

BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN TRƯỜNG AN VÀ CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN TRƯỜNG AN KHUYẾN CÁO CÁC NHÀ ĐẦU TƯ NÊN THAM KHẢO BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN NÀY VÀ QUY CHẾ BÁN ĐẤU GIÁ TRƯỚC KHI QUYẾT ĐỊNH ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU

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

TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN 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

TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Địa chỉ: Số 02 Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 3941 2626

Fax: (84-4) 3934 7818

TỔ CHỨC TƯ VẤN BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB

Địa chỉ: Số 3 Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 3726 2600

Fax: (84-4) 3726 2601

Hà Nội, tháng 5/2015

MỤC LỤC

I.	GIỚI THIỆU THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA.....	6
1.	Thông tin cơ bản về doanh nghiệp cổ phần hóa	6
2.	Quá trình hình thành và phát triển	6
3.	Ngành nghề kinh doanh	7
4.	Sản phẩm và dịch vụ chủ yếu	8
5.	Cơ cấu tổ chức của Công ty	9
6.	Tổng số lao động tiếp tục chuyển sang công ty cổ phần	13
7.	Giá trị thực tế của doanh nghiệp tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa	14
8.	Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp	16
9.	Danh sách công ty mẹ và công ty con.....	21
10.	Tình hình hoạt động kinh doanh 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	21
11.	Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong ngành.....	36
II.	PHƯƠNG ÁN HOẠT ĐỘNG VÀ CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN CỦA DOANH NGHIỆP SAU KHI CỔ PHẦN HÓA.....	38
1.	Mục tiêu cổ phần hóa	38
2.	Yêu cầu cổ phần hóa	38
3.	Hình thức cổ phần hóa	38
4.	Thông tin doanh nghiệp sau cổ phần hóa.....	38
5.	Ngành nghề kinh doanh	39
6.	Cơ cấu tổ chức	40
7.	Một số thông tin chủ yếu về chiến lược phát triển doanh nghiệp và kế hoạch đầu tư sau khi cổ phần hóa.....	43
8.	Hệ thống chỉ tiêu kinh tế chủ yếu của kế hoạch sản xuất kinh doanh trong 03 năm liền kể sau khi cổ phần hóa	44
III.	VỐN ĐIỀU LỆ VÀ CƠ CẤU VỐN ĐIỀU LỆ.....	47
IV.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	48
1.	Rủi ro về kinh tế.....	48
2.	Rủi ro về luật pháp	50
3.	Rủi ro đặc thù ngành nghề hoạt động	51
4.	Rủi ro của đợt chào bán	51
5.	Rủi ro khác.....	51
VI.	CỔ PHẦN CHÀO BÁN.....	52
1.	Thông tin chung về đợt chào bán.....	52
2.	Phương thức bán và thanh toán tiền mua cổ phần	52
3.	Phương thức thanh toán và thời hạn thanh toán.....	54
4.	Kế hoạch sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa	54
5.	Lộ trình đăng ký giao dịch, niêm yết trên thị trường chứng khoán	55

V.	NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI NỘI DUNG CÁC THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA.....	56
1.	Ban chỉ đạo cổ phần hóa	56
2.	Doanh nghiệp cổ phần hóa.....	56
3.	Tổ chức tư vấn bán đấu giá.....	57

CĂN CỨ PHÁP LÝ

- 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;
- 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 MTV Đầu tư và Phát triển Trường An;
- Quyết định 100/QĐ-BQP ngày 14/1/2015 của Bộ Quốc Phòng về phê duyệt giá trị doanh nghiệp của Công ty TNHH MTV 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 MTV Đầu tư và Phát triển Trường An ngày 02/02/2014.
- Quyết định số 1483/QĐ-BQ ngày 03/05/2015 của Bộ Quốc Phòng về việc phê duyệt phương án và chuyển Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Trường An thuộc Bộ Tổng tham mưu thành công ty cổ phần.

CÁC KHÁI NIỆM

BCKT	Báo cáo kiểm toán
BCTC	Báo cáo tài chính
BGTVT	Bộ Giao thông Vận tải
BKS	Ban kiểm soát
BQP	Bộ Quốc phòng
BTTT	Bộ Tổng tham mưu
Công ty	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An
CBTT	Công bố thông tin
CBCNV	Cán bộ công nhân viên
CNĐKKD	Chứng nhận đăng ký kinh doanh
CTCP	Công ty Cổ phần
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	Hội đồng quản trị
HĐLĐ	Hợp đồng lao động
MTV	Một thành viên
QNCN	Quân nhân chuyên nghiệp
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
TSCĐ	Tài sản cố định
UBND	Ủy ban Nhân dân

I. GIỚI THIỆU THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA

1. Thông tin cơ bản về doanh nghiệp cổ phần hóa

Tên tiếng Việt	Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An
Tên Tiếng Anh	Truong An Investment and Development One Member Limited Liability Company
Tên viết tắt tiếng Anh	TRUONG AN CO., LTD
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	Truongan.taco@gmail.com
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	253.000.000.000 đồng (<i>Hai trăm năm mươi ba tỷ đồng</i>)

2. Quá trình hình thành và phát triển

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/K3.

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 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);	<i>Ngành, nghề chưa khớp mã với hệ thống ngành kinh tế Việt Nam</i>

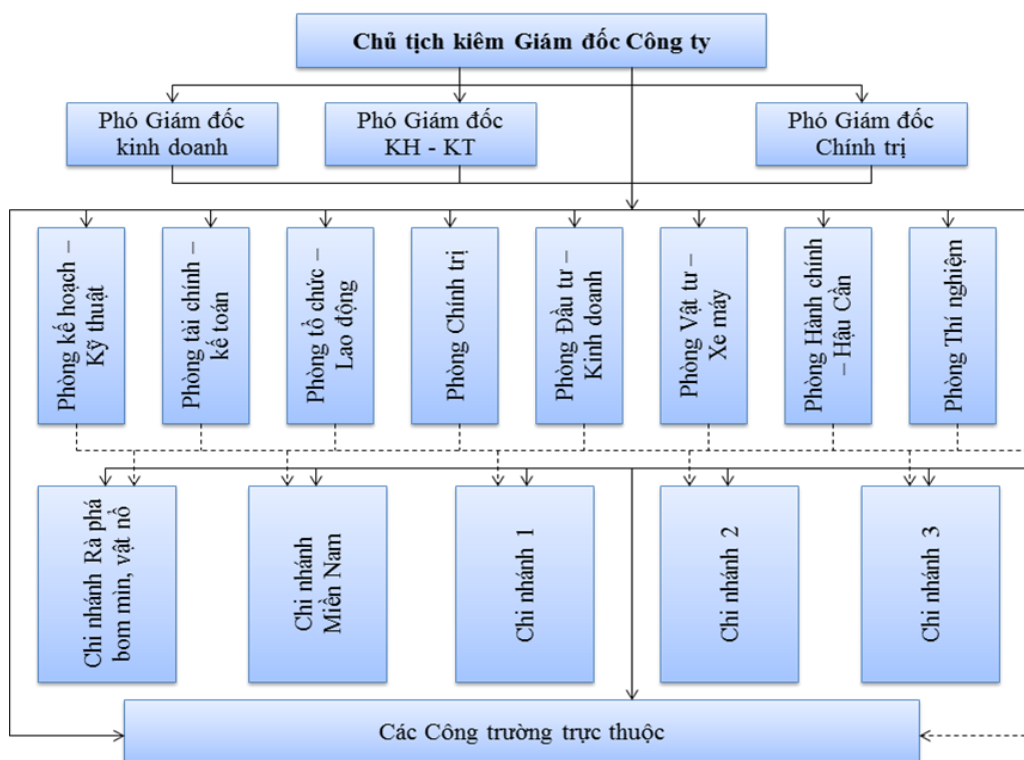
STT	Tên ngành	Mã ngành
	<p>Khai thác đá, cát, sỏi;</p> <p>Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;</p> <p>Tư vấn, quảng cáo, quản lý bất động sản;</p> <p>Kinh doanh bất động sản;</p> <p>Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;</p> <p>Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp;</p> <p>Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;</p> <p>Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;</p> <p>Lắp đặt hệ thống điện;</p> <p>Kiểm tra và phân tích kỹ thuật;</p> <p>Chuẩn bị mặt bằng;</p> <p>Phá dỡ;</p> <p>Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);</p> <p>Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;</p> <p>Hoàn thiện công trình xây dựng;</p> <p>Xây dựng công trình công ích;</p> <p>Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;</p> <p>Xây dựng nhà các loại;</p> <p>Tư vấn giám sát; khảo sát; dò mìn, xử lý bom mìn, vật nổ;</p> <p>(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. Sản phẩm và dịch vụ chủ yếu

- Xây dựng công nghiệp và dân dụng;
- Xây dựng các công trình giao thông;
- Xây dựng các công trình thủy lợi, đường dây, trạm điện;
- Dò mìn, xử lý bom mìn, vật nổ;
- Đầu tư kinh doanh bất động sản.

5. 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 Bộ Quốc phòng 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;
- 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 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 uỷ, 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;
- 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.

Phòng Thí nghiệm:

- Là phòng nghiệp vụ của Công ty, có chức năng tham mưu, giúp việc Đảng uỷ, Ban Giám đốc trong việc lập hệ thống quản lý chất lượng phù hợp với yêu cầu, tính chất, quy mô các công trình xây dựng; soạn thảo các văn bản quản lý có liên quan đến chức năng hoạt động của Phòng;
- 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.

- Phối hợp với các phòng ban đơn vị có liên quan giúp việc Giám đốc trong quá trình lập kế hoạch các dự án đầu tư;
- 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 tại các chi nhánh và đơn vị trực thuộc 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. 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.

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

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 1: Danh sách lao động của Công ty sau cổ phần hóa

STT	Nội dung	Người	Trong đó nữ
I	Tổng số lao động tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp, ngày 14/1/2015	242	46
1	Sĩ quan, QNCN	103	21
2	Công nhân viên quốc phòng	45	5
3	Lao động hợp đồng khác	94	20
II	Tổng số lao động nghỉ việc tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp	34	7
	Chế độ nghỉ hưu	13	1
1	Sĩ quan, QNCN	8	0
2	Công nhân viên quốc phòng	2	0
3	Lao động hợp đồng khác	3	1
	Chuyển đơn vị khác	15	3
1	Sĩ quan	6	0
2	QNCN	8	2
3	Công nhân viên quốc phòng	0	0

STT	Nội dung	Người	Trong đó nữ
4	Lao động hợp đồng khác	1	1
	<i>Giải quyết thôi việc</i>	6	3
1	Công nhân viên quốc phòng	3	0
2	Lao động hợp đồng khác	3	3
	<i>Số lao động dôi dư</i>	0	0
III	Tổng số lao động chuyển sang làm việc tại Công ty cổ phần	208	39
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
* Theo trình độ lao động	208		39
- Trên đại học	4	2,0%	0
- Đại học	90	43,3%	29
- Cao đẳng, trung cấp	29	13,9%	10
- Công nhân kỹ thuật	85	40,8%	0
* Phân theo lao động	208		39
- Sĩ quan	13	6,3%	0
- Quân nhân chuyên nghiệp	68	32,7%	19
- Công nhân viên quốc phòng	40	19,2%	5
- Lao động HĐLĐ không xác định thời hạn	87	41,8%	15

7. Giá trị thực tế của doanh nghiệp tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa

Theo Quyết định số 100/QĐ- BQP ngày 14 tháng 1 năm 2015 của Bộ Quốc phòng về giá trị doanh nghiệp 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:

- Giá trị thực tế của doanh nghiệp để cổ phần hóa: **553.206.067.785** đồng (*Bằng chữ: Năm trăm năm mươi ba tỷ hai trăm linh sáu triệu không trăm sáu mươi bảy nghìn bảy trăm tám mươi lăm đồng*).
- Giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp là: **136.336.976.886** đồng (*Bằng chữ: Một trăm ba mươi sáu tỷ, ba trăm ba mươi sáu triệu, chín trăm bảy mươi sáu nghìn, tám trăm tám mươi sáu đồng*).

Bảng 2: Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp

Đơn vị: Đồng

STT	Chỉ tiêu	Số liệu kế toán	Số xác định lại	Chênh lệch
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (4) – (3)
A	TÀI SẢN ĐANG DÙNG (I+II+III+IV)	548.426.528.505	553.206.067.785	4.779.539.281
I	Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	134.878.730.866	139.357.007.186	4.478.276.321
1.	Tài sản cố định	5.319.005.068	9.797.281.388	4.478.276.321
2.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	115.053.466.611	115.053.466.611	-
3.	Chi phí XDCCB dở dang	-	-	-
4.	Các khoản ký quỹ, ký cược dài hạn	-	-	-
5.	Chi phí trả trước dài hạn	14.506.259.187	14.506.259.187	-
6.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-	-
7.	Tài sản dài hạn khác	-	-	-
8.	Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-
9.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-
II	Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	413.547.797.639	413.849.060.599	301.262.960
1.	Tiền	7.582.723.015	7.582.729.525	6.510
<i>a</i>	<i>Tiền mặt tồn quỹ</i>	<i>6.282.371.757</i>	<i>6.282.374.100</i>	<i>2.343</i>
<i>b</i>	<i>Tiền gửi ngân hàng</i>	<i>1.300.351.258</i>	<i>1.300.355.425</i>	<i>4.167</i>
2.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-
3.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-
4.	Các khoản phải thu	176.774.105.685	176.774.105.685	-
5.	Dự phòng phải thu khó đòi	-	-	-
6.	Vật tư, hàng hóa tồn kho	220.415.605.411	220.402.711.161	(12.894.250)
7.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-	-
8.	Tài sản lưu động khác	8.775.363.528	9.089.514.228	314.150.700
III	Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp	-	-	-
IV	Giá trị quyền sử dụng đất	-	-	-
B	TÀI SẢN KHÔNG CẦN DÙNG	71.091.092.766	71.091.092.766	-
I.	TSCĐ và đầu tư dài hạn	71.091.092.766	71.091.092.766	-
II.	Tài sản lưu động và đầu tư	-	-	-

STT	Chỉ tiêu	Số liệu kế toán	Số xác định lại	Chênh lệch
	ngắn hạn			
C	TÀI SẢN CHỜ THANH LÝ	-	-	-
I.	Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	-	-	-
II.	Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	-	-	-
D	TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI	-	-	-
	TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DOANH NGHIỆP(A + B + C + D)	619.517.621.271	624.297.3160.551	4.779.539.281
	Trong đó: TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ CỦA DOANH NGHIỆP (mục A)	548.426.528.505	553.206.067.785	4.779.539.281
E1.	NỢ THỰC TẾ PHẢI TRẢ	416.869.090.899	416.869.090.899	-
	Trong đó: Giá trị quyền sử dụng đất mới nhận giao phải nộp NSNN	-	-	-
E2.	NGUỒN KINH PHÍ SỰ NGHIỆP	-	-	-
	TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẦN VỐN NHÀ NƯỚC TẠI DOANH NGHIỆP[(A – (E1 + E2)]	131.557.437.606	136.336.976.886	4.779.539.281

8. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp

8.1. Tình hình đất đai

Đến thời điểm hiện tại, tình hình sử dụng đất của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An như sau:

Bảng 3: Tình hình sử dụng đất đai trước khi cổ phần hóa và phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa của Công ty Trường An

STT	Tên và địa chỉ khu đất	Diện tích đất (m ²)	Hiện trạng sử dụng đất	Hình thức thuê/giao đất hiện tại	Phương án đề nghị sử dụng khi chuyển sang công ty cổ phần	
					Phương án sử dụng	Hình thức, mục đích sử dụng
I	Địa bàn TP. Hà Nội					
1	Khu đất quốc phòng tại xã Thạch Hòa, huyện Thạch Thất, TP.Hà Nội	50.000	Làm 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. Hiện nay, dự án đã được hoàn thiện và đã bàn giao cho Công ty Trường An quản lý và sử dụng.	Đất được Bộ Quốc phòng giao quản lý, làm nơi đóng quân.	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
II	Địa bàn TP.Hồ Chí Minh					
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 hoàn thiện đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 theo quy hoạch chi tiết 1/2000 điều chỉnh, đền bù giải phóng mặt bằng, hoàn thiện thủ tục hồ sơ xin giao đất cho nhà đầu tư thứ cấp.	Sau khi Công ty Địa ốc Quận 10 hoàn thiện toàn bộ hạ tầng cơ sở trục chính, và các nhà đầu tư thứ cấp hoàn thiện hồ sơ thi UBND TP.Hồ Chí Minh sẽ giao đất để xây dựng dự án.	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.
III	Địa bàn tỉnh Bình Dương					
1	Khu đất quốc phòng tại phường Bình Hòa, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương	93.184	Đang triển khai hoàn thiện đầu tư công trình xây dựng khu kho xưởng, nhà điều hành và trung tâm thương mại theo phương án sử dụng đất quốc phòng vào mục đích kinh tế đã được phê duyệt nhằm sử dụng hiệu quả quỹ đất quốc	Đất được Bộ Quốc phòng giao để làm kinh tế theo phương án được BQP phê duyệt.	Tiếp tục triển khai hoàn thiện đầu tư, khai thác và kinh doanh khu kho xưởng theo phương án	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

STT	Tên và địa chỉ khu đất	Diện tích đất (m ²)	Hiện trạng sử dụng đất	Hình thức thuê/giao đất hiện tại	Phương án đề nghị sử dụng khi chuyển sang công ty cổ phần	
					Phương án sử dụng	Hình thức, mục đích sử dụng
			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.		đã được phê duyệt.	
2	Khu đất quốc phòng tại phường An Bình, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương	129.103	Đã hoàn thiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng, đang triển khai công tác chuẩn bị đầu tư Dự án Khu nhà ở thương mại Trường An.	Đất quốc phòng được giao theo Quyết định 1730/QĐ-TM ngày 24/10/2009 v/v bàn giao khu đất quốc phòng của Quân chủng PKKQ cho Công ty Trường An quản lý	Tiếp tục đầu tư Dự án Khu nhà ở thương mại Trường An	Nhà nước giao đất và chuyển mục đích sử dụng đất quốc phòng sang mục đích kinh doanh phi nông nghiệp.
IV	Địa bàn tỉnh Lạng Sơn					
1	Mỏ đá vôi Lân Hấp tại xã Yên Vượng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn	300.000	Đang hoàn thiện thiết kế cơ sở dự án và báo cáo đánh giá tác động môi trường.	Dự án mỏ đá đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư và quyền khai thác khoáng sản. Thời gian khai thác là 38 năm	Tiếp tục triển khai hoàn thiện công tác đầu tư, khai thác và kinh doanh mỏ đá vôi làm VLXDĐT	Được quyền đầu tư, khai thác mỏ đá và tuân thủ các quy định của Luật Khoáng sản

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

Một số vấn đề cần lưu ý:

- Căn cứ 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, các khu đất thuộc Bộ Quốc phòng thì không xác định giá trị quyền sử dụng đất khi xác định lại phần vốn Nhà nước.
- Đối với khu đất tại phường Phước Long An, Quận 9, TP.Hồ Chí Minh, căn cứ theo Hợp đồng kinh tế số 26/HĐKT v/v hợp tác đầu tư dự án Khu dân cư Bắc Rạch Chiếc ngày 25/6/2001 giữa Công ty Trường An và Công ty cổ phần Địa Ốc Quận 10 (chủ đầu tư dự án), Trường An là 1 trong 9 nhà đầu tư thứ cấp của dự án. Căn cứ Quyết định của Kiến trúc sư trưởng Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết cơ cấu sử dụng đất (tỷ lệ 1/200) Khu đô thị Bắc Rạch Chiếc, tổng diện tích 81,44 ha, Quận 9, TP.HCM ngày 22/01/1999, QĐ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 số 3061/QĐ-UBND do UBND TP.Hồ Chí Minh cấp ngày 15/6/2011, sau khi Công ty CP Địa ốc Quận 10 hoàn thiện toàn bộ hạ tầng cơ sở trực chính, và các nhà đầu tư thứ cấp hoàn thiện hồ sơ thì UBND TP.Hồ Chí Minh sẽ giao đất để xây dựng dự án. Đến thời điểm hiện tại, Công ty Trường An vẫn đang hoàn thiện thủ tục để được giao đất. Do vậy, Ban Chỉ đạo không tính giá trị quyền sử dụng đất vào giá trị doanh nghiệp
- Đối với Khu đất quốc phòng tại phường Bình Hòa, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương để xây dựng kho xưởng và Khu đất quốc phòng tại phường An Bình, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương để triển khai dự án Khu nhà ở thương mại Trường An đang trong quá trình chuyển mục đích sử dụng đất quốc phòng sang mục đích kinh doanh phi nông nghiệp, căn cứ 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, Ban Chỉ đạo thống nhất không tính giá trị quyền sử dụng đất các khu đất này vào giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa.
- Đối với mỏ đá vôi Lân Hấp tại xã Yên Vượng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn, chủ đất tư là Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Trường An, được quy hoạch rộng 34,08 ha, đã được UBND tỉnh Lạng Sơn cấp phép và phê duyệt trữ lượng mỏ theo QĐ số 749/QĐ-UBND ngày 29/5/2014. Hiện dự án đang hoàn thiện thiết kế cơ sở dự án và báo cáo đánh giá tác động môi trường. Đồng thời, theo Nghị định số 59/2011/NĐ-CP, Thông tư số 56/2013/TT-BQP ngày 2/5/2013 của Bộ Quốc phòng và Nghị định số 189/2013/NĐ-CP không quy định về việc tính giá trị lợi thế quyền khai thác mỏ vào giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa. Từ những lý do trên, Ban chỉ đạo cổ phần hóa thống nhất không tính giá trị lợi thế quyền khai thác mỏ vào giá trị doanh nghiệp.
- Đối với giá trị quyền sử dụng đất đến 30/6/2014 trên các vị trí đất của Công ty 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.

8.2. Thực trạng tài sản

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	Giá trị sổ sách		Giá trị đánh giá lại		Chênh lệch	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
A	TSCĐ đang cần dùng	26.332.388.157	5.319.005.068	26.261.470.702	9.797.281.388	(70.917.455)	4.478.276.321
I	Tài sản cố định hữu hình	26.332.388.157	5.319.005.068	26.261.470.702	9.797.281.388	(70.917.455)	4.478.276.321
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	-	-	-	-	-	-
2	Máy móc, thiết bị	13.659.726.759	1.557.245.268	13.659.726.759	3.815.356.550	-	2.258.111.282
3	Phương tiện vận tải	12.302.214.368	3.649.065.447	12.302.214.368	5.849.019.463	-	2.199.954.016
4	Thiết bị dụng cụ quản lý	370.447.030	112.694.353	299.509.575	132.905.376	(70.917.455)	20.211.023
II	Tài sản cố định vô hình	-	-	-	-	-	-
B	TSCĐ không cần dùng	123.373.010.776	71.091.092.766	123.373.010.776	71.091.092.766	-	-
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	-	-	-	-	-	-
2	Máy móc thiết bị	108.879.659.703	63.042.746.448	108.879.659.703	63.042.746.448	-	-
3	Phương tiện vận tải	14.493.351.073	8.048.346.318	14.493.351.073	8.048.346.318	-	-
4	Thiết bị quản lý	-	-	-	-	-	-
C	TSCĐ chờ thanh lý	22.485.003.110	-	22.485.003.110	-	-	-
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	-	-	-
	Tổng cộng	172.190.402.043	76.410.097.834	172.119.484.588	80.888.374.154	(70.917.455)	4.478.276.321

- 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,... Một số máy móc thiết bị như máy đào do Nhật Bản viện trợ phục vụ cho dự án đường Hồ Chí Minh. Hiện nay, dự án đã hoàn thiện và các máy móc thiết bị này không còn dùng đến, được tập kết Khu đất quốc phòng tại xã Thạch Hòa, huyện Thạch Thất, TP. Hà Nội do Công ty Trường An quản lý.
- 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.

9. Danh sách công ty mẹ và công ty con

Hiện tại, Công ty không có công ty mẹ và công ty con nào.

10. Tình hình hoạt động kinh doanh 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

10.1. Tình hình hoạt động kinh doanh

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/K3. 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/K3. Hiện nay, Công ty hoạt động trên một số lĩnh vực kinh doanh chính như sau:

10.1.1. Sản lượng sản phẩm/dịch vụ qua các năm

a) Hoạt động xây lắp

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, kinh doanh bất động sản chiếm khoảng 35 - 38% tổng doanh thu của Công ty.

Xây dựng công trình công nghiệp và dân dụng

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 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 đợt 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 ...

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 m², trong đó:
 - + Diện tích đất ao hồ: 690 m²
 - + Đất nhà cấp 4: 2.240 m²
 - + Đất trồng + sân bãi + đường đất: 104.642,17 m²
 - + Đất hành lang lộ giới: 5.598,76 m²
 - + Đất dự trữ phát triển: 25.681,20 m²
- Tổng mức đầu tư: 1.470 tỷ đồng, trong đó:

STT	Các hạng mục	Số tiền (triệu đồng)
	Tổng mức đầu tư	1.470.292
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>	71.416
	<i>Chi phí thiết bị</i>	3.390
	<i>Chi phí quản lý dự án</i>	1.119
	<i>Chi phí tư vấn</i>	3.878
	<i>Chi phí khác</i>	1.069
	<i>Chi phí dự phòng</i>	8.087
3	Công trình kiến trúc	1.377.328
	<i>Chi phí xây dựng</i>	1.137.983
	<i>Chi phí thiết bị</i>	67.734
	<i>Chi phí quản lý dự án</i>	12.105
	<i>Chi phí tư vấn</i>	30.823
	<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:

STT	Các chỉ tiêu kinh tế	Đơn vị	Giá trị
1	Giá trị hiện tại thuần (NPV) (Tỷ suất chiết khấu 10%)	Triệu đồng	61.945
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 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 m², trong đó:
 - + Đất xây dựng nhà kho: 19.060 m²
 - + Đất xây dựng nhà xưởng: 49.010 m²
 - + Đất xây dựng nhà điều hành: 5.550 m²
 - + Đất xây dựng trung tâm thương mại và giới thiệu sản phẩm: 6.150 m²
 - + Đất cây xanh: 9.590 m²
 - + Đất giao thông: 7.260 m²
- 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 Chiếc**

- Tên dự án: Khu dân cư Bắc Rạch Chiếc
- Địa điểm xây dựng: Phường Phước Long A và Phước Bình, quận 9, TP.Hồ Chí Minh;
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Trường An (nhà đầu tư thứ cấp);
- Diện tích khu đất: 27.399 m²;
- 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 m³/năm
- Tuổi thọ mỏ: 38 năm
- Tổng mức đầu tư: 55 tỷ đồng, trong đó:

STT	Các hạng mục	Số tiền (tỷ đồng)
	Tổng mức đầu tư	55
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 VLXDĐT tại mỏ đá vôi Lân Hấp xã Yên Phụng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn và đang triển khai báo cáo đánh giá tác động môi trường.

b) *Hoạt động giao thông, thủy lợi*

Công trình giao thông

Mảng hoạt động xây dựng các công trình giao thông trong những năm vừa qua ngày càng chiếm tỷ trọng lớn trong tổng doanh thu thuần của Công ty. Cụ thể, tỷ trọng doanh thu hoạt động công trình giao thông năm 2012, 2013, 2014 của Công ty lần lượt chiếm 32%, 49% và 53% trong tổng doanh thu.

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 + 855 Km77 + 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 đồn 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 10.1.8 – 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.

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 ngăn 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...

c) *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).

Tuy hoạt động dò tìm và xử lý bom mìn, vật nổ chỉ chiếm tỷ trọng nhỏ trong doanh thu (năm 2014, tỷ trọng là 10% doanh thu) nhưng hoạt động này luôn đem lại nguồn lợi nhuận gộp lớn nhất trong cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty trong những năm gần đây. Năm 2012, 2013, 2014, lợi nhuận gộp từ hoạt động dò tìm xử lý bom mìn của Công ty lần lượt là 27,9 tỷ đồng, 15,7 tỷ đồng và 11 tỷ đồng; chiếm tỷ trọng lần lượt đạt 70,7%, 47,82% và 43,52% trong cơ cấu tổng lợi nhuận gộp của Công ty.

10.1.2. Doanh thu từng nhóm sản phẩm/dịch vụ qua các năm

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

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014	
	Doanh thu thuần	Tỷ trọng	Doanh thu thuần	Tỷ trọng	Doanh thu thuần	Tỷ trọng
Doanh thu thuần từ công trình xây dựng	80.826	34,59%	115.130	37,47%	131.302	37,18%
Doanh thu thuần từ công trình giao thông	78.926	33,77%	151.781	49,40%	187.876	53,20%
Doanh thu thuần từ hoạt động dò mìn	73.933	31,64%	40.360	13,13%	33.951	9,62%
Tổng cộng	233.685	100%	307.271	100%	353.129	100%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2012, 2013 và BCTC của Công ty năm 2014

Doanh thu thuần từ công trình giao thông năm 2013 tăng mạnh 92,3% 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 qua các năm. Trong khi đó, doanh thu từ hoạt động dò phá bom mìn của Công ty năm 2014 chỉ đạt gần 34 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 9,62% trên tổng doanh thu thuần năm 2014. Nguyên nhân giảm này là do Công ty có định hướng tập trung đẩy mạnh các mảng khác như xây dựng và công trình giao thông.

Bảng 6: Cơ cấu lợi nhuận của Công ty

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2012	Tỷ trọng	Năm 2013	Tỷ trọng	Năm 2014	Tỷ trọng
Lợi nhuận gộp từ công trình xây dựng	7.111	17,99%	9.298	28,28%	8.958	33,29%
Lợi nhuận gộp từ công trình giao thông	4.468	11,31%	7.860	23,90%	6.265	23,29%
Lợi nhuận gộp từ hoạt động dò mìn	27.939	70,70%	15.725	47,82%	11.682	43,42%
Tổng cộng	39.518	100%	32.883	100%	26.905	100%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2012, 2013 và BCTC của Công ty năm 2014

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. Tuy nhiên, năm 2013, hoạt động này chỉ 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.

10.1.3. Nguyên vật liệu

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là xây lắp công trình dân dụng, công trình quốc phòng nên nguyên liệu chủ yếu phục vụ cho hoạt động của Công ty là xi măng, sắt thép, đá sỏi... và các nguyên liệu phục vụ cho việc vận hành máy móc, thiết bị xây lắp.

Do đặc thù của các dự án kinh doanh chính mà Công ty đang thực hiện trải rộng trên

hiều vùng miền trong cả nước. Công ty mua và sử dụng trực tiếp các nguyên vật liệu có sẵn tại địa phương của từng dự án. Với phương hướng sử dụng nguyên vật liệu như vậy, Công ty có thể kiểm soát được nguồn nguyên vật liệu theo từng dự án, tránh tình trạng dư thừa nguyên vật liệu. Tuy nhiên, giá nguyên vật liệu xây dựng ngày càng tăng qua các năm, khiến giá vốn hàng bán tăng cao cũng gây ảnh hưởng tới doanh thu và lợi nhuận của Công ty.

10.1.4. Chi phí hoạt động kinh doanh

Bảng 5: Cơ cấu chi phí của Công ty năm 2011, năm 2012 và năm 2013

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2012	Tỷ trọng	Năm 2013	Tỷ trọng	Năm 2014	Tỷ trọng
Giá vốn hàng bán	194.167	85,17%	274.388	92,58%	326.224	89,68%
<i>Giá vốn hàng bán/DTT</i>	<i>83,09%</i>		<i>89,30%</i>		<i>92,38%</i>	
Chi phí tài chính	674	0,30%	805	0,27%	1.118	0,31%
<i>Chi phí tài chính/DTT</i>	<i>0,29%</i>		<i>0,26%</i>		<i>0,32%</i>	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	33.136	14,53%	21.181	7,15%	36.442	10,01%
<i>Chi phí quản lý/DTT</i>	<i>14,18%</i>		<i>6,89%</i>		<i>10,31%</i>	
Tổng cộng	227.977	100%	296.374	100%	363.784	100%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2012, 2013 và BCTC của Công ty năm 2014

Là doanh nghiệp chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực thi công, xây dựng công trình và dò phá bom mìn, chi phí giá vốn luôn chiếm từ 83% - 92% doanh thu thuần của Công ty trong giai đoạn 2012 - 2014. Với việc giá nguyên vật liệu xây dựng ngày càng tăng nên giá vốn hàng bán của Công ty cũng tăng qua các năm.

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 thuần (bình quân 0,3%/doanh thu thuần). Nhờ sự quản lý và giám sát chặt chẽ, đồng thời thực hiện có hiệu quả việc tiết kiệm chi phí để tăng hiệu quả hoạt động, tỷ trọng chi phí quản lý doanh nghiệp/tổng doanh thu thuần của Công ty năm 2013 và 2014 đã lần lượt giảm so với năm 2012, chỉ còn chiếm 6,89% và 10,31% trên tổng doanh thu thuần.

10.1.5. 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 rò 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 ...

10.1.6. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

Với kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực xây lắp và xây dựng, cùng với các trang thiết bị hiện đại, nguồn nguyên vật liệu tốt và ổn định nên chất lượng sản phẩm của Công ty trong thời gian qua được khách hàng đánh giá cao và là thương hiệu có uy tín trên thị trường.

Ý thức được đầu tư, phát triển sản phẩm mới là giải pháp hàng đầu mang lại lợi ích tiềm năng lớn cho Công ty, trong các năm qua, Công ty đã không ngừng nghiên cứu cải tiến sáng kiến kỹ thuật, chuẩn hóa phương pháp thi công để đẩy nhanh tiến độ.

10.1.7. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ

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 kiểm tra 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.

10.1.8. Hoạt động marketing

Để đưa hình ảnh Công ty đến với khách hàng, Công ty thường xuyên quảng bá hình ảnh Công ty thông qua báo chí như Tạp chí Quốc Phòng toàn dân, Báo đường sắt... Ngoài ra, với uy tín lâu năm và khẳng định thương hiệu qua các công trình đã thi công, Công ty còn duy trì tốt các mối quan hệ với chủ đầu tư, các sở ban ngành tại tỉnh, thành phố, các sở chỉ huy Ban chỉ huy quân sự... để nắm bắt sát sao quy hoạch và chiến lược, kế hoạch đầu tư xây dựng để tiếp cận, cung cấp các dịch vụ một cách có hiệu quả trên khắp các tỉnh thành trên cả nước

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

Biểu tượng:



Tuy nhiên, logo này chưa đăng ký nhãn hiệu thương mại.

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

Bảng 2: 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 HD (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 đôn 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 đôn 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/HĐKT 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 Cùg 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 hồ 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 Nẫm trên ĐH.173, liên huyện Châu Thành - Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre	Ban quản lý điều hành dự án chuyên ngành GTVT Bến Tre	5/2014	95.715
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.

10.2. Tình hình tài chính và kết quả kinh doanh trong 03 năm trước khi cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Trường An

Bảng 3: Một số chỉ tiêu tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 3 năm trước khi cổ phần hóa của Công ty

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
1.	Tổng giá trị tài sản	696.939	709.084	1.044.574
2.	Vốn Nhà nước theo sổ sách kế toán	187.425	192.543	220.961
3.	Nợ ngắn hạn	480.248	494.713	823.613
	Trong đó:			
	+ Vay và nợ ngắn hạn:		87.536	117.130
	+ Nợ quá hạn:		-	-
4.	Nợ dài hạn	29.265	21.827	-
	Trong đó:			
	+ Vay và nợ dài hạn		1.000	-
	+ Nợ quá hạn		-	-
5.	Nợ phải thu khó đòi	-	-	-
6.	Tổng số lao động	1.141	872	1.258
7.	Tổng quỹ lương	58.831	66.433	84.991
8.	Thu nhập bình quân 1 người/tháng	6,77	7,57	9,12
9.	Tổng doanh thu	240.591	310.401	931.727(*)
10.	Tổng chi phí	227.979	296.543	528.993(*)
11.	Lợi nhuận trước thuế	12.612	13.858	396.625(*)
12.	Lợi nhuận sau thuế	11.193	10.394	314.733(*)
13.	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn nhà nước	5,97%	5,40%	142%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2012, 2013 và BCTC của Công ty năm 2014

(*) Tổng doanh thu và lợi nhuận năm 2014 của Công ty tăng đột biến do có khoản thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần trị giá 540.000.000.000 đồng nhằm thoái vốn (15% vốn góp) tại Công ty Cổ phần Đầu tư Long Biên - chủ đầu tư dự án sân golf và dịch vụ Long Biên, dự án sân golf và dịch vụ Tân Sơn Nhất theo Quyết định số 1464/QĐ-BQP ngày 18/6/2007 của Bộ Quốc phòng.

Một số chỉ tiêu tài chính tổng hợp*Bảng 7: Một số chỉ tiêu tài chính*

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
Lợi nhuận trước thuế và lãi vay (EBIT)	Triệu đồng	13.055	14.465	396.625
Lợi nhuận trước thuế và lãi vay/Doanh thu thuần	%	5,59	4,70	224,63
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	Triệu đồng	6.388	11.657	6.426
Tỷ suất lợi nhuận thuần/Doanh thu thuần	%	2,73	3,79	1,82
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	11.193	10.394	314.733
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	5,97	5,40	142,44
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	%	1,61	1,47	30,13

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2012, 2013 và BCTC của Công ty năm 2014

10.3. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm**a. Thuận lợi**

- Công ty Trường An có truyền thống lâu năm của ngành xây lắp trong và ngoài quân đội nên nhiều chủ đầu tư tin tưởng giao nhiệm vụ tổ chức thi công nhiều công trình lớn nhỏ, nhất là công trình có yêu cầu kỹ thuật, mỹ thuật cao, công trình đặc thù an ninh, quốc phòng. Hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty có sự phát triển ổn định với doanh thu cao và tăng trưởng đều qua nhiều năm.
- Sự giúp đỡ có hiệu quả về mọi mặt của cấp trên, nhất là sự quan tâm lãnh đạo, chỉ đạo thực hiện của thường vụ, Đảng ủy chỉ huy Công ty. Đội ngũ cán bộ các cấp của Công ty được rèn luyện trưởng thành có bản lĩnh vững vàng, kinh nghiệm tổ chức quản lý điều hành sản xuất kinh doanh.
- 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.

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.

- Bên cạnh đó, sự cạnh tranh giữa các doanh nghiệp trong và ngoài quân đội trong lĩnh vực xây lắp, giao thông, thi công công trình ngày càng gay gắt, quyết liệt.

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

11.1. Vị thế của Công ty trong ngành

Trường An là công ty trực thuộc Bộ Quốc phòng nên Công ty có được sự hỗ trợ lớn trong việc thực hiện nhiều công trình giao thông, xây lắp trọng điểm của Bộ Quốc Phòng. Với bề dày kinh nghiệm hơn 12 năm hoạt động, Công ty có được sự tin nhiệm lớn từ khách hàng và 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) Quốc lộ 51 B – Bà Rịa Vũng Tàu (Km 75 + 855Km77+600), Đường Trường Sơn Đông (Gói thầu D29 Km 350-Km375, đoạn Xã Hiếu – cầu Lệ Bắc), Đường tuần tra biên giới đồn 703 (Ngã ba sông Sê San, tỉnh Kon Tum - gói thầu số 3), Cầu vượt đường sắt tại Km 995 + 590 tuyến đường sắt Hà Nội – Thành phố Hồ Chí, Quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Phú Yên. 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.

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.

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 đào tạo vận hành máy móc hiện đại.

11.2. Triển vọng phát triển của ngành

Tình hình chính trị, kinh tế, xã hội của Việt Nam được đánh giá là ổn định. Chính phủ Việt Nam đang nỗ lực từng bước đổi mới và cải cách hành chính, xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật để tạo ra nền hành chính công minh bạch và đáp ứng với yêu cầu của quá trình mở cửa và hội nhập kinh tế quốc tế. Theo dự báo của Tổ chức Tiền tệ thế giới IMF, với diễn biến nói lỏng tín dụng cho lĩnh vực bất động sản, các chính sách giảm lãi suất cho vay và huy động của Ngân hàng Nhà nước, các doanh nghiệp

có thêm nhiều cơ hội phát triển đặc biệt là các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản và xây dựng trong năm 2015 và những năm tiếp theo.

Bên cạnh đó, nhu cầu và tiềm năng phát triển của thị trường bất động sản và vật liệu xây dựng từ nay đến năm 2020 được đánh giá là rất lớn. Theo Quyết định số 2127/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 ban hành ngày 30/11/2011, diện tích nhà ở bình quân sẽ phải đạt 25 m² sàn/người. Theo tính toán của Bộ Xây dựng, từ nay đến năm 2020 nhu cầu xây mới nhà ở tại các đô thị mỗi năm là khoảng 50 triệu m² sàn. Điều này chứng tỏ trong dài hạn, nhu cầu về nhà ở đô thị vẫn còn rất lớn và đây là cơ hội và tiềm năng phát triển cho lĩnh vực xây dựng.

Song song với đó là quá trình đô thị hóa nhanh và mạnh, nhu cầu về xây dựng các công trình dân dụng cũng như công nghiệp rất lớn. Từ đó, thúc đẩy sự phát triển của ngành xây dựng, bất động sản tại Việt Nam.

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

Với định hướng và triển vọng phát triển của ngành nói trên, Công ty tiếp tục đề ra chiến lược phát triển sau cổ phần hóa, cụ thể xác định rõ mục tiêu phát triển sản xuất đa dạng hóa ngành nghề, chú trọng 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 các dự án theo kế hoạch đề ra.

II. PHƯƠNG ÁN HOẠT ĐỘNG VÀ CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN CỦA DOANH NGHIỆP SAU KHI 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 chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần.

4. Thông tin doanh nghiệp sau cổ phần hóa

Tên tiếng Việt	:	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Trường An
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 Trinh, 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;

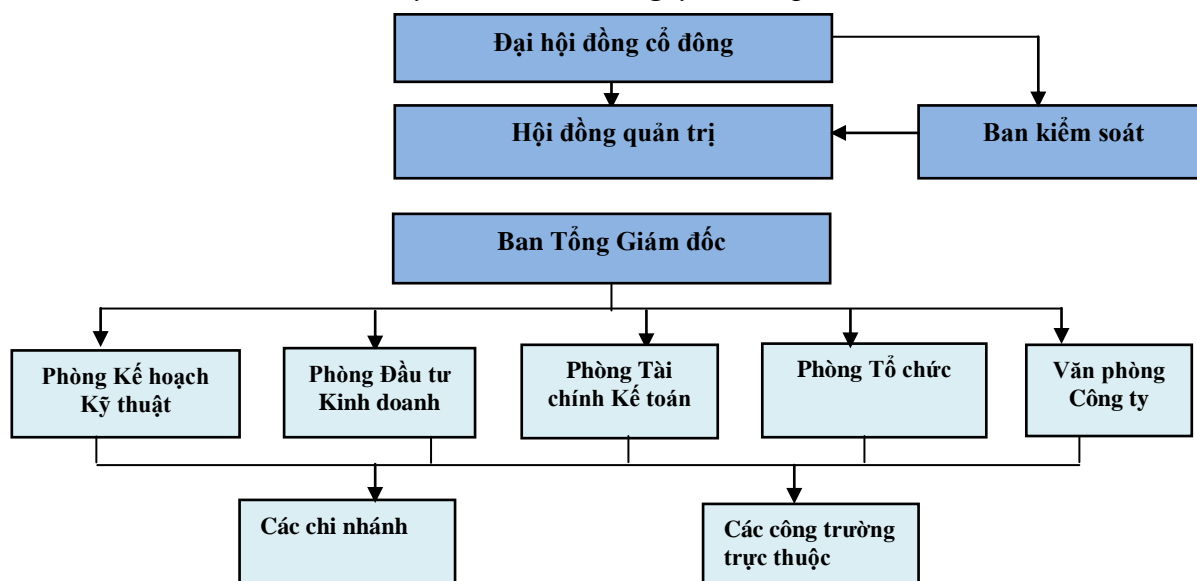
- Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí;
- Hoạt động của các cơ sở thể thao;
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- Khảo sát, dò tìm, xử lý bom, mìn, vật nổ
- Hoạt động sản xuất kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.

6. Cơ cấu tổ chức

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

7.1. 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.

7.2. Các yếu tố ảnh hưởng đến mục tiêu phát triển

- 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. Khi 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 tạo động lực, 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.

7.3. Kế hoạch đầu tư trong 3 năm liền kể sau khi cổ phần hóa

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.

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

Đơn vị: Triệu đồng

	Tên dự án	Tổng giá trị đầu tư	Tiến độ thực hiện	Lũy kế 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
	TỔNG CỘNG	2.059.000		86.832	194.370	262.000	427.787	102.402	1.956.598

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

8. Hệ thống chỉ tiêu kinh tế chủ yếu của kế hoạch sản xuất kinh doanh trong 03 năm liền kể sau khi cổ phần hóa

Kế hoạch sản xuất 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)	208	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%

Các giải pháp thực hiện kế hoạch:

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 .

III. VỐN ĐIỀU LỆ VÀ CƠ CẤU VỐN ĐIỀU LỆ

Quy mô vốn điều lệ, tỷ lệ sở hữu của Nhà nước và tỷ lệ chào bán cổ phần ra công chúng sau cổ phần hóa của Công ty dự kiến 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*).

Cơ cấu vốn điều lệ:

Danh mục	Số cổ phần (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
Cổ phần Nhà nước nắm giữ	4.350.000	30,00%
Cổ phần bán cho người lao động	531.800	3,67%
<i>Cổ phần bán ưu đãi cho người lao động theo số năm công tác</i>	285.200	1,97%
<i>Cổ phần bán thêm cho người lao động theo số năm cam kết làm việc</i>	177.100	1,22%
<i>Cổ phần bán thêm cho cán bộ có trình độ chuyên môn cao</i>	69.500	0,48%
Cổ phần bán ra cho nhà đầu tư khác	9.618.200	66,33%
<i>Cổ phần bán đấu giá ra công chúng</i>	4.809.100	33,16%
<i>Cổ phần chào bán cho nhà đầu tư chiến lược</i>	4.809.100	33,16%
Tổng cộng	14.500.000	100,00%

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 đã được phê duyệt theo phương án cổ phần hóa.

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.

IV. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

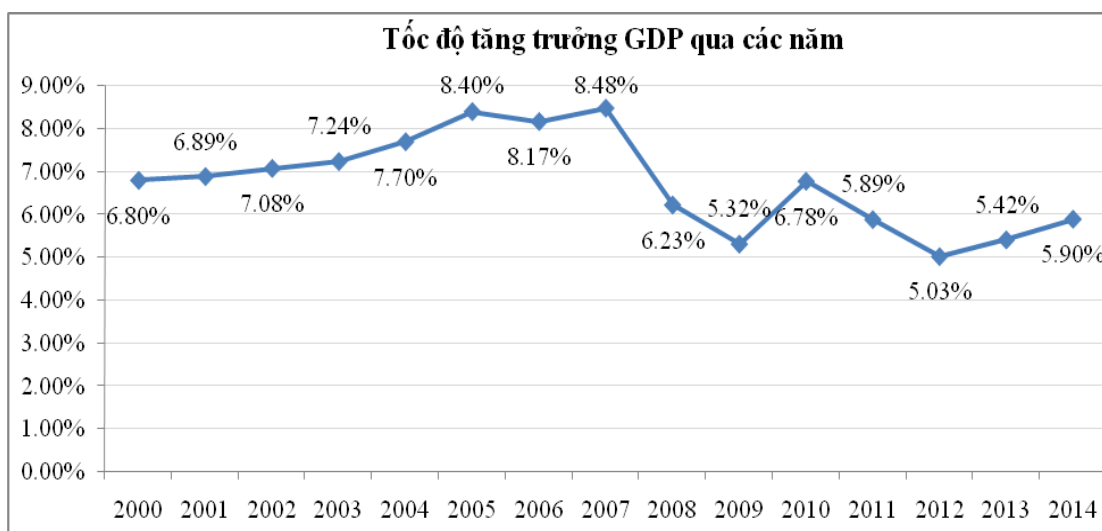
1. Rủi ro về kinh tế

Sự biến động của các biến số kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, lãi suất, tỷ giá, chính sách của Chính phủ thực hiện điều chỉnh các biến số kinh tế vĩ mô cũng như chính sách phát triển ngành sẽ có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động và kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp. Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An là một chủ thể tham gia vào nền kinh tế nên cũng không nằm ngoài những ảnh hưởng và tác động từ sự thay đổi của những nhân tố đó.

Tăng trưởng kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những nhân tố quan trọng ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành, lĩnh vực của nền kinh tế. Tăng trưởng kinh tế nói chung sẽ làm tăng nhu cầu tiêu dùng xã hội, thúc đẩy sự gia tăng của sản lượng công nghiệp và giúp cho các doanh nghiệp mở rộng thị trường tiêu thụ sản phẩm của mình.

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP qua các năm



Nguồn: GSO, MBS tổng hợp

Những năm trở lại đây, nền kinh tế Việt Nam luôn duy trì tốc độ tăng trưởng ở mức tương đối cao và ổn định so với các nước trong khu vực và trên thế giới. Tốc độ tăng trưởng GDP trung bình giai đoạn 2010-2014 đạt 5,8%, phản ánh những bước tiến vững chắc, đúng hướng của Việt Nam cũng như phần nào cho thấy tiềm năng phát triển của Việt Nam trong những năm tới.

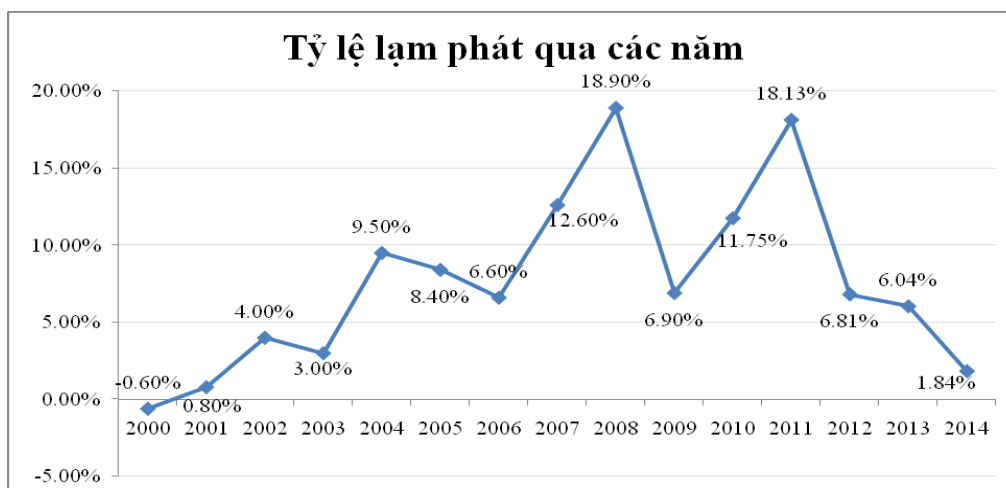
Việc áp dụng các chính sách vĩ mô một cách hiệu quả của Chính phủ sẽ là một trong những nhân tố giúp giảm rủi ro về kinh tế đối với các doanh nghiệp nói chung và các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây lắp nói riêng.

Lạm phát

Các rủi ro trong tài chính doanh nghiệp thường gắn liền với hiện tượng lạm phát trong nền kinh tế. Theo những số liệu được công bố, trong những năm gần đây Việt Nam

đang đứng trước sức ép gia tăng lạm phát. Tỷ lệ lạm phát giai đoạn 2000 - 2014 cụ thể như sau.

Hình 2: Tỷ lệ lạm phát qua các năm



Nguồn: GSO, MBS tổng hợp

Trong quá trình phát triển kinh tế, lạm phát ở Việt Nam xảy ra với xu hướng tăng và biến động với biên độ khá lớn góp phần tạo ra những biến động bất thường của giá cả nguyên nhiên vật liệu đầu vào, ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu và lợi nhuận của doanh nghiệp.

Thời kỳ 1996-2003 được coi là thiếu phát, khi CPI tăng rất thấp. Thời kỳ từ 2004 đến nay là thời kỳ lạm phát cao trở lại, gần như lặp đi lặp lại, cứ 2 năm tăng cao mới có 1 năm tăng thấp hơn. Năm 2004 tăng 9,5%, năm 2005 tăng 8,4%, thì năm 2006 tăng 6,6%. Năm 2007 tăng 12,63%, năm 2008 tăng 19,89%, thì năm 2009 tăng 6,52%. Năm 2010 tăng 11,75%, năm 2011 tăng 18,13%. Đến năm 2012, tỷ lệ lạm phát được kiểm soát với mức tăng 6,81%, bằng 1/3 so với mức tăng của năm 2011, hoàn thành chỉ tiêu dưới 10% của năm 2012 mà Chính phủ đã đặt ra từ đầu năm. Kết thúc năm 2013, các điều kiện kinh tế vĩ mô của Việt Nam đã ổn định đáng kể so với thời kỳ bất ổn đầu năm 2012.

Ngay từ đầu năm 2014, Chính phủ đã tiếp tục kiên định mục tiêu ổn định kinh tế vĩ mô, trong đó, kiểm soát lạm phát là một trong những trụ cột quan trọng. Kết quả này lại tiếp tục được thể hiện qua chỉ số giá tiêu dùng (CPI) năm 2014, chỉ tăng 1,84% so với tháng 12/2013, chỉ bằng 26,2% chỉ tiêu mức lạm phát của Quốc hội đặt ra (7%) và bằng 37% mức dự kiến lạm phát của Chính phủ (5%). Đây là dấu hiệu đáng mừng cho các doanh nghiệp trong nước nói chung và Công ty nói riêng.

Lãi suất

Đối với một doanh nghiệp sản xuất thì rủi ro lãi suất là rủi ro khi chi phí lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận của doanh nghiệp và mức độ rủi ro về lãi suất cũng khác nhau giữa các ngành với nhau tùy theo cơ cấu nợ vay của các ngành đó.

Chính sách thắt chặt tiền tệ được thực hiện xuyên suốt trong năm 2011 nhằm đối phó với lạm phát. Thực tế trong thời gian đó, mức lãi suất trên thị trường ở mức cao và biến động mạnh. Mức lãi suất vay từ 20 – 25%/năm đã gây khó khăn lớn cho các doanh nghiệp trong việc huy động vốn đáp ứng nhu cầu kinh doanh. Trên thị trường dân cư và tổ chức kinh tế, hiện tượng cạnh tranh huy động vốn giữa các ngân hàng và vượt trần lãi suất diễn ra phổ biến trong 8 tháng đầu năm. Tuy nhiên, ngay sau khi Ngân hàng nhà nước yêu cầu các Ngân hàng thực hiện nghiêm trần lãi suất và xử phạt các tổ chức vi phạm, lãi suất huy động đã giảm về gần mức mức 14%.

Kể từ ngày 18/03/2014, Ngân hàng Nhà nước đã ban hành thông báo điều chỉnh giảm các mức lãi suất điều hành của NHNN và lãi suất tiền gửi tối đa đối với các tiền gửi bằng VND của tổ chức, cá nhân tại TCTD, chi nhánh ngân hàng nước ngoài. Theo đó, lãi suất tối đa áp dụng đối với tiền gửi VND không kỳ hạn và kỳ hạn dưới 1 tháng giảm từ 1,2%/năm xuống 1,0%/năm; lãi suất tối đa áp dụng với tiền gửi VND từ 1 tháng đến dưới 6 tháng giảm từ 7,0%/năm xuống còn 6,0%/năm; lãi suất tối đa áp dụng đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 6 tháng tại Quỹ tín dụng nhân dân, Tổ chức tài chính vi mô giảm từ 7,5%/năm xuống 6,5%/năm. Bên cạnh đó, NHNN cũng điều chỉnh giảm lãi suất cho vay ngắn hạn bằng VND đối với một số lĩnh vực ưu tiên (nông nghiệp nông thôn, xuất khẩu, công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp công nghệ cao) từ 9%/năm xuống còn 8%/năm.

Như vậy, cùng với việc giảm lãi suất huy động theo quy định của NHNN, lãi suất cho vay cũng được giảm theo đáng kể. Doanh nghiệp có thể tiếp cận được nguồn vốn vay ngân hàng dễ dàng hơn. Ngoài ra, nhìn chung mặt bằng chi phí lãi vay thấp hơn cũng giúp giảm đáng kể chi phí hoạt động của Công ty.

Tỷ giá hối đoái

Là rủi ro xảy ra khi các giao dịch kinh tế được thực hiện bằng ngoại tệ và tỷ giá hối đoái biến động theo hướng bất lợi cho doanh nghiệp.

Trong thời gian gần đây, tình hình biến động tỷ giá khá phức tạp tuy nhiên Nhà nước đã có chính sách dần ổn định tỷ giá. Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu trong lĩnh vực xây lắp, do đó những biến động về tỷ giá gây ảnh hưởng tới không đáng kể tới doanh thu và lợi nhuận của Công ty.

2. Rủi ro về luật pháp

Là doanh nghiệp Nhà nước chuyển sang hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần, hoạt động của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An sẽ không còn được chi phối theo Nghị định 09/2009/NĐ-CP ngày 05/02/2009 của Chính phủ về quy chế quản lý tài chính của Công ty Nhà nước và quản lý vốn Nhà nước đầu tư vào doanh nghiệp mà chỉ chịu ảnh hưởng của Luật Doanh nghiệp 2005 và các văn bản liên quan. Ngoài ra, Trường An sẽ còn chịu ảnh hưởng của các văn bản pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán khi trở thành Công ty đại chúng và niêm yết. Luật và các văn bản dưới luật trong lĩnh vực này đang trong quá trình hoàn thiện, sự thay đổi về mặt chính sách luôn có thể xảy ra và khi xảy ra thì sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của doanh nghiệp.

3. Rủi ro đặc thù ngành nghề hoạt động

Trong hoạt động xây dựng cơ bản, thời gian thi công của các công trình thường kéo dài, quá trình bàn giao và nghiệm thu cần nhiều thủ tục dẫn đến tiến độ giải ngân vốn thường chậm, qua đó ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình tài chính của các công ty xây dựng, đặc biệt là tình hình công nợ và dòng tiền hoạt động. Tuy nhiên hiện nay, Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An tập trung khai thác khách hàng trong ngành quốc phòng và các công trình hạ tầng của các bộ ngành, là các đơn vị có nguồn tài chính ổn định, do vậy việc thanh toán luôn được ưu tiên đảm bảo đúng tiến độ. Ngoài ra, trong các hợp đồng xây dựng, Công ty luôn có các điều kiện thanh toán theo khối lượng nghiệm thu hoàn thành thực tế, giá cả có thể thay đổi theo biến động của thị trường trong từng giai đoạn. Với những đặc điểm trên, yếu tố rủi ro đặc điểm kinh doanh của Công ty đã được hạn chế.

4. Rủi ro của đợt chào bán

Thị trường chứng khoán Việt Nam đầu năm 2014 đã ghi nhận một đợt tăng điểm tương đối mạnh kéo dài. Nguyên nhân chính bắt nguồn từ việc nền kinh tế đã có những tín hiệu tích cực như lạm phát có dấu hiệu đã được kiểm soát, mặt bằng lãi suất liên tục được điều chỉnh theo hướng giảm... đã có ảnh hưởng tốt đến tâm lý của nhà đầu tư. Tuy nhiên, đến cuối tháng 3/2014, do chịu tác động của sự kiện Biển Đông, và sau đó là những suy giảm của giá dầu thế giới và Thông tư 36/2014/TT-NHNN trong đó quy định giới hạn cho vay và tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động của các tổ chức tín dụng đã tác động lớn tới thị trường chứng khoán. Áp lực điều chỉnh đã xuất hiện và kéo dài đến sang đầu năm 2015.

Đợt chào bán cổ phần của Công ty diễn ra trong thời điểm nền kinh tế và thị trường chứng khoán có nhiều biến động, do đó khó tránh khỏi rủi ro từ những biến động của thị trường.

5. Rủi ro khác

Bên cạnh những yếu tố rủi ro đã nêu trên, còn có các yếu tố rủi ro xảy ra do hiện tượng thiên nhiên khách quan, mang tính bất khả kháng như thiên tai (bão, lụt, hạn hán, dịch bệnh, động đất...), chiến tranh hoặc hỏa hoạn... Những rủi ro này nếu xảy ra sẽ gây ra không ít khó khăn và ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

V. CỔ PHẦN CHÀO BÁN

1. Thông tin chung về đợt chào bán

Tên cổ phần:	Cổ phần Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Trường An
Vốn điều lệ dự kiến:	145.000.000.000 đồng
Số cổ phần dự kiến phát hành:	14.500.000 cổ phần
Loại cổ phần:	Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phần

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

2.1. 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 theo số năm công tác*

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.

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 48 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP, giá bán cổ phần ưu đãi cho người lao động trong trường hợp này bằng 60% giá bán thành công thấp nhất cho các nhà đầu tư chiến lược.

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*

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**.

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 đấu thành công thấp nhất cho các nhà đầu tư chiến lược (đối với trường hợp bán cho nhà đầu tư chiến lược trước)”.

Như vậy, 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.

2.2. Cổ phần bán cho nhà đầu tư chiến lược

Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư chiến lược, số lượng nhà đầu tư chiến lược và việc chuyển nhượng cổ phần của nhà đầu tư chiến lược thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 6 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP.

- 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.
- 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 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>Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Thành Nam</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>Tổng công ty cổ phần Thương mại Xây dựng</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

2.3. Cổ phần bán đấu giá công khai ra công chúng

Tên cổ phần:	Cổ phần Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Trường An
Loại cổ phần:	Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng
Số lượng cổ phần bán đấu giá công khai:	4.809.100 cổ phần (<i>tương ứng 33,16% vốn điều lệ</i>)
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phần
Giá khởi điểm bán đấu giá:	10.000 đồng/cổ phần
Đối tượng chào bán:	Các tổ chức cá nhân trong và ngoài nước đáp ứng được các điều kiện quy định trong Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng của Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Trường An
Phương thức đấu giá:	Cổ phần được chào bán theo hình thức đấu giá tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội
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.
Thời gian và địa điểm đăng ký:	Theo quy định trong Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng của Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Trường An do Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội ban hành

3. Phương thức thanh toán và thời hạn thanh toán

3.1. Đối với cổ phần bán ưu đãi cho người lao động

Thời gian bán cổ phần cho người lao động: Sau khi bán cho nhà đầu tư chiến lược.

Phương thức và thời hạn thanh toán do Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An quy định.

3.2. Đối với cổ phần bán 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 thời điểm chào bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược: Trước khi thực hiện đấu giá công khai.

3.3. Đối với cổ phần bán đấu giá công khai ra công chúng

Phương thức và thời hạn thanh toán được quy định cụ thể trong “Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra bên ngoài Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An” do Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội ban hành.

4. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ cổ phần hóa

Số tiền chênh lệch thu được từ bán một phần vốn nhà nước hiện có tại doanh nghiệp kết hợp phát hành thêm cổ phiếu và các khoản được giảm trừ sẽ nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp, cụ thể là:

TT	Nội dung	Cổ phần	Số tiền (đồng)	Ghi chú
A	Vốn điều lệ		145.000.000.000	
B	Vốn Nhà nước thực tế tại doanh nghiệp sau khi đánh giá lại		136.336.976.886	
C	Số tiền dự kiến thu thực tế từ việc bán cổ phần	10.150.000	100.359.200.000	
1.	Bán đấu giá	4.809.100	48.091.000.000	
2.	Bán cho nhà đầu tư chiến lược	4.809.100	48.091.000.000	
3.	Bán cho cán bộ công nhân viên	531.800	4.177.200.000	
-	<i>Cổ phần ưu đãi cho người lao động theo số năm công tác</i>	285.200	1.711.200.000	<i>60% giá đấu giá thành công bình quân</i>
-	<i>Cổ phần bán thêm cho người lao động theo số năm cam kết làm việc (200 CP/năm)</i>	177.100	1.771.000.000	<i>Theo giá đấu giá thành công thấp nhất</i>
-	<i>Cổ phần bán thêm cho cán bộ có trình độ chuyên môn cao (500 CP/năm)</i>	69.500	695.000.000	<i>Theo giá đấu giá thành công thấp nhất</i>
D	Giá trị mệnh giá cổ phần phát hành thêm để lại Doanh nghiệp (D) = (A) – (B)		8.663.023.114	
E	Chi phí cổ phần hóa dự kiến		500.000.000	
F	Chi phí xử lý lao động dôi dư		0	
G	Phần thặng dư vốn để lại doanh nghiệp tương ứng tỷ lệ cổ phần phát hành thêm/Vốn điều lệ		0	
	Số tiền Nhà nước thu về = (C) - (D) - (E) - (F) - (G)		91.196.176.886	

5. Lộ trình đăng ký giao dịch, niêm yết trên thị trường chứng khoán

Sau khi cổ phần hóa, Công ty dự kiến sẽ tiến hành đăng ký giao dịch và niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán theo quy định. Thời gian thực hiện niêm yết dự kiến không quá 01 (một) năm kể từ ngày Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Trường An chuyển đổi sang Công ty cổ phần.

VI. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI NỘI DUNG CÁC THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA

1. Ban chỉ đạo cổ phần hóa

Đại tá Phạm Viết Thích	Phó cục trưởng Cục Kinh tế - Trưởng ban
Thượng tá Nguyễn Việt Anh	Trưởng phòng Quản lý doanh nghiệp/Cục Kinh tế - Ủy viên thường trực
Đại tá Lưu Sỹ Quý	Phó cục trưởng Cục Tài chính - Ủy viên
Đại tá Triệu Thế Vinh	Trợ lý phòng Tổng hợp bảo đảm/Văn phòng Bộ Quốc phòng - Ủy viên
Đại tá Vũ Đắc Cương	Trợ lý phòng Kế hoạch – Tổ chức/Cục Quân lực - Ủy viên
Đại tá Ngô Quang Phúc	Phó trưởng phòng Nghiên cứu tổng hợp/Cục Chính sách - Ủy viên
Đại tá Lê Văn Trang	Trưởng phòng Quản lý kinh tế/BTTM – Ủy viên
Đại tá Nguyễn Duy Dậu	Giám đốc Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An - Ủy viên
Đại tá Nguyễn Lâm Hồng	Trợ lý phòng Quản lý doanh nghiệp/Cục Kinh tế - Thư ký, giúp việc Ban Chỉ đạo
Đại tá Nguyễn Minh Thắng	Phó trưởng phòng Cán bộ/BTTM - Ủy viên
Trung tá Phạm Văn Năm	Phó trưởng phòng Tài chính/BTTM - Ủy viên
Thượng tá Nguyễn Thế Phụng	Trợ lý phòng Quân lực/BTTM - Ủy viên

Chúng tôi cam kết rằng các thông tin và số liệu ghi trong Bản công bố thông tin này là phù hợp với thực tế về tài sản, tình hình, báo cáo tài chính, triển vọng kinh doanh của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An.

2. Doanh nghiệp cổ phần hóa

Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Trường An

Đại tá Nguyễn Duy Dậu	Giám đốc Công ty
Đại úy Ngô Quý Mừng	Phó Giám đốc
Thiếu tá Ngô Thị Mai	Kế toán trưởng

Chúng tôi cam kết rằng các thông tin và số liệu ghi trong Bản công bố thông tin này là phù hợp với thực tế về tài sản, tình hình, báo cáo tài chính, triển vọng kinh doanh của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An.

3. Tổ chức tư vấn bán đấu giá

Công ty cổ phần Chứng khoán MB

Đại diện: Ông Trần Hải Hà – Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ bán cổ phần của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Trường An do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (“MBS”) tham gia lập và công bố trên cơ sở Hợp đồng số 41/2014/MBS-HĐTĐ ký giữa Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Trường An và MBS. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản công bố thông tin này được phản ánh trung thực dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An cung cấp. Bản Công bố thông tin này chỉ có giá trị để tham khảo.

Hà Nội, ngày 05 tháng 5 năm 2015

**ĐẠI DIỆN BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HÓA
TRƯỜNG BAN CHỈ ĐẠO
(Đã ký)**

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC CHÀO BÁN CỔ PHẦN
CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN TRƯỜNG AN
(Đã ký)**

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB
(Đã ký)**