

BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HÓA CỦA CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 507 VÀ CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 507 KHUYẾN CÁO CÁC NHÀ ĐẦU TƯ NÊN ĐỌC KỸ CÁC THÔNG TIN TRONG TÀI LIỆU NÀY VÀ QUY CHẾ ĐẤU GIÁ TRƯỚC KHI ĐĂNG KÝ THAM DỰ ĐẤU GIÁ.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 507

TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ



SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Địa chỉ: 2 Phan Chu Trinh– Hoàn Kiếm - Hà Nội

Điện thoại: (84.4) 3936.0750

Fax: (84.4) 3934.7818

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH



CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 507

Địa chỉ: Tầng 1&7 – Tòa nhà LOD – Số 38 Trần Thái Tông – P.Dịch Vọng Hậu - Q.Cầu Giấy – TP.Hà Nội

Điện thoại: (0-4) 3795.1919

Fax: (0-4) 3795.1999

TỔ CHỨC TƯ VẤN



CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT

Trụ sở chính: Số 8, Lê Thái Tổ, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 39288080

Fax: (84-4) 39289888

Chi nhánh Tp.HCM: 233 Đồng Khởi, Quận 1, Tp. HCM

Điện thoại: (84-8) 3914.1993

Fax:(84-8) 3914.1991

Tháng 12 năm 2013

MỤC LỤC

I. TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ.....	4
II. DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT.....	5
III. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....	6
1. Rủi ro về kinh tế.....	6
2. Rủi ro pháp luật.....	6
3. Rủi ro đặc thù.....	6
4. Rủi ro của đợt chào bán.....	7
5. Rủi ro khác.....	7
IV. NHỮNG CĂN CỨ PHÁP LÝ VỀ ĐỢT CHÀO BÁN.....	7
V. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG CÔNG BỐ THÔNG TIN.....	9
1. Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Xây dựng công trình 507.....	9
2. Đại diện Công ty TNHH MTV Xây dựng công trình 507:.....	9
3. Đại diện tổ chức tư vấn:.....	9
VI. CÁC THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN:.....	10
1. Tổ chức chào bán và thông tin về cổ phần chào bán.....	10
2. Công bố thông tin và tổ chức đăng ký mua cổ phần.....	11
VII. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC CHÀO BÁN TRƯỚC CPH.....	12
1. Tóm tắt quá trình hình thành phát triển.....	12
2. Tên, địa chỉ của doanh nghiệp.....	13
3. Ngành nghề kinh doanh:.....	13
4. Cơ cấu tổ chức trước khi cổ phần hóa.....	15
5. Các công trình chủ yếu.....	18
6. Hiện trạng lao động của doanh nghiệp.....	27
7. Báo cáo kết quả HĐKD trong năm 2010, 2011, 2012 và 9 tháng năm 2013.....	28
8. Chi phí sản xuất.....	29
9. Trình độ công nghệ và năng lực thi công.....	30
10. Tình hình nghiên cứu phát triển sản phẩm mới.....	31
11. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm.....	31
12. Hoạt động Marketing.....	31
13. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền.....	32
14. Tình hình tài chính 3 năm trước khi CPH.....	32
15. Đánh giá chung về tình hình sản xuất kinh doanh trước chuyển đổi.....	35
16. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong ngành.....	36
VIII. GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP TẠI THỜI ĐIỂM CHUYỂN ĐỔI.....	37
1. Tổng tài sản và giá trị doanh nghiệp tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp ngày 31/12/2012:.....	37
2. Tình hình tài sản cố định.....	38
3. Tình hình sử dụng cơ sở nhà, đất.....	38

IX. PHƯƠNG HƯỚNG PHÁT TRIỂN KINH DOANH SAU CPH.....	40
1. Thông tin về doanh nghiệp sau chuyển đổi.....	40
2. Cơ cấu vốn điều lệ và trình tự bán cổ phần.....	43
3. Định hướng phát triển kinh doanh giai đoạn 2013-2015.....	44
4. Một số chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh.....	45
5. Một số biện pháp để triển khai kế hoạch	46
6. Phương án sử dụng đất sau khi cổ phần hóa.....	50
7. Kế hoạch sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa	51

I. TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ

Số lượng cổ phần bán đấu giá	1.943.800 cổ phần
Loại cổ phần	Cổ phần phổ thông
Mệnh giá	10.000 đồng/cp
Giá khởi điểm	10.000 đồng/cp
Số lượng cổ phần mỗi nhà đầu tư được đăng ký mua tối thiểu	100 cổ phần
Số lượng cổ phần mỗi nhà đầu tư trong nước và nước ngoài được đăng ký mua tối đa	1.943.800 cổ phần
Vốn điều lệ Công ty cổ phần	70.000.000.000đồng

Cơ cấu Vốn điều lệ dự kiến

TT	Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ cổ phần/VĐL(%)	Giá trị (VNĐ) (Theo mệnh giá)
1	Số cổ phần Nhà nước nắm giữ	2.450.000	35,00	24.500.000.000
2	Số cổ phần bán ưu đãi cho người lao động trong doanh nghiệp cổ phần hoá	488.700	6,98	4.887.000.000
3	Cổ phần bán ưu đãi cho tổ chức Công đoàn	17.500	0,25	175.000.000
4	Cổ phần bán cho công ty mua bán nợ - DATC (theo khoản 01, điều 16, NĐ59)	2.100.000	30,00	21.000.000.000
5	Số cổ phần bán đấu giá công khai	1.943.800	27,77	19.438.000.000
	Tổng cộng	7.000.000	100,00%	70.000.000.000

Phương thức thanh toán và thời hạn thanh toán tiền mua cổ phần được quy định chi tiết tại “Quy chế bán đấu giá cổ phần của Công ty TNHH MTV Xây dựng công trình 507” do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ban hành.

II. DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT.

BVSC	Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt
CIENCO 507	Công ty TNHH MTV Xây dựng công trình 507
CBCNV	Cán bộ công nhân viên
CTCP	Công ty cổ phần
CP	Cổ phần
QLDA	Quản lý dự án
DTQH	Diện tích quy hoạch
HTKT	Hạ tầng kỹ thuật
CSHT	Cơ sở hạ tầng
CTCC	Công trình công cộng
CPH	Cổ phần hóa
DNNN	Doanh nghiệp nhà nước
SXKD	Sản xuất kinh doanh
HĐKD	Hoạt động kinh doanh
TNDN	Thu nhập doanh nghiệp
HĐLĐ	Hợp đồng lao động
HNX	Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội
GDP	Tổng thu nhập quốc dân
GVHB	Giá vốn hàng bán
CPBH	Chi phí bán hàng
CPQL	Chi phí quản lý
LNST	Lợi nhuận sau thuế
TP	Thành phố

III. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Theo kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 05 năm 2011-2015, kinh tế Việt Nam sẽ tăng trưởng bình quân 6,5-7%/năm, trong đó 2 năm đầu mục tiêu tăng trưởng được xác định là 6-6,5% nhằm ưu tiên kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô và đảm bảo an sinh xã hội, tạo nền tảng cho tăng trưởng nhanh trong các năm tiếp theo. Tuy nhiên, năm 2012 mức tăng trưởng GDP thấp hơn rất nhiều so với kế hoạch, chỉ đạt 5,03% (cũng thấp hơn nhiều so với mức tăng 5,89% năm 2011). Trong số liệu mới công bố của thủ tướng chính phủ, mức tăng trưởng GDP của năm 2013 đạt 5,42%, mặc dù là một tín hiệu khởi sắc của nền kinh tế nhưng vẫn còn tiềm ẩn rất nhiều rủi ro.

Là Công ty hoạt động hoạt động trong lĩnh vực xây dựng công trình giao thông vận tải, hoạt động kinh doanh của CIENCO 507 chịu một số ảnh hưởng từ sự tăng trưởng hoặc trì trệ của nền kinh tế quốc tế nói chung và kinh tế Việt Nam nói riêng.

2. Rủi ro pháp luật.

Là doanh nghiệp Nhà nước đang chuyển đổi sang hoạt động theo loại hình Công ty cổ phần, hoạt động của CIENCO 507 được điều chỉnh bởi hệ thống văn bản pháp luật liên quan đến cổ phần hóa, Luật doanh nghiệp, luật thuế, quy định về Công ty cổ phần....

Sau khi chuyển đổi, CIENCO 507 sẽ hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần do vậy sẽ chịu sự điều chỉnh của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn. Tuy nhiên, do hệ thống luật pháp đang trong giai đoạn hoàn thiện, tính ổn định cũng chưa cao nên sự thay đổi về mặt chính sách luôn có thể xảy ra, điều đó có khả năng ảnh hưởng ít nhiều đến hoạt động của doanh nghiệp.

Rủi ro pháp lý liên quan đến các thay đổi, bổ sung các chính sách, các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến quản lý đất đai, bảo vệ môi trường, hay luật thuế. Những thay đổi trong chính sách quản lý, điều hành từ các cơ quan chủ quản sẽ tác động trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

3. Rủi ro đặc thù.

Những dự án, hợp đồng thuộc mảng quy hoạch sử dụng đất thường có quá trình thanh quyết toán kéo dài, việc thu hồi công nợ tốn nhiều chi phí, khó thu hồi hoặc không thu hồi được (đặc biệt là làm tại các cấp xã, phường).

Các chỉ tiêu năm 2011- 2012 về Doanh thu và lợi nhuận thấp hơn so với cùng kỳ 2010 là do khủng hoảng kinh tế kéo dài ảnh hưởng sâu rộng đến ngành nghề thi công công trình và kinh doanh bất động sản. Các nguồn vốn tín dụng bị thắt chặt, thị trường mua- bán, cho thuê căn hộ, bất động sản đóng băng...gây ảnh hưởng lớn đến kết quả hoạt động SXKD của Doanh nghiệp. Tuy đã có rất nhiều cố gắng trong công tác huy động các nguồn vốn để phục vụ cho việc thi công các dự án do Công ty làm chủ đầu tư nhưng Công ty cũng không nằm ngoài tầm ảnh hưởng chung của sự khủng hoảng kinh tế. Đây cũng là đặc điểm chung của các Doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực đầu tư dự án và kinh doanh bất động sản trong thời điểm hiện nay.

4. Rủi ro của đợt chào bán

Dự báo thị trường chứng khoán còn thiếu các tín hiệu tích cực, mặt khác do tình hình kinh tế suy thoái nên cổ phiếu của các doanh nghiệp hoạt động trong ngành xây dựng công trình giao thông không còn nhiều hấp dẫn đối với các nhà đầu tư. Giá cổ phiếu các doanh nghiệp hoạt động cùng ngành hoặc tương đương hiện đang ở mức thấp. Do vậy, đợt phát hành cổ phiếu lần đầu ra công chúng của CIENCO 507 trong đợt chào bán có khả năng không bán hết cổ phần. Trong trường hợp đó, Công ty sẽ xin điều chỉnh cơ cấu vốn điều lệ, chờ thời điểm thích hợp hơn để báo cáo cấp có thẩm quyền tiếp tục phát hành.

5. Rủi ro khác

Ngoài những rủi ro nêu trên, các rủi ro khác như thiên tai, dịch họa, v.v... là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại lớn cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của CIENCO 507.

IV. NHỮNG CĂN CỨ PHÁP LÝ VỀ ĐỢT CHÀO BÁN.

- Căn cứ Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về việc chuyển Công ty 100% vốn nhà nước thành Công ty cổ phần;
- Căn cứ Thông tư số 196/2011/TT-BTC ngày 26/12/2011 của Bộ tài chính về việc hướng dẫn bán cổ phần lần đầu và quản lý, sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa của các doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thực hiện chuyển đổi thành công ty cổ phần;
- Căn cứ Quyết định số 21/2012/QĐ-TTg ngày 10/5/2012 của Thủ tướng chính phủ về việc ban hành Quy chế quản lý và sử dụng quỹ hỗ trợ phát triển doanh nghiệp;
- Thông tư số 202/2011/TT-BTC ngày 30/12/2011 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi thực hiện chuyển

doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần theo Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ;

- Quyết định 2419/QĐ-BGTVT ngày 03/10/2012 của Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải về việc phê duyệt kế hoạch cổ phần hóa doanh nghiệp thuộc Tổng công ty Xây dựng công trình giao thông 5;
- Công văn số 1796/BGTVT-TC ngày 06 tháng 03 năm 2013 của Bộ Giao thông vận tải về việc phê duyệt thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa và đơn vị tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp;
- Quyết định số 2858/QĐ-BGTVT ngày 07 tháng 11 năm 2012 của Bộ Giao thông vận tải về việc thành lập Ban Chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH một thành viên Xây dựng công trình 507
- Quyết định số 1043/QĐ-TCT5 ngày 27 tháng 11 năm 2012 của Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5 về việc thành lập tổ giúp việc cho Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH một thành viên Xây dựng công trình 507 ;
- Hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Xây dựng công trình 507 tại thời điểm 31/12/2012 được lập bởi Công ty TNHH Kiểm toán Việt.
- Quyết định số 3013/QĐ-BGTVT ngày 02/10/2013 của Bộ Giao thông vận tải về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Xây dựng công trình 507 để chuyển đổi thành công ty cổ phần.
- Quyết định số 3953/QĐ-BGTVT ngày 03/12/2013 của Bộ Giao thông vận tải về việc phê duyệt phương án và chuyển Công ty TNHH MTV Xây dựng công trình 507 thuộc Tổng công ty Xây dựng công trình giao thông 5 thành công ty cổ phần.
- Căn cứ Hợp đồng số 71/2013/BVSC-CECO507/TV-BDG-ĐHĐCĐ ngày 08/11/2013 giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt với Công ty TNHH MTV Xây dựng công trình 507 về dịch vụ tư vấn bán đấu giá lần đầu để chuyển đổi công ty Nhà nước thành công ty cổ phần.

V. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG CÔNG BỐ THÔNG TIN.**1. Đại diện ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Xây dựng công trình 507**

Ông Bạch Ngọc Du Chủ tịch Hội đồng thành viên Trưởng ban
Tổng công ty Xây dựng công trình giao
thông 5

Ông Hà Hùng Tổng giám đốc Tổng công ty Xây dựng Phó trưởng ban
công trình giao thông 5

2. Đại diện Công ty TNHH MTV Xây dựng công trình 507:

Ông Thân Hoàng Chức vụ: Chủ tịch HĐQT - Giám đốc Công ty TNHH
MTV Xây dựng công trình 507

Chúng tôi chịu hoàn toàn trách nhiệm về việc đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là hoàn toàn trung thực, phù hợp với thực tế, đầy đủ và cần thiết để người đầu tư có thể đánh giá về tài sản, hoạt động, tình hình tài chính, kết quả và triển vọng của Công ty TNHH MTV Xây dựng công trình 507.

3. Đại diện tổ chức tư vấn:

Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy Chức vụ: Phó tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng
khoán Bảo Việt

Chúng tôi đảm bảo rằng việc xây dựng và lựa chọn ngôn từ trong Bản công bố thông tin này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty TNHH MTV Xây dựng công trình 507 cung cấp. Chúng tôi đảm bảo rằng các bước thực hiện và nội dung Bản công bố thông tin này đã tuân thủ đúng trình tự bắt buộc theo quy định của Pháp luật nhưng không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán.

VI. CÁC THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN:**1. Tổ chức chào bán và thông tin về cổ phần chào bán.**

Tên tổ chức chào bán : CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 507

Trụ sở chính : Tầng 1&7 – Tòa nhà LOD – Số 38 Trần Thái Tông – P.Dịch Vọng Hậu - Q.Cầu Giấy – TP.Hà Nội

Website : <http://www.ceco507.com.vn>

Điện thoại : (84-4) 3795 1919

Fax : (84-4) 3795 1999

Biểu tượng (logo)



Vốn điều lệ sau chuyển đổi : **70.000.000.000 VNĐ** (Bảy mươi tỷ đồng)

Mệnh giá cổ phần : 10.000 đồng/CP.

Tổng số lượng cổ phần : 7.000.000 CP.

Số cổ phần dự kiến chào bán : 1.943.800 CP tương đương 27,77% Vốn điều lệ.

Loại cổ phần chào bán : Cổ phần phổ thông.

Hình thức chào bán : Chào bán cổ phần lần đầu thông qua hình thức đấu giá cạnh tranh.

Giới hạn khối lượng đăng ký : Mỗi nhà đầu tư được phép mua với khối lượng tối thiểu 100 CP và tối đa bằng tổng số lượng cổ phần chào bán là **1.943.800 CP**.

Giá khởi điểm bán đấu giá : **10.000 đồng/CP**.

Giới hạn mức giá đặt mua : Số lượng cổ phần đăng ký tối thiểu đặt mua là **100 CP** và theo bội số của 100 và đăng ký tối đa bằng tổng số lượng cổ phần chào bán là **1.943.800 CP**.

Bước giá : 100 đồng

2. Công bố thông tin và tổ chức đăng ký mua cổ phần.**a. Địa điểm cung cấp Bản công bố thông tin đấu giá**

Tại các đại lý đấu giá được công bố trong quy chế đấu giá. Bản công bố thông tin còn được chuyển tải trên các trang Website: <http://www.hnx.vn>; <http://www.bvsc.com.vn>, <http://www.ceco507.com.vn>; và Website của các đại lý đấu giá.

b. Địa điểm đăng ký tham dự đấu giá

Tại các đại lý đấu giá được công bố trong Quy chế đấu giá

c. Thời gian nộp đơn đăng ký tham dự đấu giá, nộp tiền đặt cọc và nhận phiếu đấu giá

Được quy định chi tiết tại "Quy chế bán đấu giá cổ phần của Công ty TNHH MTV Xây dựng công trình 507" do Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội ban hành.

d. Điều kiện đăng ký tham dự đấu giá

Được quy định chi tiết tại "Quy chế bán đấu giá cổ phần của Công ty TNHH MTV Xây dựng công trình 507" do Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội ban hành

e. Quy định về nộp tiền đặt cọc và tiền mua cổ phần:

Nhà đầu tư có thể nộp tiền mặt tại các địa điểm đăng ký tham dự đấu giá hoặc chuyển khoản vào các tài khoản của các đại lý đấu giá được công bố trong Quy chế đấu giá.

f. Giới hạn về số lượng cổ phần đăng ký tham dự đấu giá:

Được quy định chi tiết tại "Quy chế bán đấu giá cổ phần của Công ty TNHH MTV Xây dựng công trình 507" do Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội ban hành.

g. Tổ chức buổi đấu giá, thu tiền mua cổ phần và hoàn trả tiền đặt cọc

Thời gian tổ chức buổi đấu giá: Bắt đầu từ 8h30 ngày 12 /03 /2014.

Địa điểm tổ chức bán đấu giá cổ phần:

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

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

Điện thoại: (84- 4) 39360750

Fax: (84-4) 39347818.

h. Phương thức thanh toán, thời gian thanh toán tiền mua cổ phần và hoàn trả tiền đặt cọc: Được quy định chi tiết tại "Quy chế bán đấu giá cổ phần của Công ty TNHH MTV Xây dựng công trình 507" do Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội ban hành.

VII. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC CHÀO BÁN TRƯỚC CPH.

1. Tóm tắt quá trình hình thành phát triển

Công ty Xây dựng công trình (XDCT) 507 là doanh nghiệp nhà nước hạch toán độc lập trực thuộc Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 5; được thành lập theo quyết định số 2407/QĐ/TCCB-LĐ ngày 21 tháng 11 năm 1994 của Bộ Giao thông vận tải, đến tháng 6 năm 2010 được chuyển đổi sang mô hình hoạt động là Công ty TNHH một thành viên XDCT 507 theo Quyết định số 633/QĐ-TCCB-ĐMDN ngày 28 tháng 6 năm 2010 của Hội đồng quản trị Tổng Công ty Xây dựng công trình Giao thông 5, về việc Chuyển Công ty XDCT 507 thành Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên. Công ty có trụ sở chính tại Thành phố Hà Nội có địa bàn hoạt động sản xuất kinh doanh trải rộng khắp cả nước. Hiện nay Công ty có 3 Trung tâm, Chi nhánh trực thuộc trú đóng tại nhiều tỉnh thành như Thành phố Đà Nẵng, Quảng Ninh, Đắk Lắk...

Với bề dày truyền thống 19 năm xây dựng và phát triển, hiện nay đội ngũ lao động của Công ty đã lên đến gần 400 người, trong đó trên 40% cán bộ công nhân viên có trình độ đại học và sau đại học; trên 70% công nhân lao động trực tiếp có trình độ trung cấp nghề trở lên; Công ty có lực lượng thiết bị máy móc hoàn chỉnh phục vụ thi công các công trình giao thông, dân dụng công nghiệp và sản xuất vật liệu xây dựng. Sản lượng và doanh thu các năm từ 2005 đến nay đạt trên 100 tỷ đồng. Tiến độ và chất lượng thi công của các công trình của Công ty được các Chủ đầu tư tin tưởng và đánh giá cao, điển hình như các gói thầu ADB-1,2,3 thuộc dự án Nâng cấp và cải tạo quốc lộ 1A; dự án R5, R6- QL 10; dự án ngã năm Cát Bi - Hải Phòng; gói thầu S1 tuyến tránh Thái Bình...

Là doanh nghiệp kinh doanh đa ngành, năm 2003 Công ty đã mở rộng ngành nghề kinh doanh sang lĩnh vực đầu tư kinh doanh địa ốc. Trong những năm từ 2003 đến nay, Công ty đã và đang triển khai đầu tư và kinh doanh nhiều dự án địa ốc tại Quảng Ninh và Hà Nội như : Dự án khu đô thị Vượng Đâng, khu đô thị Cao Xanh - Sa Tô, khu đô thị Bãi Muối tại tỉnh Quảng Ninh, khu đô thị Mê Linh - Hà Nội...đến nay tổng mức đầu tư tại các địa ốc đã lên đến trên 1000 tỷ đồng.

Một thời gian dài Công ty XDCT 507 là đơn vị mạnh, giàu kinh nghiệm trong thi công xây lắp các công trình giao thông. Để phù hợp với xu thế phát triển Công ty đã dần phát triển sản xuất đa ngành, tư vấn thiết kế, sản xuất vật liệu xây dựng, kinh doanh

bất động sản... ở giai đoạn cao điểm Công ty có đến 7 đơn vị hạch toán phụ thuộc. Sản lượng hàng năm tăng nhanh, quy mô hoạt động trên cả nước.

2. Tên, địa chỉ của doanh nghiệp.

- Tên gọi đầy đủ: CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 507
- Tên gọi tắt: CIENCO507
- Tên tiếng Anh: CONSTRUCTION BUILDING LIMITED COMPANY NO.507
- Tên viết tắt: CIENCO507 CO.,LTD
- Logo: Công ty sử dụng nhãn hiệu trên cơ sở nhãn hiệu của Tổng Công ty xây dựng công trình giao thông 5 (CIENCO 5).



- Trụ sở giao dịch: Tầng 7 – Tòa nhà LOD – Số 38, Trần Thái Tông – P.Dịch Vọng Hậu - Q.Cầu Giấy – TP.Hà Nội
- Điện thoại: (84-4) 3795 1919
- Fax: (84-4) 3795 1999
- Website: <http://www.ceco507.com.vn>
- Tài khoản: 1260202001960 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh Hồng Hà - Hà Nội
- Mã số thuế: 6000235274
- Cơ quan quản lý Nhà nước: **Bộ Giao thông vận tải**
- Cơ quan chủ quản: **Tổng công ty Xây dựng công trình Giao thông 5**

3. Ngành nghề kinh doanh:

Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 6000235274 do Sở kế hoạch và đầu tư Hà Nội cấp ngày 30/06/2010, thay đổi lần thứ 1 ngày 29/10/2010, ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

TT	Tên ngành nghề
1	Xây dựng các công trình giao thông dân dụng, công nghiệp;
2	Sản xuất vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn;

3	Sửa chữa thiết bị, xe máy thi công;
4	Khai thác và chế biến đá làm vật liệu xây dựng;
5	Xây dựng các công trình thủy lợi;
6	Tư vấn xây dựng (không bao gồm tư vấn thiết kế công trình);
7	Nhập khẩu thiết bị thi công và vật tư xây dựng;
8	Cung ứng xuất nhập khẩu vật tư thiết bị giao thông vận tải;
9	Xây dựng đường dây tải điện và trạm biến áp dưới 35 KV;
10	Xây dựng các công trình thủy điện vừa và nhỏ;
11	Đầu tư xây dựng kinh doanh nhà đất;
12	Đầu tư xây dựng kinh doanh chuyển giao theo phương thức BOT trong nước và ngoài nước các công trình giao thông, thủy lợi, điện công nghiệp;
13	Cung ứng xuất nhập khẩu vật tư, vật liệu xây dựng, thiết kế giao thông vận tải;
14	Kinh doanh dịch vụ khách sạn, lữ hành nội địa và quốc tế (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, quán bar, vũ trường);
15	Lữ hành nội địa và quốc tế
16	Cho thuê văn phòng làm việc;
17	Đầu tư xây dựng kinh doanh dịch vụ du lịch, khu vui chơi giải trí (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, quán bar, vũ trường);
18	Đầu tư, nghiên cứu, ứng dụng, chuyển giao công nghệ mới ngành giao thông vận tải;
19	Đầu tư, xây dựng kinh doanh cơ sở kỹ thuật hạ tầng khu công nghiệp, cụm dân cư và đô thị;
20	Tư vấn môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
21	Xây dựng nhà các loại;
22	Phá dỡ;
23	Chuẩn bị mặt bằng;
24	Hoạt động tư vấn kỹ thuật có liên quan;
25	Kiểm tra phân tích kỹ thuật;
26	Cho thuê máy móc thiết bị và đồ dùng hữu hình;

27 Thiết kế công trình giao thông cầu, đường bộ.

4. Cơ cấu tổ chức trước khi cổ phần hóa

Cơ cấu tổ chức bộ máy của CIENCO 507 hiện nay theo mô hình Công ty TNHH Một thành viên có chi tiết cụ thể như sau:

Ban Giám đốc: Ban quản lý điều hành công ty bao gồm 01 Giám đốc, các phó Giám đốc và kế toán trưởng.

Giám đốc: Chịu trách nhiệm toàn bộ các hoạt động sản xuất kinh doanh và các mặt công tác khác trong Công ty theo quy định của pháp luật đối với Giám đốc doanh nghiệp Nhà nước. Trực tiếp chỉ đạo các công việc sau:

- Công tác tổ chức cán bộ
- Công tác tài chính, phân phối thu nhập
- Công tác tiêu thụ, kinh doanh, kế hoạch sản xuất dài hạn, quyết định phương án đầu tư mở rộng, đầu tư chiều sâu cho sản xuất
- Ký kết các hợp đồng kinh tế, mua sắm vật tư, thiết bị

Các Phó giám đốc giúp việc cho giám đốc, chịu trách nhiệm cho các hoạt động thuộc chuyên môn quản lý.

Kế toán trưởng giúp Giám đốc Công ty chỉ đạo, tổ chức thực hiện công tác tài chính; Quản lý tài chính đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh và kế hoạch phát triển của Công ty; Lập báo cáo tài chính, kế toán và xác định chi phí chất lượng; Điều hành và kiểm soát công việc của phòng Tài chính – Kế toán. Kế toán trưởng thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Luật Kế toán.

Các phòng ban nghiệp vụ thuộc văn phòng công ty:

- PHÒNG KINH DOANH: Xây dựng chiến lược phát triển; xây dựng kế hoạch ngắn hạn, trung hạn và dài hạn về đầu tư kinh doanh bất động sản;
- PHÒNG TỔ CHỨC HÀNH CHÍNH: Tổ chức, cán bộ, tiền lương: Tham mưu cho TGD và Thủ trưởng Cơ quan về công tác tổ chức và quản lý cán bộ, đào tạo, lao động, tiền lương, thực hiện các chế độ chính sách đối với người lao động, tham mưu về công tác thanh tra, bảo vệ chính trị nội bộ.
- PHÒNG TÀI CHÍNH – KẾ TOÁN: Tham mưu giúp Tổng Giám đốc trong việc thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về tài chính kế toán, hạch toán kế toán, thông tin kinh tế, phân tích hoạt động kinh tế, kiểm soát tài chính kế toán tại công ty. Thực hiện chức năng kiểm soát viên nhà nước tại công ty. Quản lý và sử dụng vốn ngân sách và

các nguồn vốn do công ty huy động.

- PHÒNG KỸ THUẬT – CHẤT LƯỢNG: Tham mưu giúp TGD về công tác quản lý kỹ thuật và chất lượng trong việc thiết kế và thi công các công trình, công tác Khoa học Công nghệ, tiên bộ kỹ thuật vào việc quản lý, thẩm định các dự án đầu tư.

- PHÒNG KẾ HOẠCH – DỰ ÁN: Căn cứ vào mục tiêu định hướng chiến lược của công ty lập, theo dõi thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh ngắn hạn - trung - dài hạn, kế hoạch đầu tư, hoàn tất các thủ tục đầu tư, quản lý và phát triển dự án, tổ chức và triển khai thực hiện các dự án đầu tư, đề xuất các giải pháp thực hiện trình Hội đồng quản trị và ban Tổng Giám đốc Công ty để kịp thời chỉ đạo điều hành chung.

- BAN SẮP XẾP ĐỔI MỚI DOANH NGHIỆP: Thực hiện chủ trương tái cấu trúc doanh nghiệp của bộ Giao thông vận tải tại doanh nghiệp.

- SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN: Triển khai thực hiện các giao dịch bất động sản và cung cấp dịch vụ bất động sản.

- CÁC BAN NGHIỆP VỤ VÀ ĐIỀU HÀNH:

+ Ban điều hành dự án CIENCO5 Mê Linh – Hà Nội

+ Ban giải phóng mặt bằng dự án CIENCO5

+ Ban chỉ huy công trường 340

+ Ban chỉ huy công trường Quốc lộ 27

+ Ban chỉ huy công trường Quốc lộ 18

+ Các đội sản xuất và xây dựng

- Các đơn vị trực thuộc Công ty:

CHI NHÁNH: TRUNG TÂM ỨNG DỤNG CÔNG NGHỆ MỚI VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 768

Địa chỉ của Chi nhánh: Lô 15, 16 Xuân Diệu, Quận Hải Châu – Đà Nẵng.

Điện thoại: 0511.3840763

Fax: 05113840763

CHI NHÁNH: CÔNG TY TNHH MTV XDCT 507 TẠI QUẢNG NINH

Địa chỉ chi nhánh: Tổ 52, Khu 4B, Phường Cao Xanh, Hạ Long – Quảng Ninh

Điện thoại: 033.3629435

Fax: 033.3629436

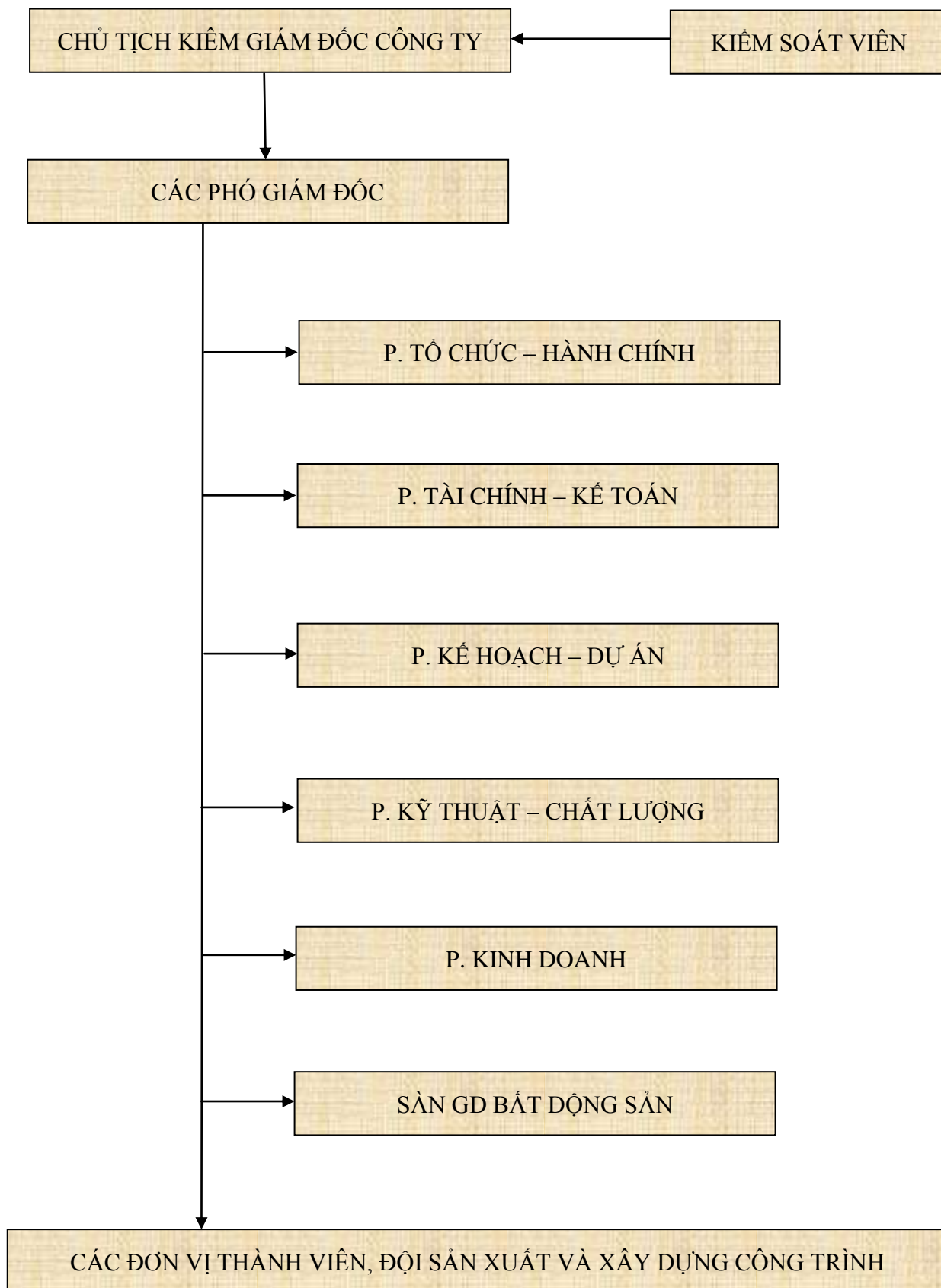
CHI NHÁNH: CÔNG TY TNHH MTV XDCT 507 TẠI TÂY NGUYÊN

Địa chỉ chi nhánh: Số 54 Đinh Tiên Hoàng, TP.Buôn Ma Thuột, TỉnhĐắk Lắk.

Điện thoại: 0500.3823186

Fax: 0500.3823184

MÔ HÌNH TỔ CHỨC CÔNG TY TNHH MTV XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 507



5. Danh sách các công ty mẹ, công ty con:

a. Công ty mẹ:

- Tổng công ty Xây dựng công trình giao thông 5 (Cienco5).

b. Các đơn vị trực thuộc công ty:

- Chi nhánh Trung tâm ứng dụng công nghệ mới và xây dựng công trình 768

- Chi nhánh công ty tại Quảng Ninh

- Chi nhánh công ty tại Tây Nguyên

6. Các sản phẩm, dịch vụ, công trình chủ yếu

a. Các sản phẩm, dịch vụ chủ yếu :

- **Hoạt động Đầu tư kinh doanh bất động sản:** Các dự án xây dựng cơ sở hạ tầng của Khu đô thị và kinh doanh bán nền mà công ty làm chủ đầu tư trải trên nhiều địa bàn tại nhiều tỉnh thành khác nhau trên cả nước. Đây là mảng hoạt động kinh doanh chính của Công ty. Tỷ trọng doanh thu của hoạt động này chiếm khoảng 65% tổng doanh thu của Công ty.

- **Hoạt động Xây lắp công trình:** Bên cạnh các dự án xây dựng cơ sở hạ tầng khu đô thị, thi công các công trình cầu, đường cũng là hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty. Hiện nay, doanh thu từ hoạt động xây lắp công trình chiếm tỉ trọng 25% của tổng doanh thu.

- **Hoạt động Khai thác sản xuất đá:** Công ty hiện tại đang quản lý khai thác vật liệu đá xây dựng tại các mỏ đá Thành Nhất và Đắc Nuê, thuộc thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk phục vụ cho việc xây dựng công trình. Ngoài việc sử dụng nguồn nguyên vật liệu này, doanh thu từ hoạt động kinh doanh khai thác từ 2 mỏ đá trên chiếm 5% tổng doanh thu

- **Hoạt động kinh doanh khác:** Ngoài ra, Công ty còn có nguồn doanh thu từ một số hoạt động kinh doanh như môi giới bất động sản (tại sàn giao dịch bất động sản của công ty, tư vấn thiết kế,...). Trong giai đoạn hiện tại, các hoạt động kinh doanh này không chiếm tỷ lệ cao trong cơ cấu doanh thu của Công ty, do thị trường bất động sản và xây dựng chưa có nhiều dấu hiệu khả quan. Chính vì thế, nguồn doanh thu từ các hoạt động này chỉ chiếm khoảng 5% tổng doanh thu.

b. Một số dự án tiêu biểu đang thực hiện

- Khu dân cư đầu nối giữa khu vực đang điều chỉnh và khu tự xây cầu 1, cầu 2

phường Cao Xanh

- DTQH: 6.306m². Trong đó đất xây dựng nhà ở liền kề: 3.615,4m², đất giao thông và HTKT: 2.690,6m².
- San nền: vật liệu san nền là đất đồi. Tổng khối lượng đất đắp là 31.128m³.
- Đường giao thông: xây dựng các tuyến đường giao thông theo quy hoạch được duyệt.
- Hệ thống cấp nước, thoát nước và hệ thống điện, thông tin liên lạc đồng bộ theo quy hoạch được duyệt.
- Tình hình dự án đến nay: Dự án đã thực hiện được 14.352 tỷ đồng, đạt 51% tổng mức đầu tư. Chi phí xây lắp hạ tầng và thiết bị đạt: 9.403 tỷ đồng; chi phí kiến thiết cơ bản khác đạt: 0,697 tỷ đồng; chi phí đền bù giải tỏa đạt: 4.252 tỷ đồng

• Khu dân cư tiếp giáp khu đô thị mới Cao Xanh – Hà Khánh A

- DTQH: 37.893,2m². Trong đó: đất ở xây dựng nhà là 18.188,5m²; đất giao thông và HTKT là 17.378m²; đất CTCC: 673,8m²; đất cây xanh: 1.652m².
- San nền: Tổng khối lượng đất đắp là 66.645m³.
- Đường giao thông: xây dựng các tuyến đường giao thông theo quy hoạch chia làm 2 loại đường tuyến đường loại 1 và tuyến đường loại 2 tổng chiều dài các tuyến là 1.066m².
- Hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, hệ thống cấp điện đồng bộ theo quy hoạch được duyệt.
- Tình hình dự án đến nay: Dự án đã thực hiện được khoảng 73% giá trị tổng mức đầu tư. Các hạng mục như: xây lắp hạ tầng đạt 70%; kiến thiết cơ bản khác đạt 54%; tiền sử dụng đất đã nộp 100% giá trị phải nộp; công tác đền bù giải phóng mặt bằng đạt 100%.

• Khu dân cư đô thị Bãi Muối

- DTQH: 214.443m². Trong đó: đất ở xây dựng nhà: 86.201m²; đất giao thông và HTKT: 100.062m²; đất CTCC: 22.093m²; đất cây xanh: 6.087m².
- San nền: Tổng khối lượng đất đắp là 601.010m³.
- Đường giao thông: xây dựng các tuyến đường giao thông theo quy hoạch được duyệt.
- Hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, hệ thống cấp điện đồng bộ theo quy hoạch được duyệt.
- Tình hình dự án đến nay: Dự án đã thực hiện được khoảng 43% giá trị tổng mức đầu tư. Các hạng mục: xây lắp hạ tầng đạt 35%; kiến thiết cơ bản khác đạt 48%; tiền sử dụng đất

đã nộp 50% giá trị phải nộp; công tác đền bù giải phóng mặt bằng đạt 63%.

• **Tuyến kè bao ngoài và khu đô thị mới hình thành giữa tuyến kè mới và tuyến đường bao biển Cao Xanh – Hà Khánh A, B, C, D (giai đoạn 1)**

- Tuyến kè mới bên ngoài tuyến kè hiện có của khu đô thị Cao Xanh – Hà Khánh A, B, C, D có tổng chiều dài tuyến 3.742m. Kè ống trọng lực đường kính lớn, mặt ngoài thẳng đứng.

- Tổng diện tích khu đô thị mới hình thành giữa tuyến kè mới và tuyến đường bao biển Cao Xanh – Hà Khánh A, B, C, D 679.000m², quy mô dân cư 15.000 người. Trong đó đất ở: 213.714m²; đất xây dựng trụ sở cơ quan: 19.931m²; đất khu dân cư, dịch vụ của Công ty CP Đầu tư xây dựng Du lịch & Thương mại Thẩm gia: 18.983m²; đất các CTCC, dịch vụ: 32.757,8m²; đất công viên, cây xanh, vui chơi, thể dục thể thao là 122.109m²; đất HTKT, mương thoát nước: 36.464m²; đất giao thông, bãi đỗ xe: 235.04 m².

- Tình hình dự án đến nay: Dự án đã thực hiện được khoảng 13% giá trị tổng mức đầu tư. Các hạng mục: xây lắp hạ tầng đạt 12%; kiến thiết cơ bản khác đạt 44%; tiền sử dụng đất đã nộp 38% giá trị phải nộp.

• **Khu đô thị CIENCO5 Mê Linh – Hà Nội mở rộng**

- DTQH: 17,962ha, quy mô dân số dự kiến 3.000 người. Trong đó: đất ở xây dựng nhà biệt thự, liền kề và cao tầng 8,203ha; đất CTCC: 1,350ha; đất HTKT: 0,05ha; đất giao thông: 6,487ha; đất cây xanh: 1,872ha.

- San nền: cao độ san nền trung bình của khu vực 10,45m.

- Đường giao thông: dự án có vị trí bị chia cắt làm 2 khu vực bởi tuyến giao thông chính Đô thị; được bao bọc bởi các tuyến giao thông đô thị có chỉ giới 24m nối với các khu chức năng của Đô thị Mê Linh, do đó rất thuận tiện cho việc đi lại.

+ Tuyến giao thông chính khu ở có chỉ giới đường đỏ là 24m, 20m.

+ Các tuyến nhánh tuyến phân có chỉ giới đường đỏ là 18,5m.

+ Đường nội bộ nhóm nhà có chỉ giới đường đỏ là 15,5m.

+ Giao thông tĩnh: Các công trình như bãi đỗ xe được bố trí tại trung tâm trong các khu đất CTCC.

- Cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, hệ thống điện, và công viên cây xanh đồng bộ theo quy hoạch được duyệt.

- Tình hình dự án đến nay: Dự án đã thực hiện được khoảng 81% giá trị tổng mức đầu tư.

Các hạng mục: xây lắp hạ tầng đạt 63%; kiến thiết cơ bản khác đạt 81%; tiền sử dụng đất đã nộp 100% giá trị phải nộp; tiền sử dụng đất thương phẩm đã nộp 76% giá trị phải nộp; công tác đền bù giải phóng mặt bằng đạt 100%.

• **Khu đô thị CIENCO5 Mê Linh – Hà Nội**

- DTQH: 49,9472ha, quy mô dân số dự kiến 10.000 người. Trong đó: đất ở xây dựng biệt thự, liền kề và cao tầng: 22,84ha; đất CTCC: 4,59ha; đất cây xanh, mặt nước: 6,4ha; đất giao thông khu ở: 14,911ha; đất giao thông tĩnh: 0,355ha; đất HTKT: 0,232ha.

- San nền: cao độ san nền trung bình của khu vực từ 9,4m đến 9,9m.

- Đường giao thông: dự án có vị trí bị chia cắt làm 2 khu vực bởi tuyến giao thông chính Đô thị; được bao bọc bởi các tuyến giao thông đô thị có chỉ giới 24m nối với các khu chức năng của Đô thị Mê Linh, do đó rất thuận tiện cho việc đi lại.

- Cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, hệ thống điện, và công viên cây xanh đồng bộ theo quy hoạch được duyệt.

- Tình hình dự án tính đến nay: Dự án đã thực hiện được khoảng 44% giá trị tổng mức đầu tư. Các hạng mục: xây lắp hạ tầng đạt 22%; kiến thiết cơ bản khác đạt 34%; tiền sử dụng đất đã nộp 37% giá trị phải nộp; công tác đền bù giải phóng mặt bằng đạt 87%.

Các công trình tiêu biểu đang thực hiện

Đơn vị: triệu đồng

TT	Tên, hạng mục, tính chất công trình	Tổng giá trị	Thời hạn hợp đồng		Tên chủ đầu tư hoặc cơ quan kí hợp đồng
			Khởi công	Hoàn thành	
I	Các công trình đang thực hiện				
1	Khu dân cư đầu nối giữa khu vực đang điều chỉnh và khu tự xây cầu 1, cầu 2 phường Cao Xanh – tp Hạ Long – tỉnh Quảng Ninh	6.434	2006	2013 (đang chờ quyết định gia hạn)	Công ty XDCT 507

TT	Tên, hạng mục, tính chất công trình	Tổng giá trị	Thời hạn hợp đồng		Tên chủ đầu tư hoặc cơ quan kí hợp đồng
2	Khu dân cư đô thị Bãi Muối – tp Hạ Long – tỉnh Quảng Ninh	40.383	2007	2013 (đang chờ quyết định gia hạn)	Công ty XDCT 507
3	Khu dân cư tiếp giáp khu đô thị mới Cao Xanh – Hà Khánh A – tp Hạ Long – tỉnh Quảng Ninh	218.123	2007	2013 (đang chờ quyết định gia hạn)	Công ty XDCT 507
4	Dự án tuyến kè bao ngoài và khu đô thị kẹt giữa tuyến kè và đường bao biển Cao Xanh – Hà Khánh A, B, C, D	1.192.426	01/2010	12/2015	Công ty XDCT 507
5	Dự án Khu đô thị mới Cienco5 – Tiên Châu – Vĩnh Phúc	507.897	2013	2019	Công ty XDCT 507
6	Dự án Khu đô thị Cienco5 Mê Linh – Hà Nội	572.935	2005	2014	Công ty XDCT 507
7	Dự án Khu đô thị Cienco5 Mê Linh mở rộng – Vĩnh Phúc	267.839	2008	2014	Công ty XDCT 507

Nguồn: CIENCO507

*Ghi chú: Các dự án Khu dân cư đầu nối giữa khu vực đang điều chỉnh và khu tự xây cầu 1, cầu 2 phường Cao Xanh – tp Hạ Long – tỉnh Quảng Ninh ; Khu dân cư đô thị Bãi Muối – tp Hạ Long – tỉnh Quảng Ninh ; Khu dân cư tiếp giáp khu đô thị mới Cao Xanh – Hà Khánh A – tp Hạ Long – tỉnh Quảng Ninh hết hạn thi công vào ngày 31/12/2013, hiện tại công ty đang chờ quyết định cho gia hạn của UBND tỉnh Quảng Ninh.

c. Các công trình khác đã, đang thực hiện

Đơn vị: triệu đồng

TT	Tên, hạng mục, tính chất công trình	Tổng giá trị	Giá trị thực hiện	Kết cấu chính	Thời hạn hợp đồng		Tên chủ đầu tư hoặc cơ quan kí hợp đồng
					Khởi công	Hoàn thành	
I Các công trình đang thực hiện							
1	Dự án Tuyến nối Quốc lộ 1A (Đông Mỹ) đến KCN Hòa Hiệp – Giai đoạn 1	64.200		Xây lắp cầu Bèo và nền, mặt đường, hệ thống thoát nước, gia cố mái ta luy	12/2013		Ban quản lý Đầu tư Hạ tầng khu kinh tế Phú Yên
2	Khu công nghiệp Việt Hưng, tỉnh Quảng Ninh	536.882	536.882	San lấp và làm CSHT (đường, HTTN, điện, hệ thống cấp thoát nước)	2005	2014	Công ty XDCT 507
II Các công trình đã thực hiện							
1	Đường trục II khu đô thị mới Tây Bắc – Quận Liên Chiểu – TP Đà Nẵng	35.184	35.184	- Xử lý nền đất yếu bằng bấc thấm + vãi địa kỹ thuật - Nền đắp bằng cát - Cấp phối đá dăm - Bề rộng mặt đường $B=(9+15+12+15+9)m$ L= 2km			
2	Dự án XD đường cao tốc Tp	25.597	25.597	Cấp phối đá dăm	08/2005	2009	Ban QLDA Mỹ Thuận

TT	Tên, hạng mục, tính chất công trình	Tổng giá trị	Giá trị thực hiện	Kết cấu chính	Thời hạn hợp đồng	Tên chủ đầu tư hoặc cơ quan kí hợp đồng
	Hồ Chí Minh – Trung Lương 1			Thảm bê tông nhựa 2 lớp		
3	Dự án XD đường cao tốc Tp Hồ Chí Minh – Trung Lương 2	28.300	28.300	Cấp phối đá dăm Thảm bê tông nhựa 2 lớp	08/2005 – 2009	Ban QLDA Mỹ Thuận
4	Cải tạo chỉnh trang suối Cam Ly – Tp Đà Lạt	29.679	29.679		10/2005 – 2009	Ban QLDA vệ sinh Tp Đà Lạt
5	Gói thầu số 2 : Cải tạo, nâng cấp QL 27 địa phận tỉnh Lâm Đồng – tỉnh Bình Thuận	80.252	47.907		11/2008 – 12/2010	Ban QLDA 2 (PMU 2)
6	Cải tạo, nâng cấp Ql 18 đoạn Mông Dương – Móng Cái	96.274	96.274		04/2008 – 12/2009	Ban quản lý các dự án CTGT tỉnh Quảng Ninh
7	Cải tạo, nâng cấp đường tỉnh 340 – Hải Hà – Quảng Ninh	222.580	136.129	Cấp phối đá dăm Thảm bê tông nhựa 2 lớp	10/2010 – 01/2011	Ban quản lý các dự án CTGT tỉnh Quảng Ninh
1	Cầu Mân Quang – Quận Sơn Trà – Tp Đà Nẵng	89.979	89.979	- 72 cọc khoa Dầm thi công bằng phương pháp đúc cân bằng, sơ đồ nhịp (42+4×63+42)m, mặt cắt ngang cầu gồm 2 hộp	07/2003 – 2008	Ban QLDA Sơn Trà – Điện Ngọc

TT	Tên, hạng mục, tính chất công trình	Tổng giá trị	Giá trị thực hiện	Kết cấu chính	Thời hạn hợp đồng	Tên chủ đầu tư hoặc cơ quan kí hợp đồng
2	Hệ thống thoát nước đường Trục II khu đô thị mới Tây Bắc, Tp Đà Nẵng	13.244	13.244		06/2003 - 2009	Ban QLDA Quốc lộ 1A & Liên Chiểu – Thuận Phước
3	Xây dựng mới cầu Bung Sen, Km 163+470, Quốc lộ 53, tỉnh Trà Vinh	4.770	4.770		12/2005 - 2009	Ban QLDA Đường bộ VII
4	Xây dựng cầu qua Cù Lao Bạch Đăng huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương	63.345	63.345		08/2007 - 2009	Ban QLDA huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương
1	Khu đô thị mới Cao Xanh – Sa Tô, tỉnh Quảng Ninh	407.601	407.601	San lấp và làm CSHT (đường, HTTN, điện, hệ thống cấp thoát nước)	2002 - 2009	Công ty XDCT 507
2	Khu dân cư lấn biển Vụng Đàng, tỉnh Quảng Ninh	165.826	165.826	San lấp và làm CSHT (đường, HTTN, điện, hệ thống cấp thoát nước)	2002 - 2009	Công ty XDCT 507
3	Khu biệt thự phía đông cầu Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh	68.433	68.433	San lấp và làm CSHT (đường, HTTN, điện, hệ thống cấp thoát nước)	2004 - 2009	Công ty XDCT 507
4	Khu dân cư Ao Cá, tỉnh Quảng Ninh	23.593	23.593	San lấp và làm CSHT (đường, HTTN, điện, hệ thống cấp thoát nước)	2003 - 2009	Công ty XDCT 507
5	Khu biệt thự khách sạn Đồi Truyền hình Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh	64.080	64.080	San lấp và làm CSHT (đường, HTTN, điện, hệ thống cấp thoát nước)	2003 - 2009	Công ty XDCT 507

TT	Tên, hạng mục, tính chất công trình	Tổng giá trị	Giá trị thực hiện	Kết cấu chính	Thời hạn hợp đồng	Tên chủ đầu tư hoặc cơ quan kí hợp đồng
6	Khu dân cư Bãi Triều (Cao Xanh – Sa Tô mở rộng)	17.089	17.089	San lấp và làm CSHT (đường, HTTN, điện, hệ thống cấp thoát nước)	2004 - 2009	Công ty XDCT 507
7	Khu tái định cư Vụng Đàng			San lấp và làm CSHT (đường, HTTN, điện, hệ thống cấp thoát nước)	2004 - 2009	Công ty XDCT 507
8	Khu dân cư đô thị Bãi Muối	232.722	232.722	San lấp và làm CSHT (đường, HTTN, điện, hệ thống cấp thoát nước)	2008 - 2010	Công ty XDCT 507
9	Dự án Nam Sa Tô	21.136	21.136	San lấp và làm CSHT (đường, HTTN, điện, hệ thống cấp thoát nước)	2006 - 2009	Công ty XDCT 507
10	Dự án đảo Sa Tô	26.877	26.877	San lấp và làm CSHT (đường, HTTN, điện, hệ thống cấp thoát nước)	2006 - 2009	Công ty XDCT 507
11	Đường bao biển Vụng Đàng	52.709	52.709	San lấp và làm CSHT (đường, HTTN, điện, hệ thống cấp thoát nước)	2002 - 2009	Công ty XDCT 507
12	Dự án đẩu nối giữa hai khu Vụng Đàng điều chỉnh và khu vực tự xây	6.434	6.434	San lấp và làm CSHT (đường, HTTN, điện, hệ thống cấp thoát nước)	2006 - 2009	Công ty XDCT 507
13	Tổ hợp nhà trẻ - Mẫu giáo gắn với văn phòng và chung cư Vụng Đàng – Quảng Ninh	125.813	125.813		2006 - 2006	Công ty XDCT 507

Nguồn : CIENCO 507

7. Hiện trạng lao động của doanh nghiệp

a. Thu nhập của người lao động

Trong những năm qua, công tác tổ chức cán bộ và chính sách đãi ngộ người lao động của CIENCO 507 luôn được quan tâm hàng đầu, CIENCO 507 luôn chú trọng tới việc rà soát và điều chỉnh với mục tiêu phù hợp cho nhu cầu sản xuất kinh doanh trong từng thời kỳ, đảm bảo mức thu nhập ổn định cho cán bộ công nhân viên:

Quỹ lương và thu nhập CBCNV giai đoạn 2010 - 2013

TT	Chỉ tiêu	2010	2011	2012	9T/2013
1	Tổng quỹ lương (triệu đồng)	32.026	33.596	30.288	11.980
2	Tổng số lao động (người)	568	572	528	407
3	Thu nhập bình quân (triệu đồng/người/tháng)	4,7	4,9	4,8	4,8

Nguồn: CIENCO 507

b. Tổng số lao động có tên trong danh sách lao động thường xuyên tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp (02/10/2013) là: 399 người

c. Phân loại lao động của Công ty:

TT	Loại lao động	Số lượng
I	Phân loại theo trình độ	399
1	Cán bộ có trình độ trên Đại học	5
2	Cán bộ có trình độ Đại học	162
3	Cán bộ có trình độ Cao đẳng, trung cấp công nhân KT	85
4	Lao động có trình độ khác và chưa qua đào tạo	147
II	Phân loại theo hợp đồng lao động	399
1	Lao động không thuộc diện ký HĐLĐ	7
2	Lao động hợp đồng không xác định thời hạn	214
3	Lao động hợp đồng từ 01 đến 03 năm	171
4	Lao động hợp đồng thời vụ	7
III	Phân loại theo giới tính	399
1	Lao động Nữ	95
2	Lao động Nam	304

Nguồn: CIENCO 507

d. Hiện trạng sử dụng lao động.

Nhìn chung đội ngũ cán bộ quản lý, công nhân trong những năm qua cơ bản đã phát huy tốt năng lực lao động. Tuy nhiên chất lượng nguồn nhân lực cần phát triển hơn nữa để đảm bảo thực hiện tốt chiến lược phát triển công ty.

8. Báo cáo kết quả HĐKD trong năm 2010, 2011, 2012 và 9 tháng năm 2013**a. Tình hình doanh thu năm 2010, 2011, 2012 và 9T/2013.***Đơn vị: Đồng Việt Nam*

Chỉ tiêu	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	9T/2013
Doanh thu BH và CCDV	426.544.887.726	209.857.016.878	135.819.940.277	66.041.581.804
- Xây Lắp	49.768.640.070	67.291.751.929	49.371.796.285	16.384.958.270
- Bất động sản	364.044.795.737	119.379.360.020	70.011.020.855	46.008.764.229
- Khác	12.731.451.919	23.185.904.929	15.807.123.137	3.647.859.305
Doanh thu tài chính	561.272.533	12.079.814.863	8.796.504.869	17.542.848
Thu nhập khác	4.076.317.048	1.854.869.001	12.250.105.710	2.827.103.341
Các khoản giảm trừ doanh thu	9.488.226.937	803.342.347	6.367.637.372	2.277.125.341
Tổng doanh thu	421.694.250.370	222.988.358.395	150.498.913.484	66.609.102.652

Nguồn: BCTC năm 2010, BCTC kiểm toán 2011, 2012 và 9T/2013 của CIENCO 507

b. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Tóm tắt một số chỉ tiêu hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2010, 2011, 2012, và 9 tháng năm 2013:

Đơn vị: Đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	9T/2013
1. Doanh thu thuần	417.056.660.789	209.053.674.531	128.822.302.905	63.764.456.463
2. Lợi nhuận trước thuế	18.084.570.399	4.946.745.748	6.159.142.879	965.801.232
3. Thuế TNDN	3.287.734.834	2.163.609.235	-	600.775.327
4. Lợi nhuận sau thuế TNDN	14.796.835.565	2.783.136.513	6.159.142.879	365.025.905
5. Lợi nhuận chưa phân phối	13.793.728.011	15.901.850.779	22.060.993.658	22.426.019.563
6. Vốn chủ sở hữu	22.726.986.515	24.835.109.283	30.994.252.162	31.359.278.067

7. Nợ phải trả	640.271.194.468	998.909.357.638	1.098.916.578.083	1.219.332.539.270
-----------------------	-----------------	-----------------	-------------------	-------------------

Nguồn: BCTC năm 2010, BCTC kiểm toán 2011, 2012 và 9T/2013 của CIENCO507

9. Chi phí sản xuất

a. Tỷ trọng chi phí trên doanh thu

Đơn vị: Đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	2010		2011		2012		9T/2013	
	Giá trị	%DT	Giá trị	%DT	Giá trị	%DT	Giá trị	%DT
GVHB	347.357.628.490	82,37	177.349.034.197	79,53	108.217.785.431	71,91	44.370.580.767	66,61
CPTC	15.732.889.258	3,73	10.329.138.888	4,63	3.719.082.578	2,47	11.874.953.839	17,83
CPBH	350.700.373	0,08	3.209.059.294	1,44	1.382.727.270	0,92	124.545.455	0,19
CPQL	32.259.687.294	7,65	21.159.318.177	9,49	24.274.060.622	16,13	11.017.363.662	16,54
Tổng cộng	395.700.905.415	93,84	212.046.550.556	95,09	137.593.655.901	91,43	67.387.443.723	101,17

Nguồn: BCTC năm 2010, BCTC kiểm toán 2011, 2012 và 9T/2013 của CIENCO 507

* Ghi chú: BCTC kiểm toán do công ty TNHH Kiểm toán Việt lập cho năm tài chính 2011 có nêu một số ngoại trừ về các khoản chi phí như sau:

- “Trong năm tài chính 2011 có 1.681.718.302 đồng chi phí quản lý không được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh mà treo lại trên chi phí trả trước dài hạn. Chúng tôi không đưa ý kiến về vấn đề nêu trên và ảnh hưởng của nó đến Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2011 của Văn phòng;

- Trong năm 2011 có 12.098.200.009 đồng chi phí quản lý, 4.726.699.492 đồng chi phí bán hàng và 12.469.851.184 đồng chi phí lãi vay không được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh mà treo lại trên chi phí trả trước dài hạn. Chúng tôi không đưa ý kiến về vấn đề nêu trên và ảnh hưởng của nó đến Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2011 của chi nhánh Quảng Ninh;

- Trong tổng chi phí khác phát sinh trong kỳ có 74.162.619 đồng công nợ phải thu nội bộ, 231.743.297 đồng là giá trị còn lại của văn phòng làm việc tại Gia Lai, 786.797.505 đồng thanh toán hộ tiền nước cho các hộ dân chưa có đầy đủ hồ sơ chứng từ. Với những tài liệu mà Chi nhánh Quảng Ninh cung cấp, chúng tôi không thể thu thập được các bằng chứng đầy đủ và thích hợp nhằm đưa ra nhận xét về sự kiện nêu trên. Do đó chúng tôi không đưa ra ý kiến về những ảnh hưởng của vấn đề nêu trên tới báo cáo tài chính của Chi nhánh Quảng Ninh cho năm tài chính 2011;

- Chi nhánh Quảng Ninh kết chuyển giá vốn hàng bán qua chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình khiến số dư chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của một số dự án tại thời điểm 31/12/2011 bị âm.

- *Tại thời điểm 31/11/2011 số dư của khoản mục chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công trình Khu đô thị Điện Nam Điện Ngọc là (1.717.679.499) đồng. Với những tài liệu mà Trung tâm Ứng dụng Công nghệ mới và Xây dựng công trình 768 cung cấp, chúng tôi không thể thu thập được các bằng chứng đầy đủ và thích hợp nhằm đưa ra nhận xét về sự kiện nêu trên. Do đó chúng tôi không đưa ra ý kiến về những ảnh hưởng của sự kiện nêu trên tới báo cáo tài chính của Trung tâm cho năm tài chính 2011.”*

b. Phân tích biến động chi phí sản xuất của Công ty.

Giai đoạn 2010 - 2012 các yếu tố đầu vào sản xuất của CIENCO 507 đều biến động lớn: lãi suất cho vay, tiền lương công nhân viên, chi phí xây dựng và vật tư... Bên cạnh đó, do đặc thù các dự án thi công của Công ty trải dài trên nhiều địa bàn khác nhau nên các chi phí sản xuất cũng chịu rất nhiều ảnh hưởng của yếu tố địa phương, đặc biệt là chi phí nhân công và vật tư. Do đó, mặc dù giá vốn hàng bán của công ty trong giai đoạn từ 2010 đến 2012 có xu hướng chung giảm cả về tỉ trọng và giá trị nhưng điều này không thể hiện sự ổn định trong cơ cấu chi phí của Công ty. Hơn nữa, áp lực cạnh tranh của các công ty trong cùng ngành đặc biệt là cạnh tranh về giá và chính sách bán hàng, quản lý đã đặt ra nhiều thách thức trong việc CIENCO 507 duy trì mức độ tăng chi phí bán hàng và chi phí quản lí hợp lí nhưng vẫn đảm bảo lợi nhuận.

10. Nguồn nguyên vật liệu :

- **Nguồn nguyên vật liệu :** Do đặc thù của các dự án kinh doanh chính mà Công ty đang thực hiện trải rộng trên nhiều vùng miền trong cả nước, Công ty có chủ trương không sử dụng các hợp đồng cung cấp nguyên liệu dài hạn. Thay vào đó, Công ty mua và sử dụng trực tiếp các nguyên vật liệu chủ yếu như sắt thép, xi măng, đá,... 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.

- **Sự ổn định của nguồn nguyên vật liệu :** Phương châm sử dụng nguồn nguyên vật liệu trực tiếp thu mua từ địa bàn dự án giúp cho Công ty có thể quản lý được nguồn nguyên vật liệu một cách rất chặt chẽ. Tuy nhiên, do không có hợp đồng cung cấp nguyên vật liệu dài hạn nên biến động giá nguyên vật liệu đầu vào có tác động rất lớn. Chất lượng nguồn nguyên vật liệu cũng có sự khác biệt ở mỗi vùng miền.

11. Trình độ công nghệ và năng lực thi công

a. Trình độ công nghệ

Với bề dày sử dụng nhiều công nghệ đã được chuyển giao từ các nước tiên tiến trên thế giới trong thời gian dài, CIENCO 507 có khả năng tiết kiệm được nhiều loại chi phí như vật tư, năng lượng, nhân công... Các loại máy móc, thiết bị truyền dẫn, vận tải của CIENCON 507 đều là thiết bị được đầu tư từ các hãng sản xuất thiết bị thi công công trình nổi tiếng trên thế giới. Hiện nay, công ty đang sử dụng 142 đầu thiết bị các loại.

b. Năng lực thi công và năng lực lao động trong công ty

Do có kinh nghiệm hoạt động trong lĩnh vực xây dựng công trình giao thông, công nghiệp, dân dụng hơn 15 năm, các công trình của CIENCO 507 luôn có hiệu năng sử dụng cao, chất lượng ổn định. Ngoài ra, công ty còn có nhiều kinh nghiệm trong 1 số lĩnh vực liên quan như sản xuất VLXD, cầu kiện bê tông đúc sẵn (15 năm), Sửa chữa thiết bị, xe máy thi công (15 năm) khai thác và chế biến đá là VLXD (12 năm), xây dựng các thông trình thủy lợi (9 năm).

Lao động của công ty chủ yếu đạt trình độ đại học, cao đẳng và phần lớn có trên 5 năm kinh nghiệm công tác tại lĩnh vực chuyên môn của mình. Ngoài ra, công ty còn rất chú trọng tới việc chăm sóc, bồi dưỡng cán bộ trẻ, có năng lực nhằm xây dựng giá trị dựa trên nhân tố lao động là chủ lực. Đây là một nền tảng vững chắc cho sự phát triển của công ty trong thời gian tới.

12. Tình hình nghiên cứu phát triển sản phẩm mới

Hiện tại CIENCO 507 đã đầu tư Trung tâm Ứng dụng công nghệ mới và Xây dựng công trình 768 với trang thiết bị hiện đại và đội ngũ chuyên viên, kỹ sư trình độ cao nhằm không ngừng cải tiến công nghệ, kỹ thuật để nâng cao năng suất lao động và chất lượng sản phẩm nhằm đáp ứng cao nhất yêu cầu của các dự án.

13. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm

CIENCO 507 hiện đang tiếp tục xây dựng, hoàn thiện hệ thống quản lý chất lượng nội bộ. Ngoài ra, Công ty còn thường xuyên cử cán bộ kỹ thuật nắm vững chuyên môn, thường xuyên đi kiểm tra hiện trường nắm bắt tình hình, kịp thời xử lý các vấn đề vướng mắc của Chủ đầu tư, Tư vấn giám sát để đảm bảo chất lượng công trình.

14. Hoạt động Marketing

Sau nhiều năm xây dựng và phát triển, Công ty hiện đã từng bước xây dựng được hệ thống khách hàng ổn định, rộng khắp trong cả nước. Một mặt, công ty đẩy mạnh tiếp thị các dự án bất động sản trên sàn giao dịch bất động sản sẵn có của mình. Mặt khác, công ty chú trọng các hoạt động chăm sóc khách hàng, quản lý chất lượng và khối

lượng, tiến độ các công trình từ quá trình thực hiện thi công và quá trình bàn giao đến việc quan tâm đánh giá mức độ thỏa mãn cũng như giải quyết thỏa đáng các khiếu nại của khách hàng về các dự án công trình mà công ty cung cấp.

Bên cạnh việc nghiên cứu đáp ứng nhu cầu khách hàng, công ty cũng chú trọng đến hoạt động tiếp thị dự án, hình ảnh của mình cũng như củng cố mối quan hệ với khách hàng thông qua các chương trình như: quảng cáo giới thiệu các dự án bất động sản và hình ảnh công ty trên các báo, tạp chí chuyên ngành và tại sàn giao dịch ; nâng cao, cập nhật các thông tin trên Website www.CIENCO507.com.vn....

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

Đứng trước áp lực cạnh tranh ngày càng gay gắt trên thị trường và vấn đề xâm phạm nhãn hiệu, bản quyền từ các đối thủ, Tổng công ty CIENCO 5 đã chủ động đăng ký bảo hộ nhiều nhãn hiệu, thương hiệu, biểu tượng nổi tiếng của Tổng công ty. Hiện tại, CIENCO 507 đang sử dụng biểu tượng được đăng ký của Tổng công ty CIENCO 5 do Cục sở hữu trí tuệ (Bộ Khoa Học và Công Nghệ) cấp giấy chứng nhận đăng ký.

16. Tình hình tài chính 3 năm trước khi CPH.

a. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính của CIENCO507 được trình bày bằng đồng Việt Nam (VNĐ), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu của công ty được trình bày trong bảng sau:

TT	Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	9T/2013
1	Tổng giá trị tài sản	Đồng	668.172.840.292	1.023.744.466.921	1.129.910.830.245	1.250.691.817.337
2	Vốn nhà nước theo sổ sách	Đồng	22.726.986.515	24.835.109.283	31.359.278.067	30.994.252.162
3	Vay và nợ ngắn hạn	Đồng	136.486.754.630	451.771.675.377	349.536.460.377	487.720.780.377
	<i>Trong đó nợ quá hạn</i>	Đồng	-	-	-	-
4	Vay và nợ dài hạn	Đồng	31.827.860.000	24.645.000.000	52.522.336.474	68.008.336.474
	<i>Trong đó nợ quá hạn</i>	Đồng	-	-	-	-
5	Nợ phải thu khó đòi	Đồng	-	-	-	-

6	Số lao động thường xuyên	Người	568	572	528	407
7	Tổng quỹ lương	Triệu Đồng	32.026	33.596	30.288	11.980
8	Thu nhập bình quân	Tr.Đ/n g/th	4,7	4,9	4,8	4,8
9	Tổng Doanh thu	Đồng	421.694.250.370	222.988.358.395	150.498.913.484	66.609.102.652
10	Tổng Chi phí	Đồng	403.609.679.971	218.041.612.647	143.709.770.605	68.643.301.420
11	Lợi nhuận trước thuế	Đồng	18.084.570.399	4.946.745.748	6.159.142.879	965.801.232
12	Lợi nhuận sau thuế	Đồng	14.796.835.565	2.783.136.513	6.159.142.879	365.025.905
13	Tỷ suất LNST/Vôr nhà nước	%	65,11	11,21	19,64	1,18

Nguồn: BCTC năm 2010, BCTC kiểm toán 2011, 2012 và 9T/2013 của CIENCO 507

b. Tình hình công nợ:

Thực trạng về tài chính, công nợ của Công ty TNHH một thành viên XDCT507 theo số liệu sổ sách kế toán trong 3 năm 2010, 2011, 2012 và 9 tháng năm 2013 được trình bày như sau:

Các khoản phải trả

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	9T/2013
Nợ ngắn hạn	600.252.511.198	957.447.641.563	873.097.085.207	1.018.750.172.866
1. Vay và nợ ngắn hạn	136.486.754.630	451.771.675.377	349.536.460.377	487.720.780.377
2. Phải trả cho người bán	103.431.969.418	121.780.092.058	121.722.374.318	121.795.193.592
3. Người mua trả tiền trước	41.366.103.695	40.774.481.109	30.872.683.803	19.343.022.568
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	239.584.604.799	200.382.743.091	229.468.270.550	228.245.809.752
5. Phải trả người lao động	1.714.841.663	1.654.581.316	(160.822.353)	5.475.898.472
6. Chi phí phải trả	31.771.901.127	57.056.515.999	87.717.879.629	95.063.871.408
7. Phải trả nội bộ	4.698.674.449	7.208.547.291	9.180.847.334	9.180.847.334
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	(5.174.658.709)	-	-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	46.372.320.726	76.819.005.322	44.759.391.549	51.924.749.363
Nợ dài hạn	40.018.683.270	41.461.716.075	225.819.492.876	200.582.366.404
1. Vay và nợ dài hạn	31.827.860.000	24.645.000.000	52.522.336.474	68.008.336.474

2. Phải trả dài hạn khác	6.937.450.564	15.532.253.467	14.072.168.743	13.722.041.396
3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	1.039.507.172	1.070.597.074	164.987.659	(148.011.466)
4. Doanh thu chưa thực hiện	-	-	159.060.000.000	119.000.000.000
Tổng cộng	640.271.194.468	998.909.357.638	1.098.916.578.083	1.219.332.539.270

Nguồn: BCTC năm 2010, BCTC kiểm toán 2011, 2012 và 9T/2013 của CIENCO507

Các khoản phải thu

Đơn vị: Đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	9T/2013
Phải thu ngắn hạn	286.283.876.681	439.100.165.687	356.577.545.202	360.870.634.577
1. Phải thu khách hàng	98.226.365.230	95.628.390.698	84.190.926.805	85.460.832.101
2. Trả trước cho người bán	71.592.489.113	134.153.438.975	89.646.614.829	99.680.431.540
3. Các khoản phải thu khác	116.465.022.338	209.318.336.014	182.740.003.568	175.729.370.936
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	-	-	-	-
Phải thu dài hạn	7.652.309.948	7.061.834.236	7.561.834.236	11.346.170.558
1. Phải thu khách hàng	4.548.286.210	3.957.810.498	4.457.810.498	3.841.284.605
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	-	-	-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	-	-	-	-
4. Các khoản phải thu khác	3.401.722.923	3.401.722.923	3.401.722.923	7.802.585.138
5. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	(297.699.185)	(297.699.185)	(297.699.185)	(297.699.185)
Tổng cộng	293.936.186.629	446.161.999.923	364.139.379.438	372.216.805.135

Nguồn: BCTC năm 2010, BCTC kiểm toán 2011, 2012 và 9T/2013 của CIENCO507

* Ghi chú: BCTC kiểm toán do Công ty TNHH Kiểm Toán Việt lập cho năm kiểm toán 2011 có nêu một số khoản ngoại trừ như sau:

- “Trong năm tài chính 2011 Văn phòng thực hiện việc xử lý 161.045.941 đồng công nợ phải thu vào thu nhập khác và 200.000.000 đồng công nợ phải trả vào chi phí khác. Hồ sơ kèm theo các khoản công nợ nêu trên là chưa đầy đủ và cũng chưa có ý kiến đồng ý bằng văn bản của Ban Giám Đốc Văn phòng. Tính hợp lý của các khoản thu nhập, chi phí nêu trên còn tùy thuộc vào quyết định của các cơ quan chức năng;

- Trong năm 2011, Văn phòng đã chi các khoản mang tính chất khen thưởng, phúc lợi, ủng hộ với giá trị 2.617.603.164 đồng hạch toán trên tài khoản 811. Tính chất chi phí hợp lý tính thuế của các khoản chi này như thế nào còn tùy thuộc vào quyết định của cơ quan thuế và các cơ quan chức năng quản lý Nhà nước;

- Tại thời điểm 31/12/2011 nợ phải trả của Trung tâm Ứng dụng công nghệ mới và Xây dựng công trình 768 vượt quá Tài sản ngắn hạn của Trung tâm là 9.231.595.921 đồng, cũng như lỗ lũy kết đã vượt quá vốn chủ sở hữu. Những sự kiện trên cho thấy các yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể gây ra nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Trung tâm và do đó Trung tâm có thể không có khả năng thực hiện giá trị tài sản hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả trong kỳ hoạt động bình thường. Báo cáo tài chính và các thuyết minh kèm theo đã không trình bày vấn đề này.

- Tại thời điểm 31/12/2011 nợ phải trả của Chi nhánh vượt quá Tài sản ngắn hạn của Chi nhánh Tây Nguyên là 26.305.321.320 đồng cũng như lỗ lũy kế đã vượt quá vốn chủ sở hữu. Những sự kiện trên cho thấy các yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể gây ra nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Chi nhánh và do đó Chi nhánh có thể không có khả năng thực hiện giá trị tài sản hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả trong kỳ hoạt động bình thường. Báo cáo tài chính và các thuyết minh kèm theo đã không trình bày vấn đề này.

- Số liệu nguồn vốn đầu tư của chủ sở hữu trình bày trong Báo cáo tài chính của Chi nhánh Tây Nguyên và Trung tâm Ứng dụng Công nghệ mới và Xây dựng công trình 768 chưa phù hợp với số liệu bàn giao vốn từ Công ty nhà nước sang Công ty TNHH Một thành viên theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 6000235274 ngày 30 tháng 6 năm 2010 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.”

17. Đánh giá chung về tình hình sản xuất kinh doanh trước chuyển đổi

a. Những điểm thuận lợi

- Mặc dù chịu nhiều ảnh hưởng tiêu cực từ kinh tế thế giới và bất ổn nội tại, tuy vậy, kinh tế Việt Nam vẫn đạt tốc độ tăng trưởng khá, ngày càng tăng cường hội nhập với nền kinh tế thế giới, tạo tiền đề vững chắc cho các doanh nghiệp trong nước phát triển mạnh mẽ.

- Với bề dày gần 20 năm kinh nghiệm hoạt động trong ngành giao thông vận tải, CIENCO 507 đã thiết lập được vị trí vững chắc trên thị trường trong nước. Công ty là đơn vị đảm nhiệm nhiều dự án quan trọng của Tổng công ty XDCT giao thông 5 và bộ Giao thông vận tải. Công ty TNHH một thành viên XDCT 507 luôn nhận được sự hỗ trợ, chỉ đạo sâu sát của Bộ Giao thông vận tải, Tổng công ty Xây dựng công trình giao thông 5 nên đây cũng là điều kiện thuận lợi cho Công ty trong việc tổ chức thực hiện thành công quá trình cổ phần hoá.

- Ban lãnh đạo Công ty đã có sự chuẩn bị tích cực về mặt tư tưởng, tổ chức để quá trình cổ phần hoá diễn ra thuận lợi và thành công, đồng thời công tác tuyên truyền,

phổ biến chủ trương, chính sách của Nhà nước về cổ phần hoá cho cán bộ công nhân viên được thực hiện chu đáo.

- Nội bộ đoàn kết thành một khối thống nhất vì mục tiêu phát triển của Công ty. Đội ngũ lao động lành nghề, có kinh nghiệm. Toàn thể cán bộ công nhân viên của Công ty từ Ban lãnh đạo đến CBCNV đều thể hiện quyết tâm cao trong việc cổ phần hoá Công ty, sẵn sàng tham gia góp vốn cổ phần.

- Công ty luôn quan tâm đến hiệu quả quản lý. Với kinh nghiệm quản lý các công trình và dự án giao thông của mình, ở trong những giao đoạn cao điểm, Công ty có đến 7 đơn vị hạch toán trực thuộc với qui mô hoạt động trải khắp các miền của cả nước.

b. Những điểm khó khăn

- Trong những năm 2011, 2012, 9 tháng 2013 thực hiện Nghị quyết số 11/NQ-CP của Chính phủ về kiểm chế lạm phát nên việc triển khai các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản cũng như thi công xây dựng công trình gặp nhiều khó khăn đã ảnh hưởng không nhỏ đến đời sống và việc làm của CBCNV-LĐ toàn Công ty.

- Hoạt động đầu tư dài hạn cho các dự án Đầu tư kinh doanh bất động sản bằng một phần vốn góp và vốn vay ngân hàng, trong quá trình đầu tư còn nhiều vướng mắc như giải phóng mặt bằng chậm, ảnh hưởng của suy thoái kinh tế nên tác động không nhỏ đến các dự án mà công ty đang và định triển khai.

- Sự cạnh tranh khốc liệt giữa các doanh nghiệp do quá trình hội nhập quốc tế và chuyển đổi cơ cấu là một khó khăn thách thức rất lớn đối với Công ty.

- Công nợ phải thu cũng ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Công nợ phải thu ở các công trình xây dựng đang tồn đọng tại chủ đầu tư, quy trình thủ tục thu hồi công nợ kéo dài, thêm vào đó ảnh hưởng của trượt giá, lãi vay ngân hàng đã làm cho nhiều công trình có lãi chuyển sang lỗ.

18. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong ngành

a. Vị thế của công ty trong ngành

Từ khi thành lập đến nay, Công ty TNHH XDCT 507 đã có những bước phát triển vững chắc, thực sự trở thành đơn vị cung cấp dịch vụ có uy tín tại các địa bàn mà Công ty có chi nhánh, trụ sở hoạt động.

Nhờ lực lượng lao động có tay nghề cao cộng với việc Công ty đã chủ động đầu tư nhiều máy móc trang thiết bị đồng bộ phục vụ thi công công trình nên Công ty đã

được các lãnh đạo Tổng công ty Xây dựng công trình giao thông 5 tin tưởng giao nhiều công trình lớn trọng điểm.

b. Triển vọng phát triển của ngành

Trong thời gian tới, ngành xây dựng vẫn cần lượng vốn đầu tư lớn nhằm đáp ứng nhu cầu thực tế về nhà ở, nhất là ở phân khúc nhà ở cho người thu nhập thấp và trung bình. Tuy nhiên, trong năm nay và vài năm tới nguồn vốn đầu tư của Nhà nước sẽ rất hạn chế, hàng loạt các dự án lớn phải tạm dừng hoặc đầu tư rất nhỏ giọt. Đây là khó khăn thách thức của cả nền kinh tế nước ta nói chung và ngành xây dựng nói riêng trong vòng 3-5 năm tới.

Tuy nhiên nhờ những đường lối chính sách quyết liệt và đúng hướng của Chính phủ, nền kinh tế đã dần đi vào ổn định và có dấu hiệu phục hồi. Cộng với nhu cầu nhà ở của nhân dân vẫn cao nên triển vọng phát triển của ngành bất động sản vẫn lớn.

VIII. GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP TẠI THỜI ĐIỂM CHUYỂN ĐỔI

1. Tổng giá trị doanh nghiệp tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp ngày 31/12/2012:

Chỉ tiêu	Số liệu sổ kế toán	Số liệu thẩm tra	Chênh lệch
A. Tài sản đang dùng (I+II+III+IV)	1.129.910.830.245	1.161.934.479.209	32.023.648.964
I. TSCĐ và đầu tư dài hạn	168.479.561.157	206.279.573.760	37.800.012.603
1. Tài sản cố định	12.939.015.417	54.408.675.832	41.469.660.415
a) TSCĐ hữu hình	12.930.515.417	54.400.175.832	41.469.660.415
b) TSCĐ vô hình	8.500.000	8.500.000	-
2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	72.906.000.000	72.906.000.000	-
3. Chi phí XD CB dở dang	3.478.509.734	3.478.509.734	-
4. Các khoản phải thu dài hạn	7.561.834.236	7.561.834.236	-
5. Tài sản dài hạn khác	71.594.201.770	67.924.553.958	(3.669.647.812)
II. TSLĐ và đầu tư ngắn hạn	961.087.151.988	950.920.822.790	(10.166.329.198)
a. Tiền	5.154.078.627	5.154.078.627	-
Tiền mặt tồn quỹ	3.543.359.780	3.543.359.780	-
Tiền gửi ngân hàng	1.610.718.847	1.610.718.847	-
b. Các khoản phải thu	356.577.545.202	346.411.216.004	(10.166.329.198)
c. Vật tư hàng hóa tồn kho	460.290.916.805	460.290.916.805	-
d. Tài sản lưu động khác	139.064.611.354	139.064.611.354	-
III. Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp (nếu có)	-	3.984.982.659	3.984.982.659
IV. Giá trị quyền sử dụng đất	344.117.100	749.100.000	404.982.900
B. Tài sản không cần dùng	-	-	-
I. TSCĐ và đầu tư dài hạn	-	-	-
II. TSLĐ và đầu tư ngắn hạn	-	-	-

C. Tài sản chờ thanh lý	-	-	-
I. TSCĐ và đầu tư dài hạn	-	-	-
II. TSLĐ và đầu tư ngắn hạn	-	-	-
D. Tài sản hình thành từ quỹ Phúc lợi, Khen thưởng	-	-	-
TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DOANH NGHIỆP (A+B+C+D)	1.129.910.830.245	1.161.934.479.209	32.023.648.964
Trong đó: TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ DOANH NGHIỆP (MỤC A)	1.129.910.830.245	1.161.934.479.209	32.023.648.964
E1. Nợ thực tế phải trả	1.098.916.578.083	1.130.696.922.297	31.780.344.214
E2. Nguồn kinh phí sự nghiệp	-	-	-
TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẦN VỐN NHÀ NƯỚC TẠI DOANH NGHIỆP [A-(E1+E2)]	30.994.252.162	31.237.556.912	243.304.750

Nguồn: CIENCO 507

2. Tình hình tài sản cố định

Tình hình tài sản cố định của Công ty TNHH MTV Xây dựng công trình 507 theo số liệu sổ sách kế toán tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp (ngày 01/01/2013) thể hiện tóm tắt ở bảng sau:

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

Tài sản	Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại
Tài sản cố định hữu hình	73.132.735.666	60.202.220.249	12.930.515.417
- Nhà cửa, vật kiến trúc	2.535.835.678	2.348.874.868	186.960.810
- Máy móc thiết bị	45.366.060.690	37.450.619.973	7.915.440.717
- Phương tiện vận tải	20.637.019.832	16.748.984.272	3.888.035.560
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	4.593.819.466	3.653.741.136	940.078.330
Tài sản cố định thuê tài chính	2.133.926.191	2.133.926.191	-
Tài sản cố định vô hình	481.549.100	128.932.000	352.617.100
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	3.478.509.734	-	3.478.509.734

Nguồn: CIENCO 507

3. Tình hình sử dụng cơ sở nhà, đất .

Công ty TNHH một thành viên Xây dựng công trình 507 đang quản lý, sử dụng một tổng diện tích đất như sau:

- Đối với lô đất số 21, Khu B8- Khu đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc – huyện Điện Bàn – tỉnh Quảng Nam: Nguồn gốc hình thành là tài sản gán nợ. Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam đã ban hành văn bản số 3543/UBND-KTTH ngày 17/09/2013 xác nhận

giá trị lô đất theo tờ trình số 515/STC-GCS ngày 30/08/2013, kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 28/2013/CTTĐG-VIETCPA ngày 14/08/2013. Lô đất có tổng giá trị 749.100.000 đồng, được quản lý sử dụng bởi Trung tâm Ứng dụng Công nghệ mới và Xây dựng công trình 768 thuộc Công ty TNHH MTV Xây dựng công trình 507.

- Đối với mỏ đá Buôn D'hăm, xã Đăk Nuê, huyện Lăk, tỉnh Đăk Lăk: Sở tài chính, Sở tài nguyên và Môi trường, Sở xây dựng tỉnh Đăk Lăk đã ban hành biên bản kiểm tra hiện trạng nhà đất lập ngày 16/09/2013. Hiện tại, UBND tỉnh Đăk Lăk chưa có văn bản quyết định về khu mỏ đá trên.

- Đối với mỏ đá Cư EBur, phường Thành Nhất, TP Buôn Ma Thuột: Sở tài Chính, Sở Tài Nguyên Môi trường, Sở Xây dựng tỉnh Đăk Lăk đã ban hành biên bản kiểm tra hiện trạng nhà đất lập ngày 16/09/2013 đồng ý cho Cienco 507 tiếp tục thuê khai thác VLXD theo hồ sơ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 262659/QSDĐ/TA ngày 09/03/2001 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh.

Chi tiết của các lô đất trên được thể hiện trong bảng sau:

STT	Phân loại đất	Diện tích (m ²)	Quyền sử dụng	Thời hạn thuê	Giá trị QSDĐ tính vào GTDN (đồng)
1	Lô đất số 21, Khu B8- Khu đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc – huyện Điện Bàn – tỉnh Quảng Nam	227	Đất ở	-	749.100.000
2	Mỏ đá Buôn D'hăm, xã Đăk Nuê, huyện Lăk, tỉnh Đăk Lăk	30.086	Đất thuê khai thác VLXD	Hết hạn từ 31/12/2013 đang chờ QĐ mới	-
3	Mỏ đá Cư EBur, phường Thành Nhất, TP Buôn Ma Thuột	167.000	Đất thuê khai thác VLXD	2030	-
Tổng cộng		197.313			749.100.000

Nguồn: CIENCO 507

IX. PHƯƠNG HƯỚNG PHÁT TRIỂN KINH DOANH SAU CPH.**1. Thông tin về doanh nghiệp sau chuyển đổi****a. Thông tin Doanh nghiệp:****Tên gọi, địa chỉ và ngành nghề kinh doanh của công ty cổ phần**

- Tên gọi đầy đủ: Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 507
- Tên giao dịch quốc tế: CONSTRUCTION BUILDING JOINT STOCK COMPANY NO.507.
- Tên viết tắt: Công ty Cổ phần XDCT 507.
- Tên viết tắt bằng Tiếng Anh “ CIENCO507, JSC”;
- Nhận hiệu (logo): Công ty sử dụng nhận hiệu trên cơ sở nhận hiệu của Tổng Công ty xây dựng công trình giao thông 5 (CIENCO 5).



- Địa chỉ: Tầng 7 Toà nhà LOD - Số 38 - Đường Trần Thái Tông – phường Dịch Vọng Hậu – Quận Cầu Giấy – TP Hà Nội ;
- Điện thoại: 0437951919 Fax: 0437951999.
- Website: <http://www.ccco507.com.vn>
- Mã số thuế: 6000235274
- Tài khoản: 1260202001966 tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Hồng Hà - Hà Nội.

b. Ngành nghề kinh doanh

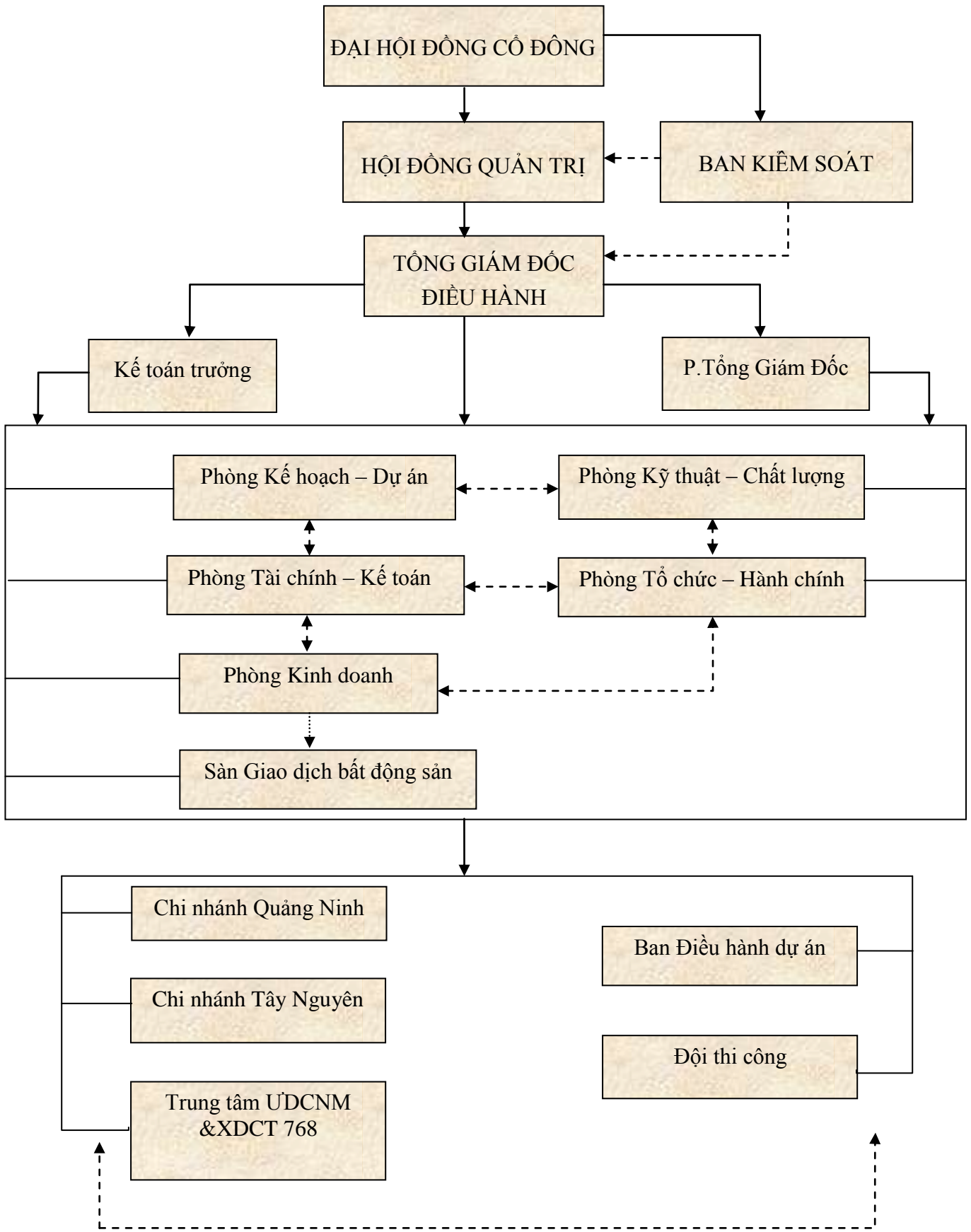
Doanh nghiệp sẽ bổ sung ngành nghề kinh doanh mới tại thời điểm thích hợp, hiện tại, Công ty sẽ tiếp tục duy trì các ngành nghề sẵn có, cụ thể như sau:

- Xây dựng các công trình giao thông, dân dụng, công nghiệp;
- Sản xuất vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn;
- Sửa chữa thiết bị, xe máy thi công;
- Khai thác và chế biến đá làm vật liệu xây dựng;

- Xây dựng các công trình thủy lợi;
- Tư vấn xây dựng (bao gồm tư vấn thiết kế công trình, tư vấn giám sát công trình);
- Nhập khẩu thiết bị thi công và vật tư xây dựng;
- Cung ứng xuất nhập khẩu vật tư thiết bị giao thông vận tải;
- Xây dựng đường dây tải điện và trạm biến áp dưới 35 KV;
- Xây dựng các công trình thủy điện vừa và nhỏ;
- Đầu tư xây dựng kinh doanh nhà đất;
- Đầu tư xây dựng kinh doanh chuyển giao theo phương thức BOT, BT, PPP, trong nước và ngoài nước các công trình giao thông, thủy lợi, điện công nghiệp;
- Cung ứng xuất nhập khẩu vật tư, vật liệu xây dựng, thiết kế giao thông vận tải;
- Cho thuê văn phòng làm việc;
- Đầu tư xây dựng kinh doanh dịch vụ du lịch, khu vui chơi giải trí (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, quán bar, vũ trường);
- Đầu tư, nghiên cứu, ứng dụng, chuyển giao công nghệ mới ngành giao thông vận tải;
- Đầu tư, xây dựng kinh doanh cơ sở kỹ thuật hạ tầng khu công nghiệp, cụm dân cư và đô thị;
- Tư vấn môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Xây dựng nhà các loại;
- Thiết kế công trình giao thông cầu đường bộ.
- Hoạt động tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Phá dỡ;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Kiểm tra phân tích kỹ thuật;
- Cho thuê máy móc thiết bị và đồ dùng hữu hình;
- Kinh doanh dịch vụ khách sạn, lữ hành nội địa và quốc tế (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, quán bar, vũ trường);
- Lữ hành nội địa và quốc tế;

c. Mô hình tổ chức hoạt động sau chuyển đổi

DỰ KIẾN MÔ HÌNH TỔ CHỨC



2. Cơ cấu vốn điều lệ và trình tự bán cổ phần

a. Cơ cấu vốn điều lệ

Căn cứ theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần; dựa theo đặc điểm và tình hình thực tế, doanh nghiệp chọn hình thức cổ phần hóa “**Kết hợp vừa bán bớt một phần vốn nhà nước vừa phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ**”.

Theo Quyết định số 3953/QĐ-BGTVT ngày 03/12/2013 của Bộ Giao thông Vận tải về việc phê duyệt Phương án cổ phần hóa và chuyển Công ty TNHH MTV Xây dựng công trình 507 thành Công ty cổ phần, cơ cấu Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần dự kiến như sau:

TT	Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ cổ phần/VĐL (%)	Giá trị (VNĐ) (Theo mệnh giá)
1	Cổ phần Nhà nước nắm giữ	2.450.000	35	24.500.000.000
2	Cổ phần bán cho CBCNV	488.700	6,98	4.887.000.000
3	Cổ phần bán ưu đãi cho tổ chức Công đoàn	17.500	0,25	175.000.000
4	Cổ phần bán cho công ty mua bán nợ - DATC (theo khoản 01, Điều 6, NĐ59)	2.100.000	30,00	21.000.000.000
5	Cổ phần bán đấu giá công khai	1.943.800	27,77	19.438.000.000
Tổng		7.000.000	100	70.000.000.000

b. Trình tự bán cổ phần.

Sau khi Phương án chuyển đổi CIENCO 507 được **Bộ Giao thông Vận tải** phê duyệt, CIENCO 507 triển khai bán cổ phần theo trình tự sau :

❖ ***Bán số cổ phần đấu giá công khai tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.***

Trong đó:

- Bán bớt vốn nhà nước:

Số vốn nhà nước cần bán bớt = Tổng số vốn nhà nước tại doanh nghiệp – phần vốn nhà nước tương ứng 35% vốn điều lệ.

Phần vốn nhà nước tương ứng (35%) vốn điều lệ :24.500.000.000 đồng.

Số vốn nhà nước cần bán bớt = 31.237.556.912 – 24.500.000.000 =6.737.556.912 đồng.

- Phát hành thêm cổ phiếu:

Giá trị số cổ phần phát hành thêm = Vốn điều lệ - phần vốn NN(35%)- Phần vốn NN bán bớt= 70.000.000.000-24.500.000.000-6.737.556.912 = 38.762.443.088 đồng tương ứng với 3.876.244 cổ phần.

❖ ***Bán số cổ phần bán ưu đãi cho người lao động trong doanh nghiệp CPH***

Trong đó :

Giá bán cổ phần ưu đãi cho người lao động theo năm làm việc tại khu vực Nhà nước: bằng 60% giá đấu giá thành công thấp nhất.

Giá bán cổ phần ưu đãi cho người lao động theo cam kết làm việc: bằng giá đấu giá thành công thấp nhất.

❖ ***Bán số cổ phần dành cho tổ chức công đoàn***

Phần bán cho tổ chức công đoàn được sử dụng từ nguồn quỹ công đoàn của CIENCO 507, giá bán bằng 60% giá đấu thành công thấp nhất

❖ ***Thỏa thuận bán số cổ phần chuyển nợ thành vốn góp cổ phần.***

Theo Quyết định số 3953/QĐ-BGT ngày 03/12/2013 của Bộ Giao Thông về việc phê duyệt phương án chuyển đổi Công ty TNHH một thành viên Xây dựng Công trình 507 sang hoạt động theo loại hình doanh nghiệp cổ phần:

- Số nợ phải trả dự kiến chuyển thành vốn góp (theo mệnh giá): 21.000.000.000 đồng
- Đơn vị chấp nhận chuyển số nợ trên thành vốn góp cổ phần: Công ty Mua bán nợ và tài sản tồn đọng của doanh nghiệp – Bộ Tài chính
- Hình thức thực hiện: bán thỏa thuận.
- Giá chuyển đổi: không thấp hơn giá đấu thành công thấp nhất của cuộc đấu giá công khai cổ phần lần đầu của CIENCO 507.

3. Định hướng phát triển kinh doanh giai đoạn 2014-2016

a. Chiến lược phát triển

Xây dựng Công ty cổ phần phát triển vững mạnh trong các lĩnh vực: Đầu tư kinh doanh bất động sản, Quản lý, xây dựng các công trình giao thông, dân dụng....

b. Mục tiêu phát triển và định hướng kinh doanh**Mục tiêu**

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

Định hướng kinh doanh

- Tăng trưởng chung $\geq 10\%$ so với năm trước.
- Doanh thu đạt từ 85 – 95 % sản lượng.
- Doanh thu mảng địa ốc đóng góp khoảng 20% tổng doanh thu.
- Thu nhập bình quân của người lao động hàng năm tăng từ 10%. Riêng năm 2014 phấn đấu thu nhập trên 8 triệu đồng/người/tháng.
- Trả cổ tức cho các cổ đông từ 9% - 11% trở lên.
- Đầu tư, mua sắm thiết bị đổi mới công nghệ mỗi năm từ đảm bảo yêu cầu sản xuất kinh doanh.
- Ứng dụng tiến bộ KHKT – Công nghệ mới vào các lĩnh vực, ngành nghề Công ty đang có và phát triển trong tương lai; Cập nhật và thực hiện công nghệ thông tin nhiều hơn nữa vào công tác Quản lý – Giám sát – Điều hành vào mỗi công việc cụ thể, phá huy Websie của Công ty... Đặc biệt ưu tiên giám sát Đầu tư, giám sát Tài chính thường xuyên liên tục.
- Bảo đảm 100% các công trình đạt chất lượng, tiến độ, an toàn.
- Đào tạo, nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ, đáp ứng 100% yêu cầu về kỹ thuật và công nghệ.

c. Một số chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh

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

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016
1	Vốn Điều Lệ	triệu đồng	70.000	70.000	100.000
2	Số lao động bình quân trong năm	người	230	277	313
3	Tổng quỹ lương	triệu đồng	1.196	1.579	1.972
4	Thu nhập NLD	(triệu đồng/ng/th)	5,2	5,7	6,3
5	Giá định về giá trị sản lượng sản xuất	triệu đồng	189.000	250.000	300.000

6	Tổng Doanh thu	triệu đồng	230.000	290.000	380.000
7	Tổng Chi phí	triệu đồng	219.420	277.820	361.000
8	Lợi nhuận thực hiện	triệu đồng	10.580	12.180	19.000
9	Phân chia lợi nhuận sau thuế				
9a	Quỹ dự trữ bắt buộc 5%	triệu đồng	397	457	713
9b	Quỹ phát triển SXKD 5%	triệu đồng	397	457	713
9c	Quỹ khen thưởng, phúc lợi 10%	triệu đồng	793	914	1.425
10	Tỷ lệ cổ tức	%	9%	10%	11%

Nguồn: CIENCO 507

4. Một số biện pháp để triển khai kế hoạch

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

a. Giải pháp về vốn:

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

Các nhóm giải pháp huy động vốn:

- + Chỉ thi công các công trình có nguồn vốn rõ ràng;
- + Tập trung đẩy nhanh tiến độ để nghiệm thu, thanh toán.
- + Tập trung thu hồi công nợ, nợ đọng;
- + Vay vốn của các Ngân hàng;
- + Vay vốn của các tổ chức và cá nhân với mức lãi suất phù hợp;

Các nhóm giải pháp về quản lý vốn:

- + Bố trí cơ cấu vốn hợp lý, nhằm tận dụng tối đa tiền vốn hiện có;
- + Đầu tư vốn có trọng điểm, dùng các biện pháp nghiệp vụ để tăng nhanh vòng quay của đồng vốn;
- + Tăng cường công tác thu hồi các khoản tiền vốn đang bị chiếm dụng để giảm bớt các nguồn vốn vay: Thành lập tổ thu hồi công nợ do 01 Phó tổng giám đốc trực tiếp chỉ đạo. Bộ phận này phải lập kế hoạch, đưa ra các giải pháp cụ thể cho việc thu hồi từng khoản nợ của các đối tượng. Đảm bảo thu hồi nhanh nhất các khoản nợ, nhất là các khoản nợ dây dưa kéo dài. Có chế tài thích hợp để bộ phận thu hồi công nợ hoạt động có hiệu quả.

b. Giải pháp về nguyên vật liệu:

Xây dựng định mức nguyên vật liệu sát thực tế; căn cứ vào hồ sơ thiết kế, định mức tiêu hao từng loại nguyên vật liệu để cấp đủ, cấp đúng chủng loại vật liệu cho từng công trình, hạng mục công trình; Lập kế hoạch cụ thể về số lượng, chủng loại, chất lượng, tiêu chuẩn kỹ thuật của từng loại nguyên vật liệu cho từng công trình, sản phẩm để chủ động về nguồn cung ứng, tránh thụ động làm ách tắc sản xuất; Lựa chọn nguồn cung ứng nguyên vật liệu có chất lượng tốt, giá cả hợp lý; Lập kế hoạch dự trữ nguyên vật liệu hợp lý để đảm bảo đầy đủ nguyên vật liệu cho sản xuất nhưng không làm ứ đọng vốn.

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

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

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

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

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

Có phương án sử dụng hợp lý, hiệu quả các cơ sở nhà đất công ty quản lý.

d. Giải pháp về tổ chức, quản lý, điều hành:

Xây dựng mô hình tổ chức sản xuất của Công ty đảm bảo gọn nhẹ, hiệu quả; tính toán phương án thi công tối ưu nhất để vừa tiết kiệm vừa mang lại hiệu quả kinh tế cao.

Phân công nhiệm vụ phù hợp với trình độ năng lực, chuyên môn hoá cao nhằm phát huy tối đa tính chủ động sáng tạo của các bộ phận, cá nhân:

Căn cứ quy mô, điều kiện thực tế của dự án thi công để thành lập Ban chỉ đạo để chỉ đạo, điều hành dự án.

Các đơn vị sản xuất trực tiếp có nhiệm vụ: Trực tiếp sản xuất, thi công các công trình theo kế hoạch, tiến độ đã đề ra; Trực tiếp quản lý và sử dụng các nguồn lực: Máy móc

thiết bị, nguyên nhiên vật liệu, lao động vào tổ chức thi công một cách hiệu quả nhất. Thực hiện quyết liệt công tác khoán và quyết toán khoán trên các công trình và hạng mục công trình trên cơ sở gắn trách nhiệm của cán bộ phụ trách, giữa tiền thu nhập của người lao động và giá trị sản lượng làm ra.

Phát huy tính chủ động sáng tạo của các đơn vị trực thuộc trong điều hành sản xuất với phương châm thi công nhanh, an toàn và hiệu quả. Hoàn thành sớm các thủ tục, hồ sơ thanh toán và hồ sơ hoàn công gửi Chủ đầu tư.

Xây dựng và hoàn chỉnh dần, duy trì áp dụng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO toàn công ty.

Xây dựng và ban hành hệ thống quy chế, quy định về tổ chức quản lý và tổ chức thực hiện có hiệu quả.

Hàng năm, Công ty có kế hoạch đào tạo, nâng cao trình độ quản lý, trình độ chuyên môn, tay nghề cho CBCNV, có hướng quy hoạch cán bộ lâu dài, đội ngũ kế cận và có kế hoạch tiếp nhận tuyển dụng kỹ sư, cán bộ kỹ thuật, công nhân chuyên ngành có trình độ chuyên môn nghiệp vụ và tay nghề cao.

Phát động phong trào thi đua thường xuyên, hàng quý, hàng tháng trên các công trình trọng điểm, các giai đoạn cần thiết, thi đua hoàn thành đúng tiến độ, chất lượng.

e. Giải pháp về lao động tiền lương:

Về chính sách lao động:

- + Đảm bảo đủ số lượng và chất lượng lao động phù hợp với quy mô tổ chức sản xuất của Công ty trong từng giai đoạn cụ thể;
- + Không ngừng nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ của đội ngũ cán bộ kỹ thuật, quản lý bằng các biện pháp cụ thể: Gửi đi học các lớp bồi dưỡng nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ ở trong và ngoài nước;
- + Tổ chức đào tạo, nâng cao tay nghề của đội ngũ công nhân kỹ thuật bằng các hình thức như: Đào tạo tại chỗ và gửi đi học các trường đào tạo nghề;
- + Xây dựng tiêu chuẩn viên chức chuyên môn nghiệp vụ gắn liền với các chức danh để tuyển dụng và bố trí cán bộ.
- + Đưa ra các chính sách đãi ngộ thoả đáng nhằm thu hút những cán bộ kỹ thuật, quản lý có trình độ chuyên môn cao; Công nhân kỹ thuật có trình độ lành nghề;
- + Rà soát nguồn nhân lực hiện có, sắp xếp lao động hợp lý, có kế hoạch tuyển dụng lao động có tay nghề để đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh trong giai đoạn tới.

Về chính sách tiền lương:

- + Xây dựng đơn giá tiền lương trên cơ sở định mức lao động hợp lý;
- + Đối với lao động trực tiếp: Khoán tiền lương theo từng đơn vị sản phẩm, hạng mục công việc đến từng tổ đội sản xuất và người lao động;
- + Đối với lao động gián tiếp: Trả lương phù hợp với năng suất làm việc cụ thể của từng người; Khoán mức lương cụ thể cho từng phòng ban theo nhiệm vụ được giao;
- + Có chế độ khen thưởng kịp thời cho các tập thể, cá nhân có sáng kiến cải tiến sản xuất mang lại hiệu quả kinh tế cho Công ty;
- + Thực hiện đầy đủ các chế độ cho người lao động: Trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế bảo hiểm thất nghiệp...

f. Giải pháp về tìm kiếm việc làm:

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

- + Tập trung tìm kiếm các công trình có nguồn vốn đầu tư rõ ràng.
- + Nâng cao năng lực đấu thầu và năng lực cho cán bộ làm công tác đấu thầu.
- + Tích cực, chủ động phát huy hiệu quả mô hình công ty mẹ, công ty con.
- + Tiếp tục củng cố và giữ vững các thị trường, địa bàn đã có và mở rộng các địa bàn trong cả nước.
- + Tăng cường hợp tác bằng các hình thức liên danh liên kết với các công ty bạn, xây dựng mối quan hệ tốt với các đối tác tránh rủi ro trong tìm kiếm việc làm.

g. Giải pháp về công tác chính trị, tư tưởng, đoàn thể:

- + Xây dựng và thực hiện tốt quy chế phối hợp giữa đảng ủy, Hội đồng quản trị, Giám đốc điều hành.
- + Đảng bộ Công ty thường xuyên phối hợp với Hội đồng quản trị, Giám đốc điều hành đưa ra các đường lối, chủ trương, các biện pháp, giải pháp cụ thể để thực hiện các chỉ tiêu kinh tế - xã hội theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- + Giáo dục chính trị tư tưởng cho cán bộ Đảng viên, người lao động thực hiện đúng đường lối chủ trương của Đảng, pháp luật của Nhà nước.
- + Xây dựng đảng và các tổ chức chính trị phát triển vững mạnh.
- + Tăng cường giáo dục đội ngũ CBCNV phát huy truyền thống phát triển và trưởng thành của Công ty để đưa Công ty ngày càng phát triển một cách vững chắc.
- + Các Đoàn thể Công đoàn, Đoàn thanh niên thường xuyên phối hợp với Hội đồng Quản Trị, Giám đốc điều hành đưa ra các giải pháp thực hiện các chỉ tiêu kinh tế xã hội Công ty đề ra; động viên tinh thần đối với người lao động thuộc tổ chức mình để họ phấn khởi yên tâm thi đua lao động sản xuất.

- + Phát động các phong trào thi đua trên các công trường nhằm động viên các bộ phận đơn vị hoàn thành nhiệm vụ; Khen thưởng kịp thời về vật chất và tinh thần cho các đơn vị, cá nhân hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao;
- + Có các giải pháp thực hiện tốt quy chế dân chủ cơ sở trong công ty cổ phần.
- + Quan tâm đến đời sống tinh thần của người lao động bằng cách thường xuyên tổ chức các hoạt động phong trào: Thể dục thể thao, văn hoá, văn nghệ ...

h. Giải pháp tiết kiệm, phòng chống tham nhũng, lãng phí:

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

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

5. Phương án sử dụng đất sau khi cổ phần hóa

STT	Thửa đất	Phương án sử dụng	Diện tích (m ²)	Ghi chú
1	Lô đất số 21, Khu B8 – khu đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc – huyện Điện Bàn – tỉnh Quảng Nam	Đất ở trong khu đô thị Sử dụng với mục đích kinh doanh	227	Nguồn gốc: tài sản góp nợ, có sổ đỏ
2	Khu mỏ đá buôn D’hăm – xã Đắc Nuê – huyện Lắc – tỉnh Đắc Lắc	Đất khai thác VLXD Thuê có trả tiền hàng năm	30,086	Thuê của thành phố Buôn Ma Thuột
3	Khu mỏ đá Cư EBur – phường Thành Nhất – tp Buôn Ma Thuột	Đất khai thác VLXD Thuê có trả tiền hàng năm	167,000	Thuê của thành phố Buôn Ma Thuột

Nguồn: CIENCO 507 cung cấp

Ghi chú: đối với khu mỏ đá Cư Ebur, UBND tỉnh Đắk Lắk thống nhất cho CIENCO507 được tiếp tục quản lý, sử dụng theo chức năng, nhiệm vụ được giao sau khi chuyển thành công ty cổ phần.

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

TT	Kế hoạch hoàn vốn ngân sách nhà nước		Số tiền
1	Vốn điều lệ Công ty cổ phần	(a)	70.000.000.000
2	Vốn Nhà nước thực tế tại doanh nghiệp sau khi đánh giá lại	(b)	31.237.556.912
3	Tiền thu từ cổ phần hoá	(c)	44.010.000.000
3.1	Cổ phần bán cho Công ty mua bán nợ		21.000.000.000
3.2.1	Cổ phần bán ưu đãi cho người lao động Theo số năm công tác		2.130.000.000
3.2.2	Cổ phần bán ưu đãi cho người lao động theo năm cam kết làm việc		1.337.000.000
3.3	Cổ phần bán ưu đãi cho tổ chức Công đoàn		105.000.000
3.4	Cổ phần phát hành ra công chúng (cổ phần bán đấu giá công khai)		19.438.000.000
4	Giá trị mệnh giá cổ phần đã bán cho công ty mua bán nợ, CBNV, bán đấu giá ra bên ngoài	(d)	45.500.000.000
5	Giá trị mệnh giá cổ phần phát hành thêm để lại DN	(e) = (a) - (b)	38.762.443.088
6	Chi phí cổ phần hoá đơn vị thực hiện	(f)	500.000.000
7	Phần thặng dư vốn để lại DN tương ứng tỷ lệ cổ phần phát hành thêm /Vốn điều lệ	(h)=[(c)-(d)-(f)] x [(e)/(a)]	-
8	Tổng số tiền hoàn vốn ngân sách	(c) – (e) – (f)	4.747.556.912

Hà Nội, ngày 23 tháng 12 năm 2013

CÔNG TY TNHH MTV XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 507

1. ĐẠI DIỆN BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HÓA

CÔNG TY TNHH MTV XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 507

TRƯỞNG BAN

(đã ký)

BẠCH NGỌC DU

2. ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC CHÀO BÁN

CHỦ TỊCH - GIÁM ĐỐC

(đã ký)

KẾ TOÁN TRƯỞNG

(đã ký)

THÂN HOÀNG

MAI VĂN TUẤN

3. ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT

P.TỔNG GIÁM ĐỐC

(đã ký)

NGUYỄN THỊ THANH THỦY