

Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa và Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa khuyến nghị các Nhà đầu tư nên đọc kỹ các thông tin trong bản Công bố Thông tin 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 MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG THANH HÓA**

Bản công bố thông tin này sẽ được cung cấp tại:

#### **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 : 0439412626 Fax: 0439347818

#### **TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**



#### **CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG THANH HÓA**

Địa chỉ: Khu B – Khu công nghiệp Lê Môn – thành phố Thanh Hóa

Điện thoại : 037 3910264 Fax: 037 3910264

#### **TỔ CHỨC TƯ VẤN**



#### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG**

Trụ sở chính: Số 444 Hoàng Hoa Thám, P. Thụy Khuê, Q. Tây Hồ, Hà Nội

Điện thoại : 04 3573 0200 Fax: (04) 3577 1966

*Thanh Hóa, Tháng 1 năm 2016*

MỤC LỤC

DANH MỤC BẢNG BIỂU .....	5
DANH MỤC HÌNH .....	5
CÁC KHÁI NIỆM VÀ THUẬT NGỮ VIẾT TẮT .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
PHẦN I: CĂN CỨ PHÁP LÝ CỦA ĐỢT BÁN ĐẦU GIÁ .....	7
PHẦN II: TÌNH HÌNH CỦA DOANH NGHIỆP TRƯỚC CỔ PHẦN HÓA .....	9
1. Thông tin về doanh nghiệp cổ phần hóa .....	9
1.1. Thông tin chung .....	9
1.2. Quá trình hình thành và phát triển .....	9
1.2.1. Quá trình hình thành .....	9
1.2.2. Quá trình phát triển .....	10
1.3. Ngành nghề kinh doanh .....	11
1.4. Cơ cấu tổ chức của công ty .....	13
1.4.1. Tổ chức bộ máy quản lý .....	13
1.4.2. Sơ đồ tổ chức .....	13
2. Sản phẩm dịch vụ chủ yếu .....	18
3. Tình hình lao động của Công ty .....	18
3.1. Thực trạng lao động Công ty trước cổ phần hóa .....	18
3.2. Lao động tiếp tục chuyển sang công ty cổ phần .....	19
4. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp và giá trị phần vốn Nhà nước .....	22
4.1. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp .....	22
4.2. Những vấn đề cần tiếp tục xử lý .....	25
5. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp .....	25
5.1. Tài sản cố định .....	25
5.2. Đất đai .....	27
5.2.1. Hiện trạng sử dụng đất .....	27
5.2.2. Phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa .....	31
6. Chủ sở hữu Công ty và Danh sách Công ty con và Công ty liên doanh, liên kết .....	32
6.1. Chủ sở hữu Công ty .....	32

6.2. Danh sách Công ty con và Công ty liên kết, liên doanh.....	32
7. Tình hình hoạt động kinh doanh và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 3 năm trước khi cổ phần hóa .....	32
7.1. Một số công trình tiêu biểu .....	32
7.2. Tình hình động sản xuất kinh doanh .....	34
7.2.1. Cơ cấu doanh thu và lợi nhuận của Công ty.....	36
7.2.2. Nguyên vật liệu.....	38
7.2.3. Cơ cấu chi phí của Công ty .....	39
7.2.4. Trình độ công nghệ.....	41
7.2.5. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ.....	42
7.2.6. Hoạt động marketing .....	42
7.2.7. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền.....	43
7.2.8. Các hợp đồng, dự án đang thực hiện .....	43
7.3. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 3 năm trước khi cổ phần hóa.....	45
7.4. Thực trạng về tài chính công nợ.....	46
8. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.....	49
8.1. Thuận lợi.....	49
8.1.1. Chính sách nhà nước .....	49
8.1.2. Tài sản, con người .....	49
8.1.3. Thị trường tiềm năng.....	50
8.2. Khó khăn.....	50
9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong ngành .....	51
9.1. Vị thế Công ty trong ngành .....	51
9.2. Triển vọng phát triển của ngành.....	52
9.3. Đánh giá về định hướng phát triển của Công ty so với định hướng ngành.....	53
<b>PHẦN III: PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ VÀ CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN CỦA DOANH NGHIỆP SAU CỔ PHẦN HÓA .....</b>	<b>55</b>
1. Mục tiêu cổ phần hóa.....	55

2.	Hình thức cổ phần hóa.....	56
3.	Thông tin doanh nghiệp sau cổ phần hóa .....	56
3.1.	Thông tin chung .....	56
3.2.	Hình thức pháp lý .....	57
3.3.	Ngành nghề kinh doanh dự kiến sau cổ phần hóa .....	57
3.4.	Cơ cấu tổ chức .....	59
3.4.1.	Tổ chức cán bộ quản lý.....	59
3.5.	Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ Công ty cổ phần .....	63
3.5.1.	Vốn điều lệ .....	63
3.5.2.	Cơ cấu vốn điều lệ .....	63
4.	Phương án đầu tư và chiến lược phát triển của Công ty sau cổ phần hóa .....	64
4.1.	Kế hoạch mục tiêu phát triển Công ty sau cổ phần hóa .....	64
4.2.	Chiến lược phát triển .....	65
4.3.	Các giải pháp thực hiện .....	66
4.3.1.	Giải pháp marketing .....	66
4.3.2.	Giải pháp kinh doanh.....	66
4.3.3.	Giải pháp phát triển nguồn nhân lực .....	70
4.3.4.	Giải pháp về vốn.....	71
5.	Kế hoạch đăng ký Công ty đại chúng, đăng ký lưu ký, giao dịch và niêm yết trên thị trường chứng khoán.....	73
<b>PHẦN IV: CÁC RỦI RO DỰ KIẾN.....</b>		<b>75</b>
1.	Rủi ro kinh tế .....	75
1.1.	Rủi ro về tăng trưởng.....	75
1.2.	Rủi ro về lạm phát.....	76
1.3.	Rủi ro về lãi suất .....	77
1.4.	Rủi ro về tỷ giá.....	78
2.	Rủi ro về luật pháp.....	78
3.	Rủi ro đặc thù.....	78
4.	Rủi ro của đợt chào bán .....	79

5. Rủi ro khác.....	80
<b>PHẦN V: THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHẦN.....</b>	<b>80</b>
1. Phương thức bán đấu giá .....	80
1.1. Hình thức chào bán .....	80
1.2. Đối tượng tham gia và số lượng cổ phần đăng ký mua .....	81
1.3. Thời gian và địa điểm thực hiện .....	82
2. Phương thức bán và thanh toán tiền mua cổ phần đối với người lao động .....	82
2.1. Bán cổ phần ưu đãi cho người lao động .....	82
2.2. Người lao động đăng ký mua cổ phần theo cam kết làm việc lâu dài tại Công ty cổ phần 83	
3. Chi phí cổ phần hóa .....	84
4. Kế hoạch sử dụng tiền thu từ bán cổ phần.....	85
<b>PHẦN VI: NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN.....</b>	<b>86</b>
1. Ban chỉ đạo cổ phần hóa .....	86
2. Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa.....	87
3. Tổ chức tư vấn .....	87
<b>THAY LỜI KẾT.....</b>	<b>88</b>

**DANH MỤC BẢNG BIỂU**

Bảng 1: Thực trạng về lao động .....	18
Bảng 2: Giá trị doanh nghiệp thực tế tại thời điểm 31/12/2014 .....	23
Bảng 3: Giá trị tài sản cố định và đầu tư dài hạn tại thời điểm 31/12/2014.....	25
Bảng 4: Thực trạng đất đai đang sử dụng.....	27
Bảng 5: Phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa.....	31
Bảng 6: Một số công trình tiêu biểu .....	32
Bảng 7: Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2012 – 6 tháng đầu năm 2015.....	34
Bảng 8: Cơ cấu doanh thu thuần của công ty năm 2012 – 6 tháng đầu năm 2015 .....	36
Bảng 9: Cơ cấu lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2012 – 6 tháng đầu năm 2015 .....	37
Bảng 10: Cơ cấu chi phí năm 2012 – 6 tháng đầu năm 2015.....	40
Bảng 11: Một số công trình đang thực hiện .....	43
Bảng 12: Tình hình tài chính 3 năm trước khi cổ phần hóa .....	45
Bảng 13: Thực trạng các khoản phải thu.....	47
Bảng 14: Thực trạng các khoản phải trả.....	47
Bảng 15: Cơ cấu vốn cổ phần dự kiến.....	63
Bảng 16: Doanh thu từ các hoạt động dự kiến .....	67
Bảng 17: Dự kiến kết quả hoạt động kinh doanh 05 năm sau cổ phần hóa .....	69
Bảng 18: Chi phí cổ phần hóa .....	84
Bảng 19: Số tiền dự kiến nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp .....	85

**DANH MỤC HÌNH**

Hình 1: Sơ đồ tổ chức.....	14
Hình 2: Sơ đồ tổ chức Công ty cổ phần .....	61
Hình 3: Tốc độ tăng trưởng GDP qua các năm .....	76

**CÁC KHẢI NIỆM VÀ THUẬT NGỮ VIẾT TẮT**

TNHH MTV	:	Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên
BCTC	:	Báo cáo tài chính
BHXH	:	Bảo hiểm Xã hội
BHYT	:	Bảo hiểm Y tế
BLLĐ	:	Bộ luật Lao động
CBCNV	:	Cán bộ công nhân viên
GTVT	:	Giao thông Vận tải
KCN	:	Khu công nghiệp
KTT	:	Khu kinh tế
HNX	:	Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội
UBCK	:	Ủy ban chứng khoán
UBND	:	Ủy ban Nhân dân
TSCĐ	:	Tài sản cố định
XDCB	:	Xây dựng cơ bản
SXKD	:	Sản xuất kinh doanh
GTDN	:	Giá trị Doanh nghiệp
TIIDC	:	Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa

**PHẦN I: CĂN CỨ PHÁP LÝ CỦA ĐỢT BÁN ĐẦU GIÁ**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Căn cứ 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;
- Căn cứ Nghị định số 189/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 59/2011/NĐ-CP về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành Công ty cổ phần;
- Căn cứ Quyết định số 21/2012-TTg ngày 10/05/2012 của Thủ tướng chính phủ về việc ban hành Quy chế quản lý và sử dụng quỹ hỗ trợ phát triển doanh nghiệp;
- Căn cứ Thông tư số 196/2011/TT-BTC ngày 26/12/2011 Bộ Tài Chính hướng dẫn về việc 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 Thông tư 127/2014/TT-BTC ngày 20/10/2014 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;
- Căn cứ Thông tư số 106/2008/TT-BTC ngày 17/11/2008 của Bộ tài chính hướng dẫn kế toán khi chuyển đổi DNNN 100% vốn nhà nước thành Công ty cổ phần;
- Căn cứ Nghị định số 91/2010/NĐ-CP ngày 20/8/2010 của Chính phủ về chính sách đối với người lao động dôi dư do sắp xếp lại Công ty Nhà nước;
- Căn cứ Thông tư số 38/2010/TT-BLĐTBXH ngày 24/12/2010 của Bộ Lao động Thương binh và Xã hội hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định số 91/2010/NĐ-CP ngày 20/8/2010 của Chính phủ;
- Căn cứ Thông tư 33/2012/TT-BLĐTBXH ngày 20/12/2012 của Bộ Lao động thương binh và xã hội về việc hướng dẫn thực hiện chính sách đối với người lao động theo Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành Công ty cổ phần;
- Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc sắp xếp lại, sử lý nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước; Quyết định số 140/2008/QĐ-TTg ngày 21/10/2008 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg và



Thông tư số 83/2007/TT-BTC ngày 16/7/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung sắp xếp lại, sử lý nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định tại Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ;

- Căn cứ công văn số 1959/TTg-ĐMDN ngày 27/10/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phương án sắp xếp, đổi mới doanh nghiệp nhà nước thuộc UBND tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2011-2015;
- Căn cứ Quyết định số: 3825/QĐ-UBND ngày 6/11/2014 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc Tiến hành cổ phần hóa Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa;
- Căn cứ Kế hoạch số 57/KH-UBND ngày 22/5/2014 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc triển khai thực hiện Nghị quyết số 15/NQQ-CP ngày 06/03/2014 của Chính phủ về một số giải pháp đẩy mạnh cổ phần hóa, bán phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp;
- Căn cứ Quyết định số 3913/QĐ-UBND ngày 12/11/2014 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc Thành lập Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa;
- Căn cứ Quyết định số 4702/QĐ-UBND ngày 13/11/2015 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc Phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa;
- Căn cứ Quyết định số 4907/QĐ-UBND ngày 26/11/2015 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Phương án cổ phần hóa và chuyển Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa thành công ty cổ phần;
- Căn cứ Các văn bản pháp luật khác có liên quan.

**PHẦN II: TÌNH HÌNH CỦA DOANH NGHIỆP TRƯỚC CỔ PHẦN HÓA**

**1. Thông tin về doanh nghiệp cổ phần hóa**

**1.1. Thông tin chung**

Tên Công ty : **CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG THANH HÓA**

Tên giao dịch : Thanh Hoa investment Development in frastructure Limited  
bằng tiếng anh Company

Tên viết tắt : TIIDC

Logo : 

Địa chỉ trụ sở : Khu B, Khu công nghiệp Lễ Môn, xã Quảng Hưng, thành phố  
chính Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa

Điện thoại : 037 3910264

Fax : 0373 910264

Vốn điều lệ : 60.000.000.000 đồng (*Sáu mươi tỷ đồng*)

Số ĐKKD : Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh 2800962521 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp lần đầu ngày 29 tháng 7 năm 2010 và cấp thay đổi lần 5 ngày 02 tháng 01 năm 2014

**1.2. Quá trình hình thành và phát triển**

**1.2.1. Quá trình hình thành**

Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa là doanh nghiệp hạch toán kinh tế độc lập, do UBND tỉnh Thanh Hoá làm đại diện chủ sở hữu vốn nhà nước.

Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa, tiền thân là Công ty phát triển và khai thác hạ tầng các KCN Thanh Hóa, được thành lập theo Quyết định số 2285/QĐ-UBND ngày 29/6/2010 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hoá.

### **1.2.2. Quá trình phát triển**

Công ty Phát triển và khai thác hạ tầng các Khu công nghiệp Thanh Hóa là đơn vị sự nghiệp kinh tế có thu, được thành lập tại Quyết định số 928/QĐ-UBND ngày 16/4/2001 của UBND tỉnh Thanh Hóa; Công ty tiếp nhận nhiệm vụ Chủ đầu tư Khu công nghiệp Lễ Môn từ Công ty Xây dựng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Thanh Hóa tại Quyết định số 1396/QĐ-TTg ngày 29/10/2001 của Thủ tướng Chính phủ. Đến năm 2006, khi đã cơ bản hoàn thành nhiệm vụ Chủ đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp và thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp Công ty được UBND tỉnh cho thực hiện cơ chế khoán thu tại Quyết định số 1801/QĐ-UBND ngày 29/06/2006 của UBND tỉnh Thanh Hóa. Trong thời gian là đơn vị sự nghiệp (2001-2009) Công ty thuộc Ban Quản lý các Khu công nghiệp Thanh Hóa (sau này là Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn).

Ngày 26/9/2010 Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa đã ký Quyết định số 2285/QĐ-UBND phê duyệt chuyển Công ty phát triển và khai thác hạ tầng các Khu công nghiệp thành Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa và phê duyệt Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty tại Quyết định số 2377/QĐ-UBND ngày 08/7/2010.

Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa là doanh nghiệp 100% vốn nhà nước với vốn điều lệ là 60.000.000.000 VNĐ (Sáu mươi tỷ đồng).

Công ty đã trải qua những năm tháng xây dựng và phát triển: có kinh nghiệm trong kinh doanh cho thuê lại đất đai, mặt bằng đã đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng tại các KCN Lễ Môn của tỉnh Thanh Hóa. Lĩnh vực đầu tư và thi công xây dựng là lĩnh vực được Công ty quan tâm và ưu tiên phát triển trong những năm gần đây cũng dành được niềm tin của các chủ Đầu tư, khách hàng và đối tác như là một nhà thầu chuyên nghiệp trong lĩnh vực thi công xây lắp bằng cơ giới: mặt bằng, nền móng và hạ tầng kỹ thuật công trình dân dụng, công cộng, công nghiệp, giao thông. Đặc biệt Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa đã tham gia lập dự án đầu tư; báo cáo kinh tế kỹ thuật - thiết kế bản vẽ thi công; nhận thầu giám sát, xây dựng dân dụng, giao thông, công nghiệp có quy mô vừa và nhỏ với số lượng đáng kể với yêu cầu kỹ thuật, chất lượng cao.

Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa có đội ngũ cán bộ, kỹ sư, công nhân kỹ thuật lành nghề được đào tạo chính quy ở trong nước, tích lũy

nhiều kinh nghiệm trong quản lý, có khả năng ứng dụng các công nghệ tiên tiến nhất để hội nhập thị trường xây dựng trong khu vực.

Hiện nay, Công ty được UBND tỉnh Thanh Hóa giao quản lý khai thác và cho thuê văn phòng làm việc tại trụ sở hợp khối các đơn vị sự nghiệp của Tỉnh; Chủ đầu tư xây dựng dự án nhà ở cho công nhân Khu công nghiệp Lễ Môn.

Công ty hiện đã và đang đổi mới thiết bị, công nghệ, không ngừng đào tạo, học hỏi kinh nghiệm, kịp thời nắm bắt thông tin mới để phục vụ nhu cầu xây dựng ngày càng phát triển trong nước và khu vực.

Hệ thống quản lý chất lượng của Công ty liên tục được cải tiến với phương châm “chất lượng công trình đảm bảo sự sống còn của Công ty”. Bằng khả năng và nỗ lực của chính mình, Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa đã vươn lên thành một doanh nghiệp vững mạnh của tỉnh, ngày càng khẳng định vị thế, uy tín trên thị trường xây dựng, dành được sự tin nhiệm của các khách hàng.

### **1.3. Ngành nghề kinh doanh**

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh 2800962521 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp thay đổi lần thứ 5 ngày 02 tháng 01 năm 2014, ngành nghề kinh doanh của công ty là:

<b>Số TT</b>	<b>Ngành nghề kinh doanh</b>	<b>Mã ngành</b>
1	Thoát nước và xử lý nước thải	3700
2	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4290
3	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	4210
4	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
5	Phá dỡ, công trình XD dân dụng, công nghiệp	4311
6	Chuẩn bị mặt bằng	4312
7	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan	4661
8	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	5210
9	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	5610
10	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác	7730
11	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan : Chi tiết : Tư vấn đấu thầu, lập dự án đầu tư, quản lý	7110

	<p>dự án đầu tư, xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị và khu công nghiệp, công trình điện đến 35KV ;</p> <p>Giám sát thi công công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông và hạ tầng kỹ thuật;</p>	
12	Thu gom rác thải không độc hại	3811
13	Thu gom rác thải độc hại	3812
14	Xây dựng nhà các loại	4100
15	<p>Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê</p> <p>Chi tiết: Dịch vụ cho thuê Nhà ở; kinh doanh bất động sản</p>	6810
16	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ	5221
17	Hoạt động của các Trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm	7810
18	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại	8230
19	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét	0810
20	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét	2392
21	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4663
22	<p>Sản xuất, truyền tải và phân phối điện</p> <p>Chi tiết: Bán điện cho người sử dụng</p>	3510
23	<p>Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu</p> <p>Chi tiết: Hoạt động vui chơi, giải trí phục vụ sinh hoạt, đời sống</p>	9329
24	<p>Trồng và cung cấp hoa, cây cảnh, cây xanh;</p> <p>Xây dựng các công trình thủy lợi, công trình hạ tầng kỹ thuật, khu đô thị và khu công nghiệp, công trình điện đến 35KV; Quản lý, khai thác và bảo quản hệ thống điện chiếu sáng Khu công nghiệp Lễ Môn và khu kinh tế Nghi Sơn;</p> <p>Quản lý, duy tu bảo dưỡng các công trình hạ tầng kỹ thuật các khu tái định cư, khuôn viên, vườn hoa, cây xanh thuộc Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công</p>	<p>Ngành nghề chưa khớp mã với hệ thống ngành kinh tế Việt Nam</p>

	ngiệp. Tư vấn môi trường	
--	-----------------------------	--

**1.4. Cơ cấu tổ chức của công ty****1.4.1. Tổ chức bộ máy quản lý**

Cơ cấu tổ chức quản lý công ty bao gồm:

Chủ tịch công ty kiêm Giám đốc

Bộ máy giúp việc gồm : 02 phó giám đốc, Kế toán trưởng và 01 kiểm soát viên không chuyên trách

Các phòng chức năng chuyên môn, nghiệp vụ: 3 phòng ban.

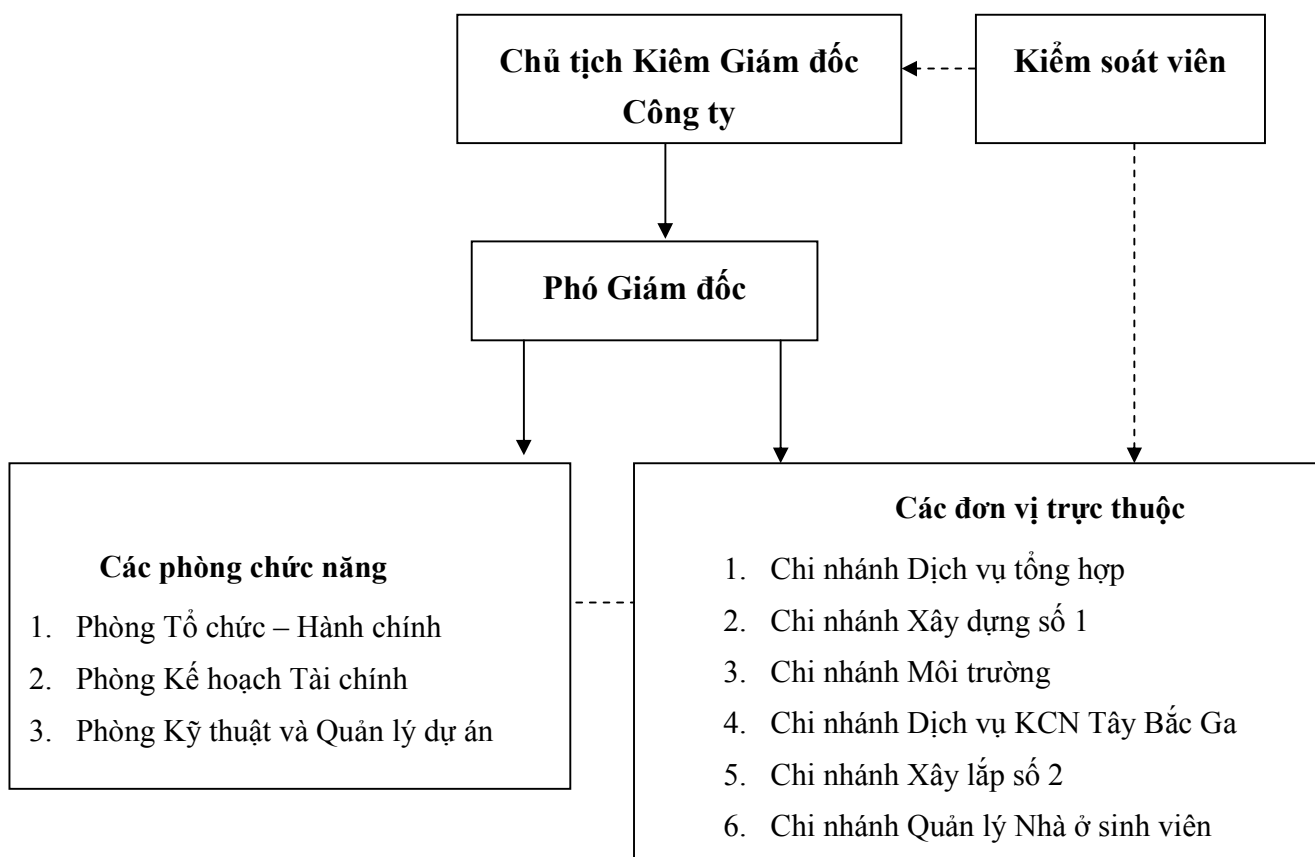
+ Phòng Tổ chức - Hành chính	:	24 người
+ Phòng Kế hoạch Tài chính	:	5 người
+ Phòng Kỹ thuật và quản lý dự án	:	6 người

Các Chi nhánh trực thuộc: 6 Chi nhánh gồm:

1. Chi nhánh Dịch vụ tổng hợp	:	5 người
2. Chi nhánh Xây dựng số 1	:	6 người
3. Chi nhánh Môi trường	:	11 người
4. Chi nhánh Dịch vụ KCN Tây Bắc Ga	:	02 người
5. Chi nhánh xây lắp số 2	:	01 người
6. Chi nhánh Quản lý nhà ở sinh viên	:	19 người

**1.4.2. Sơ đồ tổ chức**

Hình 1: Sơ đồ tổ chức



Nguồn: TIIDC

**❖ Chức năng và nhiệm vụ của Các phòng ban****• Chủ tịch kiêm Giám đốc**

Chủ tịch Công ty là người do UBND tỉnh Thanh Hóa bổ nhiệm với nhiệm kỳ là 5 năm, là người đại diện chủ sở hữu trực tiếp tại Công ty, chịu trách nhiệm điều hành hoạt động hàng ngày của Công ty. Chủ tịch kiêm Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh Thanh Hóa, trước pháp luật về việc thực hiện các quyền, nhiệm vụ được giao.

Chủ tịch kiêm giám đốc tại Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa phụ trách chung, chịu trách nhiệm lãnh đạo và quản lý toàn bộ hoạt động của Công ty. Trực tiếp lãnh đạo công tác tổ chức cán bộ, tài chính kế toán, quản lý vật tư, kế hoạch sản xuất, kế hoạch SXKD năm, kế hoạch đột xuất và dài hạn, phụ trách công tác quy hoạch phát triển về cơ cấu tổ chức sản xuất đáp ứng với yêu cầu, nhiệm vụ SXKD theo từng giai đoạn. Ký các hợp đồng kinh tế của Công ty đối với các đối tác.

**• Các phó giám đốc**

Phó Giám đốc là người giúp và tham mưu cho Giám đốc trong các lĩnh vực hoạt động của Công ty theo sự phân công của Giám đốc, chịu trách nhiệm trước Giám đốc và pháp luật về nhiệm vụ được Giám đốc phân công.

**• Kiểm soát viên:**

Kiểm soát viên là người do UBND tỉnh Thanh Hóa bổ nhiệm với nhiệm kỳ là 3 năm, kiểm soát viên chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh Thanh Hóa; trước pháp luật về việc thực hiện các quyền, nhiệm vụ được giao. Kiểm soát viên của công ty có các nhiệm vụ sau đây:

- Kiểm tra tính hợp pháp, trung thực, cẩn trọng của Chủ tịch công ty trong thực hiện quyền sở hữu, của Giám đốc Công ty trong quản lý điều hành công việc kinh doanh của Công ty.
- Thẩm định báo cáo tài chính, báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo đánh giá công tác quản lý và các báo cáo khác trước khi trình Chủ sở hữu công ty hoặc cơ quan nhà nước có liên quan; trình báo cáo thẩm định lên Chủ sở hữu công ty.
- Các nhiệm vụ khác do Chủ sở hữu giao.

**• Phòng Tổ chức hành chính**



Tham mưu giúp Giám đốc Công ty thực hiện các chức năng: Tổ chức lao động, tiền lương, hành chính, bảo vệ trật tự an ninh trong nội bộ Công ty, phân cấp quản lý cán bộ của Công ty.

Xây dựng các phương án, các văn bản quản lý về tổ chức, tham mưu cho Lãnh đạo về trình độ, phong cách, tình hình nhân lực của Công ty, áp dụng các biện pháp nhằm quản lý hiệu quả nguồn nhân lực và tiền lương.

Xây dựng và tổ chức thực hiện quy định về chuyên môn nghiệp vụ, các phương án về chế độ, chính sách, sắp xếp lao động, định mức lao động, năng suất lao động, đơn giá tiền lương, chính sách tiền lương, tiền thưởng, chế độ làm việc, nghỉ ngơi, chế độ bảo hiểm, bảo hộ lao động, chế độ hưu trí, thôi việc, đảm bảo an toàn về mặt xã hội và luật pháp cho người lao động.

Chịu trách nhiệm quản lý tài sản, công cụ, phương tiện và điều vận phương tiện thuộc lĩnh vực hành chính, quản lý con dấu, công văn, giấy tờ của Công ty theo quy trình, quy phạm quản lý hành chính nhà nước.

- **Phòng Kế hoạch – Tài chính**

Tham mưu giúp Giám đốc Công ty về việc thực hiện các chế độ tài chính của Nhà nước. Thực hiện chức năng kiểm soát viên của nhà nước về mặt tài chính tại Công ty.

Tổ chức hạch toán, kế toán, quản lý và sử dụng các nguồn lực vào sản xuất kinh doanh.

Giám sát các hoạt động sản xuất kinh doanh, đảm bảo sử dụng vốn có hiệu quả.

Tổ chức hạch toán, kế toán toàn Công ty, chịu trách nhiệm trước Giám đốc Công ty và Nhà nước về tính pháp lý, tính chính xác của toàn bộ hoạt động kế toán tài chính theo pháp luật kế toán thống kê của Nhà nước.

Thực hiện nghiêm chỉnh chế độ báo cáo, quyết toán, phân tích kết quả sản xuất kinh doanh theo định kỳ và đúng quy định của Nhà nước.

Phối hợp với các phòng ban liên quan xây dựng kế hoạch năm, dài hạn phù hợp với kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.

Kiểm tra các đơn vị trực thuộc trong việc quản lý, thu. chi, sử dụng các loại quỹ, vốn (đặc biệt bằng tiền) và hệ thống tài sản cố định của toàn Công ty.

- **Phòng Kỹ thuật và Quản lý dự án**

Có chức năng quản lý hạ tầng các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa, theo dõi, giám sát các công trình trong các KCN thực hiện việc đầu tư, xây dựng theo đúng quy định của pháp luật.

Lập và quản lý các dự án đầu tư do Công ty làm chủ đầu tư theo quy định của Nhà nước.

- Trực tiếp quản lý các dự án đầu tư theo kế hoạch được giao.
- Quản lý vốn, tổ chức giám sát, nghiệm thu kỹ thuật, chất lượng các công trình dự án theo đúng các quy định của nhà nước về quản lý trong xây dựng cơ bản.

Chi nhánh Môi trường có chức năng nhiệm vụ đảm bảo vệ sinh môi trường trong các KCN, thu gom rác, trồng cây xanh, hoạt động xử lý nước thải vv..

Các chi nhánh: Chi nhánh xây dựng số 1, Chi nhánh xây dựng số 2, Chi nhánh dịch vụ tổng hợp, Chi nhánh dịch vụ Tây Bắc Ga đều có chung nhiệm vụ xây dựng kết cấu hạ tầng, duy tu bảo dưỡng các công trình kết cấu hạ tầng. Ngoài ra các chi nhánh còn có nhiệm vụ tổ chức thực hiện các gói thầu, các hạng mục công việc của dự án đầu tư xây dựng, bao gồm cả dự án do Công ty làm chủ đầu tư hoặc công trình Công ty đấu thầu với các chủ đầu tư.

Chi nhánh quản lý nhà ở sinh viên: chịu trách nhiệm quản lý, vận hành khu nhà ở sinh viên 13 tầng và khu Trụ sở hợp khối các đơn vị sự nghiệp.

- **Địa chỉ các chi nhánh:**

**Chi nhánh Môi trường:**

Địa chỉ: Khu B, Khu công nghiệp Lễ Môn, xã Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

Điện thoại: 0372.210 953

Fax: 0373. 910 264

**Chi nhánh xây dựng số 1**

Địa chỉ: Khu B, Khu công nghiệp Lễ Môn, xã Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

Điện thoại: 0912 601 334

Fax: 0373.910 264

**Chi nhánh xây dựng số 2**

Địa chỉ: Khu B, Khu công nghiệp Lễ Môn, xã Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

Điện thoại: 0373.910 264 Fax: 0373.910 264

**Chi nhánh dịch vụ tổng hợp**

Địa chỉ: Khu B, Khu công nghiệp Lê Môn, xã Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

Điện thoại: 0978 848 999 Fax: 0373.910264/952072

**Chi nhánh dịch vụ Tây Bắc Ga**

Lô 3, KCN Tây Bắc Ga, phường Đông Thọ, TP Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

Điện thoại: 0913 395 086 Fax: 0373.910 264

**Chi nhánh quản lý nhà ở sinh viên**

Địa chỉ: Đường Bùi Sỹ Lâm, phố Quang Trung 3, phường Đông Vệ, TP Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Điện thoại: 0373.795.999 Fax: 0373.910 264

**2. Sản phẩm dịch vụ chủ yếu**

- Kinh doanh Xây lắp các công trình hạ tầng kỹ thuật, dân dụng, công nghiệp, cho thuê lại đất và khai thác hạ tầng KCN Lê Môn, vệ sinh môi trường, duy tu bảo trì hạ tầng kỹ thuật...
- Kinh doanh Dịch vụ phục vụ tại khu Nhà 16 đơn vị sự nghiệp của tỉnh.
- Kinh doanh Dịch vụ phục vụ tại khu Nhà ở sinh viên.

**3. Tình hình lao động của Công ty****3.1. Thực trạng lao động Công ty trước cổ phần hóa**

Số lượng lao động làm việc tại Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa tính đến thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp ngày 13/11/2015 là: 83 người.

**Bảng 1: Thực trạng về lao động**

STT	Tiêu chí	Số lượng người	Tỷ trọng
I	Theo trình độ lao động	83	100%
1	Đại học và trên đại học	35	42,17%
	<i>Trong đó làm việc tại các chi nhánh</i>	19	22,89%

STT	Tiêu chí	Số lượng người	Tỷ trọng
2	Cao đẳng, trung học, CNKT	33	39,76%
	<i>Trong đó làm việc tại các chi nhánh</i>	18	21,69%
3	Lao động phổ thông	15	18,07%
	<i>Trong đó làm việc tại các chi nhánh</i>	6	7,22%
II	Theo hợp đồng lao động	83	100%
1	Viên chức quản lý	5	6,02%
2	Lao động không xác định thời hạn	75	90,36%
3	Hợp đồng xác định thời hạn dưới 12 tháng	02	2,41%
II	Phân theo giới tính	83	100%
1	Nam	57	68,67%
2	Nữ	26	31,33%

(Nguồn: TIIDC)

Cán bộ công nhân viên trong công ty có trình độ văn hóa, nghiệp vụ chuyên môn cao, trong đó 42,17% lực lượng lao động có trình độ Đại học và trên Đại học, 39,76% có trình độ Cao đẳng, trung học và công nhân kỹ thuật. Đội ngũ cán bộ lãnh đạo, quản lý Công ty có tinh thần trách nhiệm cao, năng động và nắm vững chính sách chế độ, nghiệp vụ, chuyên môn là những người có nhiều kinh nghiệm, đã trải qua hoạt động thực tiễn công tác tại các đơn vị cơ sở, các cán bộ lãnh đạo đã học qua các lớp lý luận chính trị và bồi dưỡng quản lý nhà nước nên nắm rõ tư tưởng, đường lối phát triển của Đảng, Nhà nước. Do vậy, cán bộ nhân viên có khả năng chỉ đạo, tổ chức thực hiện tốt nhiệm vụ được giao.

### 3.2. Lao động tiếp tục chuyển sang công ty cổ phần

Tổng số lao động có tên trong danh sách tại thời điểm công bố GTDN: 83 người:

- Số lao động thuộc diện dôi dư: 0 người;
- Số lao động chấm dứt hợp đồng: 02 người;

- Số lao động nghỉ việc theo chính sách tinh giảm biên chế của tỉnh Thanh Hóa: 01 người
- Số lao động tiếp tục sử dụng tại Công ty cổ phần: **80** người

Căn cứ vào Quyết định phương án sử dụng lao động và nhu cầu sản xuất kinh doanh sau cổ phần hóa: Công ty sau cổ phần hóa sẽ có nhiều thuận lợi trong việc tiếp cận gần hơn với nền kinh tế thị trường, tuy nhiên trong thời gian mới chuyển sang công ty cổ phần, công ty chưa có kế hoạch tuyển dụng thêm lao động và tiếp tục giữ cơ cấu lao động hiện có.

STT	Nội Dung	Số lao động
1	Số lao động có trình độ đại học và trên đại học	34
2	Số lao động có trình độ cao đẳng, trung cấp	28
3	Số lao động đã được đào tạo qua các trường công nhân kỹ thuật, dạy nghề	4
4	Số lao động phổ thông	14
	Tổng số lao động	<b>80</b>

(Nguồn: Phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa)

Công ty bố trí lao động cụ thể như sau:

TT	Nội dung	Số lượng (người)
1	Hội đồng Quản trị	3
2	Ban Kiểm soát	3
3	Ban Giám đốc	4
4	Phòng Tổ chức hành chính	24

5	Phòng Kế hoạch tài chính	6
6	Phòng Kỹ thuật và Quản lý dự án	6
7	Chi nhánh dịch vụ tổng hợp	5
8	Chi nhánh Xây dựng số 1	6
7	Chi nhánh Môi trường	11
8	Chi nhánh Dịch vụ KCN Bắc Ga	3
9	Chi nhánh xây lắp số 2	1
10	Chi nhánh Quản lý nhà ở sinh viên	18

(Nguồn: Phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa)

❖ **Bố trí về lao động:**

Tiêu chuẩn hóa đội ngũ lao động sau khi cổ phần trên cơ sở đội ngũ cán bộ quản lý có tính chuyên nghiệp gọn nhẹ; lao động trực tiếp đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh và có kinh nghiệm trong ngành. Hướng tới một người có khả năng kiêm nhiều việc, vừa giảm chi phí nhân công cho công ty, vừa giúp người lao động có mức thu nhập tốt hơn.

❖ **Tuyển dụng lao động**

- Ưu tiên tuyển dụng công nhân có tay nghề bậc cao, công nhân đã đào tạo qua trường Cao đẳng nghề vào làm việc được ngay, trường hợp không có mới tuyển dụng lao động phổ thông (có bằng tốt nghiệp phổ thông trung học).
- Công tác tuyển dụng lao động: xây dựng cụ thể quy chế tuyển dụng, kế hoạch bồi dưỡng đào tạo nguồn nhân lực trẻ gắn đào tạo cơ bản với tăng cường công tác đào tạo tại chỗ.
- Tạo cơ hội cho người lao động phát huy tính năng động, sáng tạo trong sản xuất kinh doanh.

❖ **Kế hoạch đào tạo lại:**

- Thông qua các lớp đào tạo quản lý để nâng cao chất lượng lao động trong công ty. Đào tạo chuyên sâu kiến thức chuyên ngành cho phụ trách các Phòng ban và Trưởng phó các đơn vị trong Công ty.
- Thường xuyên cập nhật thông tin về luật doanh nghiệp, các Nghị định, Thông tư của các cơ quan quản lý nhà nước nhằm áp dụng một cách hiệu quả các chính sách trong công tác quản lý doanh nghiệp.
- Tăng cường đào tạo nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ cho toàn thể CBCNV Công ty đồng thời cải thiện thái độ phục vụ, năng lực hoạt động của nhân viên là nhân tố quan trọng đối với loại hình kinh doanh của Công ty.

#### ❖ **Chính sách đối với người lao động**

Các chính sách về lao động của Công ty trong giai đoạn 2016- 2020 có những điểm chính sau:

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

- + Việc trả lương thực hiện theo quy chế trả lương trả thưởng của Công ty theo mức độ hoàn thành và độ phức tạp của công việc.
- + Thực hiện BHXH, BHYT, BHTN cho người lao động theo chế độ chính sách Nhà nước.
- + Về tiền thưởng: theo quy định của nhà nước và quy chế của Công ty.
- + Kế hoạch cụ thể về Quỹ lương của Công ty sẽ do Hội đồng quản trị của Công ty quyết định trên cơ sở đề xuất của Ban Giám đốc theo đúng quy định hiện hành.
- + Căn cứ các quy định của pháp luật về lao động, kế hoạch kinh doanh và tình hình cụ thể của quá trình hoạt động kinh doanh của Công ty, Công ty sẽ có chế độ lương, thưởng thích hợp để kích thích lực lượng lao động, đồng thời đảm bảo các yêu cầu về mặt tài chính của cán bộ công nhân viên.

#### **4. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp và giá trị phần vốn Nhà nước**

##### **4.1. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp**

- Căn cứ Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp ngày 14 tháng 09 năm 2015 của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa theo phương pháp tài sản.
- Căn cứ Biên bản thẩm tra giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa được Sở Tài chính tỉnh Thanh Hóa thông qua ngày 14/09/2014.

- Căn cứ Quyết định số 4702/QĐ-UBND ngày 13/11/2015 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hoá Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa.
- Giá trị thực tế của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa và giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa vào thời điểm ngày 31/12/2014 như sau:
  - Giá trị thực tế doanh nghiệp tại thời điểm 31/12/2014: 153.936.049.909 đồng
  - Giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp : 27.134.446.722 đồng

**Bảng 2: Giá trị doanh nghiệp thực tế tại thời điểm 31/12/2014**

*Đơn vị tính: Đồng*

TT	Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
<b>A</b>	<b>Tài sản đang dùng (I+II+III+IV)</b>	<b>150.503.694.369</b>	<b>153.936.049.909</b>	<b>3.432.355.540</b>
<b>I</b>	<b>TSCĐ và đầu tư dài hạn</b>	<b>80.727.870.683</b>	<b>85.604.263.141</b>	<b>4.876.392.458</b>
<b>1</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>19.525.112.946</b>	<b>20.797.987.999</b>	<b>1.272.875.053</b>
a	TSCĐ hữu hình	19.525.112.946	20.797.987.999	1.272.875.053
b	TSCĐ vô hình	-	-	-
c	Bất động sản đầu tư	-	-	-
<b>2.</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	-	-	-
<b>3.</b>	<b>Chi phí XDCB dở dang</b>	<b>60.647.982.458</b>	<b>60.647.982.458</b>	-
<b>4.</b>	<b>Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn</b>	-	-	-
<b>5.</b>	<b>Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>504.775.279</b>	<b>4.108.292.684</b>	<b>3.603.517.405</b>
<b>6.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>50.000.000</b>	<b>50.000.000</b>	-
<b>II</b>	<b>TSLĐ và đầu tư ngắn hạn</b>	<b>69.775.823.686</b>	<b>66.172.306.281</b>	<b>- 3.603.517.405</b>
<b>1.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>18.502.136.750</b>	<b>18.502.136.750</b>	-
1.1	Tiền	4.369.891.085	4.369.891.085	-
1.2	Các khoản tương đương tiền	14.132.245.665	14.132.245.665	-



2.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	4.074.264.654	4.074.264.654	-
3.	Các khoản phải thu	22.668.054.893	22.668.054.893	-
4.	Vật tư hàng hóa tồn kho	16.820.078.911	16.820.078.911	-
5.	TSLĐ khác	7.711.288.478	4.107.771.073	-3.603.517.405
III	Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp	-	790.480.487	790.480.487
IV.	Giá trị quyền sử dụng đất	-	1.369.000.000	1.369.000.000
B.	Tài sản không cổ phần hóa giao đơn vị quản lý	32.905.453.551	32.905.453.551	-
I.	TSCĐ và đầu tư dài hạn	32.905.453.551	32.905.453.551	-
1.	16 hạng mục Hạ tầng KCN Lễ Môn	32.905.453.551	32.905.453.551	-
2.	Nhà ở sinh viên 13 tầng		22.167.384.846	-
II.	TSLĐ và đầu tư ngắn hạn	-	-	-
C.	Tài sản chờ thanh lý	-	-	-
D.	Tài sản hình thành từ quỹ KTPL	-	-	-
F	<b>TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DOANH NGHIỆP (A+B+C+D)</b>	<b>183.409.147.920</b>	<b>186.841.503.460</b>	<b>3.432.355.540</b>
F1	Trong đó: Tổng giá trị thực tế doanh nghiệp (Mục A)	150.503.694.369	153.936.049.909	3.432.355.540
F2	Nợ thực tế phải trả Trong đó: Giá trị quyền sử dụng đất mới nhận phải giao nộp ngân sách nhà nước	126.801.603.187	126.801.603.187	-
F3	Nguồn kinh phí sự nghiệp	-	-	-
	<b>TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẦN VỐN NHÀ NƯỚC [F1-F2-F3]</b>	<b>23.702.091.182</b>	<b>27.134.446.722</b>	<b>3.432.355.540</b>

*(Nguồn: Biên bản thẩm tra GTDN tại thời điểm 31/12/2014- Công ty TNHH MTV  
Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa)*

#### **4.2. Những vấn đề cần tiếp tục xử lý**

Thực hiện ý kiến kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa tại Thông báo số 135/TN-UBND ngày 11/9/2015, giá trị quyền sử dụng đất của Khu nhà ở sinh viên 13 tầng tại phường Đông Vệ và phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hóa không tính vào giá trị doanh nghiệp. Yêu cầu Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Thanh Hóa lập hồ sơ trả lại lô đất của khu nhà ở sinh viên 13 tầng tại phường Đông Vệ và phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hóa cho UBND tỉnh để bàn giao cho Trường Đại học Hồng Đức. Hiện công ty đang phối hợp cùng các Sở, Ban, Ngành để thực hiện bàn giao khu đất và tài sản trên cho trường Đại học Hồng Đức theo đúng hướng dẫn của cấp có thẩm quyền. Dự kiến công tác bàn giao sẽ hoàn thành trong Quý I/2016.

Các khoản công nợ phải thu, phải trả chưa có đối chiếu, xác nhận, Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Thanh Hóa có trách nhiệm tiếp tục đối chiếu, xác nhận trước khi Công ty chính thức chuyển thành công ty cổ phần. Trường hợp số liệu khi xác nhận có thay đổi so với số liệu theo sổ sách kế toán đã tổng hợp hoặc vẫn không đối chiếu được thì sẽ xử lý theo quy định tại Điều 10, Thông tư số 127/2014/TT-BTC ngày 05/09/2014 của Bộ Tài chính.

Về quyết toán thuế, theo Khoản 2 Điều 21 của Nghị định 59/2011/NĐ-CP: “Trong thời gian 30 ngày làm việc kể từ thời điểm được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu, doanh nghiệp cổ phần hóa phải hoàn thành việc lập báo cáo tài chính tại thời điểm đăng ký doanh nghiệp, thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính, đề nghị cơ quan thuế kiểm tra quyết toán thuế, thực hiện quyết toán, xác định giá trị phần vốn nhà nước tại thời điểm chính thức chuyển thành công ty cổ phần và các tồn tại về tài chính cần tiếp tục xử lý.

#### **5. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp**

##### **5.1. Tài sản cố định**

**Bảng 3: Giá trị tài sản cố định và đầu tư dài hạn tại thời điểm 31/12/2014**

*Đơn vị tính: Đồng*

TT	Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu thẩm định	Chênh lệch
<b>A</b>	<b>Tài sản đang sử dụng</b>	<b>19.525.112.946</b>	<b>22.166.987.999</b>	<b>2.641.875.053</b>
I	Tài sản cố định hữu hình	19.525.112.946	20.797.987.999	1.272.875.053
a	Nhà cửa vật kiến trúc	6.940.550.029	7.988.125.696	1.047.486.993
b	Máy móc thiết bị	1.242.513.007	1.350.000.000	107.486.993
c	Phương tiện vận tải	1.661.005.788	1.778.818.181	117.812.393
d	Thiết bị quản lý	12.425.456	12.425.456	-
e	Hạ tầng khu công nghiệp	9.668.618.666	9.668.618.666	-
<b>II</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>III</b>	<b>Giá trị quyền sử dụng đất</b>	<b>0</b>	<b>1.369.000.000</b>	<b>1.369.000.000</b>
<b>B</b>	<b>TSCĐ không cổ phần hóa</b>	<b>32.905.453.551</b>	<b>32.905.453.551</b>	<b>-</b>
1	Hạ tầng khu công nghiệp	32.905.453.551	32.905.453.551	-
<b>C</b>	<b>TSCĐ chờ thanh lý</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>D</b>	<b>TSCĐ hình thành từ Quỹ khen thưởng, Quỹ phúc lợi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>52.430.566.497</b>	<b>55.072.441.550</b>	<b>4.010.875.053</b>

(Nguồn: Hồ sơ xác định GTDN tại thời điểm 31/12/2014, Biên bản thẩm tra GTDN tại thời điểm 31/12/2014- Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Thanh Hóa)

#### ❖ Máy móc thiết bị

Căn cứ vào Biên bản kiểm kê của doanh nghiệp tại ngày 31/12/2014 có đối chiếu với số liệu trên sổ kế toán, được đầu tư sau thời điểm 31/12/2011 được xác định trên cơ sở giá gốc. Máy móc thiết bị được đầu tư trước 31/12/2011 được đánh giá lại nguyên giá theo phương pháp so sánh: Căn cứ vào giá bán của tài sản mới trên thị trường hoặc giá bán tài sản tương đương và căn cứ vào chất lượng thực tế của tài sản, thời gian sử dụng của tài sản theo quy định và theo thời gian khấu hao thực tế của tài sản này tại doanh nghiệp để đánh giá nguyên giá và giá trị còn lại.

Cụ thể, máy móc thiết bị của công ty bao gồm: 01 máy lu rung, 01 máy đào bánh lốp và 01 máy ủi. Sau khi đánh giá lại, giá trị máy móc thiết bị như sau:

Đơn vị tính: Đồng

Máy móc thiết bị	31/12/2014	30/06/2015
------------------	------------	------------

Nguyên giá	4.200.000.000	2.079.913.419
Khấu hao lũy kế	2.850.000.000	941.396.084
Giá trị còn lại	1.350.000.000	1.138.517.335

*(Nguồn: Hồ sơ xác định GTDN tại thời điểm 31/12/2014 và BCTC 6 tháng đầu năm 2015- Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Thanh Hóa)*

**Phương tiện vận tải:**

Căn cứ vào Biên bản kiểm kê của doanh nghiệp tại ngày 31/12/2014 có đối chiếu với số liệu sổ sách, nguyên giá của ô tô được xác định theo phương pháp so sánh. Chất lượng còn lại của ô tô xác định trên cơ sở Quyết định 28/2004/QĐ-BKHCN ngày 1/10/2004 của Bộ Khoa học và Công nghệ về phương pháp xác định tỷ lệ nội địa hóa đối với ô tô. Phương tiện vận tải của công ty gồm có: 03 xe ô tô con các loại: Toyota, Nissan, Camry.

Sau khi đánh giá lại, giá trị còn lại của phương tiện vận tải như sau:

*Đơn vị tính: Đồng*

<b>Phương tiện vận tải</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>30/06/2015</b>
Nguyên giá	2.954.54.455	2.871.768.571
Khấu hao lũy kế	1.778.818.181	1.354.351.213
Giá trị còn lại	1.175.727.274	1.517.417.358

*(Nguồn: Hồ sơ xác định GTDN tại thời điểm 31/12/2014 và BCTC 6 tháng đầu năm 2015- Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Thanh Hóa)*

**5.2. Đất đai**

**5.2.1. Hiện trạng sử dụng đất**

Tình hình sử dụng đất đai đang sử dụng của công ty được thể hiện trong bảng sau:

**Bảng 4: Thực trạng đất đai đang sử dụng**

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN BÁN CỔ PHẦN LẦN ĐẦU**

TT	Địa điểm, đơn vị quản lý sử dụng	Diện tích (m <sup>2</sup> )						Giấy tờ pháp lý
		Tổng diện tích	Hình thức	Đã giải phóng mặt bằng	Đã xây dựng	Đã cho thuê	Chưa cho thuê	
1	Khu công nghiệp Lễ Môn	754.350						
	Lô 1	626.100	Thuê đất 50 năm, từ năm 1999 đến năm 2049	626.100	626.100	513.322	112.778	QĐ 3131/QĐ-CT ngày 18/1/1999; GCN quyền sử dụng đất số: 00925/QSDĐ ngày 07 tháng 4 năm 2003
	Lô 2	128.250	Thuê đất 50 năm, từ 2006 đến năm 2056	128.250	128.250	128.250	0	QĐ 1648/QĐ-CT ngày 13/6/2006 GCN quyền sử dụng đất số: 00191/QSDĐ ngày 20 tháng 9 năm 2006.
2	Nhà ở công nhân tại KCN Lễ Môn	29.977,6	Nhà nước thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn nộp tiền sử dụng đất, thời gian 50 năm từ 2014 đến năm 2064	29.977,6	1.707,14	0	0	QĐ 3748/QĐ-UBND ngày 3/11/2014 ; GCN quyền sử dụng đất số BU696446 ngày 24/12/2014

## BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN BÁN CỔ PHẦN LẦN ĐẦU

3	Đất xây dựng tại KKT Nghi Sơn, Xuân Lâm, Tỉnh Gia	1.600	Thuê đất 50 năm, từ năm 2010 đến năm 2060	1.600	0	1.600	0	GCN quyền sử dụng đất số BC044771 ngày 07/05/2013
4	Nhà ở sinh viên 13 tầng Cơ sở 3, Trường Đại học Hồng Đức	9.830	Giao đất có thu tiền sử dụng đất 50 năm, từ năm 2013 đến 2063	9.830	1.713	1.050	8.780	QĐ 540/QĐ-UBND ngày 05/12/2013; GCN quyền sử dụng đất số BP923769 ngày 26/9/2013
5	Trụ sở Hợp khối các đơn vị sự nghiệp	2.940	Giao tiếp quản, quản lý, vận hành tài sản đã đầu tư					Chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
6	Khu đất mở rộng KCN Lễ Môn để xây dựng dự án mở rộng Nhà máy Sakurai giai đoạn 2	85.038	Thuê đất trả tiền 1 lần, thời gian thuê 50 năm từ 2015 đến năm 2065	85.038	85.038	85.038	0	QĐ 589/QĐ-UBND ngày 12/2/2015
7	Dự án Đầu tư kết cấu hạ tầng - KKT Nghi Sơn, xã Xuân Lâm, xã Bình Minh, Tỉnh Gia	217.504	Thuê đất 50 năm, từ năm 2010 đến năm 2060	217.504	217.504	217.504	0	QĐ 415/QĐ-BQLKKTNS ngày 10/11/2010; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC044771 ngày 04/8/2011
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.101.239,6</b>	<b>1.101.239,6</b>	<b>1.098.299,6</b>	<b>1.060.312,14</b>	<b>946.764</b>	<b>121.558,00</b>	

(Nguồn: TIIDC)

- **Diện tích đất tính vào giá trị doanh nghiệp**

Căn cứ chứng thư thẩm định giá số 76-I/CT-VVFC/BTB ngày 18/07/2015 của Công ty cổ phần định giá và dịch vụ tài chính Việt Nam và Biên bản thẩm tra giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa được Sở Tài chính tỉnh Thanh Hóa thông qua ngày 14/09/2014: Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất xây dựng tại KKT Nghi Sơn, Xuân Lâm, Tĩnh Gia, diện tích 1.600 m<sup>2</sup> với thời hạn thuê đất 50 năm, từ năm 2010 đến năm 2060 được xác định có giá trị: 1.369.000.000 đồng.

- **Diện tích đất loại trừ không tính vào giá trị doanh nghiệp**

Theo Công văn số 3862/STNMT-QLDD ngày 31/8/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc phương án sử dụng đất sau khi cổ phần hóa của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa và Công văn số 8914/UBND-KTTC ngày 1/9/2015 của UBND tỉnh Thanh Hóa về phương án sử dụng đất sau khi cổ phần hóa của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa, các diện tích đất loại trừ không tính vào giá trị doanh nghiệp bao gồm :

- Khu đất xây dựng Trụ sở khối các đơn vị sự nghiệp tỉnh Thanh Hóa với diện tích 2.940 m<sup>2</sup> không tính vào giá trị doanh nghiệp vì diện tích này không giao đất cho công ty mà chỉ giao quản lý, vận hành tài sản trên đất.
- Khu đất xây dựng kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Lễ Môn diện tích 754.350 m<sup>2</sup> không tính vào giá trị doanh nghiệp do lô đất này được công ty thuê đất trả tiền hàng năm.
- Khu đất xây dựng Nhà ở sinh viên 13 tầng, cơ sở 3 – trường Đại học Hồng Đức diện tích 9.830 m<sup>2</sup> có nguồn gốc sử dụng đất là nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và được miễn tiền sử dụng đất theo văn bản số 7076/UBND ngày 28/9/2012 của UBND tỉnh Thanh Hóa, thời hạn sử dụng đất là 50 năm từ ngày 5/2/2013 đến ngày 5/2/2063.
- Hạng mục nhà ở sinh viên 13 tầng với 12.840 m<sup>2</sup> sàn xây dựng ngày 04/12/2015 Chủ tịch UBND tỉnh đã có Quyết định số 5074/QĐ-UBND về việc điều chuyển cơ sở nhà, đất và các tài sản khác Khu nhà ở sinh viên 13 tầng từ Công ty TNHH một thành viên đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa về Trường Đại học Hồng Đức quản lý, sử dụng. Hiện nay Công ty đang thực hiện các thủ tục bàn giao nhà, đất, tài sản khác và lao động cho Trường Đại học Hồng Đức theo hướng dẫn của liên ngành Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nội vụ, Sở lao động thương binh và xã hội.

### 5.2.2. Phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa

Theo công văn số 8914/UBND-KTTC ngày 1/9/2015 của UBND tỉnh Thanh Hóa và Công văn số 3862/STNMT-QLĐĐ ngày 31/8/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa phê duyệt phương án sử dụng đất sau khi cổ phần hóa của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa, phương án sử dụng đất sau khi cổ phần hóa đối với các diện tích đất đang sử dụng tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa như sau :

**Bảng 5: Phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa**

Stt	Địa chỉ	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa
1	Khu đất tại KCN Lễ Môn	754.350	Đầu tư kết cấu hạ tầng cho các doanh nghiệp trong KCN thuê lại	50 năm kể từ ngày quyết định giao đất	Thuê đất trả tiền hàng năm
2	Khu đất mở rộng tại KCN Lễ Môn	85.038	Đầu tư xây dựng giai đoạn 2 Nhà máy Sakurai	50 năm kể từ ngày quyết định giao đất	Thuê đất trả tiền một lần
3.	Dự án Nhà ở cho công nhân tại KCN Lễ Môn	29.977,6	Xây dựng nhà ở xã hội dành cho công nhân KCN Lễ Môn	50 năm kể từ ngày quyết định giao đất	Giao đất có thu tiền sử dụng đất và miễn tiền sử dụng đất
4	Dự án xây dựng trụ sở Công ty trong KKT Nghi	1.600	Xây dựng trụ sở và cho thuê lại	50 năm (10/7/2010-10/7/2060)	Thuê đất trả tiền một lần



	Sơn				
5	Dự án trụ sở hợp khối tại phường Đông Hưng	2.940	Xây dựng trụ sở hợp khối	Chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Giao đất không thu tiền sử dụng đất; công ty tiếp tục vận hành, quản lý tài sản
6	Dự án đầu tư kết cấu hạ tầng tại KKT Nghi Sơn	217.504	Đầu tư kết cấu hạ tầng cho Công ty TNHH Giấy Annora thuê lại	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC044771 ngày 04/8/2011	Thuê đất trả tiền một lần

## 6. Chủ sở hữu Công ty và Danh sách Công ty con và Công ty liên doanh, liên kết

### 6.1. Chủ sở hữu Công ty

Ủy ban Nhân dân tỉnh Thanh Hóa là chủ sở hữu 100% vốn điều lệ Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa.

### 6.2. Danh sách Công ty con và Công ty liên kết, liên doanh

Không có

## 7. Tình hình hoạt động kinh doanh và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 3 năm trước khi cổ phần hóa

### 7.1. Một số công trình tiêu biểu

**Bảng 6: Một số công trình tiêu biểu**

TT	Tên dự án	Địa điểm	Giá trị đầu tư (Triệu)	Chủ đầu tư	Thời gian triển khai	Thời gian hoàn thành
1	Công trình: Mở rộng khu tái định cư Xuân Lâm - Nguyên Bình huyện Tĩnh Gia, Thanh Hóa	Khu kinh tế Nghi Sơn	30.131	Ban quản lý KKT Nghi Sơn	28/5/2013	Tháng 9/2015

2	Công trình: Mở rộng đường vào mỏ Sét - Khu kinh tế Nghi Sơn, huyện Tĩnh Gia, Thanh Hóa	Khu kinh tế Nghi Sơn	24.585	Ban quản lý KKT Nghi Sơn	10/7/2013	Tháng 6/2015
3	Công trình: Hoàn thiện một số hạng mục của kết cấu hạ tầng kỹ thuật KCN Lễ Môn, Thanh Hóa.	Khu công nghiệp Lễ Môn	14.267	Ban quản lý KKT Nghi Sơn	25/7/2013	Tháng 01/2015
4	Công trình: Đường Đông Tây 4 đi Cảng Nghi Sơn	Khu kinh tế Nghi Sơn	43.686	Ban quản lý KKT Nghi Sơn	19/09/2015	31/12/2015
5	Công trình: Trạm Y tế xã Quảng Phú	Xã Quảng Phú, TP Thanh Hóa	3.353	UBND xã Quảng Phú, TP Thanh Hóa	30/01/2015	Tháng 3/2016
6	Công trình: Xây dựng nhà làm việc 2 tầng và các công trình phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án trụ sở làm việc Ban quản lý di tích lịch sử văn hóa Hàm Rồng.	Phường Hàm Rồng, TP Thanh Hóa	10.589	Ban quản lý di tích lịch sử văn hóa Hàm Rồng, TP Thanh Hóa	25/05/2015	Tháng 3/2016
7	Công trình: Lát vỉa hè và xây dựng hệ thống rãnh thoát nước đường Trần Khát Trân, Phường Hàm Rồng, TP Thanh Hóa	Phường Hàm Rồng, TP Thanh Hóa	5.259	UBND Phường Hàm Rồng	10/06/2015	Tháng 5/2016
8	Cải tạo Nhà làm việc tạm của Đài phát thanh TP Thanh Hóa phục vụ giải phóng mặt bằng công trình Khu xen cư liền kề 72 Hàng Than, TP Thanh Hóa.	Phường Lam Sơn, TP Thanh Hóa	253	Ban quản lý các dự án Quy hoạch xây dựng thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.	14/09/2015	Tháng 11/2015

9	Công trình: Đầu tư xây dựng hạ tầng và cho thuê lại đất Dự án Annora khu kinh tế Nghi Sơn	Khu kinh tế Nghi Sơn	94.515	Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa	17/5/2010	Quý I năm 2012
10	Dự án: Khu nhà ở cho công nhân tại Khu công nghiệp Lễ Môn – Thanh Hoá ( giai đoạn 1)	Khu công nghiệp Lễ Môn	117.000	Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa	Quý 2/2013	Quý IV năm 2016
11	Dự án đầu tư xây dựng công trình: Mở rộng Nhà máy Sakurai giai đoạn 2 - Khu công nghiệp Lễ Môn – TP. Thanh Hóa	Khu công nghiệp Lễ Môn	72.028	Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa	Quý I/2014	Tháng 5/2015

(Nguồn: TIIDC)

Trong những năm qua, công ty kinh doanh trong điều kiện có nhiều khó khăn: lạm phát, giá cả tăng cao, sản xuất kinh doanh chưa có nhiều cải thiện, việc huy động vốn khó khăn, điều kiện thời tiết bất lợi đối với hoạt động xây dựng trên công trường làm ảnh hưởng không nhỏ đến kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty.

Bên cạnh những khó khăn, được sự quan tâm lãnh đạo của Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh; chỉ đạo của các Sở, ban, ngành; sự đồng tình ủng hộ của cấp uỷ, chính quyền địa phương huyện, xã; đồng thời với sự lãnh đạo đúng đắn của các cấp uỷ chi bộ, sự chỉ đạo, điều hành tập trung thống nhất của ban lãnh đạo chuyên môn từ Công ty đến Chi nhánh, cùng với sự đồng tâm hiệp lực, cố gắng của mỗi tập thể, mỗi cá nhân trong toàn công ty, Công ty đã phát huy nội lực, vượt qua khó khăn để đưa hoạt động Kinh doanh - Phục vụ ngày càng phát triển, thực hiện hoàn thành tốt nhiệm vụ chính trị được giao, hoàn thành nghĩa vụ đối với ngân sách nhà nước, bảo đảm việc làm và thu nhập cho người lao động, bảo toàn vốn và phát triển doanh nghiệp.

## 7.2. Tình hình động sản xuất kinh doanh

### Bảng 7: Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2012 – 6 tháng đầu năm 2015

Đơn vị tính: Đồng

TT	CHỈ TIÊU	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014	6 tháng đầu năm 2015
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	51.626.618.209	62.442.943.883	59.066.592.853	103.569.682.579
2	Các khoản giảm trừ		-	-	-
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	51.626.618.209	62.442.943.883	59.066.592.853	103.569.682.579
4	Giá vốn hàng bán	42.137.361.749	45.385.882.510	52.867.307.662	98.444.841.094
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.489.256.460	17.057.061.373	6.199.285.191	5.124.841.485
6	Doanh thu hoạt động tài chính	2.520.454.493	1.245.100.423	1.851.009.668	167.932.833
7	Chi phí tài chính	7.975.195	0	0	0
8	Chi phí bán hàng	16.519.044	144.422.579	209.609.945	0
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.686.905.403	12.973.397.604	11.398.361.926	4.998.884.747
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	2.298.311.311	5.184.341.613	-3.557.677.012	273.989.942
11	Thu nhập khác	115.925.677	13.636.364	13.845.796.167	714.362.760
12	Chi phí khác	0	51.132.497	6.567.206.425	0
13	Lợi nhuận khác	115.925.677	-37.496.133	7.278.589.742	714.362.760
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.414.236.988	5.146.845.480	3.720.912.730	988.352.702
15	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	422.491.473	1.286.711.370	818.600.801	217.437.594
16	Chi phí thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	0	0	0	0
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.991.745.515	3.860.134.110	2.902.311.929	770.915.108

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2012, 2013, 2014, Biên bản thẩm định Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2014 và BCTC tự lập 6 tháng đầu năm 2015 của TIIDC)

Qua số liệu kinh doanh của công ty 3 năm trước khi cổ phần hoá cho thấy Công ty tăng trưởng và phát triển ổn định, các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận, thu nhập người lao động tăng trưởng liên tục (trên 10%) qua các năm, nền tài chính ổn định, vững vàng. Hoàn thành tốt nhiệm vụ sản xuất tài chính được Chủ sở hữu giao.

Đối với các dự án mà công ty làm chủ đầu tư: Công ty đẩy nhanh công tác chuẩn bị đầu tư và thi công các dự án được giao, nhanh chóng thi công để đưa sản phẩm vào khai thác, tạo tiền đề cho sự phát triển của công ty.

Song song với các dự án thi công công trình, hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Lễ Môn cũng đã góp phần bổ sung vào doanh thu chung của Công ty.

### 7.2.1. Cơ cấu doanh thu và lợi nhuận của Công ty

#### Một số lĩnh vực kinh doanh chủ yếu:

Nguồn thu từ cho thuê lại đất hiện tại bình quân là 0,35USD/m<sup>2</sup>/năm, tính theo tỷ giá ngân hàng nhà nước ngày 30/6 hàng năm (bao gồm: Tiền thuê lại đất, tiền sử dụng hạ tầng, tiền dịch vụ công ích hạ tầng KCN, tiền chi phí quản lý của chủ đầu tư);

- Nguồn thu từ hoạt động cho thuê nhà ở mỗi năm bao gồm:
- + Nguồn thu từ cho thuê nhà ở cho sinh viên: 90.000 đồng/1sinh viên/1 tháng.
- + Nguồn thu từ phí quản lý, vận hành Trụ sở hợp khối các đơn vị sự nghiệp: 17.000 đồng/ m<sup>2</sup>/tháng.
- + Nguồn thu từ cho thuê nhà ở xã hội cho công nhân: chưa đi vào sử dụng
- Việc quản lý, điều hành, khai thác đến nay đã thu hút được 956 SV/984 SV( đạt 96% công suất Nhà ở).
- Nguồn thu từ các dịch vụ xử lý nước thải và thu gom rác của các DN trong KCN là: 700.000.000 đồng/năm.

**Bảng 8: Cơ cấu doanh thu thuần của công ty năm 2012 – 6 tháng đầu năm 2015**

Đơn vị tính: Đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2012	%/DT T	Năm 2013	%/DT T	Năm 2014	%/D TT	6 tháng đầu 2015	%/D TT
----------	----------	-----------	----------	-----------	----------	-----------	---------------------	-----------

Doanh thu cho thuê đất, cung cấp dịch vụ	42.355.882.823	82,04	23.837.880.578	38,18	12.545.966.581	21,24	70.649.466.397	68,21
Doanh thu hợp đồng xây lắp	9.270.735.386	17,96	38.605.063.305	61,82	46.520.626.272	78,76	32.920.216.182	31,79
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>51.626.618.209</b>	<b>100</b>	<b>62.442.943.883</b>	<b>100</b>	<b>59.066.592.853</b>	<b>100</b>	<b>103.569.682.579</b>	<b>100</b>

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2012, 2013, 2014, Biên bản thẩm định báo cáo tài chính 2014 và BCTC tự lập 6 tháng đầu năm 2015 của TIIDC)

Tổng doanh thu của công ty trong giai đoạn 2012 – 2014 có xu hướng tăng trưởng khoảng 16-18% mỗi năm. Cụ thể: năm 2012 tổng doanh thu đạt 54,1 tỷ, năm 2013 đạt 63,7 tỷ và năm 2014 tăng lên 74,7 tỷ.

Trong cơ cấu doanh thu, doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tổng doanh thu với 95,32% năm 2012, 98,02% năm 2013 và 79,0% năm 2014.

*Doanh thu cho thuê đất* là khoản doanh thu thường cố định do mức cho thuê và diện tích thuê đất hàng năm không có biến động nhiều. 6 tháng đầu năm 2015, doanh thu tăng mạnh là do khách hàng thuê đất trả tiền thuê một lần. Giá trị này chủ yếu là xây lắp kết cấu hạ tầng cầu thành trong giá cho thuê lại đất và được ghi nhận vào doanh thu năm 2015. Tuy nhiên đây là khoản doanh thu mang tính đột biến nên không ảnh hưởng đến mức thu bình quân hàng năm của công ty.

*Doanh thu hoạt động xây lắp* là khoản doanh thu chiếm tỷ trọng lớn trong doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ. Riêng năm 2012 khoản thu từ hoạt động xây lắp còn thấp và chỉ chiếm 17% trong tổng thu, đến năm 2013-2014, doanh thu xây lắp là khoản thu chính của công ty với tỷ trọng trên 60%.

**Bảng 9: Cơ cấu lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2012 – 6 tháng đầu năm 2015**

Đơn vị tính: Đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2012	%/D TT	Năm 2013	%/D TT	Năm 2014	%/D TT	6 tháng đầu năm 2015	%/DT T
----------	----------	--------	----------	--------	----------	--------	----------------------	--------

Dịch vụ thuê đất, cung cấp dịch vụ	10.351.911.923	20,05	14.745.720.672	23,61	2.509.492.621	4,25	3.913.702.115	3,78
Hợp đồng xây lắp	-862.655.463	-1,67	2.311.340.701	3,70	3.689.792.570	6,25	1.211.139.370	1,17
<b>Tổng cộng</b>	<b>9.489.256.460</b>	<b>18,38</b>	<b>17.057.061.373</b>	<b>27,32</b>	<b>6.199.285.191</b>	<b>10,50</b>	<b>5.124.841.485</b>	<b>4,95</b>

(Nguồn: Số liệu tính toán từ Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2012, 2013 2014, Biên bản thẩm định báo cáo tài chính 2014 và BCTC tự lập 6 tháng đầu năm 2015 của TIIDC)

Lợi nhuận của công ty chủ yếu xuất phát từ hoạt động xây lắp, và một phần từ doanh thu tài chính. Lợi nhuận tăng lên 80% trong giai đoạn 2012-2013, và sụt giảm đến 64% năm 2014 do không còn diện tích đất đã hoàn thành đầu tư kết cấu hạ tầng để cho thuê theo phương thức trả tiền một lần trong khi các khoản chi phí vẫn tăng.

## 7.2.2. Nguyên vật liệu

### Nguồn cung cấp nguyên vật liệu

Nguyên vật liệu dành cho sản xuất của công ty chủ yếu là các vật tư, vật liệu phục vụ công tác thi công công trình như: xi măng, cát, đá, sỏi, thép xây dựng, gạch ngói, bê tông thương phẩm...

Về cơ bản, giá vật liệu xây dựng, trong đó có 2 vật liệu chính là thép và xi măng có xu hướng giảm và ổn định trong giai đoạn 2013-2014. Trong giai đoạn này, nền kinh tế Trung Quốc gặp nhiều khó khăn làm ảnh hưởng lớn đến lực cầu vật liệu xây dựng, do sản lượng tiêu thụ của quốc gia này chiếm 50-60% sản lượng vật liệu xây dựng toàn cầu. Vì thế giá thép và xi măng có xu hướng giảm trong hai năm gần đây. Giá nguyên vật liệu xây dựng giảm đáng kể góp phần giảm chi phí trong lĩnh vực xây dựng, sửa chữa, xây lắp mới trong ngành của công ty. Xét riêng về yếu tố đầu vào thì vật liệu xây dựng chiếm 60-70% giá thành, sau đó là nhân công (10-20%) và máy xây dựng (10-20%). Trong cơ cấu vật liệu xây dựng thì thép chiếm phần lớn, từ 60-70%.

Doanh nghiệp đánh giá đây là thời cơ tốt để mở rộng kinh doanh sau cổ phần hóa.

### Sự ổn định của nguồn nguyên vật liệu

Công ty có các đối tác cung ứng nguyên vật liệu ổn định cả về số và chất lượng, hợp đồng dài hạn, đảm bảo sự ổn định của nguồn nguyên vật liệu xây dựng cho công ty. Thêm vào đó, việc cơ sở hạ tầng giao thông khu vực các tỉnh phía bắc đang được đẩy mạnh, hiện đại hóa với nhiều nguồn cao tốc, giúp các phương tiện vận tải chuyên dụng di chuyển nhanh và tiết kiệm hơn. Điều này giảm rủi ro cho việc gián đoạn cung ứng nguyên vật liệu.

Do đặc điểm ngành nên giá thép trong nước bị tác động nhiều bởi giá thép thế giới. Và theo dự báo thì giá thép xây dựng trong thời gian sắp tới đang có xu hướng giảm do các nguyên liệu đầu vào như quặng sắt, HRC, và thép phế có giá giảm trong thời gian gần đây. Ngoài ra các công trình cơ sở hạ tầng và bất động sản có nhu cầu sử dụng xi măng lớn, tuy nhiên một số chi phí đầu vào chính như giá than và xăng dầu lại có xu hướng giảm, đồng thời tình trạng mất cân bằng cung cầu vẫn còn tiếp diễn. Do vậy, giá xi măng được dự đoán là giữ ở mức ổn định trong thời gian tới.

### **Ảnh hưởng của nguyên vật liệu đầu vào tới doanh thu lợi nhuận**

Tỷ trọng giá vốn hàng bán trong cơ cấu chi phí là khá lớn chính vì vậy việc biến động giá cả nguyên vật liệu sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty. Tình hình phát triển xây dựng hạ tầng cũng gặp nhiều khó khăn. Trong những năm qua do nền kinh tế chịu ảnh hưởng chung của cuộc khủng hoảng kinh tế toàn cầu, giá cả nguyên vật liệu biến động khó lường liên tục theo giá điện, xăng dầu; giá hàng hóa dịch vụ tăng cao cũng gây ra những ảnh hưởng nhất định đến hiệu quả kinh doanh của Công ty. Để giảm rủi ro này, doanh nghiệp cũng thực hiện ký kết hợp đồng cho thuê dài hạn nhằm giảm rủi ro biến động, tăng sự ổn định và khả năng dự báo doanh thu lợi nhuận, qua đó điều chỉnh chiến lược thích hợp. Tuy vậy, các rủi ro vẫn luôn tồn tại, cần doanh nghiệp luôn theo dõi và thay đổi.

### **7.2.3. Cơ cấu chi phí của Công ty**

- Các chi phí trong quá trình thực hiện dự án:
  - Chi thường xuyên cho các hoạt động của Công ty: 7.000.000.000 đ/năm;
  - Chi thu nộp ngân sách Nhà nước: 5.000.000.000 đồng/năm (thuế thu nộp ngân sách, tiền thuê đất);
- Các chi phí trong đầu tư xây dựng cơ bản phụ thuộc vào tiến độ thực hiện các dự án



- Hiện nay dự án xây dựng công trình nhà ở cho công nhân tại khu công nghiệp Lê Môn vẫn đang trong quá trình xây dựng nên các khoản chi phí xây dựng hạ tầng lớn.
- Để thực hiện, Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng dự tính khoảng: 5.000.000.000 đ/1ha (bao gồm: bồi thường giải phóng mặt bằng, san nền, xây dựng các công trình hạ tầng như cấp nước, cấp điện, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, hệ thống đường giao thông trong KCN, mương thủy lợi...).

Nếu xét từng khâu trong quy trình thực hiện dự án và tùy theo từng loại công trình khác nhau thì phần chi phí xây dựng thường chiếm giá trị nhiều nhất, trong đó phần nền móng chiếm 20-30%, xây thô chiếm 20-40%, và hoàn thiện chiếm 40-60%. Xét riêng về yếu tố đầu vào thì vật liệu xây dựng chiếm 60-70% giá thành, sau đó là nhân công (10-20%) và máy xây dựng (10-20%).

**Bảng 10: Cơ cấu chi phí năm 2012 – 6 tháng đầu năm 2015**

Đơn vị: Đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2012	%	Năm 2013	%	Năm 2014	%	6 tháng 2015	%
Giá vốn hàng bán	42.137.361.749	81,27	45.385.882.510	77,51	52.867.307.662	74,42	98.444.841.094	95,15
Chi phí tài chính	7.975.195	0,02	0	0	0	0,00	0	0
Chi phí bán hàng	16.519.044	0,03	144.422.579	0	209.609.945	0,3	19.899.629	0,02
Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.686.905.403	18,68	12.973.397.604	22,16	11.398.361.926	16,04	4.998.884.747	4,83
Chi phí khác	-		51.132.497	0,09	6.567.206.425	9,24	0	0
<b>Tổng</b>	<b>51.848.761.391</b>	<b>100</b>	<b>58.554.835.190</b>	<b>100</b>	<b>71.042.485.958</b>	<b>100</b>	<b>103.463.625.470</b>	<b>100</b>

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2012, 2013, 2014, Biên bản thẩm định báo cáo tài chính 2014 và BCTC tự lập 6 tháng đầu năm 2015 của TIIDC)

Nhìn chung tổng chi phí của Công ty từ năm 2012 tới nay đều tăng.

Trong cơ cấu chi phí của Công ty, giá vốn hàng bán chiếm tỷ trọng cao nhất trên tổng chi phí trung bình 75%. Nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh, Công ty đã tăng cường quản lý chi phí đầu vào, cắt giảm một số chi phí giá vốn một cách hợp lý giúp tỷ trọng giá vốn hàng bán trong tổng chi phí giảm dần từ 2012 đến 2014.

Chi phí tài chính: năm 2012 công ty có phát sinh khoản chi phí tài chính là 7,9 triệu là các khoản phí ngân hàng phát sinh. Ngoài ra, trong giai đoạn 2012-2014 công ty không có bất kỳ khoản vay nào trong khi vẫn tiến hành đầu tư vào một số dự án, có thể thấy Công ty có tiềm lực tài chính tương đối tốt nhất là trong hoàn cảnh các doanh nghiệp thuộc ngành xây dựng đang gặp phải khá nhiều khó khăn trong vấn đề dòng tiền.

Chi phí bán hàng biến động tương ứng với sự tăng giảm của doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ các năm. Chi phí bán hàng luôn được duy trì ổn định ở mức nhỏ hơn 0,3% do hàng do không mất chi phí quảng cáo, chi phí marketing, điều đó thể hiện tính hiệu quả trong hoạt động tự triển khai quảng bá và tiêu thụ sản phẩm của công ty.

Chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm tỷ trọng khá cao, khoảng 16% trong tổng chi phí. Dự báo trong thời gian tới, chi phí sẽ tiếp tục tăng mạnh do đặc thù hoạt động của công ty trong lĩnh vực bất động sản và xây dựng cơ bản, chịu áp lực chi phí lớn từ giải phóng mặt bằng, chi phí lãi vay, chi phí khấu hao tài sản.

#### **7.2.4. Trình độ công nghệ**

Công ty luôn lựa chọn các đơn vị tư vấn và thi công uy tín, sử dụng công nghệ đúng tiêu chuẩn chất lượng, kỹ thuật yêu cầu của ngành, đảm bảo an toàn xây dựng.

Đầu tư công nghệ trong lĩnh vực xây dựng chứa đựng nhiều rủi ro. Một mặt do chi phí đầu tư đòi hỏi là rất lớn, trong khi đó công ty mới thành lập chưa lâu, hoạt động còn cần nhiều vốn, chưa thể đầu tư dàn trải quá nhiều máy móc và cơ sở vật chất. Mặt khác, tốc độ thay đổi của công nghệ hiện nay là quá cao, trong khi nhu cầu sử dụng của công ty lại không thường xuyên mà theo mùa vụ. Chưa kể Việt Nam thường xuyên chậm hơn các nước trong cập nhật những trang thiết bị hiện đại, tân tiến. Để hạn chế rủi ro này, công ty sử dụng phần lớn máy móc trang thiết bị đi thuê của những đơn vị ưu việt, sở hữu đa dạng máy móc hiện đại, với chi phí hợp lý, tránh lãng phí không cần thiết.

### **7.2.5. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ**

Công ty luôn áp dụng đúng tiêu chuẩn, quy phạm, quy định phù hợp cho từng dự án trong tư vấn, thiết kế công trình. Các bước kiểm tra, thẩm định công trình đều được thực hiện đúng quy trình, quy định hiện hành. Công trình xây dựng được nghiệm thu theo 3 giai đoạn: nghiệm thu từng công việc trong quá trình thi công xây dựng, nghiệm thu bộ phận công trình xây dựng, giai đoạn thi công xây dựng, nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng để đưa vào sử dụng.

Công việc xây dựng được nghiệm thu dựa trên:

- Phiếu yêu cầu nghiệm thu của chủ đầu tư;
- Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được chủ đầu tư phê duyệt và những thay đổi thiết kế đã được chấp thuận;
- Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng được áp dụng:

Ví dụ: Tiêu chuẩn TCVN 4447-2012 – Công tác đất. Quy phạm và nghiệm thu; tiêu chuẩn TCVN 371-2006-1995 Quy trình thi công và nghiệm thu cầu cống; tiêu chuẩn TCVN 4085 – 1985 Quy phạm thi công và nghiệm thu kết cấu gạch đá xây tường....Ngoài ra, tùy từng hạng mục công việc thì đều có Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng được áp dụng khác nhau.

- Tài liệu chỉ dẫn kỹ thuật kèm theo hợp đồng xây dựng;
- Các kết quả kiểm tra, thí nghiệm chất lượng vật liệu, thiết bị được thực hiện trong quá trình xây dựng;
- Nhật ký thi công, nhật ký giám sát của chủ đầu tư và các văn bản liên quan.

Các đơn vị tư vấn giám sát cũng được lựa chọn dựa trên uy tín cũng như kinh nghiệm để triển khai hoạt động kiểm tra, giám sát hiện trường. Các công trình được nghiệm thu theo tiêu chuẩn xây dựng và quy định hiện hành của nhà nước về công tác nghiệm thu, giám sát công trình.

### **7.2.6. Hoạt động marketing**

Trong kinh doanh, bán hàng: công ty thường tham dự các buổi lễ đấu thầu, giao lưu, họp mặt giữa các doanh nghiệp trong và ngoài ngành để thúc đẩy tìm kiếm thêm đối tác, khách hàng. Để kí được các hợp đồng xây dựng hạ tầng với khách hàng, công ty chủ động triển khai hoạt động đấu thầu các dự án tiềm năng. Sau khi cổ phần hóa công ty sẽ đẩy

mạnh hoạt động marketing thông qua mạng internet, lập trang thông tin điện tử để đưa những thông tin của công ty đến với đối tác và khách hàng.

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

Logo TIIDC được thể hiện qua những đường nét mang tính khái quát, cô đọng cao, tạo sự liên kết chặt chẽ phát triển không ngừng mở rộng. TIIDC được cấu thành dựa trên nền tảng tri thức, với hình tượng cuốn sách mở ra sự thành công và sự phát triển bền vững của công ty.



Hiện tại công ty đã thực hiện đăng ký bản quyền đối với nhãn hiệu TIIDC. Khi chuyển sang công ty cổ phần, công ty đổi tên nên sẽ tiến hành thay logo mới và thực hiện đăng ký nhãn hiệu mới.

### 7.2.8. Các hợp đồng, dự án đang thực hiện

**Bảng 11: Một số công trình đang thực hiện**

STT	Tên công trình	Giá trị hợp đồng (Triệu đồng)	Chủ đầu tư	Thời gian thi công
1	Nhà ở cho công nhân tại khu công nghiệp Lễ Môn tỉnh Thanh Hóa ( giai đoạn 1)	117.000.000.000	Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa	25/4/2013
2	Công trình: Đường đông tây 4 đi cảng Nghi Sơn – KKT Nghi Sơn	43.686.000.000	Ban quản lý KKT Nghi Sơn	19/9/2014

(Nguồn: TIIDC)

❖ **Thông tin về một số dự án công ty làm chủ đầu tư**

**Tên dự án:** Nhà ở cho công nhân tại khu công nghiệp Lễ Môn tỉnh Thanh Hóa

**Chủ đầu tư:** Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa

**Mục tiêu xây dựng:**

Mục tiêu đầu tư đáp ứng cho khoảng 1.200 công nhân Khu công nghiệp Lễ Môn có nhu cầu thuê nhà ở.

**Nội dung đầu tư và quy mô đầu tư xây dựng:**

Nội dung đầu tư: Đầu tư xây dựng mới đồng bộ công trình kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật.

**Quy mô xây dựng:**

Đầu tư xây dựng mới 03 nhà chung cư cao 5 tầng: 01 nhà ăn + Dịch vụ thương mại cao 1 tầng.

Đầu tư hạ tầng kỹ thuật và các công trình phụ trợ gồm:

04 Nhà để xe đạp, xe máy, 01 sân bóng chuyền, 02 sân cầu lông, 01 trạm biến áp, trạm bơm bể nước sinh hoạt, bể nước ngầm, đường giao thông nội bộ, hệ thống điện trong và ngoài công trình, hệ thống cấp – thoát nước, khuôn viên cây xanh cảnh quan và cây xanh cách ly.

Địa điểm xây dựng: xã Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa

Diện tích sử dụng đất: Tổng diện tích khu đất xây dựng: 17.893 m<sup>2</sup>, trong đó diện tích đất xây dựng công trình: 3.715,4 m<sup>2</sup>.

Loại, cấp công trình: Cấp III

Tổng mức đầu tư dự án: 117.144 triệu đồng

Nguồn vốn đầu tư:

- Vốn tự có
- Vốn từ Quỹ phát triển nhà ở xã hội theo Nghị định 188 (hiện nay là Nghị định 100) Công ty đang đấu mới để huy động nguồn vốn này
- Vốn ngân sách đầu tư ngoài hàng rào.

f. Thời gian thực hiện dự án: Từ năm 2013 đến năm 2015

g. Tiến độ thi công của dự án: Đã xây xong phần thô và trát của 2 tòa nhà 5 tầng:

Tòa nhà độc thân: gồm: 126 căn (trong đó: 2 căn diện tích 35,05 m<sup>2</sup>, 20 căn diện tích 24,45 m<sup>2</sup>, 104 căn diện tích 26,52 m<sup>2</sup>.)

Tòa nhà gia đình: gồm: 67 căn (trong đó: 7 căn diện tích 45,08 m<sup>2</sup>, 4 căn diện tích 41,9 m<sup>2</sup>, 48 căn diện tích 40,03 m<sup>2</sup>, 8 căn diện tích 28,5 m<sup>2</sup>)

**2. Dự án đầu tư xây dựng Đường đông tây 4 đi cảng Nghi Sơn – KKT Nghi Sơn**

Chủ đầu tư: Ban quản lý KKT Nghi Sơn

Mục tiêu xây dựng: Xây dựng kết cấu hạ tầng – đường đông tây 4

Địa điểm: Khu kinh tế Nghi Sơn

Tổng giá trị đầu tư: 43.686 triệu đồng

Thời gian triển khai: Quý IV/2014 – Quý IV/2015.

Tiến độ thi công của dự án: 80%

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

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

**Bảng 12: Tình hình tài chính 3 năm trước khi cổ phần hóa**

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
1	Tổng giá trị tài sản	Đồng	111.464.237.284	178.352.279	183.409.147.920
2	Vốn nhà nước theo sổ sách kế toán	Đồng	44.043.028.562	48.529.864.503	48.658.122.231
3	Nợ ngắn hạn	Đồng	24.108.511.960	34.231.621.741	27.488.823.020
4	Nợ dài hạn	Đồng	39.409.595.098	88.117.970.831	99.312.780.167
5	Nợ phải thu khó đòi	Đồng	-	(393.607.604)	(297.358.229)
6	Tổng số lao động	Người	60	80	83
7	Tổng quỹ lương	Đồng	270.000.000	408.800.000	427.118.000
8	Thu nhập bình quân 1 người/tháng	Đồng	4.500.000	5.110.000	5.146.000

9	Tổng doanh thu	Đồng	54.158.998.379	63.701.680.670	74.763.398.688
10	Tổng chi phí	Đồng	52.271.252.864	59.841.546.560	71.042.485.958
11	Lợi nhuận trước thuế	Đồng	2.414.236.988	5.146.845.480	3.720.912.730
12	Lợi nhuận sau thuế	Đồng	1.991.745.515	3.860.134.110	2.902.311.929
13	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn nhà nước bình quân	%	4,45%	8,34%	5,97%

*Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2012, 2013, 2014, Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp tại ngày 31/12/2014, Biên bản thẩm định BCTC năm 2014 do Sở Tài chính thẩm định và BCTC tự lập 6 tháng đầu năm 2015 của TIIDC)*

#### **7.4. Thực trạng về tài chính công nợ**

Theo Hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp tại ngày 31/12/2014 và Biên bản thẩm tra Báo cáo tài chính Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Hạ tầng Thanh Hóa: thực trạng tài chính công nợ của Công ty như sau:

##### **Về quyết toán thuế:**

Về quyết toán thuế, theo Khoản 2 Điều 21 của Nghị định 59/2011/NĐ-CP: “Trong thời gian 30 ngày làm việc kể từ thời điểm được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu, doanh nghiệp cổ phần hóa phải hoàn thành việc lập báo cáo tài chính tại thời điểm đăng ký doanh nghiệp, thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính, đề nghị cơ quan thuế kiểm tra quyết toán thuế, thực hiện quyết toán, xác định giá trị phần vốn nhà nước tại thời điểm chính thức chuyển thành Công ty cổ phần và các tồn tại về tài chính cần tiếp tục xử lý”.

##### **Về các khoản phải trả, phải thu:**

Nợ phải trả bao gồm các khoản nợ phải trả được thể hiện trên Báo cáo tài chính và sổ sách kế toán của Công ty tại thời điểm 31/12/2014 đã được đối chiếu xác nhận tới từng đối tượng (nếu có) hoặc đang luân chuyển tại thời điểm đánh giá. Bao gồm phải trả người bán, người mua trả tiền trước, thuế và các khoản nộp Nhà nước, phải trả người lao động, các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác, phải trả dài hạn và doanh thu chưa thực hiện được xác định theo các biên bản đối chiếu công nợ hoặc theo giá trị sổ sách căn cứ trên

báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2014 đã được kiểm toán và biên bản thẩm tra báo cáo tài chính của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

❖ Các khoản phải thu

**Bảng 13: Thực trạng các khoản phải thu**

Đơn vị tính: Đồng

TT	Khoản mục	31/12/2014			30/06/2015
		Số liệu theo sổ sách kế toán	Số thẩm định	Chênh lệch	
<b>I</b>	<b>Phải thu ngắn hạn</b>	<b>22.668.054.893</b>	<b>22.668.054.893</b>	<b>-</b>	<b>36.863.204.606</b>
1	Phải thu khách hàng	17.780.487.380	17.780.487.380	-	32.745.130.093
2	Trả trước cho người bán	3.906.208.000	3.906.208.000	-	3.136.715.000
3	Phải thu nội bộ	-	-	-	-
4	Các khoản phải thu khác	1.278.717.742	1.278.717.742	-	1.278.717.742
5	Dự phòng phải thu khó đòi	(297.358.229)	(297.358.229)	-	(297.358.229)
<b>II</b>	<b>Phải thu dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>Cộng</b>	<b>22.668.054.893</b>	<b>22.668.054.893</b>	<b>0</b>	<b>36.863.204.606</b>

(Nguồn: Hồ sơ xác định GTDN tại thời điểm 31/12/2014, Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2014, Biên bản thẩm định BCTC năm 2014 do Sở Tài chính thẩm định, Báo cáo tài chính tự lập 6 tháng đầu năm 2015- TIIDC)

❖ Các khoản phải trả

**Bảng 14: Thực trạng các khoản phải trả**

Đơn vị tính: Đồng



TT	Khoản mục	31/12/2014			30/06/2015
		Số liệu theo sổ sách kế toán	Giá trị thẩm định	Chênh lệch	
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>27.488.823.020</b>	<b>27.488.823.020</b>		<b>20.806.544.616</b>
1	Phải trả người bán	685.273.394	685.273.394	-	240.112.212
2	Người mua trả tiền trước	8.332.809.100	8.332.809.100		770.270.720
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	158.600.801	158.600.801		11.016.777.578
4	Phải trả người lao động	618.906.440	618.906.440		234.272.810
5	Phải trả nội bộ	-	-	-	6.384.778.562
6	Phải trả phải nộp ngắn hạn khác	17.690.467.368	17.690.467.368	-	2.158.150.039
7	Quỹ khen thưởng phúc lợi	2.765.917	2.765.917	-	2.182.695
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>99.312.780.167</b>	<b>99.312.780.167</b>	-	<b>66.320.534.561</b>
8	Phải trả dài hạn khác	50.000.000.000	50.000.000.000	-	66.320.534.561
9	Doanh thu chưa thực hiện	49.312.780.167	49.312.780.167	-	
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>126.801.603.187</b>	<b>126.801.603.187</b>	-	<b>87.127.078.177</b>

*(Nguồn: Hồ sơ xác định GTDN tại thời điểm 31/12/2014, Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2014, Biên bản thẩm định BCTC năm 2014 do Sở Tài chính thẩm định, Báo cáo tài chính tự lập 6 tháng đầu năm 2015- TIIDC)*

## **8. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty**

### **8.1. Thuận lợi**

#### **8.1.1. Chính sách nhà nước**

Đảng và Nhà nước đã có định hướng thúc đẩy đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng. Tạo điều kiện thuận lợi cho kinh doanh dịch vụ môi trường công cộng, xây dựng khu công nghiệp mới. Nhiều dự án trọng điểm của ngành luôn được quan tâm đầu tư, đang tiếp tục được triển khai thực hiện, từng bước đáp ứng yêu cầu thông tin liên lạc và đảm bảo sự phát triển của ngành xây dựng hạ tầng khu công nghiệp.

Hệ thống chính sách và quy hoạch cụ thể mở ra nhiều cơ hội cho việc phát triển cho ngành Xây dựng, đặc biệt là lĩnh vực cơ sở hạ tầng. đồng thời với mục tiêu đẩy mạnh tăng trưởng kinh tế, nguồn vốn mạnh của chính phủ sẵn sàng chi cho các dự án cơ sở hạ tầng trọng điểm.

Ngân hàng nhà nước ban hành Thông tư 36/TT-NHNN ngày 20/11/2014 quy định về giới hạn, tỷ lệ bảo đảm an toàn hoạt động của các tổ chức tín dụng, giảm hệ số rủi ro cho vay đối với bất động sản từ 250% xuống 150%, và Luật kinh doanh BĐS quy định chặt chẽ hơn điều kiện kinh doanh bất động sản, giúp ngành nghề kinh doanh mà Công ty đang thực hiện trở nên ổn định, hạn chế rủi ro và dễ dự đoán hơn các diễn biến thị trường.

#### **8.1.2. Tài sản, con người**

Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa có đội ngũ cán bộ, nhân viên kỹ thuật có trình độ và am hiểu kinh nghiệm đã tạo dựng thương hiệu uy tín trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Tập thể người lao động luôn yên tâm, phấn khởi tin tưởng vào sự lãnh đạo của Đảng ủy và Ban lãnh đạo Công ty, đoàn kết, chung sức, chung lòng trên mọi lĩnh vực hoạt động của Công ty.

Ban lãnh đạo Công ty đoàn kết, thống nhất, tạo được niềm tin với cán bộ công nhân viên Công ty, có những quyết sách đúng hướng, kịp thời, phù hợp với thị trường, tránh được nhiều rủi ro trong sản xuất kinh doanh

Doanh nghiệp đổi mới sẽ đóng góp nhiều lợi ích hơn cho đất nước, mang lại nhiều lợi ích hơn cho người lao động.

Nguồn nhân lực của Công ty có những điểm mạnh sau:

- Đội ngũ cán bộ được đào tạo tương đối bài bản, có kỹ năng và kiến thức tốt về lĩnh vực xây dựng hạ tầng và cung cấp các dịch vụ xây dựng. Cơ cấu lao động tương đối phù hợp với công việc theo các cấp độ đào tạo khác nhau phù hợp với các công việc đảm nhận và kinh nghiệm làm việc.
- Cán bộ công nhân viên đều gắn bó, tâm huyết với Công ty, trong đó, lao động có Hợp đồng không xác định thời hạn chiếm trên 90%. Các cán bộ công nhân viên trong Công ty đều có ý thức chấp hành kỷ luật và lao động tốt.

Để bắt kịp với sự phát triển đất nước cũng như sự phát triển theo định hướng đã đề ra, Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa luôn chú trọng, quan tâm đến việc nâng cao trình độ tay nghề, chuyên môn, trình độ lý luận nhận thức cho cán bộ công nhân viên trong Công ty.

### **8.1.3. Thị trường tiềm năng**

Kinh doanh dịch vụ thương mại, công cộng, diện tích đất quản lý tại Khu công nghiệp Lễ Môn là một lợi thế của Công ty.

Các khách hàng hợp tác và ký kết hợp đồng dịch vụ là thị trường còn nhiều tiềm năng cho Công ty.

## **8.2. Khó khăn**

Lạm phát tăng cao, giá các yếu tố đầu vào gồm tiền thuê đất, điện, nước đều tăng cao đẩy chi phí xây dựng, suy giảm lợi nhuận. Chủ trương cắt giảm kinh phí đầu tư kết cấu hạ tầng giảm theo đó sản xuất, kinh doanh của Công ty cũng bị tác động. Ngoài ra sự bất cập trong cơ chế chính sách trong hoạt động đầu tư, kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản cũng như sự phức tạp của công tác giải phóng mặt bằng tại các dự án khiến dự án rất dễ chậm tiến độ, kéo dài thời gian đầu tư, tăng chi phí cố định và chi phí vô hình cũng là những nguyên nhân lớn làm tăng giá thành và dẫn đến tính thiếu hiệu quả trong sử dụng nguồn vốn.

Trong khi Công ty có lợi thế là cho doanh nghiệp thứ cấp thuê lại đất Khu công nghiệp Lễ Môn, nhưng lại thuê với giá ưu đãi được thực hiện suốt đời dự án tại Khu công nghiệp (giá thuê là 0,35USD/m<sup>2</sup>/năm, là giá thấp nhất ở các Khu công nghiệp trong cả nước) vì vậy khi hạ tầng Khu công nghiệp xuống cấp nguồn thu cho thuê lại đất khó đảm bảo nâng cấp, sửa chữa công trình dẫn đến khó khăn cho Công ty nói riêng và Khu công nghiệp nói chung.

Bộ máy quản lý về trình độ chuyên môn của cán bộ quản lý cần được nâng cao đáp ứng được so với yêu cầu quản lý điều hành SXKD trong giai đoạn tới.

Mô hình công ty TNHH một thành viên hiện đang được duy trì mặc dù tạo điều kiện cho công tác quản lý của Nhà nước tốt hơn, song đang bộc lộ những điểm yếu trong việc tham gia vào cơ chế thị trường. Cách thức tổ chức hoạt động còn chưa linh hoạt, chưa thể tối đa hóa lợi nhuận tiềm năng của ngành mà Công ty đang hoạt động. Doanh thu của doanh nghiệp chủ yếu từ hoạt động xây lắp (chiếm hơn 85% trong tổng doanh thu hàng năm) nên gặp nhiều khó khăn trong điều kiện đầu tư công bị hạn chế.

Sự phát triển của ngành xây dựng, bất động sản nói chung và xây dựng hạ tầng công nghiệp nói riêng phụ thuộc nhiều vào tốc độ tăng trưởng kinh tế và các chính sách vĩ mô. Với vai trò là ngành hỗ trợ cho sự phát triển của nền kinh tế, tăng trưởng của ngành xây dựng phụ thuộc vào các yếu tố như tốc độ đô thị hóa, vốn đầu tư FDI, lãi suất cho vay và lạm phát. Bên cạnh đó, xây dựng cũng là lĩnh vực tạo nên nền tảng cho phát triển cho những ngành khác và nền kinh tế nói chung. Do đó, việc chính phủ luôn duy trì một mức giải ngân vào lĩnh vực xây dựng, đặc biệt khoản giải ngân cơ sở hạ tầng thấp là một yếu tố không thuận lợi. Ngoài các chính sách tài khóa, chính sách tiền tệ cũng có tác động trực tiếp tới ngành xây dựng. Như trong giai đoạn 2011-2013, chính sách thắt chặt tiền tệ đã đẩy lãi suất cho vay lên mức trên 20%/năm, khiến cho nguồn vốn dành cho đầu tư xây dựng giảm mạnh. Do đó, chu kỳ của ngành xây dựng cũng chịu tác động mạnh từ chu kỳ của tăng trưởng kinh tế ước tính kéo dài khoảng 3-10 năm.

Chi phí giải phóng mặt bằng tại KCN có nhiều biến động trong từng năm, từ 30-40%, tăng cao ảnh hưởng từ tình hình kinh tế chung gây khó khăn cho Công ty.

## **9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong ngành**

### **9.1. Vị thế Công ty trong ngành**

Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa là doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước và là doanh nghiệp có một phần nhiệm vụ dịch vụ công ích trên địa bàn Khu công nghiệp Lễ Môn tỉnh Thanh Hóa nên Công ty luôn giữ mối quan hệ với các cơ quan ban ngành của các địa phương.

Trong suốt những năm hoạt động và kinh doanh, Công ty đã phấn đấu không ngừng để tồn tại, ổn định và phát triển. Công ty đã có những cố gắng và nỗ lực vượt qua nhiều khó khăn, thử thách để từng bước mở rộng sản xuất kinh doanh xây dựng sự tín nhiệm của các khách hàng các năm 2012, năm 2013, năm 2014. Công ty đã nhận được bằng khen của UBND Tỉnh. So với các doanh nghiệp trong lĩnh vực triển khai các dự án đất

công nghiệp và dịch vụ xử lý chất thải trong khu vực thì Công ty là một trong những Công ty có quy mô khá, có kinh nghiệm trong hoạt động, quản trị và đi đầu trong công tác triển khai cổ phần hóa.

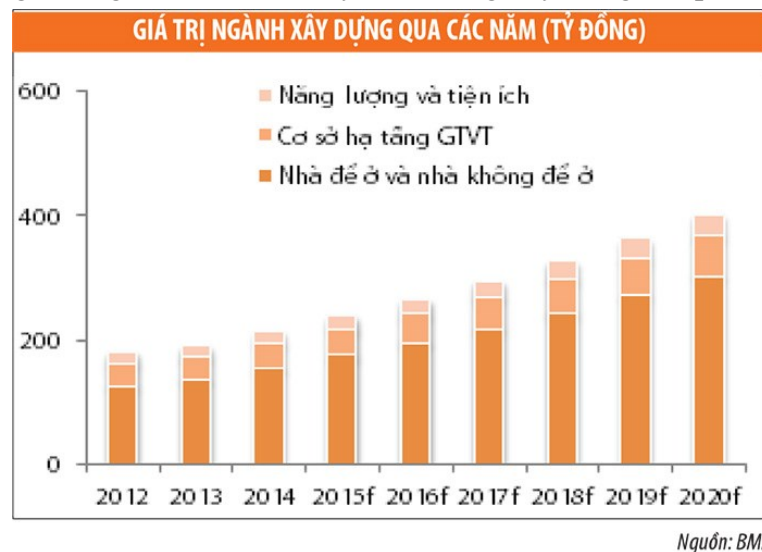
Nhìn chung, do đặc thù của ngành là đầu tư kinh doanh, cho thuê đất để thực hiện các dự án công nghiệp, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, xử lý nước thải Khu công nghiệp, Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa là doanh nghiệp hoạt động ổn định, nghiêm túc với nhiều năm kinh nghiệm.

## 9.2. Triển vọng phát triển của ngành

Thời gian qua đã có hàng loạt các cơ chế chính sách với mục tiêu kích cầu và hỗ trợ sự hồi phục của thị trường BĐS. Nghị quyết số 02/NQ-CP triển khai gói tín dụng 30.000 tỷ vào tháng 6/2013 nhắm vào thị trường nhà ở xã hội. Cùng với Nghị quyết số 61/NQ-CP ban hành ngày 21/8/2014 với quy định hạ lãi suất cho vay từ 6%/năm xuống còn 5%/năm nâng thời gian cho vay từ 10 năm lên 15 năm đã hỗ trợ thị trường BĐS rất nhiều trong việc rải ngân.

Từ năm 2014, thị trường bất động sản dần có dấu hiệu hồi phục, đồng thời tốc độ đô thị hóa nhanh kéo theo nhu cầu về xây dựng cơ sở hạ tầng dự đoán sẽ tăng cao trong thời gian sắp tới.

Khung pháp lý cho hình thức PPP ngày càng được cải thiện hơn, tạo điều kiện thu hút mạnh vốn đầu tư tư nhân vào lĩnh vực cơ sở hạ tầng, đồng thời các hiệp định kinh tế được ký kết trong thời gian gần đây sẽ tạo tiền đề cho nguồn vốn FDI đổ mạnh vào Việt Nam là một trong những nhân tố thúc đẩy thị trường xây dựng hồi phục.



Hiện nay, toàn tỉnh có 1 đô thị loại I là TP Thanh Hóa, 2 thị xã loại III là Sầm Sơn và Bỉm Sơn, 28 đô thị loại V là thị trấn huyện lỵ, thị trấn công nghiệp, dịch vụ và 4 khu vực được UBND tỉnh công nhận đạt tiêu chuẩn đô thị loại V (Hải Bình, Quảng Lợi, Hà Long, Thạch Quảng). Dân số đô thị đạt khoảng 903.500 người, chiếm 25,8% dân số toàn tỉnh; dân số nội thành phố, thị xã, thị trấn đạt 707.000 người; tỷ lệ đô thị hóa toàn tỉnh đạt 20,2%. Tất cả các đô thị đều được phê duyệt quy hoạch chung (đạt 100%) với chất lượng đồ án quy hoạch được nâng cao. Quy hoạch đi trước một bước, bảo đảm tầm nhìn dự báo, để làm cơ sở quản lý, kế hoạch hóa đầu tư, là công cụ để quản lý quá trình phát triển đô thị, nhất là vấn đề phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật và nhà ở, đáp ứng nhu cầu thực tiễn, thu hút nhiều dự án đầu tư xây dựng.

Giai đoạn 2012-2030, tỉnh Thanh Hóa được quy hoạch xây dựng hoàn chỉnh hệ thống đô thị, nhằm phát triển bền vững, có cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại; có sắc thái kiến trúc đô thị và bản sắc riêng, tiên tiến, hiện đại, môi trường, chất lượng sống tốt; có vị thế và tính cạnh tranh cao trong phát triển kinh tế - xã hội quốc gia, khu vực và quốc tế. Phần đầu đến năm 2020 tỉ lệ đô thị hóa của tỉnh đạt từ 35% trở lên.

Hàng loạt chính sách đã được đưa ra trong năm 2014 nhằm tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản được dự đoán sẽ tiếp tục là đòn bẩy giúp thị trường sôi động hơn trong những năm tiếp theo. Những chính sách mới nhìn chung đều có tác động tích cực, tăng cung cho nhà giá rẻ, nhà ở cho thuê, nhà chung cư... Do đó, đối với ngành nghề chính của Công ty (bao gồm đầu tư cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản; tư vấn môi giới, đấu giá bất động sản; cho thuê, đấu giá quyền sử dụng đất trong khu, cụm công nghiệp) thì những chính sách mới của Nhà nước và những quy định mới của pháp luật về Luật Nhà ở hay Luật Kinh doanh bất động sản là những điều kiện thuận lợi để doanh nghiệp có thể phát triển được thế mạnh của mình trong những năm tới.

Như vậy, sự phát triển ngành cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, ngành kinh doanh bất động sản cũng như ngành môi trường cần được thực hiện từng bước chắc chắn để trở thành những ngành kinh tế quan trọng.

### **9.3. Đánh giá về định hướng phát triển của Công ty so với định hướng ngành**

Trước tiềm năng phát triển của ngành, Công ty xây dựng mục tiêu, chiến lược cụ thể gồm tiếp tục mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh, khai thác tích cực các nguồn lực, vật liệu nhằm nâng cao kết quả hoạt động. Thêm vào đó, Công ty cũng đưa ra mục tiêu cho mình là giữ vững các hợp đồng đang thực hiện trên địa bàn Tỉnh, đồng thời tìm kiếm các hợp đồng thi công mới. Những chính sách quan tâm kịp thời và phù hợp của Nhà

nước đối với ngành cùng với tiềm năng phát triển của xã hội sẽ góp phần tạo điều kiện thuận lợi cho sự phát triển của các Công ty hoạt động trong ngành nói chung và Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa nói riêng.

### PHẦN III: PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ VÀ CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN CỦA DOANH NGHIỆP SAU CỔ PHẦN HÓA

#### 1. Mục tiêu cổ phần hóa

Thực hiện mục tiêu của Chính phủ được ghi rõ tại Nghị định số 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 và chủ trương của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc cổ phần hóa Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa nhằm các mục tiêu:

Chuyển hình thức sở hữu 100% vốn nhà nước thành hình thức đa sở hữu, tạo sự thay đổi căn bản về phương thức quản lý, từng bước đầu tư đổi mới công nghệ, phát triển quy mô, tăng cường năng lực tài chính, năng lực sản xuất kinh doanh nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty hiện nay và trong tương lai;

Huy động vốn nhân rộng của cán bộ công nhân viên trong doanh nghiệp, các cá nhân, các tổ chức kinh tế, tổ chức xã hội trong và ngoài nước để tăng cường năng lực tài chính, đổi mới công nghệ, đổi mới phương thức quản lý nhằm nâng cao hiệu quả và sức cạnh tranh của doanh nghiệp;

Nâng cao vai trò làm chủ thật sự, gắn trách nhiệm, công việc và quyền lợi của cổ đông, tạo động lực thúc đẩy công tác điều hành quản lý sản xuất kinh doanh có hiệu quả, nâng cao thu nhập của người lao động, của cổ đông, đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước, doanh nghiệp, nhà đầu tư và người lao động trong doanh nghiệp;

Thực hiện công khai, minh bạch theo nguyên tắc thị trường, khắc phục tình trạng cổ phần hóa khép kín trong nội bộ doanh nghiệp; gắn với phát triển thị trường vốn, thị trường chứng khoán.

Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hoá được thực hiện cổ phần hoá nhằm đáp ứng các yêu cầu:

Đa dạng hoá nguồn vốn chủ sở hữu, huy động hiệu quả nguồn vốn để đầu tư vào phát triển sản xuất kinh doanh, góp phần quan trọng để nâng cao hiệu quả kinh doanh, sức cạnh tranh của công ty; tạo động lực mạnh mẽ và cơ chế quản lý năng động cho công ty để sử dụng hiệu quả vốn, tài sản chủ sở hữu, khai thác tiềm năng nội lực, ngoại lực sẵn có của công ty trên địa bàn.



## **2. Hình thức cổ phần hóa**

Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa chuyển thành Công ty cổ phần Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp Thanh Hóa. Sau khi cổ phần hóa, Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa sẽ hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần, hoạt động theo Luật Doanh nghiệp 2014;

Phương thức: “bán một phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp”, trong đó Nhà nước nắm giữ 49% cổ phần của doanh nghiệp.

Về phần vốn Nhà nước, sau khi đánh giá lại sẽ được giảm trừ trực tiếp các khoản chi phí cổ phần hóa và phần giảm trừ do chênh lệch bán ưu đãi cổ phần cho người lao động. Phần vốn phát hành thêm của doanh nghiệp sẽ được để tại doanh nghiệp để tiếp.

Vốn điều lệ Công ty sau cổ phần hóa	:	27.134.000.000 đồng
Giá trị thực tế phần vốn Nhà nước	:	27.134.446.722 đồng
Chi phí cổ phần hóa	:	500.000.000 đồng
Tổng số cổ phần phát hành	:	2.713.400 cổ phần
Tổng số cổ phần nhà nước nắm giữ	:	1.329.566 cổ phần
Tổng số cổ phần bán cho cổ đông khác	:	1.383.834 cổ phần

## **3. Thông tin doanh nghiệp sau cổ phần hóa**

### **3.1. Thông tin chung**

Tên Công ty	:	<b>CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP THANH HÓA</b>
Tên giao dịch bằng tiếng anh	:	THANH HOA INDUSTRIAL ZONE INFRASTRUCTURE INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt	:	JSC

- Địa chỉ trụ sở chính : Khu B - Khu Công nghiệp Lễ Môn - Thanh Hóa
- Điện thoại : (037).3910264
- Fax : (037).3910264
- Vốn điều lệ dự kiến : 27.134.000.000 đồng (Hai mươi bảy tỷ, một trăm ba mươi tư triệu đồng)

### **3.2. Hình thức pháp lý**

Sau khi cổ phần hóa, công ty hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần. Công ty cổ phần có:

- Tư cách pháp nhân theo Pháp luật Việt Nam kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh,
- Thực hiện chế độ hạch toán kinh tế độc lập, có con dấu riêng,
- Được mở tài khoản tại ngân hàng theo quy định của pháp luật;
- Tổ chức và hoạt động theo Điều lệ của Công ty cổ phần.

### **3.3. Ngành nghề kinh doanh dự kiến sau cổ phần hóa**

Sau khi chuyển sang hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần, công ty dự kiến hoạt động trong những ngành nghề sau:

<b>Số TT</b>	<b>Ngành nghề kinh doanh</b>	<b>Mã ngành</b>
1	Thoát nước và xử lý nước thải	3700
2	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4290
3	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	4210
4	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
5	Phá dỡ	4311
6	Chuẩn bị mặt bằng	4312

7	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan	4661
8	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	5210
9	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	5610
10	Cho thuê máy móc, thiết bị và các đồ dùng hữu hình khác	7730
11	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Tư vấn đấu thầu, lập dự án đầu tư, quản lý dự án đầu tư, xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị và khu công nghiệp, công trình điện đến 35KV; giám sát thi công công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông và hạ tầng kỹ thuật;	7110
12	Thu gom rác thải không độc hại	3811
13	Thu gom rác thải độc hại	3812
14	Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ	9632
15	Xây dựng nhà các loại	4100
16	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Dịch vụ cho thuê nhà ở; kinh doanh bất động sản	6810
17	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ	5221
18	Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm	7810
19	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại	8230
20	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét	0810

21	Sản xuất vật liệu từ đất sét	2392
22	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4663
23	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	3510
24	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Hoạt động vui chơi, giải trí phục vụ sinh hoạt, đời sống.	9329
25	Trồng và cung cấp hoa, cây cảnh, cây xanh; Quản lý nghĩa trang; Xây dựng các công trình thủy lợi, công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị và khu công nghiệp, công trình điện đến 35 KV; Quản lý, khai thác và bảo quản hệ thống điện chiếu sáng Khu công nghiệp Lễ Môn , và Khu kinh tế Nghi Sơn; Quản lý duy tu bảo dưỡng các công trình hạ tầng kỹ thuật các khu tái định cư, khuôn viên, vườn hoa, cây xanh thuộc Khu kinh tế Nghi Sơn và Khu công nghiệp. Tư vấn môi trường	Ngành, nghề chưa khớp với mã và hệ thống ngành kinh tế Việt Nam

### 3.4. Cơ cấu tổ chức

#### 3.4.1. Tổ chức cán bộ quản lý

Mô hình tổ chức của Công ty gồm có: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và bộ máy quản lý điều hành của doanh nghiệp.

- Hội đồng quản trị: Do Đại hội đồng cổ đông bầu, Hội đồng quản trị gồm 03 thành viên, Hội đồng quản trị bầu 01 Chủ tịch HĐQT.
- Giám đốc Công ty: Do Hội đồng quản trị bổ nhiệm.
- Ban kiểm soát: Do Đại hội đồng cổ đông bầu, Ban kiểm soát gồm 03 thành viên, trong đó có 01 Trưởng ban kiểm soát.

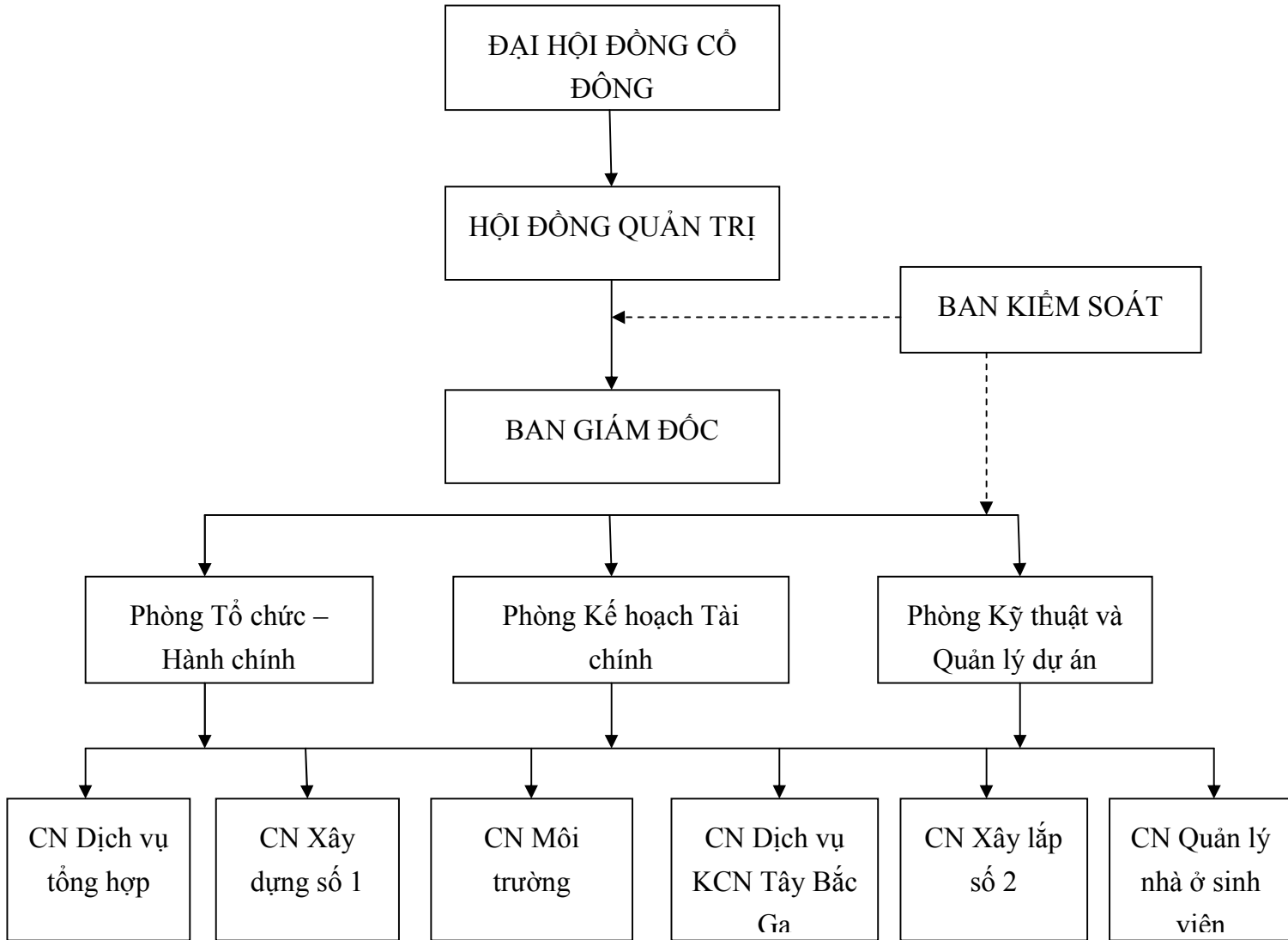
Bộ máy quản lý điều hành:

- Đứng đầu bộ máy quản lý điều hành là Giám đốc;
- Giúp việc cho Giám đốc có 02 Phó Giám đốc và 01 Kế toán trưởng do Giám đốc đề xuất và HĐQT quyết định;
- Các phòng ban chức năng thuộc Công ty bao gồm: Phòng Tổ chức – Hành chính, phòng Kế hoạch tài chính; phòng Kỹ thuật và Quản lý dự án.
- Các chi nhánh: Chi nhánh Dịch vụ tổng hợp, chi nhánh Xây dựng số 1, chi nhánh Môi trường, chi nhánh Dịch vụ KCN Tây Bắc Ga, chi nhánh Xây lắp số 2 và chi nhánh Quản lý nhà ở sinh viên

Nhiệm kỳ và chức năng nhiệm vụ của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc thực hiện theo quy định của Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty..

❖ **Sơ đồ tổ chức**

Hình 2: Sơ đồ tổ chức Công ty cổ phần



- **Đại hội đồng cổ đông:**

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của công ty cổ phần. Đại hội đồng cổ đông có các quyền quyết định những vấn đề thuộc quyền hạn và nghĩa vụ được Luật pháp và Điều lệ công ty quy định.

- **Hội đồng quản trị:**

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

- **Ban kiểm soát:**

Ban kiểm soát được Đại hội đồng cổ đông bầu ra để thay mặt cổ đông giám sát HĐQT, Giám đốc công ty 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.

- **Giám đốc công ty**

Giám đốc là người chịu trách nhiệm về mọi hoạt động của Công ty trước Hội đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông và Pháp luật; Các phó Giám đốc là người giúp việc Giám đốc, điều hành các công việc được Giám đốc phân công, chịu trách nhiệm trước Giám đốc công ty và Hội đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông về những lĩnh vực mình phụ trách.

Giám đốc: Phụ trách chung, chịu trách nhiệm lãnh đạo và quản lý toàn bộ hoạt động của Công ty. Trực tiếp lãnh đạo Công tác tổ chức cán bộ, tài chính kế toán, quản lý vật tư, kế hoạch sản xuất, kế hoạch SXKD năm, kế hoạch đột xuất và dài hạn, phụ trách công tác quy hoạch phát triển về cơ cấu tổ chức sản xuất đáp ứng với yêu cầu, nhiệm vụ SXKD theo từng giai đoạn.

Ký các hợp đồng kinh tế về thuê lại đất, mua vật tư thiết bị phục vụ sản xuất, bán các loại vật tư phế liệu, ký các hợp đồng xây dựng trong và ngoài ngành.

- **Các phó giám đốc**

Phó giám đốc phụ trách về kỹ thuật, môi trường:

- Tổ chức chỉ đạo, kiểm tra hướng dẫn công tác quản lý kỹ thuật, chất lượng sản phẩm nghiệm thu sản phẩm;

- Căn cứ vào tình hình thực tế nhiệm vụ SXKD của công ty để chủ động nghiên cứu, đề xuất xây dựng, đổi mới mô hình sản xuất, công tác vận hành các nghiệp vụ.

Phó giám đốc phụ trách về tài chính, kế hoạch kinh doanh:

- Chỉ đạo công tác xây dựng kế hoạch năm, kế hoạch dài hạn, kế hoạch đột xuất trình Giám đốc phê duyệt; phụ trách công tác lập kế hoạch kinh doanh tháng, quý của công ty.
- Tham gia xây dựng đề án về công tác quy hoạch cán bộ, đề bạt, sắp xếp bố trí hoặc thôi giữ chức của cán bộ từ cung trưởng trở lên. Lập kế hoạch đào tạo, đào tạo lại đội ngũ cán bộ, giáo dục nâng cao trình độ cho CBCNV.
- Chỉ đạo thực hiện đầy đủ các chế độ chính sách về lao động, tiền lương, BHXH, BHLĐ. Tổ chức chỉ đạo thực hiện công tác bảo vệ, an ninh trật tự, thanh tra pháp chế, theo dõi đôn đốc chỉ đạo việc thực hiện đúng tiến độ và nghiêm túc các chỉ thị, mệnh lệnh của Giám đốc đối với các phòng ban, đơn vị.
- Tổ chức thực hiện công tác tìm kiếm khách hàng, giao nhiệm vụ cho các phòng: Hành chính tổng hợp và phòng kế hoạch cho phù hợp với nhiệm vụ và tình hình thực tế của công ty trong từng giai đoạn.
- **Các phòng ban và đơn vị trực thuộc**  
Thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ được giao của từng phòng ban cũng như các đơn vị trực thuộc Công ty.

### 3.5. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ Công ty cổ phần

#### 3.5.1. Vốn điều lệ

- Vốn điều lệ Công ty sau cổ phần hóa: **27.134.000.000 đồng** (*Bằng chữ: Hai mươi bảy tỷ một trăm ba mươi tư triệu đồng*)
- Số cổ phần phát hành lần đầu: **2.713.400 cổ phần**
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần.

#### 3.5.2. Cơ cấu vốn điều lệ

Xét nhu cầu tình hình sản xuất kinh doanh của công ty trong 3 năm tiếp theo, chủ sở hữu công ty là UBND tỉnh Thanh Hóa và Ban lãnh đạo công ty nhận thấy không cần tìm kiếm nhà đầu tư chiến lược. Vậy công ty thực hiện theo Quyết định số 4907/QĐ-UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt phương án cổ phần hóa của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa với cơ cấu vốn như sau:

#### **Bảng 15: Cơ cấu vốn cổ phần dự kiến**



TT	Diễn giải	Số CP	Giá trị theo mệnh giá (đồng)	Tỉ lệ
1	Nhà nước	1.329.566	13.295.660.000	49%
2	Người lao động	257.800	2.578.000.000	9,50%
	<i>Cổ phần ưu đãi bán cho người lao động (60%)</i>	68.800	688.000.000	2,53%
	<i>Cổ phần cam kết bán cho người lao động</i>	189.000	1.890.000.000	6,97%
3	Nhà đầu tư chiến lược	-	-	0,00%
4	Nhà đầu tư bên ngoài	1.126.034	11.260.340.000	41,50%
	<b>Tổng</b>	2.713.400	<b>27.134.000.000</b>	<b>100%</b>

(Nguồn: Quyết định số 4907/QĐ-UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt phương án cổ phần hóa của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa)

#### 4. Phương án đầu tư và chiến lược phát triển của Công ty sau cổ phần hóa

##### 4.1. Kế hoạch mục tiêu phát triển Công ty sau cổ phần hóa

Đảm bảo phát triển bền vững, kết hợp hiệu quả giữ phát triển chiều rộng với phát triển chiều sâu, xây dựng Công ty cổ phần Đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Thanh Hóa bước đầu trở thành một công ty với trang thiết bị hiện đại, nâng cấp công nghệ, cải thiện kỹ thuật, nguồn nhân lực từng bước được đào tạo bài bản, chuyên sâu, đủ năng lực đáp ứng mọi nhu cầu về dịch vụ công ích, xử lý nước thải và cho thuê đất Công nghiệp, đồng thời phải xúc tiến và tiếp cận từng bước mở rộng, đa dạng hóa hoạt động kinh doanh với các đối tác tiềm năng..

Mục tiêu tổng quát : Sản xuất kinh doanh nhằm mục tối đa hóa lợi nhuận trên cơ sở hoàn thành nhiệm vụ chính trị được giao; đảm bảo việc làm ổn định với thu nhập ngày càng cao cho người lao động; thực hiện tốt nghĩa vụ với NSNN; đảm bảo quyền lợi của Công ty, của người lao động và các cổ đông.

Mục tiêu cụ thể là:

- Nâng cao năng lực sản xuất toàn ngành để tiếp tục duy trì mức tăng trưởng bình quân hàng năm đạt từ 5-15% ;
- Tiếp tục hiện đại hóa, cải tiến công nghệ đi đôi với đào tạo đội ngũ cán bộ công nhân kỹ thuật, phấn đấu đạt mức tăng năng suất lao động hàng năm từ 10% ;
- Trên cơ sở nâng cao năng lực và hiệu quả sản xuất của công ty trên mức trung bình ngành, phấn đấu tăng thu nhập bình quân của người lao động hàng năm trên 5%.

Để đạt được kế hoạch trên, công ty sẽ tập trung tăng doanh thu thông qua tìm kiếm khách hàng đối tác mới. Hình thức quản lý theo công ty cổ phần là một lợi thế khi mọi thông tin về tài chính, kế toán và hoạt động kinh doanh của công ty sẽ được minh bạch hơn trước đây. Vì vậy, sẽ thuận lợi hơn trong việc tìm kiếm đối tác và bạn hàng khi chứng minh tốt hơn về năng lực tài chính, kế toán, nhân lực. Các kênh tìm kiếm khách hàng và đối tác có thể thông qua phương tiện truyền thông đại chúng, phương tiện truyền thông ngành, các hoạt động quảng bá, các đối tác tư vấn.

Công ty tiếp tục tuân thủ chặt chẽ chủ trương, đường hướng phát triển của Nhà nước trong việc nắm giữ, thoái vốn trong tương lai. Ba năm sau cổ phần hóa, công ty tiếp tục giữ nguyên phần vốn điều lệ nhằm ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh trước khi cân nhắc tới việc huy động vốn thông qua thị trường chứng khoán để phát triển sản xuất kinh doanh. Song vẫn nhắm tới việc hoạt động sản xuất kinh doanh cần phải phát triển hơn trước và công ty làm ăn có lãi, lương trung bình người lao động được cải thiện, tăng nộp ngân sách.

#### **4.2. Chiến lược phát triển**

Quan tâm, phát huy lợi thế kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, cung cấp các dịch vụ Khu công nghiệp; nâng cao tay nghề cho người lao động để tạo ra năng suất, chất lượng, hiệu quả cao nhất trong việc thực hiện các dịch vụ trên. Dần từng bước mở rộng hoạt động kinh doanh tại các địa phương, và vùng lân cận.

Phát triển các hoạt động SXKD, các dịch vụ ngoài nhiệm vụ chính; Phát triển các dịch vụ vệ sinh công nghiệp; Mở rộng lĩnh vực xây lắp, đặc biệt lĩnh vực hạ tầng đô thị.

Tăng cường công tác quản lý, kiểm tra, giám sát trong SXKD để đạt được hiệu quả cao. Ban hành các quy định, quy chế nội bộ như: Quy chế quản trị Công ty; Quy chế quản

lý tài chính; Quy chế phối hợp làm việc; Quy chế tuyển dụng; Quy chế phân phối thu nhập; Các định mức KT-KT, các định mức chi phí; Xây dựng các cơ chế khoán nội bộ.

- Liên doanh, liên kết với các đơn vị để phát triển SXKD. Có cơ chế khuyến khích các tập thể, cá nhân trong và ngoài đơn vị khai thác, tìm kiếm mở rộng thị trường, tạo thêm việc làm cho CBCNV.

### **4.3. Các giải pháp thực hiện**

Đẩy mạnh kinh doanh phát huy sở trường và kinh nghiệm trong những lĩnh vực sản xuất kinh doanh hiện nay như công tác đấu thầu các công trình, đồng thời mở rộng sản xuất kinh doanh mới đa dạng loại hình kinh doanh dịch vụ tăng doanh thu và thu nhập phục vụ phát triển sản xuất.

#### **4.3.1. Giải pháp marketing**

Trước hết, sau cổ phần hóa, Công ty tập trung vào xây dựng một hình ảnh mới, tạo sức hút hơn đối với khách hàng. Thông qua đó tạo điều kiện tiền đề để phát triển hơn các biện pháp quảng bá hình ảnh. Sử dụng hiệu quả các chiến lược marketing sẽ nâng cao hình ảnh, thương hiệu Công ty. Điều này không chỉ giúp các đối tác kinh doanh và khách hàng có nhu cầu trong lĩnh vực hoạt động của Công ty biết tới Công ty nhiều hơn, mà còn giúp Công ty có thêm nhiều khách hàng và đối tác mới thông qua các công cụ và phương tiện marketing, truyền thông.

Đối với các đối tác kinh doanh, Công ty gia tăng các chính sách ưu đãi về giá, thời gian và quyền lợi đối với các đối tác kinh doanh. Chuyển đổi sang mô hình Công ty cổ phần giúp Công ty linh hoạt và minh bạch hơn trong hạch toán kế toán. Vậy nên Công ty sẽ có những điều chỉnh thích hợp trong chi phí xây dựng, giải phóng cũng như các ưu đãi về giá cao hơn, quyền lợi nhiều hơn để không chỉ giữ được các đối tác mà còn trong kênh huy động vốn tìm kiếm thêm nhiều hơn nữa các đối tác khác trong ngành và các lĩnh vực liên quan.

#### **4.3.2. Giải pháp kinh doanh**

Dựa trên những thuận lợi, khó khăn mà công ty đã, đang và luôn theo dõi sát sao, kế hoạch kinh doanh được xây dựng theo chiến lược đẩy mạnh phát triển trong những năm tới để tận dụng những thuận lợi theo chu kỳ của nền kinh tế.

Lĩnh vực hạ tầng công nghiệp đòi hỏi Công ty phải có nguồn vốn lớn và ổn định để đạt tốc độ phát triển nhanh chóng, bắt kịp xu thế. Công ty sẽ phải thực hiện tăng vốn thông qua hai nguồn chủ yếu: nguồn vốn chủ sở hữu và nguồn vốn vay thương mại.

Với các dự án và phương án kinh doanh đang triển khai dở dang trong giai đoạn chuyển đổi: tăng cường hợp tác đầu tư, liên kết nhất là với các đối tác lớn, có uy tín trong lĩnh vực bất động sản để mở rộng thị trường kinh doanh nhằm nhanh chóng tiêu thụ hết sản phẩm.

Trong giai đoạn mới chuyển đổi: để có nguồn thu và đảm bảo ổn định đời sống và thu nhập cho cán bộ công nhân viên, công ty cần tăng cường kinh doanh thương mại để cung ứng các dịch vụ, tiếp tục cải thiện và nâng cao chất lượng các công trình. Triển khai công tác dịch vụ bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa thường xuyên cho dự án tại các khu vực công ty phụ trách vận hành, khai thác sử dụng.

### **Doanh thu**

Doanh thu của công ty những năm tới chủ yếu từ hoạt động xây lắp, dịch vụ, một phần từ nguồn thu cho thuê lại đất khu công nghiệp. Doanh thu năm 2014 đạt trung bình 59 tỷ. Giá cho thuê mỗi ha đất hiện nay tại Khu công nghiệp Lê Môn do UBND tỉnh quy định là 0,35USD/m<sup>2</sup>/năm, quy đổi sang lãi suất ngân hàng Nhà nước tại thời điểm 30/6/2015 tương ứng mức 7.600 đồng/m<sup>2</sup>/năm. 5 năm sau cổ phần hóa, công ty vẫn tiếp tục áp dụng mức giá cho thuê đất và phí dịch vụ bình quân theo Quyết định của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, vì vậy dự kiến doanh thu cho thuê đất và cung cấp dịch vụ không biến động nhiều.

Bên cạnh đó, Công ty còn nguồn thu từ hoạt động xây lắp với mức tăng ổn định khoảng 15% mỗi năm.

**Bảng 16: Doanh thu từ các hoạt động dự kiến**

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
<b>I.Doanh thu cho thuê lại đất</b>	<b>Tr.đồng</b>	<b>4.900</b>	<b>4.900</b>	<b>4.900</b>	<b>4.900</b>

Giá thuê đất và phí dịch vụ bình quân	USD/m <sup>2</sup> /năm đ/m <sup>2</sup>	0,35USD/m <sup>2</sup> /năm ~ 7.600đ/m <sup>2</sup>	0,35USD/m <sup>2</sup> /năm ~ 7.600đ/m <sup>2</sup>	0,35USD/m <sup>2</sup> /năm ~ 7.600đ/m <sup>2</sup>	0,35USD/m <sup>2</sup> /năm ~ 7.600đ/m <sup>2</sup>
Diện tích cho thuê	m <sup>2</sup>	645.000	645.000	645.000	645.000
<b>III. Doanh thu hoạt động xây lắp</b>	<b>Tr.đồng</b>	<b>51.000</b>	<b>60.100</b>	<b>70.100</b>	<b>77.100</b>
<b>IV. Doanh thu khác</b>	<b>Tr.đồng</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>Tr.đồng</b>	<b>57.000</b>	<b>66.000</b>	<b>76.000</b>	<b>83.000</b>

(Nguồn: Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa)

- **Chi phí**

Trên cơ sở tăng doanh thu, công ty cũng tiến hành giảm chi phí dựa trên cơ sở các điều kiện thuận lợi của nền kinh tế. Chi phí chiếm tỷ trọng lớn nhất là giải phóng mặt bằng và xây dựng. Chi phí giải phóng mặt bằng chịu ảnh hưởng mạnh từ giá xăng dầu, nhân công, máy móc, điều kiện giao thông thuận lợi.

Giá thành của một công trình xây dựng phụ thuộc nhiều vào chi phí nguyên vật liệu, chi phí nhân công và chi phí máy xây dựng. Do đặc điểm ngành là giá nguyên vật liệu chịu tác động bởi giá thế giới cũng như sự biến động tỷ giá, giá nguyên vật liệu đầu vào nói chung có xu hướng ổn định trong thời gian tới. Chi phí nhân công ở Việt Nam hiện tại ở mức thấp so với các nước trên thế giới, và chịu ảnh hưởng lớn bởi tăng mức lương cơ bản hàng năm. Dự kiến trong các năm tiếp theo, mức lương cơ bản tăng từ 5-10% mỗi năm.

Chi phí của công ty sẽ có tỷ trọng rất lớn là chi phí khấu hao. Nhận định được tình hình dự kiến, công ty có những điều chỉnh thích hợp giảm tỷ trọng các chi phí khác,

nhằm đạt kết quả kinh doanh khả quan trong các năm sau cổ phần hóa. Công ty xây dựng dự kiến chi phí hằng năm tăng khoảng 15%.

- **Kết quả kinh doanh dự kiến**

**Bảng 17: Dự kiến kết quả hoạt động kinh doanh 05 năm sau cổ phần hóa**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch				
		Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
1	Vốn điều lệ	27.134	27.134	27.134	27.134	27.134
2	Tổng số lao động (người)	81	75	75	75	75
3	Tổng quỹ lương	4.800	4.800	5.184	5.702	6.272
4	Thu nhập BQ 1 người/tháng	5,926	6,4	6,912	7,1	7,3
5	Tổng doanh thu. Trong đó: doanh thu nội bộ	57.560	66.194	76.123	83.735	92.108
6	Tổng chi phí	55.833	64.208	73.839	81.222	89.345
7	Lợi nhuận sau thuế	1.381	1.548	1.781	1.959	2.155
8	Quỹ đầu tư phát triển (30%)	414	464	534	587	646
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi (5%)	69	77	89	97	107

10	Tỷ lệ cổ tức (%)	-	-	-	-	-
----	------------------	---	---	---	---	---

(Nguồn: Phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa)

Kế hoạch sản xuất kinh doanh này chưa tính tới dòng tiền và ảnh hưởng của các nhân tố lạm phát – biến động tỷ giá.

#### 4.3.3. Giải pháp phát triển nguồn nhân lực

Năm năm sau cổ phần hóa, TIIDC hướng tới ổn định đội ngũ nhân sự hiện tại được chọn lọc để phù hợp với yêu cầu tại công ty cổ phần. Đồng thời, vẫn lên kế hoạch xây dựng đội ngũ kế cận trong tương lai, luôn sẵn sàng đảm đương nhiệm vụ kịp thời khi phát sinh nhu cầu nhân sự mới hoặc thay thế. Đội ngũ nhân sự được ban lãnh đạo hoạch định trong tuyển chọn, đào tạo, sử dụng nguồn nhân lực dồi dào từ các trường đại học, cao đẳng trong ngành và ngoài ngành, các ngành lĩnh vực liên quan. Nâng cao trình độ, năng lực của CBCNV bằng hình thức thông qua tuyển dụng, đào tạo và đào tạo lại.

##### a. Về công tác tổ chức bộ máy và cán bộ:

Sắp xếp, cơ cấu lại bộ máy, cán bộ các phòng công ty đến các Chi nhánh, thực hiện bổ nhiệm, bổ nhiệm lại và luân chuyển cán bộ theo nguyên tắc căn cứ yêu cầu công việc để bố trí cán bộ; tăng cường cán bộ trẻ có trình độ chuyên môn, có năng lực thực tiễn vào bộ máy cán bộ lãnh đạo chủ chốt, thay thế cán bộ không đáp ứng yêu cầu, tạo nên bộ máy gọn nhẹ, điều hành hiệu quả.

##### b. Về lao động:

Tiếp nhận số lao động từ công ty nhà nước chuyển sang, trên cơ sở đó rà soát, sắp xếp lại lao động ở tất cả các bộ phận từ Văn phòng công ty đến các Chi nhánh. Thực hiện định mức lao động cho từng đơn vị, từng phòng, từng bộ phận theo yêu cầu thực tế của công việc; phân công, bố trí sắp xếp lao động theo trình độ chuyên môn phù hợp với từng công việc và năng lực sở trường của từng người nhằm sử dụng có hiệu quả lực lượng lao động; Tuyển dụng lao động mới có trình độ chuyên môn để bổ sung thay thế số lao động xin nghỉ chế độ, kết hợp với công tác đào tạo để phát triển nguồn nhân lực nhằm nâng cao chất lượng lao động nói chung và đội ngũ cán bộ lãnh đạo nói riêng.

##### c. Về chính sách đối với người lao động

Để khuyến khích người lao động tích cực làm việc, tăng năng suất lao động, nâng cao thu nhập, Công ty thực hiện việc định mức lao động và trả lương cho người lao động theo từng chức danh, công việc trên cơ sở hiệu suất công tác và năng suất lao động gắn với hiệu quả kinh doanh và kết quả thực hiện nhiệm vụ kế hoạch của từng đơn vị.

d. Về công tác Đảng và các đoàn thể

Duy trì cơ cấu tổ chức và hoạt động của các tổ chức cơ sở Đảng và các tổ chức đoàn thể ở Văn phòng công ty và các Chi nhánh như hiện nay. Tăng cường sự lãnh đạo của tổ chức Đảng ở từng đơn vị, phát huy vai trò phối hợp, tham gia quản lý của các tổ chức đoàn thể quần chúng trên cơ sở qui định của pháp luật và Điều lệ của mỗi tổ chức.

#### 4.3.4. Giải pháp về vốn

Trong sản xuất kinh doanh vốn là một trong yếu tố quyết định hiệu quả kinh doanh. Chính vì vậy phương án về vốn luôn là nhiệm vụ thường xuyên. Công ty thực hiện đa dạng hoá nguồn vốn đầu tư mở rộng kinh doanh loại hình dịch vụ: ăn uống, giải khát phục vụ cho nhu cầu Nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân, khu Trụ sở Hợp khối và nhu cầu phát triển của xã hội. Các giải pháp nhằm huy động vốn là:

- Đưa ra các biện pháp thu hút, kêu gọi vốn đầu tư của các tổ chức xã hội;
- Tăng cường quan hệ để vay vốn ngân hàng và các tổ chức tín dụng;
- Huy động vốn từ các đối tác.

Bên cạnh đó, xác định công tác quản lý vốn là một trong những công tác rất quan trọng, xong việc quản lý vốn phải gắn liền với sử dụng vốn có hiệu quả trên cơ sở:

- Quản lý vốn chặt chẽ;
- Hạch toán chính xác tính đầy đủ khấu hao tài sản;
- Khai thác tối đa công suất trang thiết bị nhằm giảm chi phí, hạ giá thành;
- Khai thác hiệu quả lợi thế thương mại và nâng cao hiệu quả sử dụng mạng lưới;
- Tận thu các nguồn lực tài chính;
- Tiết giảm chi phí, thực hành tiết kiệm chống lãng phí;
- Thực hiện đúng các chế độ qui định về tài chính;



- Đối với vốn lưu động: Quản lý chặt chẽ hàng hóa tồn kho, tiền mặt, các khoản phải thu và vốn đầu tư cho xây dựng cơ bản. Có qui chế và trang thiết bị hiện đại phục vụ cho công tác quản lý tài chính.

- **Về vốn và cơ chế quản lý tài chính**

Thị trường chứng khoán được dự báo hiện đang bước vào chu kỳ phục hồi, và sẽ phát triển mạnh mẽ trở lại trong quãng thời gian 2015-2020. Đây sẽ là điều kiện thuận lợi để công ty thực hiện niêm yết, phát hành tăng vốn sau khi cổ phần hóa. Với một cơ cấu vốn phù hợp, việc kinh doanh sẽ dễ dàng hơn bởi chi phí giải phóng mặt bằng chiếm tỷ trọng rất lớn trong khi thời gian khấu hao và dòng tiền lại tương đối dài. Chính vì vậy công ty rất cần huy động thêm vốn để duy trì hoạt động kinh doanh chính của mình.

Đổi mới nhận thức về nguồn trong công tác quản lý, sử dụng hiệu quả, đúng mục đích tiền vốn.

- Đối với các khoản nợ phải thu: Tiếp tục triển khai các biện pháp thu hồi các khoản nợ phải thu của Doanh nghiệp chuyển đổi (trừ những khoản nợ kéo dài mà người nợ không còn khả năng thanh toán) và thu hồi các khoản nợ khi đến hạn. Xử lý công nợ khó thu theo cơ chế dự phòng của doanh nghiệp .

- Về cơ chế quản lý tài chính :

+ Xây dựng, ban hành qui chế quản lý tài chính nội bộ.

+ Ban hành các định mức kinh tế, kỹ thuật, chi phí...trong phạm vi nội bộ Công ty trên nguyên tắc thực hiện công khai, minh bạch theo qui định của Nhà nước nhằm thực hành tiết kiệm, chống lãng phí, nâng cao hiệu quả kinh doanh; Thực hiện phân cấp, giao quyền mở rộng quyền tự chủ cho các Chi nhánh theo nguyên tắc tự hạch toán, bảo đảm bù đắp chi phí và có lãi, gắn trách nhiệm cho từng chức danh đối với công việc.

- **Về vốn vay thương mại**

Lãi suất cơ bản hiện tại đang có sự ổn định và liên tục giảm trong những năm vừa qua sau một thời gian tăng mạnh do khủng hoảng tài chính. Ban lãnh đạo công ty nhận định đây là thời điểm thích hợp để vay vốn ngân hàng do chi phí lãi vay thấp, đồng thời các chương trình kích thích kinh tế trong chính sách điều tiết vĩ mô của chính phủ đang tạo điều kiện thuận lợi cho người đi vay trong thời gian hiện tại. Thêm vào đó, Thông tư 36 giảm hệ số rủi ro cho vay đối với bất động sản từ 250% xuống 150% giúp doanh

ngiệp tiếp cận nguồn vốn dễ dàng hơn trước đây. Thêm vào đó, sức hấp thụ của thị trường chứng khoán đối với trái phiếu của các công ty đang trở nên tích cực hơn cũng là một điều kiện tốt cho việc huy động vốn. Công ty dự kiến sẽ bắt đầu sử dụng vốn vay từ năm 2018. Tỷ trọng sử dụng nợ của công ty sẽ tương ứng với quy mô về vốn và sự điều chỉnh của ban lãnh đạo sao cho đạt được cơ cấu đòn bẩy tốt, tạo đà phát triển nhanh, song cũng không áp lực quá cao về chi phí lãi vay khiến hoạt động của công ty gặp nhiều rủi ro.

#### **5. Kế hoạch đăng ký Công ty đại chúng, đăng ký lưu ký, giao dịch và niêm yết trên thị trường chứng khoán**

Theo quy định tại Khoản 1, Điều 14 Quyết định số 51/2014/QĐ-TTg ngày 15/09/2014 của Thủ tướng Chính phủ qui định một số nội dung về thoái vốn, bán cổ phần và đăng ký giao dịch, niêm yết trên thị trường chứng khoán của doanh nghiệp nhà nước, Công ty có nghĩa vụ:

“a) Trong thời hạn chín mươi (90) ngày kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, doanh nghiệp cổ phần hóa phải hoàn tất thủ tục đăng ký Công ty đại chúng, đăng ký cổ phiếu để lưu ký tập trung tại Trung tâm lưu ký chứng khoán và đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch Upcom theo quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

b) Trường hợp doanh nghiệp cổ phần hóa đáp ứng đầy đủ các điều kiện niêm yết tại sở giao dịch chứng khoán, sau khi thực hiện các thủ tục để đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường chứng khoán theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này, trong thời hạn tối đa một (01) năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, doanh nghiệp cổ phần hóa phải bổ sung hồ sơ để hoàn tất thủ tục niêm yết tại các sở giao dịch chứng khoán theo quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán”

Theo Điều 56 Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26 tháng 6 năm 2015, Công ty cần phải được đăng ký để lưu ký tập trung tại Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch Upcom, niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán theo nguyên tắc sau:

a) Trong thời hạn tối đa 90 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng để cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo quy định pháp luật về cổ phần hóa và

trong thời hạn tối đa 30 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán chứng khoán ra công chúng của các doanh nghiệp khác theo quy định pháp luật về chứng khoán, tổ chức phát hành phải hoàn tất các thủ tục để đăng ký lại doanh nghiệp (nếu có), đăng ký lưu ký cổ phần, cổ phiếu tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch Upcom;

b) Trường hợp doanh nghiệp nhà nước thực hiện cổ phần hóa dưới hình thức chào bán cổ phiếu ra công chúng mà đáp ứng đầy đủ các điều kiện niêm yết, doanh nghiệp phải nộp hồ sơ niêm yết ngay sau khi kết thúc đợt chào bán và báo cáo kết quả chào bán cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

- Sau khi thực hiện xong quá trình cổ phần hóa, trong trường hợp Công ty đáp ứng đầy đủ các quy định của pháp luật chứng khoán về Công ty đại chúng, Công ty cam kết sẽ thực hiện đúng các quy định nêu trên.

## PHẦN IV: CÁC RỦI RO DỰ KIẾN

### 1. Rủi ro kinh tế

Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa là một trong những chủ thể tham gia vào nền kinh tế nên phải chịu những rủi ro chung do tác động của suy thoái kinh tế toàn cầu và trong nước cùng với những rủi ro về tài chính, tín dụng, thuế, kiểm chế lạm phát, giảm đầu tư công... là những nhân tố ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh và tiêu thụ sản phẩm của công ty.

	2014	2015	2016
<b>Tăng trưởng GDP</b>	5.8	6.0	6.2
<b>CPI</b>	4.1	3.4	4.5
<b>Tỷ lệ lãi suất</b>	6.50	6.00	8.00
<b>Tỷ giá VND/USD</b>	21,350	21,200	21,100
<b>Cán cân tài khoản vãng lai</b>	4.5	5.0	5.5

*Nguồn: Standard Chartered*

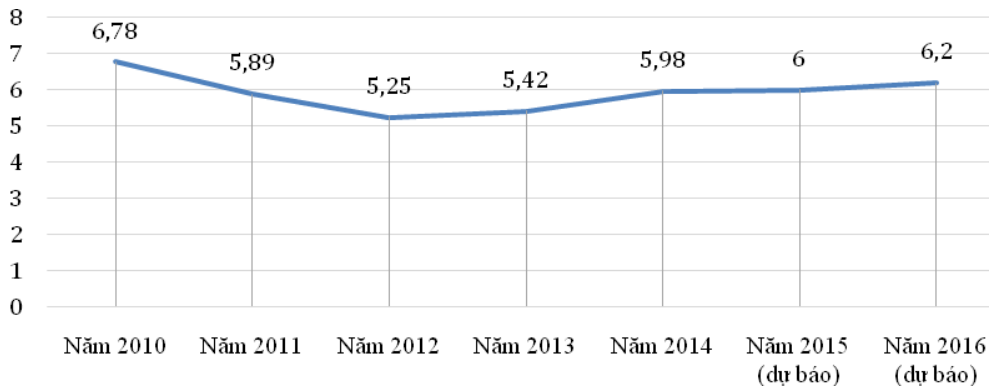
#### 1.1. Rủi ro về tăng trưởng

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. Trong năm 2015 kinh tế vĩ mô Việt Nam tiếp tục được cải thiện và đã có những chuyển biến tích cực. Lạm phát năm 2015 được dự báo ở mức 2,7% và được đánh giá là thấp nhất trong vòng 13 năm vượt xa mọi dự báo trước đó.

Về tăng trưởng kinh tế trong nước, GDP năm 2015 ước tính tăng 5,98% so với năm 2014, đây là mức tăng cao nhất so với 2 năm trước. Điều này cho thấy đà phục hồi của nền kinh tế năm 2015 đã có dấu hiệu tích cực. Trong đầu quý IV/2015, Việt Nam đã chính thức gia nhập hiệp định đối tác kinh tế xuyên Thái Bình Dương (TPP) giữa 12 quốc gia

với mục đích hội nhập kinh tế khu vực Châu Á – Thái Bình Dương. Ngay lập tức, TPP đã tạo lực đẩy cho tăng trưởng kinh tế Việt Nam và mở ra cơ hội chiếm lĩnh vị thế xuất khẩu cho các lĩnh vực ngành nghề Việt Nam có thế mạnh.

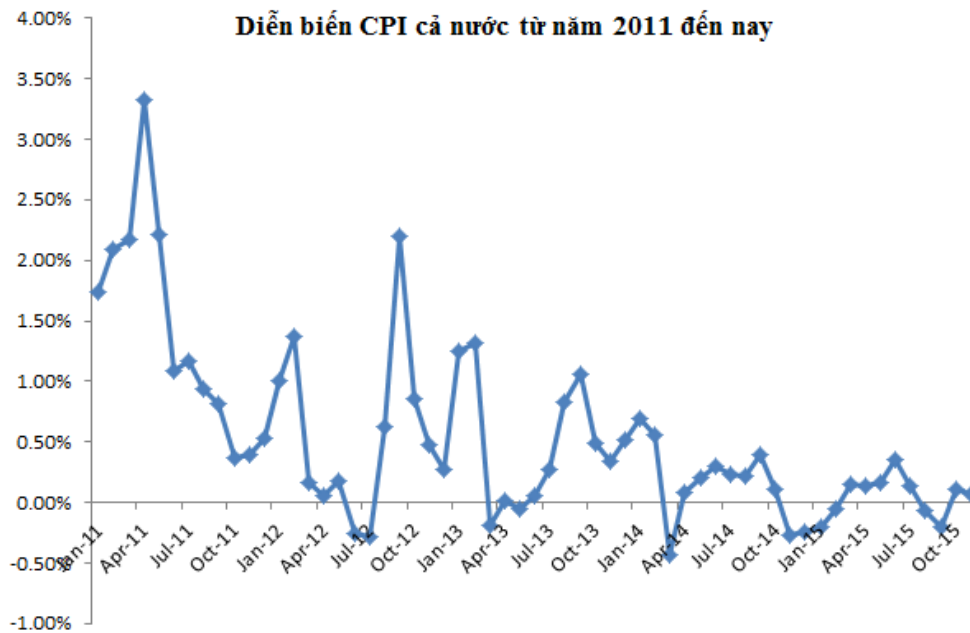
**Hình 3: Tốc độ tăng trưởng GDP qua các năm**



(Nguồn: Ngân hàng thế giới, Bloomberg, BMI)

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 dựng đầu tư cơ sở hạ tầng nói riêng.

## 1.2. Rủi ro về lạm phát



Tổng cục Thống kê vừa công bố chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 11/2015 đã tăng 0,07% so với tháng trước và tăng 0,34% so với cùng kỳ năm trước. Như vậy, tính từ đầu năm đến nay, CPI cả nước mới chỉ tăng 0,58% - thấp nhất trong vòng 14 năm qua.

Lạm phát cả năm 2015 được dự báo có thể đạt 2,7% do quyết định phá giá VNĐ làm tăng lạm phát quý IV. Tuy nhiên, con số này vẫn thấp hơn rất nhiều so với mức lạm phát 4,1% trong năm 2014. Đây cũng là mức lạm phát thấp nhất trong 11 năm trở lại đây. Lạm phát được duy trì ở mức thấp khiến giá cả nguyên vật liệu ổn định, hạn chế sai lệch trong dự báo và kế hoạch hoạt động của công ty. Ngoài ra còn hỗ trợ cho khả năng mở rộng kinh doanh trong thời gian tới được thuận lợi dễ dàng.

### **1.3. Rủi ro về lãi suất**

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty có thể sử dụng đến kênh huy động vốn từ tín dụng và chịu lãi suất sử dụng vốn vay, khi đó, chỉ cần một sự biến động nhỏ về lãi suất trong chiến lược điều hành chính sách tiền tệ của Nhà nước cũng có thể ảnh hưởng đến chi phí tài chính và lợi nhuận của Công ty.

Lãi suất cho vay và tiết kiệm đã giảm xuống còn 8% và 6%, mức thấp nhất trong những năm gần đây. Bên cạnh tác động trực tiếp là việc đầu tư bất động sản, mua nhà đất sẽ được giảm lãi suất, qua đó kích thích sự phục hồi của thị trường BĐS. Động thái này được kỳ vọng là sẽ tạo ra sự thu hút dòng vốn xã hội vào các kênh đầu tư khác, trong đó có thị trường BĐS. Tuy nhiên việc hạ lãi suất hiện tại chủ yếu ảnh hưởng đến nguồn vốn ngắn hạn. Tuy nhiên, về dài hạn, thị trường BĐS sẽ vẫn hưởng lợi từ việc giảm lãi suất

Trong khi lạm phát đang ở mức thấp nhưng lãi suất lại cao bất thường với lãi suất huy động 5%, còn lãi suất cho vay ngắn hạn 7 - 9%/năm, dài hạn từ 9 - 11%/năm. Với việc hỗ trợ giảm lãi suất của Ngân hàng nhà nước, mặt bằng lãi suất cho vay tiếp tục giảm nhẹ từ 0,3%-0,5%. lãi suất huy động bình quân tiền đồng tăng 0,03% trong tháng 11 lên 5,86% sau khi giữ ở 5,83% trong 2 tháng trước đó. Tuy nhiên từ đầu năm đến nay, lãi suất huy động bình quân đã giảm 0,18% và có lúc đã giảm tới 0,35% còn 5,69%. Việc giảm lãi suất sẽ có tích cực đến nền kinh tế, đặc biệt là các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng – bất động sản. Tuy nhiên, mức độ tác động có thể không lớn bởi lãi suất không phải là yếu tố lớn nhất ảnh hưởng đến thị trường bất động sản. Thực tế, gói 30.000 tỷ lãi suất rất thấp và điều kiện cho vay được nới lỏng nhưng cho đến nay mới chỉ giải ngân được 4%.

#### **1.4. Rủi ro về tỷ giá**

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

Từ đầu năm 2015, Ngân hàng nhà nước đã điều chỉnh tỷ giá thêm 3% và nới biên độ giao dịch từ +/-1% lên +/-3% và hiện nay NHNN đang ưu tiên mục tiêu ổn định tỷ giá VNĐ/USD đến cuối năm. Tuy nhiên, do hiện nay Việt Nam đang có mức lạm phát thấp nên rủi ro về việc biến động tỷ giá trong năm 2016 vẫn rất cao, đòi hỏi công ty phải cẩn trọng trong việc thực hiện các giao dịch, các hợp đồng liên quan đến ngoại tệ.

Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư xây dựng các dự án công nghiệp, do đó những biến động về tỷ giá cũng gây ảnh hưởng nhất định tới doanh thu và lợi nhuận của Công ty.

#### **2. Rủi ro về luật pháp**

Là doanh nghiệp Nhà nước chuyển đổi sang hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần, hoạt động của Công ty được điều chỉnh bởi hệ thống các Luật, Nghị định... liên quan đến chương trình cổ phần hóa và Luật doanh nghiệp 2014, Thuế doanh nghiệp do Nhà nước ban hành. Rủi ro pháp luật xảy ra không chỉ gây ảnh hưởng lớn tới công ty, mà còn tới toàn bộ các đơn vị khác đang hoạt động trong cùng ngành nghề. Đây là rủi ro hệ thống, không thể tránh, nhưng ban lãnh đạo luôn sát sao để phòng ngừa và giảm rủi ro hết sức có thể.

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

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

#### **3. Rủi ro đặc thù**

Hiện nay, sự phát triển của công nghiệp hóa, hiện đại hóa kéo theo kết quả là sự phát triển của cơ sở hạ tầng và các khu dân cư. Do đó, việc kinh doanh bất động sản, cho thuê

đất, đầu giá quyền sử dụng đất trong khu, cụm công nghiệp cũng đang gặp phải rất nhiều khó khăn. Bên cạnh đó, việc bùng nổ dân số cũng là hệ quả của việc phát triển công nghiệp hóa, hiện đại hóa. Do đó, việc đầu tư xây dựng và kinh doanh khu nhà ở cho công nhân Khu công nghiệp cũng như tư vấn đầu tư xây dựng các dự án công nghiệp, dân dụng, kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp và đô thị là không hề dễ dàng.

Đối với đặc thù ngành bất động sản, hiện nay phía doanh nghiệp còn gặp khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn để triển khai dự án. Mức lãi suất phổ biến mà các doanh nghiệp phải gánh hiện nay vào khoảng 13% vẫn được đánh giá là khá cao trong khi gói hỗ trợ 30.000 tỷ đồng vẫn là gói vay ưu đãi duy nhất được triển khai tính tới thời điểm này với tốc độ giải ngân khá ỉ ạch. Không chỉ khó khăn ở khâu tiếp cận vốn ngân hàng, sau thời gian dài phát triển nóng, việc huy động vốn từ phía người mua nhà hiện tại là rất khó khăn do niềm tin với chủ đầu tư xuống mức rất thấp. Chỉ một số ít chủ đầu tư nhận được sự tin nhiệm của khách hàng trong khi đa số muốn bán được hàng thì các dự án phải ở mức gần hoàn thiện.

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh khai thác hạ tầng KCN Lễ Môn trong khi giá thuê lại đất do UBND tỉnh quy định không thay đổi trong suốt quá trình hoạt động của KCN, vì vậy là hạn chế lớn đến nguồn thu, nguồn bù đắp chi phí cho quá trình hoạt động của KCN đặc biệt là khi hạ tầng KCN xuống cấp, cần phải sửa chữa lớn hoặc nâng cấp, đầu tư cải tạo lại sẽ không đảm bảo nguồn, chi phí để thực hiện, cần thiết phải có sự hỗ trợ của tỉnh cùng với hoạt động trên các lĩnh vực hoạt động có ưu thế hiện nay của Công ty như: vệ sinh môi trường KCN, hoạt động xây lắp các công trình, kinh doanh dịch vụ nhà ở công nhân, Nhà ở Hợp khối, kinh doanh bất động sản cũng gặp không ít rủi ro do giá cả biến động, không ổn định, người tiêu dùng thu nhập thấp nên mức tiêu dùng không cao các hợp đồng xây lắp giảm do Nhà nước giảm đầu tư công trình là những yếu tố bất lợi làm hạn chế doanh thu, lợi nhuận của đơn vị.

#### **4. Rủi ro của đợt chào bán**

Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa chào bán cổ phiếu trong giai đoạn thị trường chưa có nhiều diễn biến thuận lợi, nền kinh tế vẫn chưa hoàn toàn hồi phục, các chỉ số chứng khoán như VN-Index, HNX-Index đang ở mức thấp và nhiều biến động theo diễn biến của thị trường thế giới cũng như tâm lý nhà đầu tư... sẽ có những ảnh hưởng đáng kể tới đợt chào bán ra công chúng của công ty..



## **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 Công ty.

## **PHẦN V: THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHẦN**

### **1. Phương thức bán đấu giá**

#### **1.1. Hình thức chào bán**

- Tên cổ phần : Cổ phần Công ty cổ phần Đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Thanh Hóa
- Vốn điều lệ Công ty sau cổ phần hóa : 27.134.000.000 đồng
- Số lượng cổ phần dự kiến phát hành : 2.713.400 cổ phần
- Số lượng cổ phần chào bán công khai : 1.126.034 cổ phần
- Loại cổ phần : Cổ phần phổ thông
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
- Giá khởi điểm : 12.000 đồng/cổ phần
- Bước giá : 100 đồng/cổ phần
- Số mức giá đặt mua : 02 mức giá

- Thời gian nhận hồ sơ tham gia đấu giá, nhận tiền nộp đặt cọc : Theo Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa
- Thời gian tiến hành đấu giá : Theo Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa
- Địa điểm tổ chức đấu giá : Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội - Số 2 Phan Chu Trinh– Hoàn Kiếm - Hà Nội.
- Thời gian thanh toán : Theo Quy chế bán đấu giá của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa

## **1.2. Đối tượng tham gia và số lượng cổ phần đăng ký mua**

- Đối tượng tham gia : Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước đáp ứng điều kiện theo quy định của Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa
- Số lượng cổ phần tối thiểu mà nhà đầu tư được phép mua : 100 cổ phần
- Số lượng cổ phần tối đa nhà đầu tư được phép mua : 1.126.034 cổ phần
- Đặt cọc : Bằng 10% giá trị cổ phần đặt mua tính theo giá khởi điểm

### **1.3. Thời gian và địa điểm thực hiện**

- Thời gian và địa điểm nhận công bố thông tin, đăng ký tham gia đấu giá, nộp tiền đặt cọc, nộp phiếu tham dự đấu giá: Quy định tại Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa.
- Thời gian tổ chức đấu giá: Theo quy định trong Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa.
- Địa điểm tổ chức đấu giá: Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội – Số 02 Phan Chu Trinh, Quận Hoàn Kiếm, Tp. Hà Nội.
- Thời hạn thanh toán tiền mua cổ phần và nhận lại tiền đặt cọc: Theo quy định trong Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa.

## **2. Phương thức bán và thanh toán tiền mua cổ phần đối với người lao động**

### **2.1. Bán cổ phần ưu đãi cho người lao động**

Nguyên tắc tính số cổ phần ưu đãi (Theo quy định tại Khoản 1, Điều 48 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP) như sau:

Người lao động có tên trong danh sách thường xuyên của doanh nghiệp tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa được mua tối đa 100 cổ phần cho mỗi năm thực tế làm việc tại khu vực nhà nước với giá bán bằng 60% giá đấu thành công thấp nhất (trường hợp đấu giá công khai trước).

Phương án bán cổ phần ưu đãi cho người lao động làm việc tại công ty theo số năm làm việc trong khu vực nhà nước như sau:

- Tổng số lao động của Công ty tại thời điểm : 83 người  
công bố giá trị doanh nghiệp:
- Tổng số lao động được mua cổ phiếu ưu đãi : 83 người  
theo năm công tác trong khu vực nhà nước
- Tổng số năm công tác trong khu vực nhà nước : 688 năm
- Tổng số Cổ phần đăng ký mua ưu đãi thực tế : **68.800** cổ phần

- Loại cổ phần : Cổ phần phổ thông không hạn chế chuyển nhượng
- Giá bán cổ phần ưu đãi : 60% giá đấu thành công thấp nhất của cuộc đấu giá công khai.
- Thời gian dự kiến : Sau khi xác định giá đấu thành công thấp nhất

## 2.2. Người lao động đăng ký mua cổ phần theo cam kết làm việc lâu dài tại Công ty cổ phần

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 48 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP, Nguyên tắc tính số cổ phần cam kết như sau:

Người lao động có tên trong danh sách thường xuyên của doanh nghiệp tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa, thuộc đối tượng doanh nghiệp cần sử dụng và có cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp trong thời hạn ít nhất là 03 năm, tối đa là 10 năm (kể từ ngày doanh nghiệp được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu). Giá bán cổ phần ưu đãi cho người lao động mua thêm được xác định là giá đấu thành công thấp nhất (trường hợp đấu giá công khai trước). Phương án bán cho người lao động đăng ký cam kết làm việc lâu dài tại công ty cổ phần như sau:

- Tổng số người lao động cam kết làm việc lâu dài : 80 người
- Tổng số cổ phần đăng ký mua theo cam kết làm việc lâu dài : **189.000** cổ phần
- Loại cổ phần : Cổ phần hạn chế chuyển nhượng trong thời gian cam kết.
- Giá bán cổ phần cam kết : Giá đấu thành công thấp nhất của

cuộc đấu giá công khai.

- Thời gian dự kiến : Sau khi xác định giá đấu thành công thấp nhất

### 3. Chi phí cổ phần hóa

**Bảng 18: Chi phí cổ phần hóa**

Đơn vị tính: đồng

TT	Nội dung chi phí	Dự toán chi phí
<b>I</b>	<b>Chi phí trực tiếp tại công ty</b>	<b>160.000.000</b>
1	Chi phí cho tập huấn nghiệp vụ về cổ phần hóa doanh nghiệp	10.000.000
2	Chi phí kiểm kê, xác định giá trị tài sản	20.000.000
3	Chi phí Hội nghị người lao động để triển khai cổ phần hóa	10.000.000
4	Chi phí hoạt động tuyên truyền, công bố thông tin về doanh nghiệp	10.000.000
5	Rà soát, kiện toàn hồ sơ lao động	10.000.000
6	Thẩm định báo cáo tài chính, đăng ký kinh doanh	15.000.000
7	Hội nghị bàn giao doanh nghiệp	10.000.000
8	Đại hội cổ đông lần đầu	20.000.000
9	Các khoản chi khác	55.000.000
<b>II</b>	<b>Chi phí thuê các tổ chức tư vấn</b>	<b>235.000.000</b>
1	Chi phí tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp	150.000.000
2	Chi phí thuê tư vấn lập phương án cổ phần hóa	30.000.000

3	Chi phí tư vấn bán đầu giá cổ phần	55.000.000
<b>III</b>	<b>Chi phí cho Ban chỉ đạo CPH và tổ giúp việc</b>	<b>105.000.000</b>
1	Thù lao Ban chỉ đạo cổ phần hóa	50.000.000
2	Thù lao Tổ giúp việc Ban chỉ đạo cổ phần hóa	55.000.000
	<b>Tổng dự toán chi phí cổ phần hóa(*)</b>	<b>500.000.000</b>

(Nguồn: Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa)

(\*)Chi phí trên chưa bao gồm Chi phí đấu giá tại HNX theo Thông tư 09/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 01 năm 2014 Quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí bán đầu giá cổ phần và các loại chứng khoán theo quy định của Luật Chứng khoán.

#### 4. Kế hoạch sử dụng tiền thu từ bán cổ phần

Việc quản lý, sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa được thực hiện theo quy định tại mục III Thông tư số 196/TT-BTC ngày 26/12/2011 của Bộ Tài chính.

Trên cơ sở thực tế phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp, tỷ lệ góp vốn của Nhà nước tại Công ty cổ phần, Công ty dự kiến kế hoạch hoàn vốn Nhà nước tạm tính theo phương án giả sử tất cả số lượng cổ phần đều được bán với giá 12.000 đồng/cổ phần, chi tiết như sau:

**Bảng 19: Số tiền dự kiến nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp**

STT	Chỉ tiêu	Giá trị
1	Giá trị thực tế phần vốn Nhà nước	27.134.446.722
2	Giá trị thực tế phần vốn Nhà nước làm tròn	27.134.440.000
3	Vốn điều lệ Công ty sau cổ phần hóa	27.134.000.000
4	Vốn nhà nước tại Công ty cổ phần	13.295.660.000

5	Giá trị phần vốn Nhà nước bán bớt tính theo mệnh giá	13.838.780.000
6	<b>Tổng tiền thu từ bán cổ phần</b>	16.275.768.000
	- Từ bán cổ phần ưu đãi 60% cho CBCNV	495.360.000
	- Từ bán cổ phần cam kết làm việc cho CBCNV	2.268.000.000
	- Từ bán đấu giá công khai	13.512.408.000
7	Chi phí cổ phần hóa đơn vị thực hiện(**)	500.000.000
8	Chi phí giải quyết chế độ cho người lao động (đã được phê duyệt)	160.307.500
9	Chênh lệch giữa giá trị thực tế phần vốn nhà nước và vốn điều lệ công ty cổ phần (9) = (1)-(3)	446.722
10	<b>Số tiền nộp về Quỹ hỗ trợ và phát triển doanh nghiệp (10) = (6)+(9)-(7)-(8)</b>	<b>15.615.907.222</b>

Số tiền dự kiến nộp về Quỹ hỗ trợ và phát triển doanh nghiệp chưa bao gồm chi phí bán đấu giá cổ phần.

**PHẦN VI: NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH VỚI NỘI DUNG  
BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

**1. Ban chỉ đạo cổ phần hóa**

Ban chỉ đạo cổ phần hóa của Công ty TNHH Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa được thành lập theo Quyết định số 3913/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2014 của UBND Tỉnh Thanh Hóa gồm các thành viên sau:

1.	<b>Ông Nguyễn Anh Tuấn</b>	Phó Giám đốc Sở Tài chính	Trưởng ban
2.	<b>Ông Lê Đình Tùng</b>	Phó Giám đốc Sở LĐTBXH	Thành viên
3.	<b>Ông Phạm Tiến Dũng</b>	Phó Giám đốc Sở TN & MT	Thành viên
4.	<b>Ông Lê Thanh Hải</b>	Phó Giám đốc Sở KH&ĐT	Thành viên

5	<b>Ông Nguyễn Bá Tãi</b>	Phó Giám đốc Sở Nội vụ	Thành viên
6	<b>Ông Bùi Văn Tuyển</b>	Chuyên viên chính, VPUBND tỉnh	Thành viên
7	<b>Ông Trần Công Tỏ</b>	TP Tài chính DN&CSKT, Sở Tài chính	Thành viên
8	<b>Ông Hứa Duy Sách</b>	Chủ tịch kiêm Giám đốc Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa	Thành viên

Bản công bố thông tin này đã được Ban chỉ đạo cổ phần hóa thông qua và phù hợp với tình hình thực tế mà chúng tôi được biết để nhà đầu tư có thể đánh giá về tài sản, tình hình tài chính, kết quả và triển vọng kinh doanh của Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa trước khi đăng ký tham dự đấu giá mua cổ phần.

## **2. Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa**

### **Ông Hứa Duy Sách – Chủ tịch kiêm Giám đốc Công ty**

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là khách quan, trung thực, phù hợp với thực tế để nhà đầu tư có thể đánh giá về tài sản, tình hình tài chính, kết quả và triển vọng kinh doanh của Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa trước khi đăng ký tham dự đấu giá mua cổ phần.

## **3. Tổ chức tư vấn**

### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG**

#### **Ông Nguyễn Đỗ Lăng – Tổng giám đốc**

Trụ sở chính: Tầng 2 và 3, tòa nhà Machinco, số 444 Hoàng Hoa Thám, P.Thụy Khuê, Q.Tây Hồ, TP.Hà Nội.

Điện thoại: 04 3577 1960

Fax: (04) 3577 1966

Website: <http://apec.com.vn/>

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa.

Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên 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 một thành viên Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa cung cấp.

### **THAY LỜI KẾT**

Việc đánh giá, lựa chọn thông tin và ngôn từ trong bản công bố thông tin này được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên các thông tin, số liệu do Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa cung cấp, thông qua. Chúng tôi cung cấp thông tin với mục đích giúp các nhà đầu tư nhìn nhận doanh nghiệp dự định đầu tư một cách khách quan, sáng suốt trước khi tham dự đấu giá mua cổ phần của Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa.

Ban chỉ đạo cổ phần hoá, Tổ giúp việc Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa đã tiến hành soát xét và phê duyệt bản công bố thông tin bán đấu giá cổ phần của công ty. Ban chỉ đạo cổ phần hoá, Tổ giúp việc Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa xin cam kết bản công bố thông tin trên đây được lập trên cơ sở các dữ liệu, thông tin theo đúng quy định, đảm bảo tính trung thực, đầy đủ, chính xác, công khai. Trong trường hợp có sự kiện bất thường phát sinh gây ảnh hưởng tới giá trị doanh nghiệp, làm thay đổi thông tin trong bản công bố, chúng tôi cam kết sẽ kịp thời thông báo cho các bên liên quan đảm bảo lợi ích hợp pháp của các đối tượng sử dụng thông tin.

Chúng tôi kính mong các nhà đầu tư tham khảo kỹ Bản công bố thông tin này trước khi quyết định mua cổ phần của Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển hạ tầng Thanh Hóa.

Xin trân trọng cảm ơn!

Thanh Hóa, ngày 12 tháng 01 năm 2016

**ĐẠI DIỆN BAN CHỈ ĐẠO  
CỔ PHẦN HOÁ  
TRƯỜNG BAN**



**NGUYỄN ANH TUẤN**

**ĐẠI DIỆN DOANH NGHIỆP  
CỔ PHẦN HOÁ  
CHỦ TỊCH KIỂM GIÁM ĐỐC**



**HỨA DUY SÁCH**

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN  
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG  
TỔNG GIÁM ĐỐC**



**NGUYỄN ĐỔ LĂNG**