

TẬP ĐOÀN CÔNG NGHIỆP THAN – KHOÁNG SẢN VIỆT NAM

PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ HẠ TẦNG - VINACOMIN

Hà Nội, tháng 01/2016

MỤC LỤC

PHẦN THỨ NHẤT	4
TÌNH HÌNH CHUNG CỦA DOANH NGHIỆP.....	4
1. Tên, địa chỉ doanh nghiệp	4
2. Các văn bản pháp lý thành lập doanh nghiệp.....	4
3. Ngành nghề kinh doanh.....	5
4. Sản phẩm dịch vụ chủ yếu.....	6
5. Cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý của Công ty.....	6
6. Phân loại lao động	11
7. Tổng tài sản của Công ty tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp:.....	12
8. Tóm tắt tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty 03 năm trước khi cổ phần hóa (2012 ÷ 2014).....	15
9. Tình hình sử dụng nhà xưởng, đất đai:.....	31
10. Giá trị thực tế của doanh nghiệp và phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp:	35
11. Các vấn đề khác cần lưu ý và xem xét giải quyết:	35
PHẦN THỨ HAI	38
PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HOÁ CÔNG TY	38
1. Cơ sở pháp lý.....	38
2. Hình thức cổ phần hóa:	39
3. Tên gọi, địa chỉ của công ty cổ phần:.....	39
4. Ngành nghề kinh doanh.....	39
5. Giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa:.....	41
6. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ:	42
7. Phương án bán cổ phần cho người lao động phổ thông:.....	43

8. Phương án chia quỹ phúc lợi khen thưởng cho người lao động:	43
9. Kế hoạch giải quyết lao động dôi dư:	44
10. Kế hoạch đào tạo lại lao động:	44
11. Xác định giá bán khởi điểm cổ phần:.....	46
12. Kế hoạch tổ chức bán cổ phần lần đầu:.....	47
13. Kế hoạch sử dụng tiền thu từ bán cổ phần thuộc nguồn vốn Nhà nước:.....	48
14. Kế hoạch chi phí cổ phần hóa:	50
15. Phương án sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt:	52
PHẦN THỨ BA:	53
PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ VÀ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN	53
CỦA CÔNG TY SAU KHI CỔ PHẦN HÓA.....	53
1. Phương hướng và mục tiêu:	53
2. Công tác đầu tư phát triển:	57
3. Về vốn kinh doanh:	59
4. Về công tác quản lý:.....	59
5. Tổ chức kinh doanh:.....	64
6. Về lao động:	67
7. Tổng hợp một số chỉ tiêu chủ yếu của kế hoạch SXKD năm 2015 và trong 03 năm liền kề sau khi cổ phần hóa:	67
PHẦN THỨ TƯ:	69
TỔ CHỨC THỰC HIỆN, KIẾN NGHỊ ĐỀ XUẤT.....	69
1. Tổ chức thực hiện phương án:.....	69
2. Kiến nghị và đề xuất:	69

PHẦN THỨ NHẤT
TÌNH HÌNH CHUNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Tên, địa chỉ doanh nghiệp

- Tên gọi: CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MỘT THÀNH VIÊN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ HẠ TẦNG - VINACOMIN
- Tên viết tắt: VINACOMINLAND
- Tên giao dịch quốc tế: VINACOMIN- HOUSING AND INFRASTRUCTURE COMPANY LIMITED
- Địa chỉ: Số nhà 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại: 04.35160188
- Fax: 04.35160285
- Website: www.vinacominland.vn
- Email: vp@kc9.net

Là Công ty con của Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam, Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng- Vinacomin có nhiệm vụ tiếp cận và sử dụng hiệu quả vốn, tài sản và các nguồn lực khác do Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam giao để thực hiện nhiệm vụ sản xuất, kinh doanh, hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng, bất động sản và thương mại.

Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng- Vinacomin hoạt động theo Luật doanh nghiệp, có tư cách pháp nhân, có con dấu riêng, được mở tài khoản tiền đồng Việt Nam và ngoại tệ tại Kho bạc Nhà nước, các ngân hàng trong nước và nước ngoài theo quy định của pháp luật. Công ty có vốn và tài sản riêng, chịu trách nhiệm hữu hạn với các khoản nợ trong phạm vi vốn điều lệ, hạch toán độc lập và tự chủ về tài chính. Công ty có quyền sở hữu, sử dụng và định đoạt đối với tên gọi, biểu tượng thương hiệu của Công ty theo quy định của pháp luật và Chủ sở hữu.

2. Các văn bản pháp lý thành lập doanh nghiệp

Tiền thân của Công ty là Công ty Kinh doanh Bất động sản- TKV - Chi nhánh Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam, được thành lập ngày 13/11/2007 theo Quyết định số 2699/QĐ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam.

Kể từ ngày 01/10/2010, Công ty chính thức chuyển đổi thành Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng- Vinacomin, là Công ty con của Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam, theo Quyết định số 2329/QĐ-HĐTV ngày 28/9/2010 về việc phê duyệt Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng- Vinacomin. Công ty được

Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0104945528 lần đầu ngày 09/10/2010 và đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 12/7/2013.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; kinh doanh dịch vụ bất động sản: sàn giao dịch bất động sản, môi giới, định giá, tư vấn, quảng cáo, quản lý bất động sản;
- Khai thác đá, sỏi, đất sét;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Sản xuất khí đốt, phân phối nhiên liệu khí bằng đường ống: phân phối nhiên liệu khí bằng đường ống;
- Sản xuất phân phối hơi nước, nước nóng, điều hòa không khí và sản xuất nước đá;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Thoát nước và xử lý nước thải; xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình công ích;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: xây dựng công trình đường thủy, cảng sông, cảng biển, công trình thủy lợi và các công trình kỹ thuật dân dụng, công nghiệp;
- Phá dỡ; chuẩn bị mặt bằng; lắp đặt hệ thống điện;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: bán buôn sắt, thép, vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng: xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi, kính xây dựng, sơn, véc ni, gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh;
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hiệu chuyên doanh: bán lẻ sắt, thép, vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng (xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi, kính xây dựng, sơn, vécni, gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh);
- Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác: máy khai khoáng, máy xây dựng, máy móc thiết bị điện, vật liệu điện, máy móc thiết bị và phụ tùng máy các ngành sản xuất;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan;

- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ; Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ; hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy; bốc xếp hàng hóa;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: kinh doanh dịch vụ khách sạn, biệt thự, căn hộ, nhà khách, nhà nghỉ lưu trú ngắn ngày (không bao gồm kinh doanh quán bar, quán hát karaoke, vũ trường);
- Nhà hàng và dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động: kinh doanh nhà hàng và các dịch vụ ăn uống (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường);
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: thiết kế kiến trúc công trình, giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng, công nghiệp, tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Hoạt động tư vấn quản lý (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, thuế, kiểm toán, kế toán, chứng khoán);
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác: cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng;
- Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác: hoạt động dịch vụ vệ sinh nhà cửa, công trình;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.

4. Sản phẩm dịch vụ chủ yếu

- Triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh các dự án nhà và hạ tầng;
- Xây dựng các khu nhà ở công nhân cho cán bộ công nhân viên, người lao động trong Tập đoàn TKV;
- Kinh doanh vật tư thương mại phục vụ cho sản xuất và khai thác mỏ, xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp.

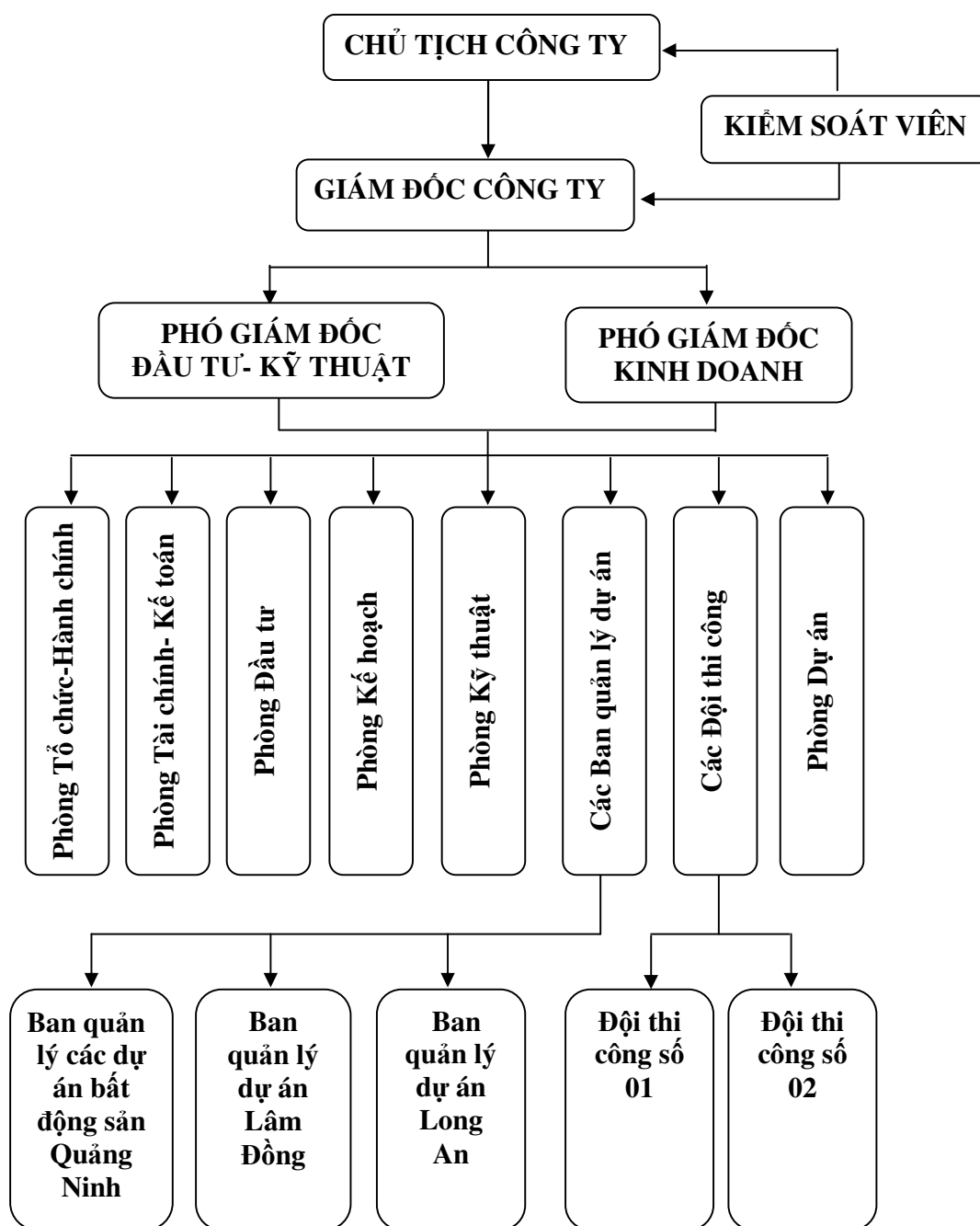
5. Cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý của Công ty

a) Mô hình tổ chức quản lý Công ty

Chủ tịch Công ty, Giám đốc Công ty và Kiểm soát viên

b) Cơ cấu tổ chức của Công ty

Bộ máy tổ chức của Công ty được thể hiện theo sơ đồ dưới đây:



- Các phòng ban gồm: Phòng Tổ chức - Hành chính, Phòng Tài chính - Kế toán, Phòng Kế hoạch, Phòng Đầu tư, Phòng Kỹ thuật, Phòng Dự án.
- Các ban quản lý dự án trực thuộc Công ty:
 - Ban quản lý các dự án bất động sản Quảng Ninh
 - Ban quản lý dự án Lâm Đồng

- Ban quản lý dự án Long An
- *Các đơn vị thi công trực thuộc Công ty:*
 - Đội thi công số 1
 - Đội thi công số 2
- *Chức năng, nhiệm vụ các phòng ban*
 - ✓ **Phòng Tổ chức - Hành chính:** có chức năng tham mưu, giúp Giám đốc Công ty trong công tác tổ chức, cán bộ, lao động tiền lương, thi đua khen thưởng, kỷ luật và các công tác quản trị văn phòng đáp ứng yêu cầu hoạt động SXKD của Công ty. Phòng có nhiệm vụ:
 - Xây dựng bộ máy quản lý, hệ thống tổ chức sản xuất kinh doanh của Công ty;
 - Thực hiện công tác tuyển dụng, sắp xếp, luân chuyển, đánh giá cán bộ theo phân cấp; công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực;
 - Thực hiện công tác quản lý lao động và tiền lương, thực hiện chính sách đối với người lao động trong Công ty theo quy định của pháp luật, của Tập đoàn và Công ty;
 - Thực hiện công tác thanh tra, kiểm tra, công tác thi đua, khen thưởng kỷ luật;
 - Giám sát việc thực hiện các nội quy, quy chế, chế độ chính sách của Nhà nước, Tập đoàn và Công ty;
 - Thực hiện công tác quản trị văn phòng, quản trị tài sản, công tác văn thư lưu trữ;
 - Thực hiện công tác lễ tân, tổ chức hội nghị, sự kiện, thông tin liên lạc, bảo vệ cơ quan, đảm bảo các điều kiện làm việc của Công ty tại trụ sở và các địa bàn làm việc của Công ty;
 - Tổ chức, hướng dẫn thực hiện các công tác tổ chức - hành chính trong toàn Công ty theo phân cấp;
 - Các nhiệm vụ khác do Giám đốc Công ty giao.
 - ✓ **Phòng Tài chính - Kế toán:** có chức năng tham mưu, giúp Giám đốc Công ty trong công tác kế toán, kiểm toán, tài chính, thống kê, quản lý và sử dụng vốn đảm bảo đúng quy định hiện hành và hiệu quả SXKD. Phòng có nhiệm vụ:
 - Tổ chức thực hiện công tác kế toán, kiểm toán, tài chính, thống kê đáp ứng các yêu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty theo Pháp luật, thực hiện chế độ báo cáo định kỳ và báo cáo bất thường theo quy định của Nhà nước và Tập đoàn, chịu trách nhiệm về tính xác thực của các báo cáo;
 - Theo dõi, quản lý tài sản, đất đai, tài nguyên, tiền vốn và các nguồn lực khác của Công ty. Kiểm kê, đánh giá, thanh lý tài sản theo phân cấp;
 - Tổ chức thực hiện công tác quản lý tài chính; quản lý, huy động và sử dụng các nguồn vốn có hiệu quả, đáp ứng yêu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;

- Quản trị chi phí hoạt động của Công ty, thực hiện thanh quyết toán các dự án theo quy định; đánh giá; phân tích hoạt động SXKD, hoạt động kinh tế của doanh nghiệp, đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả SXKD;
- Tổ chức, hướng dẫn thực hiện công tác tài chính - kế toán trong toàn Công ty theo phân cấp;
- Các nhiệm vụ khác do Giám đốc Công ty giao.
- ✓ **Phòng Đầu tư:** có chức năng tham mưu, giúp việc Giám đốc Công ty trong công tác thực hiện các công việc trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng của Công ty và Tập đoàn giao quản lý, thực hiện. Phòng có nhiệm vụ:
 - Tổ chức thực hiện các công việc trong quá trình chuẩn bị đầu tư các dự án đầu tư xây dựng của Công ty và của Tập đoàn giao quản lý, thực hiện;
 - Tổ chức lựa chọn nhà thầu;
 - Thực hiện chế độ báo cáo về đầu tư theo quy định của Tập đoàn, của Công ty hoặc các tổ chức liên quan, chịu trách nhiệm về tính xác thực của các báo cáo;
 - Tổ chức, hướng dẫn thực hiện công tác đầu tư trong toàn Công ty theo phân cấp;
 - Thực hiện các nhiệm vụ khác do Giám đốc Công ty giao.
- ✓ **Phòng Kế hoạch:** có chức năng tham mưu, giúp Giám đốc Công ty trong công tác xây dựng và triển khai thực hiện kế hoạch định hướng phát triển SXKD của Công ty; theo dõi tiến độ thực hiện các hợp đồng, tiến độ triển khai các dự án; khoán, quản trị chi phí đáp ứng yêu cầu hoạt động SXKD của Công ty. Phòng có nhiệm vụ:
 - Xây dựng triển khai, giám sát việc thực hiện kế hoạch hàng năm và kế hoạch triển khai từng dự án theo định hướng phát triển của Công ty, đề xuất các biện pháp nâng cao hiệu quả hoạt động SXKD;
 - Xây dựng và phát triển thị trường, mở rộng quan hệ với các đối tác;
 - Chủ trì thương thảo, đàm phán, ký kết hợp đồng, tổ chức theo dõi thực hiện và thanh lý các hợp đồng kinh tế theo đúng quy định hiện hành và phân cấp của Tập đoàn;
 - Lập, theo dõi, tổng hợp, đề xuất, tiến độ triển khai các dự án;
 - Tham gia công tác lựa chọn nhà thầu và một số công việc liên quan khác trong quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình;
 - Chủ trì xây dựng các cơ chế, quy chế khác, quản trị chi phí;
 - Tổ chức, hướng dẫn thực hiện công tác kế hoạch trong toàn Công ty theo phân cấp;
 - Thực hiện các nhiệm vụ khác do Giám đốc Công ty giao.
- ✓ **Phòng Kỹ thuật:** có chức năng tham mưu, giúp Giám đốc Công ty trong công tác quản lý kỹ thuật, giám sát thi công: quản lý khối lượng, chất lượng, tiến độ, công tác an toàn và vệ sinh môi trường các dự án theo thiết kế được duyệt, đảm bảo tuân thủ

quy định hiện hành của Nhà nước, của Tập đoàn và Công ty về công tác quản lý đầu tư xây dựng. Phòng có nhiệm vụ:

- Kiểm tra, tổ chức thẩm tra hồ sơ thiết kế kỹ thuật các dự án;
- Tổ chức thực hiện công tác giám sát kỹ thuật thi công các công trình;
- Tham gia công tác lập hồ sơ thầu, lựa chọn nhà thầu và một số công việc liên quan trong quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Thường trực Hội đồng nghiệm thu công trình các dự án do Công ty thực hiện;
- Tổ chức, hướng dẫn thực hiện công tác quản lý kỹ thuật, giám sát thi công trong toàn Công ty theo phân cấp của Công ty;
- ✓ **Phòng Dự án:** có chức năng tham mưu, giúp việc Giám đốc Công ty trong công tác tìm kiếm các cơ hội, dự án đầu tư và kinh doanh; tổ chức kinh doanh đảm bảo hiệu quả. Phòng có nhiệm vụ:
 - Tìm kiếm, khai thác, phát triển các cơ hội, dự án đầu tư kinh doanh;
 - Xúc tiến, phát triển các mối quan hệ với bạn hàng đối tác;
 - Tổ chức thực hiện kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản và kinh doanh khác đảm bảo hiệu quả, tuân thủ Pháp luật;
 - Thực hiện các nhiệm vụ khác do Giám đốc Công ty giao.
- ✓ **Ban quản lý dự án bất động sản Quảng Ninh:** có chức năng làm đầu mối quản lý các dự án đầu tư, kinh doanh nhà và hạ tầng trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh bao gồm không giới hạn các dự án sau:
 - Dự án đầu tư xây dựng – kinh doanh hạ tầng khu dân cư Cột 5, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh;
 - Dự án Nhà liền kề khu dân cư Cột 5, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, Quảng Ninh;
 - Dự án khu cao tầng khu dân cư Cột 5, phường Hồng Hải, Hạ Long, Quảng Ninh;
 - Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng khu đô thị ngành Than tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh;
 - Dự án lấn biển hình thành cụm công nghiệp Cẩm Phả, thị xã Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh;
 - Các dự án khác.
- ✓ **Ban quản lý dự án Long An:** làm đầu mối quản lý các dự án đầu tư xây dựng- kinh doanh nhà và hạ tầng trên địa bàn tỉnh Long An. Ban quản lý dự án Long An thực hiện nhiệm vụ của nhà đầu tư theo quy định hiện hành về quản lý dự án đầu tư xây dựng từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư, thực hiện dự án đến khi nghiệm thu toàn bộ, bàn giao đưa công trình vào khai thác sử dụng; ký kết các hợp đồng liên quan đến dự án khi được Chủ đầu tư uỷ quyền.

- ✓ **Ban quản lý dự án Lâm Đồng:** làm đầu mối quản lý các dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà và hạ tầng trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng, thực hiện các nhiệm vụ cụ thể do Công ty giao trên cơ sở phối hợp các phòng/ban của Công ty theo chức năng nhiệm vụ của từng đơn vị, Quy chế phân cấp quản lý hoạt động đầu tư của Công ty ban hành kèm theo quyết định số 41/QĐ-ĐT ngày 11/04/2012 và các quy định hiện hành của pháp luật.
- ✓ **Đội thi công số 1, Đội thi công số 2:** 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 do Tập đoàn giao Công ty thực hiện, phù hợp chức năng nhiệm vụ của Công ty, tuân thủ quy định hiện hành của Nhà nước, của Tập đoàn và Công ty về quản lý dự án đầu tư xây dựng; và các nhiệm vụ khác do Công ty giao.

6. Phân loại lao động

- *Tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp (01/04/2015)*

TT	NỘI DUNG	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
1	<i>Phân loại theo trình độ</i>	51	100
	Đại học và trên đại học	45	88,24
	Cao đẳng	1	1,96
	Trung cấp	2	3,92
	Công nhân kỹ thuật	3	5,88
2	<i>Phân theo hợp đồng lao động</i>	51	100
	Lao động không thuộc diện ký HĐLĐ	4	7,84
	Hợp đồng lao động không xác định thời hạn	46	90,20
	Hợp đồng lao động có thời hạn từ 12- 36 tháng	1	1,96
	Hợp đồng mùa vụ, theo công việc dưới 12 tháng	0	0
3	<i>Phân loại theo giới tính</i>	51	100
	Nam	34	66,67
	Nữ	17	33,33

- *Tại thời điểm công bố điều chỉnh giá trị doanh nghiệp (17/9/2015)*

TT	NỘI DUNG	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
1	Theo trình độ lao động	50	100
	Đại học và trên đại học	44	88,0
	Cao đẳng	1	2,0
	Trung cấp	2	4,0
	Công nhân kỹ thuật	3	6,0
2	Theo hợp đồng lao động	50	100
	Lao động không thuộc diện ký HĐLĐ	4	8,0
	Hợp đồng không xác định thời hạn	45	90,0
	Hợp đồng có thời hạn từ đủ 01 năm đến 03 năm	1	2,0
	Hợp đồng có thời hạn dưới 01 năm	0	0
3	Theo giới tính	50	100
	Nam	33	66,0
	Nữ	17	34,0

Số liệu lao động và phân loại lao động tại thời điểm công bố điều chỉnh giá trị doanh nghiệp (14/01/2016) không có sự thay đổi so với thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp ngày 17/9/2015.

7. Tổng tài sản của Công ty tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp:

Theo Quyết định số 1820/QĐ-TKV ngày 17/9/2015, Quyết định số 57/QĐ-TKV ngày 14/01/2016, tại thời điểm 0 giờ ngày 01/04/2015, tổng tài sản của VINACOMINLAND theo kết quả đánh giá giá trị doanh nghiệp là 376.197.718.746 đồng, trong đó:

a. Phân theo cơ cấu vốn

STT	Khoản mục	01/04/2015	
		Giá trị (đồng)	Tỷ trọng (%)
I	Tài sản ngắn hạn	347.271.663.340	92,31
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	70.680.535.667	18,79
2	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	17.627.288.000	4,69
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	44.204.375.391	11,75

PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA | 2016

STT	Khoản mục	01/04/2015	
		Giá trị (đồng)	Tỷ trọng (%)
4	Hàng tồn kho	214.591.276.855	57,04
5	Tài sản ngắn hạn khác	168.187.427	0,04
II	Tài sản dài hạn	27.273.555.406	7,25
1	Phải thu dài hạn	-	-
2	Tài sản cố định hữu hình	981.017.092	0,26
3	Bất động sản đầu tư	3.782.726.283	1,01
4	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-
5	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-
6	Chi phí trả trước dài hạn	22.509.812.031	5,98
7	Tài sản dài hạn khác	-	-
III	Giá trị lợi thế doanh nghiệp	1.652.500.000	0,44
IV	Tổng cộng	376.197.718.746	100,00

Nguồn: Báo cáo đánh giá xác định GTDN của VINACOMINLAND tại thời điểm 0h ngày 01/4/2015

Có thể thấy hàng tồn kho là tài sản chiếm tỷ trọng cao nhất trong cơ cấu tài sản của Công ty (57,04%) trong đó chủ yếu là nguyên vật liệu và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang.

Tỷ trọng các khoản phải thu ngắn hạn là 11,75% trong khi đó các khoản phải thu dài hạn trong giai đoạn này ở mức 0% cho thấy dòng tiền của doanh nghiệp khá tốt, bên cạnh đó, tỷ lệ tài sản dài hạn của doanh nghiệp cũng không cao (7,25%), điều này là khá khác biệt nếu đem so sánh với các doanh nghiệp khác trong ngành.

b. Phân theo nguồn vốn

STT	Khoản mục	01/04/2015	
		Giá trị (triệu đồng)	Tỷ trọng (%)
I	Nợ phải trả	157.164.503.409	41,78
I	Nợ ngắn hạn	92.529.545.498	24,60
	Phải trả người bán ngắn hạn	13.337.216.340	3,55
	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	36.757.226.731	9,77

PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA | 2016

STT	Khoản mục	01/04/2015	
		Giá trị (triệu đồng)	Tỷ trọng (%)
	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	6.434.990.010	1,71
	Phải trả người lao động	943.806.539	0,25
	Chi phí phải trả ngắn hạn	20.800.000	0,01
	Phải trả nội bộ ngắn hạn	24.568.985.607	6,53
	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	-
	Phải trả ngắn hạn khác	6.914.242.170	1,84
	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	-
	Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-
	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.552.278.101	0,94
2	Nợ dài hạn	64.634.957.911	17,18
	Phải trả dài hạn người bán	-	-
	Người mua trả tiền trước dài hạn	-	-
	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	-	-
	Phải trả dài hạn khác	64.634.957.911	17,18
	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	-
	Dự phòng phải trả dài hạn	-	-
II	Nguồn vốn chủ sở hữu	219.033.215.337	58,22
1	Vốn cổ phần của chủ sở hữu	166.907.419.717	44,37
2	Quỹ đầu tư phát triển	12.646.039.194	3,36
3	Chênh lệch đánh giá tài sản	39.479.756.426	10,49
	Tổng cộng	376.197.718.746	100,00

Nguồn: Báo cáo đánh giá xác định GTDN của VINACOMINLAND tại thời điểm 0h ngày 01/4/2015

8. Tóm tắt tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty 03 năm trước khi cổ phần hóa (2012 ÷ 2014)

8.1. Kết quả triển khai công tác đầu tư, kinh doanh các dự án

▪ **Dự án khu dân cư Cột 5**

✓ *Dự án khu dân cư Cột 5 (giai đoạn I) tại phường Hồng Hải, Hạ Long, Quảng Ninh:*

Đến nay, Công ty đã hoàn thành đầu tư và tiêu thụ được 65/68 căn của dự án; hiện còn tồn kho 03 căn hộ với diện tích đất ở là 729,8m². Hệ thống hạ tầng giai đoạn 1 cũng đã bàn giao cho thành phố Hạ Long quản lý.

✓ *Dự án khu dân cư Cột 5 (giai đoạn II) tại phường Hồng Hải, Hạ Long, Quảng Ninh:*

- Vị trí của dự án: tại Phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Phía Đông Bắc giáp quốc lộ 18A; Phía Tây Bắc giáp khu dân cư hiện hữu; Phía Đông Nam giáp khu đất quy hoạch trung tâm thương mại; Phía Tây Nam giáp khu dân cư do Công ty Licogi đầu tư.
- Diện tích đất ở đô thị của dự án: 7.749,1 m²; Quy mô dân số dự kiến: 268 người.
- Các hạng mục đầu tư: đầu tư xây dựng 67 căn nhà ở liên kế với 07 mẫu nhà.
- Tổng mức đầu tư đã được phê duyệt: 154.609 triệu đồng.

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Diễn giải	Chi phí sau thuế
I	Chi phí xây dựng	74.951
II	Chi phí quản lý dự án	1.331
III	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	3.614
IV	Chi phí khác	573
V	Chi phí dự phòng	8.049
VI	Chi phí sử dụng đất	42.927
VII	Chi phí hạ tầng	23.164
1	Chi phí hạ tầng tư mới	4.616
2	Chi phí hạ tầng phân bố	18.548
	Tổng cộng	154.609

- Thời gian khởi công - hoàn thành theo phương án được duyệt: 2013 ÷ 2015.
- Thời gian khởi công - hoàn thành (dự kiến thực tế): 2013 ÷ 2016.
- Hiện nay, Công ty đã bán 42/67 số căn của dự án; phần diện tích còn lại của các lô đất chưa bán là: 2.909,5 m².

▪ **Dự án đầu tư xây dựng- kinh doanh hạ tầng khu đô thị ngành Than tại Hà Khánh**

PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA | 2016

- Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng - kinh doanh hạ tầng khu đô thị ngành Than tại Hà Khánh
- Loại và cấp công trình: Công trình Hạ tầng kỹ thuật, cấp III.
- Cơ sở pháp lý của dự án: Quyết định số 285/QĐ-UBND ngày 14/02/2012 của UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án khu đô thị ngành Than tại phường Hà Khánh với quy mô diện tích là 95,2 ha; Quyết định số 1242/QĐ-UBND ngày 13/6/2014 của UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt lại dự án đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng khu đô thị ngành Than (giai đoạn 1) có diện tích 59,7 ha có quy mô dân số khoảng 5.000 người.
- Địa điểm xây dựng: phường Hà Khánh, Hạ Long, Quảng Ninh. Phía Đông Bắc giáp khu đô thị Hà Khánh D. Phía Tây Nam giáp khu đô thị Hà Khánh C và mương thoát nước. Phía Đông Nam giáp tuyến đường tỉnh lộ 337 đi Hoàn Bò. Phía Tây Bắc giáp Khu đô thị kẹp giữa tuyến kè mới và tuyến kè cũ của Công ty xây dựng công trình 507- Chi nhánh Quảng Ninh.
- Diện tích sử dụng đất: 952.000m²; trong đó tổng diện tích sử dụng đất giai đoạn 1: 597.000,0 m² (59,7ha).
- Chi tiết quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 1:

TT	Hạng mục	Diện tích (m ²)
1	Đất ở	142.973
-	<i>Đất nhà ở liền kề</i>	<i>78.419</i>
-	<i>Đất nhà ở sân vườn</i>	<i>64.554</i>
2	Đất xây dựng chung cư + dịch vụ	26.328
3	Đất công trình công cộng	20.096
4	Đất công viên cây xanh, mặt nước	25.821
5	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	159.497
6	Đất tín ngưỡng	598
7	Đất đồi cảnh quan	221.688

- Tổng mức đầu tư và nguồn vốn giai đoạn 1 của dự án:
 - + Tổng mức đầu tư giai đoạn 1 của dự án theo Quyết định 1242/QĐ-UBND ngày 13/6/2014 là: 529.574 triệu đồng.

TT	Diễn giải	Giá trị (triệu đồng)
I	Chi phí xây dựng	342.454
II	Chi phí thiết bị	17.635

TT	Diễn giải	Giá trị (triệu đồng)
III	Chi phí quản lý dự án	3.765
IV	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	11.707
V	Chi phí khác	4.558
VI	Lãi vay trong thời gian xây dựng	56.940
VII	Chi phí bồi thường GPMB	25.292
VIII	Dự phòng	67.223
	Tổng cộng	529.574

- + Thời gian khởi công - hoàn thành theo phương án được duyệt: 2014 ÷ 2018. Thời gian khởi công - hoàn thành (dự kiến thực tế): 2016 ÷ 2020.
- + Công ty đang tiếp tục triển khai các bước tiếp theo của dự án như duyệt kế hoạch đầu thầu, tổ chức thiết kế bản vẽ thi công...

▪ **Dự án khu dân cư lấn biển Cọc 6 - Lô 9**

Dự án Đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng Khu dân cư lấn biển Cọc 6, phường Cẩm Thịnh - thành phố Cẩm Phả đã được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt tại Quyết định số 3472/QĐ-UBND ngày 04/11/2011 với các nội dung chính như sau:

- Tên dự án: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu dân cư lấn biển Cọc 6 - thành phố Cẩm Phả - Quảng Ninh
- Loại và cấp công trình: Công trình Hạ tầng kỹ thuật, cấp IV.
- Địa điểm xây dựng: phường Cẩm Thịnh - thành phố Cẩm Phả - Quảng Ninh.
- Mục tiêu xây dựng: Xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trong khu đất được quy hoạch để tạo quỹ đất xây dựng khu nhà đáp ứng nhu cầu về nhà ở, đất ở chủ yếu phục vụ công nhân khu công nghiệp Cẩm Phả, công nhân ngành Than và nhân dân địa phương khoảng 4.000 người.
- Diện tích sử dụng đất: Tổng diện tích: 114.731,8 m², trong đó:
 - + Diện tích khu nhà liền kề: 18.169,8 m²
 - + Diện tích khu chung cư: 31.367,2 m² (mật độ xây dựng 40% - diện tích đất xây dựng: 12.632 m²)
 - + Diện tích khu nhà trẻ, nhà văn hóa: 8.154 m²
 - + Diện tích đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật: 57.040,8 m²
- Tổng mức đầu tư: 119.362 triệu đồng. Trong đó:

TT	Diễn giải	Giá trị (triệu đồng)
1	Chi phí xây dựng	70.980

TT	Diễn giải	Giá trị (triệu đồng)
2	Chi phí thiết bị	7.556
3	Chi phí đền bù GPMB, tái định cư	5.852
4	Chi phí quản lý dự án	1.158
5	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	4.875
6	Chi phí khác	11.265
7	Chi phí dự phòng	17.677
	Tổng cộng	119.362

- Thời gian khởi công - hoàn thành: Theo phương án được duyệt: 2011 ÷ 2014, dự kiến thực tế: 2016 ÷ 2018.

▪ **Dự án nhóm nhà ở và chung cư tại Cẩm Thủy**

Dự án đầu tư xây dựng lại chung cư đã bị hư hỏng xuống cấp tại phường Cẩm Thủy đã được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt tại Quyết định số 1497/QĐ-UBND ngày 14/6/2013 của UBND tỉnh Quảng Ninh. Tổng diện tích dự án là 1,743 ha, hiện đã hoàn thành phá dỡ chung cư 4 tầng cũ, xây dựng xong nhà tạm cư cho 54 hộ dân. Khu A có diện tích 9.431,91 m², trong đó đất ở nhà liền kề 2.496,14 m² và đất xây chung cư: 1.660,00 m² do xây dựng nhà tái định cư nên được miễn tiền sử dụng đất. Dự kiến Công ty sẽ tiếp tục triển khai xây dựng nhà tái định cư và kinh doanh khu đất này. Khu B có diện tích trong phạm vi đầu tư của dự án: 8.001,6 m²; trong đó đất ở nhà liền kề 3.547,35m².

- ✓ *Khu A: Đầu tư xây dựng lại chung cư đã bị hư hỏng xuống cấp tại phường Cẩm Thủy - thành phố Cẩm Phả*
- Địa điểm xây dựng: phường Cẩm Thủy - thành phố Cẩm Phả - Quảng Ninh; phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng, phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng, phía Tây giáp đường Nguyễn Văn Trỗi và khu dân cư hiện trạng, phía Đông giáp đường bê tông và khu dân cư hiện trạng.
- Thời gian thực hiện dự án:
 - + Khởi công: cuối Quý III năm 2015.
 - + Hoàn thành: Quý III năm 2016.
- Mục tiêu đầu tư:
 - + Tạo ra một khu phố đồng bộ, khang trang đảm bảo thống nhất chung trong công tác xây dựng và quy hoạch.
 - + Tạo quỹ nhà ở để giải quyết tái định cư cho các hộ dân đang sinh sống trong 2 nhà chung cư 04 tầng cũ nát mất an toàn nghiêm trọng. Phần dôi dư được đầu tư để kinh doanh đáp ứng nhu cầu cán bộ công nhân viên ngành Than và nhân dân địa phương.

PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA | 2016

- Quy mô, cơ cấu sử dụng đất: Tổng diện tích trong phạm vi đầu tư của dự án: 9.431,91 m² bao gồm:

Đất ở nhà liền kề:	2.496,14 m ²
Đất xây chung cư:	1.660,00 m ²
Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, vườn hoa:	5.275,77 m ²
Cộng	9.431,91 m²

- Tổng mức đầu tư: 72.306 triệu đồng, bao gồm:

STT	Diễn giải	Giá trị (triệu đồng)
I	Chi phí giải phóng mặt bằng	7.157
1	Chi phí giải phóng mặt bằng nhà chung cư	-
2	Chi phí GPMB hạ tầng (đã có dự phòng)	7.157
II	Các chi phí xây dựng	49.079
1	Chi phí xây dựng công trình	48.328
A	<i>Chi phí XD nhà chung cư</i>	41.744
-	XD nhà chung cư CC1	20.372
-	XD nhà chung cư CC2	21.372
B	<i>Chi phí XD hạ tầng</i>	6.584
2	Chi phí thiết bị	751
	Chi phí thiết bị hạ tầng	751
III	Chi phí quản lý dự án	992
	Chi phí QLDA nhà chung cư	836
	Chi phí QLDA hạ tầng	156
IV	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	3.733
	Chi phí TVĐT XD nhà chung cư	3.125
	Chi phí TVĐT XD hạ tầng	608
V	Chi phí khác	627
	Chi phí khác nhà chung cư	495
	Chi phí khác hạ tầng	132

PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA | 2016

STT	Diễn giải	Giá trị (triệu đồng)
VI	Dự phòng phí	10.719
	Dự phòng phí nhà chung cư	9.073
	Dự phòng phí hạ tầng	1.646
	Tổng cộng	72.306

✓ *Khu B: Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu B thuộc nhóm nhà ở tại phường Cẩm Thủy, thành phố Cẩm Phả.*

- Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để thực hiện Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500; thực hiện mục tiêu chính trang đô thị; Đáp ứng nhu cầu về nhà ở, đất ở; Nâng cao giá trị sử dụng quỹ đất, tạo nguồn thu cho ngân sách Nhà nước từ thu tiền sử dụng đất.
- Địa điểm xây dựng: Phường Cẩm Thủy, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh; Phía Bắc giáp trường mầm non, phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng, phía Tây giáp đường liên khu, phía Đông giáp hành lang đường dây 35KV và khu dân cư hiện trạng.
- Quy mô, cơ cấu sử dụng đất:

Tổng diện tích trong phạm vi đầu tư của dự án: 8.001,6 m²; bao gồm:

Đất ở nhà liền kề	3.547,35 m ²
Đất xây dựng nhà sinh hoạt cộng đồng	204,69 m ²
Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh	4.249,56 m ²
Cộng	8.001,6 m²

- Loại và cấp công trình: Công trình hạ tầng kỹ thuật khu đất B- cấp III;
- Tổng mức đầu tư : 14.920 triệu đồng.

TT	Diễn giải	Giá trị (triệu đồng)
1	Chi phí giải phóng mặt bằng	6.609
2	Chi phí xây dựng công trình	5.176
3	Chi phí thiết bị	623
4	Chi phí quản lý dự án	124
5	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	887
6	Chi phí khác	112
7	Dự phòng phí	1.389
	Tổng cộng	14.920

▪ **Dự án Khu đô thị và dịch vụ Riverside Cần Đước**

- Tên dự án: Dự án Khu đô thị và dịch vụ Riverside Cần Đước
- Vị trí dự án: Phía Đông giáp khu dân cư hiện hữu; Phía Tây giáp khu dân cư giai đoạn I và khu dân cư hiện hữu; Phía Nam giáp sông Cần Đước; Phía Bắc giáp khu dân cư hiện hữu giai đoạn I tại thị trấn Cần Đước, huyện Cần Đước - tỉnh Long An.
- Diện tích đất của dự án: 46.118m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 368680 ngày 01/4/2015, trong đó 12.967 m² là đất ở đô thị.
- Tổng mức đầu tư: 75.504 triệu đồng

TT	Diễn giải	Giá trị (triệu đồng)
I	Chi phí xây dựng	34.497
1	San nền	11.182
2	Hệ thống giao thông	10.311
3	Hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng	5.731
4	Hệ thống cấp nước	788
5	Hệ thống thoát nước mưa	4.660
6	Tuyến ống thoát nước thải	930
7	Vườn hoa, cây xanh công cộng	895
II	Chi phí thiết bị :	1.160
III	Chi phí quản lý dự án	615
IV	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	2.535
V	Chi phí khác	2.493
VI	Chi phí dự phòng :	6.195
VII	Lãi vay trong thời gian xây dựng	739
VIII	Chi phí mua đất	27.270
	Tổng cộng	75.504

- Thời gian khởi công:
 - + Thời gian khởi công - hoàn thành theo Quyết định đã được phê duyệt: 2013 ÷ 2015.
 - + Thời gian khởi công - hoàn thành (dự kiến thực tế): 2016 ÷ 2018.
- **Dự án Khu nhà ở của Vinacomin tại Bảo Lộc - Lâm Đồng**
- Tên dự án: Dự án Khu nhà ở của Vinacomin tại Bảo Lộc - Lâm Đồng

- Vị trí của dự án: Khu P1, thành phố Bảo Lộc - tỉnh Lâm Đồng
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 108701 ngày 3/4/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp, với tổng diện tích 9.000 m², trong đó 7.160,6 m² đất ở đô thị, tổng số có 69 ô đất. Hiện nay, Công ty đã bán xong 44 ô đất (diện tích 4.430,81 m²). Công ty sẽ tiếp tục quản lý khu đất này để kinh doanh xây dựng nhà để bán hoặc chuyển nhượng cho nhà đầu tư thứ cấp 25 ô đất (diện tích 2.729,79 m²) còn lại.
- Các hạng mục đầu tư: nhà liền kề, xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng theo quy hoạch được phê duyệt gồm hệ thống giao thông, san nền, hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước sinh hoạt, cấp điện, điện chiếu sáng, thông tin liên lạc trên cơ sở khớp nối với hạ tầng các khu dân cư lân cận dự án.
- Tổng mức đầu tư hạ tầng của dự án: 20.045,46 triệu đồng

STT	Diễn giải	Giá trị (triệu đồng)
I	Chi phí xây dựng	724,383
1	San nền	84,965
2	Hệ thống giao thông	265,032
3	Hệ thống thoát nước	277,964
4	Hệ thống cấp nước	96,422
II	Chi phí quản lý dự án	15,393
III	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	176,231
IV	Chi phí khác	1.335,329
V	Chi phí dự phòng :	93,110
VI	Tiền sử dụng đất	17.711,797
	Tổng cộng	20.045,460

- Thời gian khởi công:
 - + Theo phương án được duyệt: 2013 ÷ 2015.
 - + Thời gian khởi công - hoàn thành (dự kiến thực tế): 2014 ÷ 2016.
- Công ty đã triển khai bán hàng, đến nay Khu đất tại Phường 1, Bảo Lộc, Lâm Đồng còn lại như sau:

STT	Tên lô đất	Diện tích đất (m ²)
1	Lô đất bóm đường Bùi Thị Xuân	1.540,36
2	Lô đất bóm đường Lý Thường Kiệt	1.189,43
	Tổng cộng	2.729,79

▪ **Dự án Khu quy hoạch lấn biển hình thành cụm công nghiệp Cẩm Phả:**

Đây là dự án do Tập đoàn TKV là chủ đầu tư giao cho Công ty quản lý dự án và giám sát thi công phần san lấp mặt bằng. Hiện nay dự án trong giai đoạn điều chỉnh quy hoạch, từ năm 2007 đến nay, Công ty vẫn đang triển khai công tác quản lý dự án, giám sát thi công và thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng, bảo vệ trông giữ mặt bằng để tránh tái lấn chiếm.

8.2 Kết quả hoạt động kinh doanh:

▪ **Doanh thu và lợi nhuận**

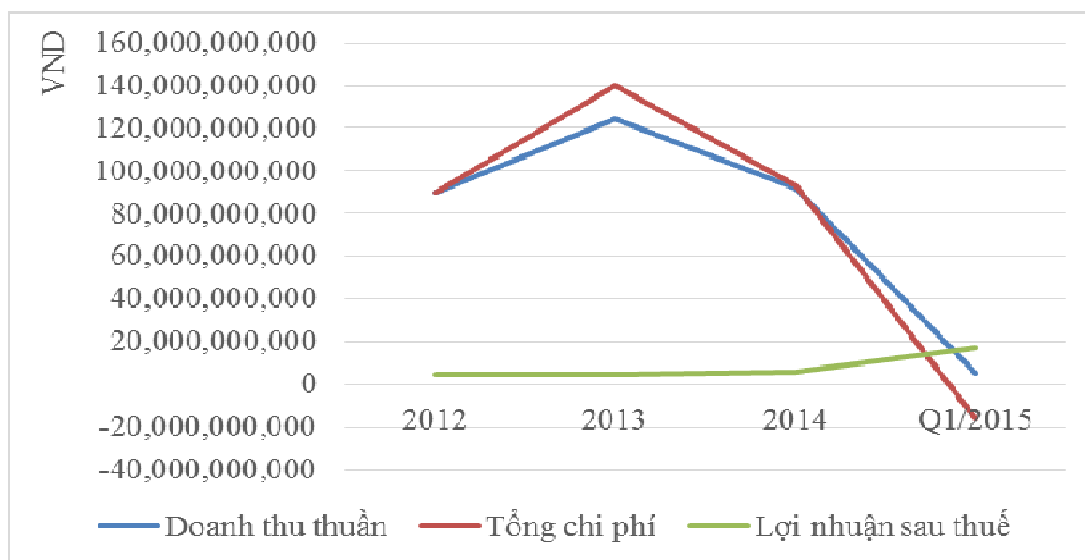
Bảng: Kết quả kinh doanh của Công ty từ năm 2012 đến hết Quý 1/2015

Đơn vị: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	2012	2013	2014	Q1/2015
1	Doanh thu thuần	89.983	124.324	91.501	5.633
2	Giá vốn hàng bán	62.544	112.146	84.852	(17.437)
3	Lợi nhuận gộp	27.439	12.178	6.649	23.070
4	Doanh thu tài chính	1.982	2.741	2.839	624
5	Chi phí tài chính	20	4	-	-
6	Chi phí bán hàng	1.817	1.316	1.057	1.491
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25.360	12.194	6.962	0,102
8	Lợi nhuận thuần từ HĐKD	2.224	1.405	1.469	22.203
9	Thu nhập khác	4.226	19.399	6.340	2.001
10	Chi phí khác	4	14.186	1	37
11	Lợi nhuận khác	4.222	5.213	6.339	1.964
12	Tổng chi phí	89.745	139.846	92.872	(15.909)
13	Lợi nhuận sau thuế	4.834	4.964	6.089	18.842

(Nguồn: Báo cáo tài chính VINACOMINLAND 2012 ÷ 2014 và quý 1/2015)

Biểu đồ: Kết quả kinh doanh của VINACOMINLAND giai đoạn 2012 ÷ Quý 1/2015



(Nguồn: Báo cáo tài chính VINACOMINLAND các năm 2013, 2014 và Quý 1/2015)

- **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, đặc biệt chú trọng vào các dự án có hiệu quả cao để nhanh chóng tạo ra sản phẩm đưa vào khai thác, tạo tiền đề cho sự phát triển Công ty. Ngay từ khi nhận bàn giao các dự án từ Tập đoàn, Công ty đã khẩn trương đẩy nhanh tiến độ đối với các dự án có chiều hướng tốt, có hiệu quả như dự án Khu dân cư Cột 5. Đến hết năm 2014, Công ty đã và đang đầu tư xây dựng 135 căn hộ liền kề và đã đưa ra tiêu thụ trên 100 căn. Đối với các dự án khác như: dự án cụm công nghiệp Cẩm Phả, dự án khu đô thị ngành Than phường Hà Khánh, dự án khu dân cư lấn biển cọc 6, dự án Cụm dân cư Cẩm Thủy, Riverside Cần Đước - Long An, Hastone..., Công ty tập trung triển khai công tác giải phóng mặt bằng, công tác chuẩn bị đầu tư (từ lập quy hoạch, lập dự án đến thiết kế bản vẽ thi công,...) đều được xem xét một cách thận trọng trên cơ sở hiệu quả, có kế hoạch phù hợp với nhu cầu của thị trường cũng như định hướng chỉ đạo của Tập đoàn.
- **Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản:** song song với việc kinh doanh các sản phẩm bất động sản do Công ty đầu tư, việc mở rộng kinh doanh thương mại tại một số dự án như Dự án Ocean View (kinh doanh trên 22 căn hộ), đất nền tại Đà Nẵng... cũng đã góp phần bổ sung quan trọng vào doanh thu chung của Công ty, đồng thời nâng cao năng lực của Công ty trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và mở rộng quan hệ hợp tác đầu tư giữa Công ty với các đơn vị đối tác.
- **Hoạt động kinh doanh thương mại:** mặc dù hoạt động kinh doanh thương mại không phải lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty nhưng trong thời gian qua, do tình hình kinh doanh bất động sản hết sức khó khăn nên Công ty đã đẩy mạnh lĩnh vực kinh doanh

thương mại và hoạt động kinh doanh này đã đóng góp một phần quan trọng trong việc hoàn thành mục tiêu doanh thu chung của toàn Công ty. Trong năm 2012, 2013 và 2014, doanh thu từ hoạt động thương mại chiếm từ 26% tới trên 50% tổng doanh thu toàn Công ty. Tuy nhiên, về định hướng lâu dài của Công ty thì kinh doanh thương mại là mảng kinh doanh phụ trợ nhằm giúp Công ty vượt qua giai đoạn khó khăn của thị trường.

- **Về chương trình “Phát triển nhà ở cho người lao động ngành Than - Khoáng sản” theo nhiệm vụ Tập đoàn giao:** Công ty đã hoàn thành “Đề án nhà ở công nhân và lao động Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam đến năm 2020, có xét triển vọng đến năm 2030” và hiện đang tiếp tục trình Chính phủ xem xét phê duyệt (lần 2). Đây là nhiệm vụ có ý nghĩa hết sức to lớn không chỉ góp phần đảm bảo an sinh cho công nhân và người lao động của Tập đoàn nói riêng mà còn có ý nghĩa hết sức quan trọng đối với tương lai phát triển của Công ty trong những năm tiếp theo.
- **Chi phí sản xuất kinh doanh**

**Bảng: Cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh của VINACOMINLAND
từ 2012 ÷ Quý 01/2015**

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Yếu tố chi phí	2012	2013	2014	Quý 1/2015
1	Giá vốn hàng bán (*)	62.544	112.147	84.852	(17.437)
	<i>% so với DT thuần</i>	<i>69,51</i>	<i>90,20</i>	<i>92,73</i>	<i>-</i>
2	Chi phí quản lý doanh nghiệp (**)	25.360	12.194	6.962	0,102
	<i>% so với DT thuần</i>	<i>28,18</i>	<i>9,81</i>	<i>7,61</i>	<i>0,00</i>
3	Chi phí bán hàng	1.817	1.316	1.057	1.491
	<i>% so với DT thuần</i>	<i>2,02</i>	<i>1,06</i>	<i>1,16</i>	<i>26,47</i>
4	Chi phí tài chính	20	4	-	-
	<i>% so với DT thuần</i>	<i>0,022</i>	<i>0,003</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
5	Chi phí khác	4	14.186	1	37
	<i>% so với DT thuần</i>	<i>0,004</i>	<i>11,41</i>	<i>0,001</i>	<i>0,66</i>
A	Tổng Chi phí	89.745	139.846	92.872	(15.909)
	<i>% so với DT thuần</i>	<i>99,73</i>	<i>112,49</i>	<i>101,50</i>	<i>-</i>
B	Doanh thu thuần	89.983	124.324	91.502	5.633

(Nguồn: Báo cáo tài chính VINACOMINLAND năm 2012 ÷ 2014 và quý 1/2015)

Ghi chú (*) và ():** Giá vốn hàng bán và chi phí quản lý doanh nghiệp trong Quý I/2015 có số âm là do trong kỳ Công ty thực hiện hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho và hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi, số liệu chi tiết như sau:

TT	Giá vốn hàng bán	Quý I/ 2015 (triệu đồng)
	Giá vốn bán hàng	(17.437)
1.1	Giá vốn cho thuê văn phòng	154
1.2	Giá vốn khác	2.761
1.3	Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(20.352)
2.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	0,102
2.1	Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng	638
2.2	Chi phí nhân công	1.393
2.3	Chi phí khấu hao tài sản cố định	-
2.4	Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(3.208)
2.5	Chi phí dịch vụ mua ngoài	195
2.6	Chi phí khác bằng tiền	982

Có thể thấy giá vốn hàng bán là chi phí chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu chi phí của Công ty giai đoạn 2012 ÷ 2014 (lần lượt là 69,51%, 90,20% và 92,73% vào các năm 2012, 2013 và 2014). Đặc biệt, tỷ trọng giá vốn hàng bán có xu hướng tăng, từ mức chỉ gần 70% năm 2012 lên tới mức trên 90% vào các năm 2013 và 2014. Nguyên nhân chính là sự gia tăng hoạt động kinh doanh thương mại trong cơ cấu hoạt động kinh doanh chung của Công ty.

Ngoài ra có thể thấy chi phí bán hàng của doanh nghiệp chiếm tỷ lệ không cao, xoay quanh mức 1,0 ÷ 2,0%, chứng tỏ Công ty không phải chi phí nhiều cho công tác bán hàng, 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 tài chính của doanh nghiệp cũng giảm khá mạnh từ mức 28,18% năm 2012 xuống còn 9,81% năm 2013 và 7,61% năm 2014. Ngoài ra, trong năm 2014 doanh nghiệp không có bất kỳ khoản vay nào trong khi vẫn tiến hành đầu tư vào một số dự án, do đó có thể thấy Công ty có tiềm lực tài chính tương đối tốt - một điểm đáng chú ý trong bối cảnh hiện nay khi mà các doanh nghiệp thuộc ngành xây dựng đang gặp phải khá nhiều khó khăn trong vấn đề dòng tiền.

▪ **Hoạt động marketing**

- Trong hoạt động liên doanh, liên kết: Công ty chủ động ký kết hợp tác chiến lược với nhiều đơn vị cùng hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, bất động sản (cụ thể: Công ty cổ phần HUD.VN của Bộ Xây dựng, Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Thăng Long, ICON4 -

Tổng công ty xây dựng Hà Nội...), qua đó vừa tạo mối liên kết trong sản xuất kinh doanh, vừa góp phần nâng cao thương hiệu của Công ty.

- Trong kinh doanh, bán hàng: ngoài việc chủ động quảng bá thông tin, tự triển khai bán hàng, Công ty cũng đã ký kết hợp đồng với các đối tác kinh doanh sàn giao dịch bất động sản có uy tín để vừa hỗ trợ tiêu thụ sản phẩm của Công ty, vừa đa dạng hóa các kênh quảng cáo thương hiệu Công ty.
- Các hình thức marketing khác như: quảng cáo thương hiệu, giới thiệu dự án tại nơi công cộng (sân bay Nội Bài), giới thiệu sản phẩm tại hội chợ bất động sản... cũng được Công ty quan tâm thực hiện trong những năm qua.

8.3 Tình hình tài chính và kết quả sản xuất kinh doanh trước khi cổ phần hóa:

Bảng: Một số chỉ tiêu tài chính của Công ty 03 năm trước cổ phần hóa (2012 ÷ 2014)

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	2012	2013	2014
1	Tổng giá trị tài sản	Tr.đ	359.567	306.412	290.502
2	Vốn Nhà nước theo sổ sách kế toán	Tr.đ	160.907	166.907	166.907
3	Nợ vay ngắn hạn, trong đó: nợ quá hạn				
4	Nợ vay dài hạn, trong đó: nợ quá hạn				
5	Nợ phải thu khó đòi				
6	Tổng số lao động				
-	Lao động định mức	Người	61	61	61
-	Lao động thực tế	Người	61	58	54
7	Tổng quỹ lương	Tr.đ	7.300	6.397	7.180
8	Tiền lương bình quân người/tháng				
-	Lương bình quân theo định mức	trđ/ng	10	8,7	9,8
-	Lương bình quân thực tế	trđ/ng	10	9,2	11,1
9	Các sản phẩm chủ yếu				
10	Tổng doanh thu và thu nhập	Tr.đ	96.192	146.464	100.680
11	Tổng chi phí	Tr.đ	89.745	139.846	92.872
12	Lợi nhuận thực hiện	Tr.đ	6.446	6.618	7.807
13	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đ	4.834	4.964	6.089
14	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn Nhà nước	%	3,00%	2,97%	3,65%

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	2012	2013	2014
15	Hệ số khả năng thanh toán	Lần	1,9	2,28	2,49
16	Hệ số nợ phải trả/vốn CSH	Lần	1,11	0,78	0,67

Nguồn: Báo cáo tài chính VINACOMINLAND giai đoạn 2012 ÷ 2014 và quý I/2015

8.4 Những yếu tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo:

▪ Thuận lợi

- Được thừa kế uy tín từ thương hiệu của Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam cùng các mối quan hệ mật thiết giữa Công ty với Tập đoàn, với các đơn vị trong Tập đoàn và với các địa phương trên cả nước nơi Tập đoàn đầu tư sản xuất kinh doanh.
- Kế thừa quỹ đất lớn của Tập đoàn, có thể đáp ứng được phần lớn nhu cầu về nhà ở cho người lao động của các đơn vị trong Tập đoàn trên nhiều địa bàn của cả nước.
- Tài chính ổn định, có nhiều đối tác đã ký hợp tác chiến lược có thể đảm bảo hỗ trợ về mặt tài chính, các dự án đầu tư hầu hết đều đem lại hiệu quả.

▪ Khó khăn

- Ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng kinh tế kéo dài từ năm 2008, tình hình kinh doanh của Công ty trong giai đoạn 2012 ÷ 2014 chịu ảnh hưởng hết sức bất lợi của nền kinh tế xã hội cả nước nói chung cũng như của thị trường bất động sản cả nước nói riêng. Mặt khác, các dự án của Công ty chủ yếu đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư nên doanh thu từ các dự án chưa cao. Hơn nữa, với ngành nghề đặc thù trong Tập đoàn, Công ty phát huy tối đa hoạt động sản xuất của Công ty với các đơn vị trong Tập đoàn thông qua cơ chế phối hợp kinh doanh. Do vậy, kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty trong giai đoạn này chưa tận dụng và phát huy được hết thế mạnh trong ngành.
- 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 đền bù giải phóng mặt bằng tại các dự án khiến dự án rất dễ chậm tiến độ, kéo dài thời gian đầu tư, tăng các 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 việc sử dụng nguồn vốn.
- Do sản phẩm kinh doanh của Công ty thuộc lĩnh vực kinh doanh bất động sản nên giá thành sản phẩm cấu thành chủ yếu bởi các yếu tố: đất đai, nguyên vật liệu, giá cả nhân công, chi phí quản lý và đầu tư dự án... đều phụ thuộc lớn nhất vào yếu tố thị trường. Vì vậy, giá thành sản phẩm bất động sản luôn có xu hướng biến động, không ổn định do quá trình từ lúc đầu tư đến khi kinh doanh sản phẩm trải qua thời gian dài cụ thể:
- Giá nguyên vật liệu luôn có xu hướng tăng liên tục, nguyên nhân chính vẫn là do tác động trực tiếp của khủng hoảng kinh tế thế giới và nhưng khó khăn của nền kinh tế Việt Nam

cùng với lãi suất ngân hàng thương mại tăng cao; đồng thời chỉ số giá CPI của Việt Nam luôn ở mức trên 02 con số trong năm 2012 và 2013.

- Giá nhân công cũng liên tục tăng, chỉ từ năm 2007 đến 2012, lương tối thiểu vùng (chi phí lao động của công nhân xây dựng phụ thuộc phần lớn vào lương tối thiểu vùng) cũng đã 05 lần điều chỉnh (mức lương đến năm 2012 đã gấp hơn 3,0 lần so với mức lương năm 2007).
- Thị trường bất động sản mất ổn định, “đóng băng” sau một thời gian tăng trưởng nóng. Giá cả sau thời gian này tăng quá cao và hiện đang giảm xuống thấp (một số nơi trở lại thời giá năm 2006), tuy nhiên sức mua lại hết sức hạn chế. Thời gian từ năm 2011 đến hết 2014, thị trường bất động sản hoàn toàn trầm lắng tại các thành phố lớn như Hà Nội, TP Hồ Chí Minh, Đà Nẵng...
- Cơ chế, chính sách của Nhà nước, địa phương nơi có dự án cũng thường xuyên thay đổi, gây khó khăn và kéo dài thời gian đầu tư dẫn đến tăng chí phí và giá thành.

8.5 Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành:

▪ Vị thế của Công ty:

- Là đơn vị thuộc Tập đoàn TKV, được kế thừa thương hiệu của Tập đoàn, có quan hệ chặt chẽ với chính quyền địa phương nơi có hoạt động sản xuất của TKV, đồng thời cũng là đơn vị được Tập đoàn giao cho quản lý một quỹ đất lớn để triển khai các dự án.
- Nhu cầu nhà ở cho cán bộ ngành than là rất lớn, cần có đơn vị làm đầu mối cho nhiệm vụ phát triển nhà ở cho người lao động trong Tập đoàn (trong đó trọng tâm là nhà ở công nhân) đảm bảo thuận lợi cho Tập đoàn trong công tác quản lý đầu tư xây dựng; tạo sự đồng thuận, hài hòa giữa quy hoạch phát triển sản xuất với đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người lao động, kịp thời đề xuất, vận dụng các quy chế, chính sách có lợi cho chương trình phát triển nhà ở công nhân ngành Than - Khoáng sản. Qua đó giúp Tập đoàn thuận lợi để hoàn thành các mục tiêu về nhà ở cho không chỉ công nhân mà còn cho CBNV và người lao động nói chung của Tập đoàn.

▪ Triển vọng của ngành:

Thị trường bất động sản (BDS) Việt Nam đã hình thành và phát triển từ những năm 90 của thế kỷ 20. Đến nay, sau hơn 20 năm hình thành và phát triển, lĩnh vực BDS đã gặt hái được những thành tựu quan trọng.

Nếu như vào những năm 90, thị trường BDS Việt Nam mới ở mức độ sơ khai thì hiện nay các doanh nghiệp xây dựng BDS đã có sự phát triển rất nhanh chóng. Tính đến cuối năm 2014, đã có khoảng 60 doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực này niêm yết trên thị trường chứng khoán. Đến thời điểm hiện tại, thị trường BDS Việt Nam đã trải qua ba lần lập đỉnh và ba lần đáy. Con số gần nhất của thị trường được ghi nhận trong giai đoạn 2007 và 2008. Kể từ thời điểm đó, thị trường BDS đã và đang phải trải qua giai đoạn khó khăn với lượng giao dịch thấp, hàng tồn kho cao và những khoản nợ xấu chưa được giải quyết. Có thể nói, hiện nay thị trường BDS trong nước còn khá nhiều vấn đề tồn tại như sự thiếu hụt nguồn vốn để thực hiện dự án, mất cân bằng cung cầu, giá cả không

hợp lý, các chính sách chưa thật sự phù hợp với tình hình thực tế và sự suy giảm niềm tin vào thị trường.

Tuy nhiên, thị trường BĐS năm 2014 đã chứng kiến những tín hiệu tích cực như thanh khoản được cải thiện đáng kể, lượng giao dịch thành công trong năm 2014 đạt mức tăng trưởng khá so với cùng kỳ năm 2013. Bên cạnh đó, giá trị hàng tồn kho bất động sản đang giảm, mức giá giao dịch ổn định và có mức tăng nhẹ ở một số phân khúc như nhà ở xã hội, nhà thu nhập thấp; phân khúc hạng trung được giao dịch sôi động ở hai thành phố lớn là Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh.

Có được những tín hiệu tích cực này là do sự tăng trở lại của tăng trưởng tín dụng BĐS, dư nợ tín dụng BĐS năm 2014 đã cao hơn mức tăng trưởng tín dụng chung của nền kinh tế. Cùng với đó, lãi suất đang ở mức thấp nhất trong vòng nhiều năm qua, tạo thuận lợi cho những người có nhu cầu thực sự mạnh dạn vay vốn ngân hàng để mua nhà ở. Ngoài ra, sự hỗ trợ từ các chính sách cho ngành BĐS của Chính phủ (giảm thuế với một số dự án nhà ở thương mại, giảm lãi suất cho gói hỗ trợ 30.000 tỷ đồng, chủ đầu tư được bán đất nền sau khi hoàn thành cơ sở hạ tầng) đã tạo điều kiện thông thoáng hơn cho cả phía chủ đầu tư lẫn người mua nhà, nhờ đó giúp thu ngắn khoảng cách giữa cung và cầu BĐS.

Trong năm 2015, nhiều chính sách cho ngành BĐS bắt đầu có hiệu lực (Luật Kinh doanh BĐS và Luật nhà ở sửa đổi, Thông tư 36/2014/TT-NHNN...) sẽ hỗ trợ rất tốt cho thị trường BĐS. Cùng với đó, nhu cầu BĐS được dự đoán sẽ tiếp tục tăng, hứa hẹn sẽ là một năm không quá khó khăn cho các doanh nghiệp BĐS trong nước.

▪ **Dự báo thị trường bất động sản đến năm 2020**

Ngành bất động sản được cho rằng sẽ có triển vọng tích cực hơn từ năm 2015 do các yếu tố vĩ mô của nền kinh tế Việt Nam đang dần ổn định và bắt đầu có sự tăng trưởng. Ngành BĐS đang được hỗ trợ nhờ nhiều chính sách mới từ Nhà nước như Luật nhà ở sửa đổi và Luật kinh doanh BĐS có hiệu lực từ 1/7/2015 với các quy định nới lỏng điều kiện sở hữu nhà tại Việt Nam đối với người nước ngoài. Với những điều kiện sở hữu BĐS thông thoáng hơn với người nước ngoài sẽ giúp thị trường BĐS trở nên tích cực hơn trong thời gian tới khi có dòng vốn ngoại chảy vào. Thông tư 32/2014/TT-NHNN ban hành ngày 18/1/2014 có hiệu lực từ 25/11/2014 đã “nới lỏng” điều kiện được vay vốn gói 30.000 tỷ, giúp cho phân khúc nhà ở giá thấp được hưởng lợi rất nhiều. Với điều kiện đối tượng cho vay được mở rộng, cùng với thời hạn cho vay và chỉ khống chế trên giá trị hợp đồng mua bán, sẽ giúp cho gói hỗ trợ được giải ngân tốt hơn trong thời gian tới. Thông tư 36/2014 của Ngân hàng Nhà nước (NHNN) ban hành, có hiệu lực từ ngày 1/2/2015 được đánh giá là tín hiệu tích cực, khi NHNN đã phát đi thông điệp mở rộng tăng trưởng tín dụng, nhất là đối với lĩnh vực bất động sản, khi giảm hệ số rủi ro với các khoản cho vay kinh doanh BĐS từ 250% xuống 150% và tăng tỷ lệ sử dụng vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn lên gấp đôi, từ 30% lên 60%. Đây được xem là nhân tố tích cực tác động đến thị trường BĐS, khi tín dụng đối với lĩnh vực này vốn dĩ được NHNN kiểm soát chặt chẽ trong thời gian trước đây.

Nhìn chung, kỳ vọng lạm phát đang ở mức rất thấp là cơ sở vững chắc cho việc giảm lãi suất cho vay trong các trong thời gian tới. Với việc Chính phủ đề ra mục tiêu lạm phát 5%, kỳ vọng này

hoàn toàn có thể đạt được. Do vậy, việc lãi suất giảm sẽ giúp cho tín dụng cải thiện đáng kể trong thời gian tới. Nhu cầu mua BĐS sẽ tăng trở lại khi lãi suất giảm về mức thấp nhất, trong đó phân khúc xã hội, thu nhập thấp và hạng trung sẽ đạt được mức hấp dẫn. Việc kết nối hạ tầng đồng bộ ở 2 thành phố lớn là Hà Nội và Tp. Hồ Chí Minh đang tạo sức hút cho các dự án bất động sản. Cụ thể, tại thủ đô Hà Nội đã thông xe cầu Nhật Tân và đường Võ Nguyên Giáp, tuyến vành đai 2 đang đẩy nhanh xây dựng đường sắt Cát Linh- Hà Đông đang trong giai đoạn nước rút hoàn thành, tuyến Nhôn Ga- Hà Nội đang xây dựng các nhà ga, nhà ga T2 Nội Bài,... Tại Tp Hồ Chí Minh có các tuyến đường sắt đô thị Metro đang xây dựng, đường Nguyễn Huệ mới đang được xây dựng ...

Kênh đầu tư: Vàng - dự kiến giữ ở mức ổn định, Ngoại tệ - duy trì ổn định, biến động ở mức thấp, dự kiến chỉ 2% trong năm 2015 do lượng vốn FDI vào Việt Nam dự kiến vẫn sẽ khá lớn khi Việt Nam đang được đánh giá là một trong những nước có môi trường đầu tư hấp dẫn. Lãi suất tiền gửi sẽ duy trì mức thấp khoảng 5 ÷ 6%/năm khiến nhà đầu tư quay trở lại các kênh đầu tư rủi ro như Chứng khoán và Bất động sản, trong bối cảnh nền kinh tế đang có nhiều tín hiệu hồi phục trở lại.

Mặc dù, triển vọng ngành BĐS được đánh giá là khả quan, tuy nhiên vẫn không loại trừ một số rủi ro có thể hạn chế sự tăng trưởng của ngành như:

- Nợ xấu của ngân hàng có thể làm dòng chảy tín dụng vào BĐS chậm lại.
- Chính sách mới về BĐS không phát huy được như kỳ vọng và có thể phải điều chỉnh khi thời gian triển khai thực tế có nhiều bất cập. Điều này chúng ta có thể thấy rõ khi chủ trương gói hỗ trợ 30.000 tỷ đồng sau một năm triển khai phải liên tục có những thay đổi và điều chỉnh cho phù hợp với hoàn cảnh thực tế.
- Kinh tế thế giới hồi phục kém hơn dự kiến do những bất ổn chính trị hay dịch bệnh dẫn đến dòng vốn nước ngoài vào Việt Nam không như kỳ vọng.

9. Tình hình sử dụng nhà xưởng, đất đai:

9.1. Tổng số diện tích đất Công ty đang sử dụng

Diện tích các khu đất Công ty hiện đang quản lý, sử dụng như sau (Có phụ lục về toàn bộ hồ sơ đất đai của Công ty kèm theo):

Tổng số diện tích đất Công ty đang sử dụng; Trong đó:	1.175.613,2 m²
Diện tích sàn thuê mua: (tại tầng 23 tòa nhà ICON4 số 243A Đê La Thành, Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội. Hiện nay, Công ty đang sử dụng 550 m ² làm trụ sở văn phòng Công ty, 650 m ² còn lại sử dụng để cho thuê)	1.200,0 m²
Diện tích đất giao:	90.177,6 m²
* Đất ở:	37.396,3 m ²
- Đã chuyển nhượng:	8.789,8 m ²

- Còn đang sử dụng; Trong đó:	28.606,5 m ²
+ Đã bán, chưa sang tên:	9.270,4 m ²
+ Chưa bán	19.336,1 m ²
* Hạ tầng, giao thông, khác...:	52.781,3 m ²
Các dự án đang triển khai chưa có quyết định giao đất có diện tích:	1.084.235,6 m²

9.2. Diện tích đất giao: 90.177,6 m²

- *Dự án khu dân cư Cột 5, phường Hồng Hải, TP Hạ Long, Quảng Ninh:*

Tổng diện tích đất giao là 35.059,6 m²; trong đó phần diện tích đất ở là 17.268,7 m², đất hạ tầng và diện tích khác là 17.790,9 m² được đầu tư làm 02 giai đoạn; cụ thể:

Dự án khu dân cư Cột 5 (giai đoạn I) tại phường Hồng Hải, Hạ Long, Quảng Ninh:

Diện tích đất ở là 9.519,6 m² đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất ngày 20/8/2012 (số BI 462231 và số BI 462232). Công ty đã xây dựng hoàn thành và bán xong 65/68 căn hộ liên kế của dự án, hiện còn 03 căn hộ chưa bán với diện tích là 729,8 m². Hiện tại, Công ty đã bàn giao phần hạ tầng dự án cho thành phố Hạ Long quản lý.

- *Dự án khu dân cư Cột 5 (giai đoạn II) tại phường Hồng Hải, Hạ Long, Quảng Ninh:*

Diện tích đất ở là 7.749,1 m² với quy mô đầu tư 67 căn hộ liên kế đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/12/2013 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ninh (số B0 835305 tương ứng với 4.109,3 m²; và số B0 835306 tương ứng với 3.639,8 m²).

Đến nay, dự án đã được Công ty xây xong phần móng, hiện đang triển khai xây dựng phần thân nhà và triển khai công tác bán hàng. Đến hết 31/3/2015 đã bán 42/67 căn. Công ty vẫn đang tiếp tục đầu tư xây dựng nhà ở và triển khai bán hàng theo đúng tiến độ dự án.

Giá trị quyền sử dụng đất của dự án Khu dân cư Cột 5 (tính theo Quyết định số 4031/QĐ-UBND ngày 18/12/2015 của UBND Quảng Ninh):

TT	Tên lô đất	Diện tích đất (m ²)	Giá đất bình quân (đ/m ²)	Thành tiền (đ)
1	Lô A1	452,0	19.462.500	8.797.050.000
2	Lô A2	2.457,5	19.599.662	48.166.170.000
3	Lô đất B và C	729,8	18.555.193	13.541.580.000
	Tổng cộng	3.639,3		70.504.800.000

- *Dự án khu nhà ở Vinacomin tại Bảo Lộc - Lâm Đồng*

Diện tích đất giao kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 108701 ngày 3/4/2015 do Sở Tài nguyên Môi trường Lâm Đồng cấp có tổng diện tích 9.000 m², trong đó diện tích đất ở đô thị là 7.160,6 m², tổng số có 69 ô đất kinh doanh.

Hiện nay, Công ty đã bán được 44/69 lô đất. Công ty sẽ tiếp tục quản lý khu đất này để kinh doanh xây dựng nhà để bán hoặc chuyển nhượng cho nhà đầu tư thứ cấp cho 25/69 lô đất còn lại.

Giá trị quyền sử dụng đất của dự án theo Quyết định số 1487/QĐ-UBND ngày 9/7/2015 của UBND tỉnh Lâm Đồng:

TT	Tên lô đất	Diện tích (m ²)	Giá (đ/m ²)	Thành tiền (đ)
1	Lô đất bám đường Bùi Thị Xuân	1.540,36	5.160.000	7.948.257.600
2	Lô đất bám đường Lý Thường Kiệt	1.189,43	3.628.800	4.316.203.400
Tổng		2.729,79		12.264.461.000

- *Dự án khu đô thị thương mại Riverside Cần Đước - Long An*

Dự án triển khai trên cơ sở đấu giá quyền sử dụng đất, hiện Công ty đang được giao theo Quyết định số 2493/QĐ-UBND ngày 19/12/2011 của UBND huyện Cần Đước. Dự án đã hoàn thành nộp tiền sử dụng đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 368680 ngày 01/4/2015 có diện tích 46.118m² đất, trong đó 12.967 m² đất ở đô thị.

Giá trị quyền sử dụng đất của dự án theo Quyết định số 2287/QĐ-UBND ngày 29/6/2015 của UBND tỉnh Long An:

Tên lô đất	Diện tích (m ²)	Giá đất (đ/m ²)	Thành tiền (đồng)
Khu đất tại thị trấn Cần Đước	12.967	1.921.619	24.917.633.000

9.3. Các dự án đang triển khai chưa có quyết định giao đất có diện tích 1.084.235,6 m²:

- *Dự án khu đô thị ngành Than tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long, Quảng Ninh*

Tổng diện tích 952.070,3 m², dự án đã được UBND tỉnh Quảng Ninh và Tập đoàn giao cho Công ty làm chủ đầu tư, đến nay đã hoàn thành lập và phê duyệt dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng giai đoạn I với diện tích 597.000 m². Công ty đang hoàn thiện thiết kế bản vẽ thi công và dự toán trình tỉnh Quảng Ninh phê duyệt dự án và thực hiện các thủ tục để nhận quyết định giao đất. Sau khi cổ phần hóa, Công ty cổ phần quản lý triển khai dự án để xây dựng các khu nhà cho công nhân ngành than và kinh doanh.

- *Dự án Khu dân cư lấn biển Cọc 6 (lô số 9), phường Cẩm Thịnh, TP Cẩm Phả, Quảng Ninh*

Tổng diện tích: 114.731,8 m², trong đó diện tích đất ở là 49.537,0 m² đã được phê duyệt dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng, đã hoàn thành thiết kế bản vẽ thi công hạ tầng để xây dựng nhà ở công nhân (được miễn tiền sử dụng đất). Công ty đang hoàn tất thủ tục xin giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Công ty sẽ tiếp tục triển khai xây dựng nhà ở công nhân sau khi cổ phần hóa.

- *Dự án nhóm nhà ở tại phường Cẩm Thủy, TP Cẩm Phả, Quảng Ninh*

PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA | 2016

Tổng diện tích 17.433,5 m², hiện đã hoàn thành phá dỡ chung cư 4 tầng cũ, xây dựng xong nhà tạm cư cho 54 hộ dân. Khu A có diện tích 9.431,9 m², trong đó đất ở nhà liền kề là 2.496,14 m² và đất xây chung cư tái định cư là 1.660,0 m² được miễn tiền sử dụng đất. Khu B có diện tích trong phạm vi đầu tư của dự án là 8.001,6 m²; trong đó đất ở nhà liền kề là 3.547,35 m².

Bảng: Danh mục đất đai hiện còn đang sử dụng

TT	Tên khu đất	Địa điểm	Diện tích (m ²)	Hình thức sở hữu	Hồ sơ
1.	Thửa đất số 01 - tờ bản đồ số 01	Phường Hồng Hải, Thành phố Hạ Long, Quảng Ninh	221	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất số BI 462231 ngày 20/8/2012
2.	Thửa đất số 02 - tờ bản đồ số 01	Phường Hồng Hải, Thành phố Hạ Long, Quảng Ninh	508,8	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất số BI 462232 ngày 20/8/2012
3.	Thửa đất thuộc lô A2 - bản đồ khu dân cư cột 5	Phường Hồng Hải, Thành phố Hạ Long, Quảng Ninh	4.109,30	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất số BO 835305 ngày 25/12/2013
4.	Thửa đất thuộc lô A1 - bản đồ khu dân cư cột 5	Phường Hồng Hải, Thành phố Hạ Long, Quảng Ninh	3.639,80	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất số: BO835306 ngày 25/12/2013
5.	Thửa đất số 3049 - tờ bản đồ số 2-5000	Thị trấn Cần Đước, huyện Cần Đước, tỉnh Long An	12.967,00	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất số BX 368680 ngày 1/4/2015
6.	Thửa đất số 630 - tờ bản đồ số F.135II.B(4)	Phường 1, Thị xã Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng	7.160,60	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất số AH 108701 ngày 3/4/2015
Tổng cộng			28.606,6m²		

10. Giá trị thực tế của doanh nghiệp và phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp:

Giá trị thực tế của doanh nghiệp và giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp đã được Tập đoàn phê duyệt theo Quyết định số 1820/QĐ-TKV ngày 17/9/2015 và Quyết định số 57/QĐ-TKV ngày 14/01/2016 là:

- Giá trị thực tế của doanh nghiệp: 376.197.718.746 đồng
- Giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp: 219.033.215.337 đồng
- Tài sản loại trừ không tính vào giá trị doanh nghiệp: 0 đồng
- Tài sản hình thành từ quỹ khen thưởng, phúc lợi: 0 đồng

11. Các vấn đề khác cần lưu ý và xem xét giải quyết:

- **Vốn góp liên doanh, liên kết, đầu tư kinh doanh bất động sản thương mại:** Công ty cần phải triển khai bán/chuyển nhượng thu hồi vốn dứt điểm trước thời gian chuyển đổi mô hình sang công ty cổ phần; cụ thể:

- Dự án Hastone Tower tại Hà Đông: hoàn thành chuyển nhượng và thanh lý hợp đồng xong trước 31/03/2016;
- Dự án Oceanviews tại Đà Nẵng: thanh lý hợp đồng với chủ đầu tư và các khách hàng trước 31/03/2016.

- **Đầu tư xây dựng cơ bản dở dang**

- Đối với các dự án do Tập đoàn là chủ đầu tư giao cho Công ty quản lý dự án: thực hiện thanh quyết toán dứt điểm đối với các đơn vị nhà thầu với các hợp đồng đủ điều kiện, phần còn lại chuyển giao công nợ về Tập đoàn tiếp tục xử lý.
- Đối với các dự án Công ty đang là chủ đầu tư: Giá trị các công trình xây dựng cơ bản dở dang chuyển giao tiếp sang Công ty cổ phần kế thừa và hoàn thiện.

- **Việc quản lý và sử dụng đất đai:**

Tuân thủ theo chủ trương và quyết định phê duyệt của các cấp có thẩm quyền đối với từng dự án, trong đó:

- Văn bản số 3388/UBND-ĐC ngày 19/06/2015 của UBND tỉnh Lâm Đồng về Phương án sử dụng đất của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng- Vinacomin tại thành phố Bảo Lộc; và Quyết định số 1487/QĐ-UBND ngày 09/7/2015 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc phê duyệt giá trị quyền sử dụng đất của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng- Vinacomin tại thành phố Bảo Lộc.
- Quyết định số 2493/QĐ-UBND v/v công nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất khu vực sông Cần Đức giai đoạn 2 tại thị trấn Cần Đức, huyện Cần Đức tỉnh Long An; và Quyết định số 2237/QĐ-UBND ngày 29/6/2015 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt giá trị quyền sử dụng đất để làm cơ sở cổ phần hóa doanh nghiệp đối với Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng- Vinacomin trên địa bàn thị trấn Cần Đức, huyện Cần Đức.

- Công văn số 3291/UBND-QLĐĐ1 ngày 10/06/2015 của UBND tỉnh Quảng Ninh về Phương án sử dụng đất của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng- Vinacomin sau khi cổ phần hóa; và Quyết định số 4031/QĐ-UBND ngày 18/12/2015 của UBND tỉnh Quảng Ninh v/v phê duyệt giá đất cụ thể để xác nhận giá trị quyền sử dụng đất đưa vào cổ phần hóa của Công ty TNHH MTV đầu tư phát triển nhà và hạ tầng- Vinacomin tại Khu dân cư cột 5 phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long.

▪ **Các vấn đề khác cần lưu ý:**

- Đối với các dự án có tính chất đặc thù như các dự án đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt trong đó có chủ trương dành quỹ đất để xây dựng nhà ở cho công nhân và người lao động trong Tập đoàn (Dự án khu dân cư lấn biển Cọc Sáu, Dự án khu đô thị ngành Than phường Hà Khánh...), Công ty đề xuất TKV xem xét tạo điều kiện trong việc chỉ đạo các đơn vị thành viên trong TKV sử dụng sản phẩm đầu ra của các dự án đặc thù này (nhà ở cho công nhân) để tạo điều kiện cho VINACOMINLAND trong việc triển khai dự án.
- Về việc giải quyết thanh lý hợp đồng với công ty tư vấn IDEAS tại Hợp đồng số 12-2012-HĐKT ngày 24/9/2012 và thu hồi tiền đền bù còn lại tại dự án Khu dân cư cột 5: Đây là Hợp đồng ký kết giữa VINACOMINLAND và IDEAS để lập thiết kế dự án Khu dân cư Cột 5. Trong quá trình triển khai thiết kế thì Hợp đồng dừng triển khai do UBND tỉnh Quảng Ninh thu hồi 19.001,5 m² đất để triển khai dự án khác của tỉnh. UBND tỉnh Quảng Ninh đã có Quyết định số 754/QĐ-UBND ngày 25/03/2013 về việc phê duyệt phương án tài chính và trách nhiệm của các đơn vị có liên quan đối với phần diện tích đất thu hồi, với số tiền Tỉnh cần hoàn trả cho Công ty là 26.002,558 triệu đồng (trong đó, chi phí tư vấn của Hợp đồng ký với IDEAS phân bổ cho diện tích đất trả lại tỉnh là 22.888,030 triệu đồng). Cho đến nay, UBND tỉnh Quảng Ninh mới trích ngân sách và hoàn trả Công ty số tiền là 5.875,540 triệu đồng. Phần còn lại UBND tỉnh Quảng Ninh chưa thanh toán cho Công ty nên Công ty chưa có cơ sở để quyết toán với Công ty tư vấn. Công ty cổ phần sẽ kế thừa và tiếp tục xử lý theo quy định của pháp luật.
- Việc giải quyết thanh lý Hợp đồng số 05/2011/HĐTVP/PHUCHA.HN-VINACOMINLAND ngày 19/9/2011 giữa Chi nhánh Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh và phát triển hạ tầng khu công nghiệp Phúc Hà và Công ty VINACOMINLAND về việc thuê văn phòng tại Tòa nhà đa năng ICON4 số 243A Đê La Thành, Đống Đa, Hà Nội:
Đây là Hợp đồng Công ty Phúc Hà nhượng quyền thuê văn phòng tại Tòa nhà ICON4 cho VINACOMINLAND. Tổng giá trị dự kiến quyết toán theo Hợp đồng là 28.572 triệu đồng. Công ty VINACOMINLAND đã thanh toán 26.352 triệu đồng, số tiền còn phải trả là 2.220 triệu đồng. Tuy nhiên, do đến thời điểm hiện tại, hai bên chưa quyết toán hợp đồng. Công ty cổ phần sẽ kế thừa để tiếp tục thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.
- Đối với việc triển khai một số dự án sau khi cổ phần hóa:
 - + Dự án nhà liền kề khu dân cư cột 5: Do việc đánh giá giá trị quyền sử dụng đất hiện nay theo Quyết định số 4031/QĐ-UBND ngày 18/12/2015 của UBND tỉnh

Quảng Ninh đối với 25 căn hộ của dự án nhà liền kề GĐI và 03 căn còn lại của dự án nhà liền kề GĐII **cao hơn nhiều so với giá tính toán theo dự án được duyệt**, vì vậy làm tăng giá trị doanh nghiệp và sẽ tác động phần nào đến hiệu quả đầu tư dự án.

- + Dự án Khu nhà ở Vinacomin tại Bảo Lộc - Lâm Đồng: Theo quy định, 25/69 căn còn lại của dự án chỉ được kinh doanh sau khi hoàn thành xây thô nên việc triển khai bán hàng sau khi cổ phần hóa sẽ gặp nhiều khó khăn do cơ chế này không thực sự phù hợp với nhu cầu của người dân địa phương. Vì vậy cũng sẽ tác động phần nào đến hiệu quả đầu tư chung của dự án.
- + Đối với việc sử dụng thương hiệu của Tập đoàn sau khi cổ phần hóa: Công ty VINACOMINLAND đề nghị TKV chấp thuận cho Công ty VINACOMINLAND được sử dụng thương hiệu TKV/VIACOMIN trong tên gọi của Công ty sau khi chuyển sang hoạt động theo mô hình công ty cổ phần. Công ty VINACOMINLAND có trách nhiệm tuân thủ Quy chế sử dụng thương hiệu do TKV ban hành. Việc sử dụng thương hiệu này là có thời hạn và có trả phí sử dụng thương hiệu trên cơ sở Hợp đồng sử dụng thương hiệu. Thời hạn sử dụng thương hiệu và phí sử dụng thương hiệu do TKV quyết định.

PHẦN THỨ HAI
PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HOÁ CÔNG TY

1. Cơ sở pháp lý

- Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về việc chuyển đổi doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần;
- Nghị định số 189/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013, Nghị định số 116/2015/NĐ-CP ngày 11/11/2015 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ;
- Nghị định số 63/2015/NĐ-CP ngày 22/7/2015 của Chính phủ quy định chính sách đối với người lao động dôi dư khi sắp xếp lại Công ty TNHH MTV do Nhà nước làm chủ sở hữu;
- Thông tư số 196/2011/TT-BTC ngày 26/12/2011 hướng dẫn bán cổ phiếu 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;
- Thông tư số 33/2012/TT-BLĐTBXH ngày 20/12/2012 của Bộ LĐTBXH về việc thực hiện chính sách với người lao động theo Nghị định 59/2011/NĐ-CP;
- Thông tư số 26/2013/TT-BTNMT ngày 26/02/2013 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc xác định giá diện tích đất loại trừ không tính vào giá trị doanh nghiệp quy định tại Điều 31 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011;
- Thông tư số 127/2014/TT-BTC ngày 05/09/2014 của Bộ tài chính về hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi thực hiện chuyển đổi doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần;
- Quyết định số 51/2014/QĐ-TTg ngày 15/9/2014 của Thủ tướng Chính phủ quy 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;
- Quyết định số 3361/QĐ-BTC ngày 29/12/2014 của Bộ Tài chính công bố tổ chức tư vấn định giá được phép cung cấp dịch vụ xác định giá trị Doanh nghiệp để cổ phần hóa;
- Quyết định số 314/QĐ-TTg ngày 07/2/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đề án tái cơ cấu Tập đoàn công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam giai đoạn 2012 ÷ 2015;
- Công văn số 2656/VPCP-ĐMDN ngày 29/12/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh Đề án tái cơ cấu TKV;
- Quyết định số 120/QĐ-TKV ngày 28/01/2015 của Hội đồng thành viên Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam về việc cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng- Vinacomin.

- Quyết định số 1098/QĐ-TKV ngày 18/6/2015 của Hội đồng thành viên Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam về việc kiện toàn Ban chỉ đạo cổ phần hóa các doanh nghiệp thuộc TKV;
- Quyết định số 1820/QĐ-TKV ngày 17/9/2015 của Hội đồng thành viên Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng- Vinacomin;
- Quyết định số 57/QĐ-TKV ngày 14/01/2016 của Hội đồng thành viên Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam về việc phê duyệt điều chỉnh giá trị doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng- Vinacomin để cổ phần hóa (thời điểm 0h ngày 01/04/2015);

2. Hình thức cổ phần hóa:

Căn cứ điều kiện sản xuất kinh doanh hiện nay và những năm sau của công ty cổ phần, căn cứ nhu cầu về vốn, công nghệ và thị trường của Công ty trong Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam, Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng- Vinacomin lựa chọn hình thức cổ phần hoá là: Bán một phần vốn Nhà nước hiện có tại Doanh nghiệp.

3. Tên gọi, địa chỉ của công ty cổ phần:

- Tên gọi đầy đủ tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ HẠ TẦNG- TKV
- Tên rút gọn: VINACOMINLAND
- Tên giao dịch quốc tế: VINACOMIN- HOUSING AND INFRASTRUCTURE JOINT STOCK COMPANY.
- Địa chỉ: Số nhà 243A Đê La Thành, Phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại: 04.35160188
- Fax: 04.35160285
- Website: www.vinacominland.vn
- Email: vp@kc9.net

Đối với việc sử dụng thương hiệu TKV, VINACOMIN tại cuối tên gọi của Công ty cổ phần, đề nghị Tập đoàn cho phép Công ty được tiếp tục sử dụng thương hiệu TKV, VINACOMIN tại cuối tên gọi của Công ty sau khi chuyển sang Công ty cổ phần. Thời hạn sử dụng thương hiệu dự kiến là 02 năm kể từ ngày Công ty chính thức chuyển thành Công ty cổ phần. Công ty có thể đề nghị gia hạn hoặc thay đổi về việc sử dụng thương hiệu này tùy theo điều kiện hoạt động của Công ty sau này. Công ty cam kết chấp hành các quy chế, quy định của TKV về việc sử dụng thương hiệu.

4. Ngành nghề kinh doanh

Sau khi cổ phần hóa, Công ty cổ phần sẽ kế thừa toàn bộ ngành nghề kinh doanh hiện nay của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng- Vinacomin, bao gồm:

- **Trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản**
 - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (mã 681- 6810- 68100);
 - Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (mã 682 - 6820 - 68200);
- **Trong lĩnh vực xây dựng**
 - Xây dựng nhà các loại (mã 410 - 4100 - 41000);
 - Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ (mã 421 - 4210);
 - Xây dựng công trình công ích (mã 422 - 4220 - 42200);
 - Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (mã 429 - 4290 - 42900);
 - Các hoạt động xây dựng chuyên dụng (mã 43): Phá dỡ (mã 4311), chuẩn bị mặt bằng (mã 4312); Lắp đặt hệ thống điện, hệ thống cấp thoát nước và lắp đặt hệ thống xây dựng khác như lò sưởi, điều hòa không khí (mã 432 - 4321 - 4322, 4329); hoàn thiện công trình xây dựng (mã 4330) và các hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (mã 4390)...
 - Các hoạt động về kiến trúc; kiểm tra và phân tích kỹ thuật (mã 71): Các hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (mã 7110): Thiết kế công trình, giám sát thi công công trình và hoàn thiện công trình; tư vấn quản lý dự án...;
 - Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác (mã 773 - 7730): cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng (mã 77302).
- **Trong lĩnh vực khai thác, chế biến vật liệu xây dựng**
 - Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (mã 081 - 0810);
 - Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét (mã 2392 - 23920);
 - Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao (mã 2395 - 23950);
 - Sản xuất khí đốt, phân phối nhiên liệu khí bằng đường ống (mã 3520);
 - Sản xuất, phân phối hơi nước, nước nóng, điều hoà không khí và sản xuất nước đá (mã 35301);
 - Khai thác, xử lý và cung cấp nước (mã 3600); Thoát nước và xử lý nước thải (mã 3700); Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác (mã 3900)
- **Trong lĩnh vực dịch vụ thương mại và khác:**
 - Bán buôn (mã 46) và Bán lẻ (mã 47) trong các lĩnh vực:
 - + Máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác (mã 4659): máy khai khoáng, máy xây dựng (mã 46591); máy móc thiết bị điện, vật liệu điện (mã 46592); máy móc thiết bị và phụ tùng máy các ngành sản xuất (mã 46599); vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (mã 4663).

- + Nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan, kinh doanh xuất nhập khẩu than (mã 4661);
- + Kim loại và quặng kim loại (mã 4662);
- + Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh (mã 4752);
- Hoạt động dịch vụ vệ sinh nhà cửa, công trình và cảnh quan (mã 81) gồm: dịch vụ hỗ trợ tổng hợp (mã 8110); dịch vụ vệ sinh chung nhà cửa (mã 8121); vệ sinh nhà cửa và các công trình khác (mã 8129), dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan (mã 8130).
- Dịch vụ lưu trú và ăn uống; gồm:
 - + Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (mã 5510, 5590): khách sạn, biệt thự, căn hộ, nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Nhà trọ, phòng trọ và các cơ sở lưu trú tương tự; Cơ sở lưu trú khác.
 - + Dịch vụ ăn uống (mã 56): Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (mã 5610 - 56101).
- **Trong lĩnh vực dịch vụ vận tải**
 - Vận tải hàng hóa bằng đường bộ (mã 4933), vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương (mã 5012), vận tải hàng hóa đường thủy nội địa (mã 5022);
 - Kho bãi và các hoạt động dịch vụ hỗ trợ cho vận tải: Kho bãi và lưu giữ hàng hóa (mã 5210); Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt, đường bộ và đường thủy (mã 5221, 5222); Bốc xếp hàng hóa (mã 5224) và hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải (mã 5229).

5. Giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa:

Theo Quyết định số 1820/QĐ-TKV ngày 17/9/2015 của Tập đoàn TKV về việc phê duyệt xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng- Vinacomin để cổ phần hóa và Quyết định số 57/QĐ-TKV ngày 14 tháng 01 năm 2016 của Tập đoàn TKV về việc phê duyệt điều chỉnh xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng- Vinacomin để cổ phần hóa (tại thời điểm 01/4/2015):

- Giá trị thực tế của doanh nghiệp: **376.197.718.746 đồng**; Trong đó:

*	Phân loại theo cơ cấu tài sản:	376.197.718.746	đồng
	+ Tài sản dài hạn:	27.273.555.406	đồng
	+ Tài sản ngắn hạn:	347.271.663.340	đồng
	+ Giá trị lợi thế doanh nghiệp:	1.652.500.000	đồng
*	Phân loại theo cơ cấu nguồn vốn:	376.197.718.746	đồng
	+ Nợ phải trả:	157.164.503.409	đồng

- + Vốn chủ sở hữu: 219.033.215.337 đồng
- Giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp: **219.033.215.337 đồng**
- Tài sản loại trừ không tính vào giá trị doanh nghiệp: Không có
- Tài sản hình thành từ quỹ khen thưởng, phúc lợi: Không có

6. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ:

▪ **Vốn điều lệ:**

Vốn điều lệ của doanh nghiệp được xác định trên cơ sở: (i) Giá trị doanh nghiệp và giá trị phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp thời điểm cổ phần hóa và (ii) Nhu cầu vốn đầu tư cho hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp sau cổ phần hóa.

Căn cứ Công văn số 2656/VPCP-ĐMDN ngày 29/12/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh Đề án tái cơ cấu TKV, căn cứ Quyết định số 37/2014/QĐ-TTg ngày 18/6/2014 của Chính phủ ban hành tiêu chí, danh mục phân loại doanh nghiệp nhà nước, Công ty cân đối và đề xuất mức vốn điều lệ công ty cổ phần trên nguyên tắc: tối thiểu bằng mức vốn pháp định quy định đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và tối đa không vượt quá 180 tỷ đồng, tỷ lệ vốn điều lệ TKV nắm giữ không vượt quá 36%.

Để đảm bảo nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh sau khi cổ phần hóa, dự kiến vốn điều lệ của công ty cổ phần là: 180.000.000.000 đồng (Một trăm tám mươi tỷ đồng).

- **Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần**
- **Cơ cấu vốn điều lệ:**

Cơ cấu	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ trong VDL	Giá trị (đồng)
Nhà nước	6.480.000	36,00 %	64.800.000.000
CBCNV Công ty	40.500	0,225%	405.000.000
Cổ đông khác	11.479.500	63,775%	114.795.000.000
CỘNG	18.000.000	100,00 %	180.000.000.000

Cụ thể:

- Cổ phần Nhà nước do Công ty mẹ - Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam nắm giữ: 6.480.000 cổ phần, chiếm 36% vốn điều lệ, tương ứng 64.800.000.000 đồng.
- Cổ phần bán ưu đãi cho người lao động trong Công ty (bao gồm cả cổ phần ưu đãi mua thêm theo cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp): 40.500 cổ phần, chiếm 0,225% vốn điều lệ, tương ứng 405.000.000 đồng.
- Cổ phần bán cho tổ chức Công đoàn: không.
- Cổ phần bán cho nhà đầu tư chiến lược: không có

- Cổ phần bán đầu giá ra ngoài doanh nghiệp: 11.479.500 cổ phần; chiếm 63,775% vốn điều lệ, tương ứng 114.795.000.000 đồng.

7. Phương án bán cổ phần cho người lao động phổ thông:

▪ **Cổ phần ưu đãi theo năm thực tế làm việc tại khu vực Nhà nước:**

- Tổng số lao động có tên trong danh sách thường xuyên của Công ty tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp và điều chỉnh giá trị doanh nghiệp (ngày 14/01/2016): 50 người; số năm làm việc thực tế cho Nhà nước là: 496 năm.
- Số lao động được mua cổ phần ưu đãi: 50 người; số năm công tác được mua ưu đãi: 405 năm. Tổng số: 40.500 cổ phần.

(Không có người không được mua cổ phần ưu đãi do chưa đủ 12 tháng làm việc thực tế trong khu vực Nhà nước).

- Số lao động đăng ký mua cổ phần ưu đãi: 50 người; tổng số: 405 năm công tác (không có người không đăng ký mua); Tổng số cổ phần ưu đãi đăng ký mua: 40.500 cổ phần.
- Tổng giá trị cổ phần ưu đãi: 405.000.000 đồng

Danh sách người lao động, số năm công tác, số cổ phần từng người được mua ưu đãi được lập theo Phụ lục số 08 kèm theo phương án này.

▪ **Cổ phần ưu đãi mua thêm theo cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp ít nhất là 03 năm:**

- Số lao động được quyền mua thêm cổ phần ưu đãi thuộc đối tượng Công ty cổ phần cần sử dụng và có cam kết làm việc lâu dài cho Công ty cổ phần ít nhất là 03 năm: 50 người; Tổng số cổ phần ưu đãi được mua thêm: 156.200 cổ phần.
- Số lao động đăng ký mua thêm cổ phần ưu đãi: không
- Tổng số cổ phần ưu đãi người lao động đăng ký mua thêm: 0 cổ phần
- Tổng giá trị cổ phần ưu đãi đăng ký mua thêm: 0 đồng

Danh sách người lao động và số cổ phần ưu đãi mua thêm của từng người được lập theo Phụ lục số 08 kèm theo phương án này.

Tất cả CBCNV không đăng ký mua cổ phần ưu đãi theo cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp đã được CBCNV Công ty thông qua tại Hội nghị người lao động bất thường của Công ty ngày 19/9/2015 (kèm theo Nghị quyết Hội nghị người lao động bất thường).

8. Phương án chia quỹ phúc lợi khen thưởng cho người lao động:

Số dư bằng tiền của Quỹ khen thưởng, Quỹ phúc lợi tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp lúc 0 giờ ngày 01/4/2015 là: 3.552.278.101 đồng.

Căn cứ quy định tại Khoản 3 Điều 48 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ và Khoản 3 Điều 4 Thông tư số 33/2012/TT-BLĐTBXH ngày 20/12/2012 của Bộ Lao động Thương binh và Xã hội, Công ty lập phương án chia số dư bằng tiền của Quỹ khen thưởng,

Quỹ phúc lợi cho người lao động có tên trong danh sách thường xuyên của Công ty tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp theo tổng số tháng làm việc thực tế của người lao động tại Công ty tính từ thời điểm tuyển dụng đến thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp - 0 giờ ngày 01/04/2015.

Trên cơ sở Thỏa thuận về phương án sử dụng quỹ phúc lợi khen thưởng giữa chuyên môn và Công đoàn Công ty ký ngày 19/9/2015, theo đó thống nhất phương án chia quỹ phúc lợi khen thưởng như sau:

- | | |
|---|--------------------|
| a) Số dư quỹ phúc lợi khen thưởng đến 0 giờ ngày 01/4/2015: | 3.552.278.101 đồng |
| b) Chi cho các hoạt động thi đua, khen thưởng Công ty năm 2015: | 2.529.660.000 đồng |
| c) Số còn lại chi cho người lao động của Công ty khi cổ phần hóa: | 1.022.618.101 đồng |

Theo đó người lao động có tên trong danh sách thường xuyên của Công ty được chia 293.856 đồng/người/tháng làm việc tại doanh nghiệp tương đương mức bình quân: 20.452.362 đồng/người.

(Kèm theo Thỏa thuận về phương án chia quỹ phúc lợi khen thưởng)

9. Kế hoạch giải quyết lao động dôi dư:

- Tổng số lao động có tên trong danh sách lao động thường xuyên của Công ty tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp (0 giờ ngày 01/4/2015): **51 người**
- Tổng số lao động có tên trong danh sách lao động thường xuyên của Công ty tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp và điều chỉnh giá trị doanh nghiệp (ngày 14/01/2016): 50 người.
- Số lao động chuyển sang làm việc tại Công ty cổ phần: 50 người, trong đó nữ: 17 người.
- Số lao động nghỉ hưu theo quy định của Luật Bảo hiểm xã hội: không.
- Số lao động dôi dư: không.

Chia ra:

- + Số lao động thực hiện theo Nghị định số 63/2015/NĐ-CP: không
- + Số lao động thực hiện theo Bộ luật Lao động: không
- Dự toán kinh phí xử lý lao động dôi dư là: 0 đồng.
 - + Theo Nghị định 63/2015/NĐ-CP (nếu có): 0 đồng.
 - + Theo Bộ luật Lao động: 0 đồng.

Danh sách được lập theo Phụ lục số 2, 3 và 4 kèm theo Phương án này.

10. Kế hoạch đào tạo lại lao động:

Trên cơ sở hiện trạng nhân sự hiện có của công ty, nhu cầu lao động sau giai đoạn cổ phần hóa và các quy định của pháp luật về lao động nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty cổ phần và phát huy được năng lực của người lao động, công ty dự kiến tiến hành phương án đào tạo và sắp xếp lại lao động như sau:

PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA | 2016

- Tổng số lao động tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp và điều chỉnh giá trị doanh nghiệp: 50 người.
- Số lao động chuyển sang công ty cổ phần: 50 người.
- Số lao động đào tạo lại: 0 người.
- Số lao động không bố trí được việc làm tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp: 0 người.

Bảng: Phương án sắp xếp lao động

TT	Nội dung	Tổng số (người)
I	Tổng số lao động tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp và điều chỉnh giá trị doanh nghiệp CPH	50
1	Lao động không thuộc diện ký hợp đồng lao động	4
2	Lao động làm việc theo HĐLĐ	46
	a) Lao động làm việc theo HĐLĐ không xác định thời hạn	45
	b) Làm việc theo HĐLĐ xác định thời hạn từ đủ 12 tháng đến 36 tháng	1
	c) Làm việc theo mùa vụ hoặc một công việc nhất định dưới 03 tháng	0
3	Lao động đang nghỉ việc nhưng có tên trong danh sách lao động của công ty	0
II	Số lao động sẽ nghỉ việc tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp và điều chỉnh giá trị doanh nghiệp CPH	0
1	Số lao động đủ điều kiện nghỉ hưu theo chế độ hiện hành	0
2	Số lao động sẽ chấm dứt hợp đồng lao động	0
	a) Hết hạn hợp đồng lao động	0
	b) Tự nguyện chấm dứt hợp đồng lao động	0
	c) Chấm dứt hợp đồng lao động với lý do khác theo quy định của pháp luật	0
3	Số lao động không bố trí được việc làm tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp và điều chỉnh giá trị doanh nghiệp	0
	a) Số lao động dôi dư thực hiện theo Nghị định số 91/2012/NĐ-CP	0
	b) Số lao động phải chấm dứt hợp đồng lao động và trả trợ cấp mất việc làm	0
III	Số lao động sẽ chuyển sang làm việc tại công ty cổ phần	50
1	Số lao động mà hợp đồng lao động còn thời hạn	50

TT	Nội dung	Tổng số (người)
2	Số lao động nghỉ hưởng chế độ bảo hiểm xã hội	0
	a) Ốm đau	0
	b) Thai sản	0
	c) Tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp	0
3	Số lao động đang tạm hoãn thực hiện hợp đồng lao động	0
	a) Nghĩa vụ quân sự	0
	b) Nghĩa vụ công dân khác	0
	c) Bị tạm giam, tạm giữ	0
	d) Do hai bên thỏa thuận (không quá 03 tháng)	0

11. Xác định giá bán khởi điểm cổ phần:

Đối với giá bán khởi điểm: Công ty đã thuê đơn vị tư vấn là Công ty cổ phần Tư vấn và Định giá CPA Việt Nam (gọi tắt là CPA Việt Nam) để xác định giá bán khởi điểm của cổ phần.

Cơ sở xác định giá đầu giá khởi điểm của Công ty dựa trên:

- Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất.
- Nguyên tắc thay đổi.
- Nguyên tắc cung cầu.
- Nguyên tắc đóng góp.
- Nguyên tắc tính toán lợi ích tương lai.
- Các nguyên tắc khác theo tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam hoặc thông lệ quốc tế.

Phương pháp xác định giá dựa trên:

- Phương pháp tài sản.
- Phương pháp so sánh.
- Và các phương pháp khác phù hợp với quy định hiện hành.

Trong đó:

- Theo phương pháp tài sản, giá trị cổ phần là 10.000 đ/cổ phần;
- Theo Phương pháp so sánh dùng hệ số P/BV, giá trị cổ phần là 12.635 đ/cổ phần;
- Theo Phương pháp so sánh dùng hệ số P/E, giá trị cổ phần là 8.898 đ/cổ phần;
- Từ đó, đề xuất mức giá đầu giá khởi điểm trung bình là 10.500 đồng/cổ phần.

PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA | 2016

(Chi tiết xem Chứng thư số 96/2015/CT-CPA VIETNAM C&V ngày 18/9/2015 của Công ty CPA Việt Nam. Sau khi điều chỉnh giá trị doanh nghiệp, giá trị cổ phần xác định theo các phương pháp vẫn cho kết quả như nêu trên.)

12. Kế hoạch tổ chức bán cổ phần lần đầu:

▪ Tổ chức bán đấu giá

- Đơn vị tư vấn: Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí.
- Việc tổ chức bán đấu giá sẽ được thực hiện thông qua Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.
- Thời gian bán đấu giá: Ngay sau khi Tập đoàn phê duyệt Phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng- Vinacomin, Công ty sẽ triển khai ngay việc tổ chức bán đấu giá cổ phần (dự kiến tháng 03/2016) để đảm bảo tiến độ doanh nghiệp chuyển sang Công ty cổ phần trong 6 tháng đầu năm 2016.
- Đối tượng tham gia đấu giá: Các nhà đầu tư cá nhân, nhà đầu tư tổ chức trong nước và ngoài nước theo quy định của pháp luật.

▪ Giá đấu giá khởi điểm

Đề xuất mức giá đấu giá khởi điểm là 10.500 đồng/cổ phần (theo kết quả Chứng thư thẩm định giá số 96/2015/CT-CPAVIETNAM C&V do đơn vị tư vấn CPA Việt Nam lập ngày 18/9/2015).

▪ Xử lý cổ phần không bán hết

Trường hợp không bán hết số cổ phần dự kiến (nếu có), Công ty được xử lý thực hiện điều chỉnh cơ cấu vốn điều lệ theo quy định tại Nghị định 59/2011/NĐ-CP và Thông tư 196/2011/TT-BTC, đồng thời sẽ được trình cơ quan có thẩm quyền quyết định bán tiếp vào thời điểm thích hợp sau khi Công ty cổ phần chính thức đi vào hoạt động.

▪ Lộ trình bán cổ phần

STT	Nội dung công việc	Tiến độ	
		Thời gian	Bắt đầu - Kết thúc
I	Tập đoàn TKV phê duyệt Phương án cổ phần hóa		19/01/2016
II	Tổ chức bán đấu giá qua HNX	62 ngày	20/01 ÷ 22/4/2016
1	Hoàn thiện phương án cổ phần hóa, công bố thông tin	09 ngày	20/01 ÷ 01/02/2016
2	Trình Tập Đoàn thông qua hồ sơ đấu giá	03 ngày	02/2 ÷ 04/02/2016
3	Nộp hồ sơ đăng ký đấu giá lên HNX	01 ngày	05/02/2016
4	Xem xét hồ sơ	04 ngày	19 ÷ 24/02/2016

STT	Nội dung công việc	Tiến độ	
		Thời gian	Bắt đầu - Kết thúc
5	Họp các bên thống nhất lịch trình đấu giá	01 ngày	25/02/2016
6	Lựa chọn đại lý đấu giá	01 ngày	26/02/2016
7	Công bố thông tin về phiên đấu giá	20 ngày	29/2 ÷ 25/3/2016
8	Tiếp nhận đăng ký, đặt cọc của nhà đầu tư	20 ngày	29/2 ÷ 25/3/2016
9	Công bố kết quả đăng ký của nhà đầu tư	01 ngày	28/3/2016
10	Nhận phiếu tham dự đấu giá của nhà đầu tư	01 ngày	29/3/2016
11	Tổ chức đấu giá	01 ngày	30/3/2016
12	Hoàn thành bán cổ phần cho người lao động	01 ngày	31/3/2016
13	Ký biên bản xác định kết quả đấu giá, công bố kết quả đấu giá	01 ngày	31/3/2016
14	Nhận tiền thanh toán mua cổ phần của các NĐT	10 ngày	01/4 ÷ 14/4/2016
15	Nhận tiền thanh mua cổ phần từ các đại lý và chuyển tiền cho doanh nghiệp	05 ngày	15/4 ÷ 21/4/2016
16	Báo cáo kết quả thu tiền từ đấu giá	01 ngày	22/4/2016
IV	Thủ tục chuyển thành công ty cổ phần (đến thời điểm hoàn thành đăng ký doanh nghiệp)	27 ngày	22/4 ÷ 30/5/2016

13. Kế hoạch sử dụng tiền thu từ bán cổ phần thuộc nguồn vốn Nhà nước:

Việc quản lý, sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 42 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP như sau:

- a. Số tiền thu từ cổ phần hóa doanh nghiệp được sử dụng để thanh toán chi phí cổ phần hóa và chi giải quyết chính sách đối với lao động dôi dư khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp theo chế độ Nhà nước quy định và quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Phần còn lại được xử lý theo quy định tại điểm c dưới đây.
- b. Trường hợp tiền thu từ cổ phần hóa tại doanh nghiệp không đủ giải quyết chính sách cho người lao động dôi dư thì được bổ sung từ Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp khi cổ phần hóa công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ.
- c. Số tiền thu từ bán phần vốn Nhà nước còn lại (bao gồm cả chênh lệch giá bán cổ phần) sau khi trừ các khoản chi theo quy định tại điểm a trên đây được nộp về Quỹ theo quy định tại khoản 3 Điều 21 Nghị định 59/2011/NĐ-CP.

PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA | 2016

Trên cơ sở giá trị 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 ngân sách Nhà nước, tạm tính theo phương án giả sử tất cả số lượng cổ phần bán đấu giá được mua với giá đấu bình quân là 10.500 đồng/cổ phần, chi tiết như sau:

Bảng: Kế hoạch sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa

STT	Nội dung	Số tiền (đồng)	Ghi chú
1	Vốn Nhà nước thực tế tại doanh nghiệp sau khi đánh giá lại	219.033.215.337	
2	Vốn điều lệ Công ty cổ phần	180.000.000.000	
2.1	<i>Vốn Nhà nước tại công ty cổ phần</i>	<i>64.800.000.000</i>	
2.2	<i>Vốn CBCNV nắm giữ</i>	<i>405.000.000</i>	
2.3	<i>Vốn nhà đầu tư khác nắm giữ</i>	<i>114.795.000.000</i>	
3	Giá khởi điểm dự kiến bán (đ/CP)	10.500	
4	Tiền thu từ cổ phần hóa		
4.1	<i>Thu từ bán cổ phần cho CBCNV theo tiêu chuẩn thâm niên làm việc trong khu vực Nhà nước</i>	<i>255.150.000</i>	<i>60% giá đấu thành công thấp nhất</i>
4.2	<i>Thu từ bán cổ phần cho CBCNV cam kết làm việc lâu dài, chuyên gia giỏi có trình độ nghiệp vụ cao</i>	-	
4.3	<i>Thu từ bán cổ phần đấu giá ra bên ngoài</i>	<i>120.534.750.000</i>	<i>Tạm tính theo giá khởi điểm đấu giá</i>
5	Chi phí hỗ trợ lao động dôi dư	-	
6	Chi phí CPH đơn vị thực hiện	499.334.000	
7	Chi ưu đãi mua cổ phần cho người lao động	170.100.000	40% giá đấu thành công thấp nhất
8	Nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp DN (1 - 2.1 - 6 - 7)	153.241.259.337	

14. Kế hoạch chi phí cổ phần hóa:

Dự toán chi phí cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng-Vinacomin là **499.334.000 đồng** (Bốn trăm chín mươi chín triệu, ba trăm ba mươi tư nghìn đồng), trong đó bao gồm các khoản mục sau:

Bảng: Chi phí cổ phần hóa

TT	Nội dung	Số tiền (đồng)	Ghi chú
I	Chi phí trực tiếp	76.534.000	
1	Chi phí Đại hội công nhân viên chức	19.050.000	
	+ Thuê hội trường, trang âm, maket	5.800.000	
	+ Lễ tân, tiếp khách	13.250.000	50 CBNV Công ty, 03 khách mời, dự kiến chi phí 250.000đ/người
2	Chi phí hoạt động tuyên truyền, công bố thông tin	17.484.000	
	+ Tổ chức đăng báo lần 01	8.742.000	Đăng 03 kỳ liên tiếp trên báo Lao động + báo Kinh tế và đô thị
	+ Tổ chức đăng báo lần 02 theo PA điều chỉnh	8.742.000	Đăng 03 kỳ liên tiếp trên báo Lao động + báo Kinh tế và đô thị
	+ Tổ chức đăng tin trên truyền hình	-	
3	Chi phí cho việc tổ chức bán cổ phần	-	
4	Chi phí ĐHCĐ lần đầu	40.000.000	
	+ Thuê hội trường, trang âm, maket	10.000.000	Hội trường 100 - 150 khách
	+ Tổ chức hội nghị, lễ tân, tiếp khách	30.000.000	Nước uống, hoa, tiệc trà: Tổng số 150 người, chi phí 200.000đ/người
5	Chi phí khác	-	
II	Chi phí thuê ngoài	388.000.000	
1	Chi phí kiểm toán Báo cáo tài chính	-	
2	Chi phí tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp	137.500.000	
	- Thuê đơn vị tư vấn lập đánh giá GTDN	137.500.000	
3	Chi phí tư vấn lập phương án CPH và tổ chức bán cổ phần	173.800.000	
	- Lập phương án cổ phần hóa	88.000.000	
	- Phụ lục HĐ lập phương án CPH		

PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA | 2016

TT	Nội dung	Số tiền (đồng)	Ghi chú
	<i>điều chỉnh</i>	30.800.000	
	- <i>Hợp đồng tư vấn IPO</i>	55.000.000	
	- <i>Phụ lục hợp đồng tư vấn IPO theo phương án điều chỉnh</i>	-	
4	Chi phí thuê tư vấn xác định giá bán lần đầu	20.000.000	
5	Chi phí thuê Sở Giao dịch Chứng khoán tổ chức đấu giá (*)	56.700.000	TT số 09/2014/TT-BTC ngày 16/01/2014: giá trị 0,3% trên tổng số cổ phần thực tế bán được; tạm tính bán được 10,5% VDL
6	Chi phí thuê tư vấn bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược	-	
III	Thù lao cho BCD CPH và Tổ giúp việc	34.800.000	
	+ <i>Thù lao cho Ban chỉ đạo</i>	24.000.000	1.500.000 đ/ng/tháng x 8 người x 02 tháng
	+ <i>Thù lao cho Tổ giúp việc</i>	10.800.000	600.000 đ/ng/tháng x 9 người x 02 tháng
IV	Chi phí dự phòng	-	
	Tổng cộng	499.334.000	

(*) Phần chi phí thuê Sở GD chứng khoán *theo quy định hiện hành*. Trường hợp vượt dự toán, Công ty đề nghị TKV duyệt bổ sung theo thực tế thực hiện.

Giám đốc Công ty quyết định và chịu trách nhiệm về các chi phí thực tế cần thiết phục vụ quá trình cổ phần hoá Công ty theo quy định của pháp luật hiện hành.

Thực hiện quyết toán kinh phí lao động dôi dư theo chế độ Nhà nước quy định.

Kế hoạch đăng ký giao dịch và niêm yết cổ phiếu của Công ty sau khi chuyển thành công ty cổ phần:

Sau khi thực hiện cổ phần hóa thành công, Công ty sẽ thực hiện thủ tục đăng ký công ty đại chúng và đăng ký giao dịch trên sàn UPCOM ngay khi đáp ứng đủ tiêu chí theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, căn cứ vào tình hình hoạt động và kết quả kinh doanh, Công ty sẽ tiến hành thủ tục niêm yết cổ phiếu của Công ty trên Sở giao dịch chứng khoán khi đáp ứng đủ điều kiện niêm yết cổ phiếu theo các quy định của pháp luật.

15. Phương án sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt:

Phương án sử dụng đất sau khi cổ phần hóa đã được Tập đoàn TKV thông qua tại Nghị quyết định số 13/2015/NQ-HĐTV ngày 06/04/2015 của Hội đồng thành viên và Văn bản số 1962/TKV-ĐT ngày 05/05/2015. Đến thời điểm công bố điều chỉnh giá trị doanh nghiệp 14/01/2016, Công ty đã nhận được các văn bản sau về việc phê duyệt phương án sử dụng đất của Công ty sau cổ phần hóa:

- **Văn bản số 3388/UBND-ĐC của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng ngày 19/06/2015 về Phương án sử dụng đất của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng- Vinacomin tại thành phố Bảo Lộc sau khi cổ phần hóa:**

Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng thống nhất đề xuất của Sở Tài Nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 372/TTr-STNMT về phương án sử dụng đất đối với diện tích đất đã giao cho VINACOMINLAND theo Quyết định số 2098/QĐ-UBND ngày 18/10/2013 sau khi doanh nghiệp cổ phần hóa, trong đó:

- Doanh nghiệp tiếp tục quản lý, đầu tư xây dựng nhà và kinh doanh đối với 25 lô đất ở thuộc diện tích được giao nêu trên còn lại
- Đối với diện tích 1.839,43 m² đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật, doanh nghiệp có trách nhiệm chuyển giao cho địa phương quản lý, sử dụng vào mục đích công cộng sau khi đầu tư xây dựng xong.
- **Văn bản số 3291/UBND-QLĐĐ1 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh ngày 10/06/2015 về phương án sử dụng đất của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng- Vinacomin sau khi cổ phần hóa:**

Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh thống nhất với phương án sử dụng đất sau khi cổ phần hóa VINACOMINLAND đối với diện tích đất đã được UBND tỉnh giao để thực hiện 02 dự án:

- Dự án Khu dân cư Cột 5 (giai đoạn I) tại phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long;
- Dự án Khu dân cư Cột 5 (giai đoạn II) tại phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long;
- Chưa xem xét phương án sử dụng đất với 3 dự án:
- Dự án khu dân cư lấn biển Cọc 6 - Lô 9 tại phường Cẩm Thịnh, thành phố Cẩm Phả do chưa được bàn giao đất tại thực địa và chưa nộp tiền sử dụng đất;
- Dự án khu đô thị ngành Than tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long do chưa được UBND tỉnh giao đất;
- Dự án nhóm nhà ở và chung cư tại phường Cẩm Thủy, thành phố Cẩm Phả do chưa được UBND tỉnh giao đất.

PHẦN THỨ BA:
PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ VÀ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN
CỦA CÔNG TY SAU KHI CỔ PHẦN HÓA

1. Phương hướng và mục tiêu:

1.1. Phương hướng

a) Sứ mệnh

Trong giai đoạn đầu sau khi cổ phần hóa, Tập đoàn chưa thoái toàn bộ vốn ra khỏi Công ty VINACOMINLAND, Công ty vẫn là một đơn vị liên kết của Tập đoàn công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam, đóng vai trò là doanh nghiệp kinh doanh trong những lĩnh vực phù hợp với mô hình chung của Tập đoàn, đồng thời hỗ trợ hiệu quả cho các ngành nghề sản xuất chính của Tập đoàn. Nhiệm vụ trọng tâm của Công ty:

- Đối với chiến lược phát triển nhà ở cho công nhân và người lao động trong Tập đoàn:
 - + Thông qua mối liên hệ liên kết với TKV, Công ty chủ động phối hợp, đề xuất với TKV các chính sách phát triển nhà ở cho công nhân và người lao động trong Tập đoàn.
 - + Tổ chức đầu tư và cung ứng các sản phẩm chủ yếu trong lĩnh vực hạ tầng, nhà ở cho người lao động trong Tập đoàn trong đó tập trung giải quyết đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân, đặc biệt là công nhân hầm lò. Cụ thể, là đơn vị đầu mối để xin chủ trương chính sách ưu đãi của Nhà nước, Chính phủ và địa phương nơi có dự án để qua đó thực hiện quy hoạch, đầu tư xây dựng, quản lý dự án và tổ chức giám sát thi công trong lĩnh vực nhà ở công nhân và nhà ở cho người lao động phù hợp với thu nhập chung của người lao động trong Tập đoàn, đảm bảo tiết kiệm chi phí, theo kịp tiến độ phát triển quy hoạch chung của Tập đoàn, nâng cao hiệu quả nguồn vốn đầu tư và tuân thủ các quy định, chính sách pháp luật của Đảng và Nhà nước;
- Thực hiện triển khai sản xuất kinh doanh theo quy định của pháp luật hiện hành đối với các lĩnh vực không phải là lĩnh vực kinh doanh chính của Tập đoàn và các lĩnh vực hỗ trợ cho các ngành nghề kinh doanh chính của Tập đoàn, hoặc lĩnh vực ngành nghề mà Tập đoàn không có chức năng kinh doanh:
 - + Tổ chức quản lý, vận hành các hệ thống hạ tầng khu nhà ở tập trung của người lao động trong Tập đoàn trong quá trình khai thác, sử dụng; cung ứng và kinh doanh hàng hóa tiêu dùng thiết yếu; dịch vụ ăn uống, giải trí... tại các khu xây dựng tập trung nhà ở cho người lao động trong ngành Than - Khoáng sản tại các dự án mà Công ty VINACOMINLAND làm chủ đầu tư;
 - + Tiếp tục phát triển kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản; riêng đối với thị trường trong TKV: hướng mục tiêu đa dạng hóa các loại hình sản phẩm từ nhà ở công nhân

độc thân, nhà ở hộ gia đình công nhân và người lao động trong Tập đoàn, nhà ở thương mại, nhà ở cho thuê, nhà ở trả góp...

- + Là nhà thầu quản lý, vận hành hệ thống các trụ sở, văn phòng; đồng thời thay mặt Tập đoàn khai thác kinh doanh dịch vụ cho thuê văn phòng tại các dự án trụ sở, văn phòng này của Tập đoàn tại Hà Nội, Quảng Ninh...
- + Là nhà thầu quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng và kinh doanh dịch vụ tại các dự án khu công nghiệp, cảng biển... mà Tập đoàn làm chủ đầu tư.
- Phát triển năng lực trở thành đơn vị có uy tín trong lĩnh vực tư vấn đầu tư: quản lý dự án, tư vấn giám sát, thi công xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp, công trình giao thông...;
- Đầu tư sản xuất, cung ứng dịch vụ thương mại vật tư, thiết bị phục vụ cho xây dựng công trình;
- Tham gia một phần vào công tác khai thác, chế biến, kinh doanh trong các lĩnh vực kinh doanh chính của Tập đoàn như: than, quặng kim loại, xuất nhập khẩu than và các vật tư, nhiên liệu phục vụ khai thác, chế biến các sản phẩm chính của Tập đoàn.

b) *Giá trị*

VINACOMINLAND thừa hưởng và tiếp tục phát huy thương hiệu, văn hoá truyền thống doanh nghiệp và hệ thống quản lý có chất lượng đã được xây dựng trong nhiều năm qua của Tập đoàn TKV, đồng thời từng bước mở rộng hoạt động ra các thị trường ngoài ngành, khẳng định vị thế của một doanh nghiệp bất động sản có uy tín. Qua đó, mọi hoạt động của Công ty VINACOMINLAND đều hướng đến mục tiêu: đảm bảo uy tín trong chất lượng và tiến độ công trình; cung ứng cho Tập đoàn và người lao động Tập đoàn các sản phẩm về hạ tầng, nhà ở và hệ thống quản lý, vận hành, kinh doanh dịch vụ có chất lượng cao theo hướng hiện đại, bảo vệ môi trường cuộc sống tại các khu đô thị tập trung người lao động của Tập đoàn và các khu cảng biển do Tập đoàn là chủ đầu tư; đảm bảo môi trường sản xuất kinh doanh minh bạch, hiệu quả. Người lao động được quyền phân đấu, cống hiến, sáng tạo hết mình trong công việc và được đãi ngộ tương xứng với thành quả công việc và sức lao động đóng góp.

c) *Tầm nhìn*

Phần đầu trở thành một công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng có năng lực cạnh tranh cao trong lĩnh vực quản lý đầu tư - xây dựng: quản lý dự án, tư vấn giám sát, thi công xây dựng các công trình dân dụng - công nghiệp và công trình giao thông; đầu tư kinh doanh bất động sản; quản lý vận hành hạ tầng các khu chung cư, tòa nhà văn phòng; kinh doanh văn phòng cho thuê... Đối với thị trường trong ngành Than - Khoáng sản: là đơn vị chủ lực trong cung ứng dịch vụ nhà ở cho công nhân, nhà ở xã hội cũng như nhà ở thương mại cho người lao động trong Tập đoàn TKV; có hệ thống tổ chức, quản lý, sản xuất kinh doanh hiện đại, hiệu quả, có sức cạnh tranh cao trong lĩnh vực đầu tư xây dựng và cung ứng dịch vụ; là đơn vị hỗ trợ tích cực cho các hoạt động SXKD chính của Tập đoàn, góp phần quan trọng trong việc đảm bảo an sinh và nâng cao chất lượng cuộc sống cho người lao động ngành Than - Khoáng sản.

1.2. Mục tiêu trong chiến lược phát triển Công ty sau khi cổ phần hóa:

a) Mục tiêu chung:

- Chuyển đổi mô hình quản lý từ Công ty TNHH MTV sang công ty cổ phần trong đó Tập đoàn TKV không nắm quyền chi phối (sở hữu 36% vốn điều lệ); tiếp tục triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh trên cơ sở:
 - + Kế thừa được ngành nghề kinh doanh chính trước khi chuyển đổi là đầu tư - kinh doanh trong lĩnh vực hạ tầng, bất động sản; tư vấn quản lý dự án, tư vấn giám sát và thi công xây dựng công trình.
 - + Sử dụng tối đa đội ngũ nhân lực hiện có để tận dụng kinh nghiệm, năng lực thừa hưởng trong quá trình xây dựng và phát triển Công ty thời gian qua.
 - + Tận dụng và khai thác có hiệu quả tài sản đã đầu tư, các dự án đang trong quá trình triển khai, trước mắt trong giai đoạn đầu để phục vụ chủ yếu cho người lao động trong ngành Than - Khoáng sản.
 - + Đa dạng hóa nguồn vốn, nâng cao năng lực tài chính để đầu tư phát triển sản xuất kinh doanh, đầu tư các dự án về nhà ở, khu đô thị..., trước mắt tập trung giải quyết các vấn đề về nhà ở cho người lao động trong ngành, đặc biệt là nhà ở công nhân tại Quảng Ninh.
- Nâng cao tính chủ động và hiệu quả trong sản xuất kinh doanh theo mô hình cổ phần hóa, bảo toàn và giảm dần tỷ lệ phần vốn của Tập đoàn tại Công ty; phát triển Công ty bền vững hài hòa với phát triển chung của Tập đoàn TKV.
- Cung ứng cho người lao động ngành Than - Khoáng sản các sản phẩm là nhà ở công nhân, nhà ở xã hội và nhà ở thương mại có chất lượng tốt; đảm bảo kỹ mỹ thuật, tiến độ, hiện đại, giá thành rẻ phù hợp với thu nhập... để góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống và an sinh cho người lao động.
- Tham gia đầu tư, xây dựng, tổ chức vận hành, khai thác và kinh doanh dịch vụ trong lĩnh vực đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, cảng biển của TKV; quản lý, khai thác vận hành và kinh doanh văn phòng cho thuê đối với các tòa nhà văn phòng của Tập đoàn.
- Phát triển thêm lĩnh vực kinh doanh: tổ chức vận hành, khai thác và kinh doanh dịch vụ (hàng hóa tiêu dùng, vui chơi giải trí...) tại các khu đô thị tập trung của người lao động trong Tập đoàn TKV thuộc những dự án mà Công ty làm chủ đầu tư;
- Xem xét, nghiên cứu đầu tư và kinh doanh trong lĩnh vực vận tải hàng hóa (xi măng, than đá, bauxit - alumin, nguyên vật liệu...) phục vụ khai thác và sản xuất cho Tập đoàn.
- Đảm bảo sự phát triển của Công ty trên cơ sở phù hợp điều kiện năng lực (tài chính, nhân lực...), từng bước mở rộng kinh doanh ra các thị trường khác ngoài ngành.
- Đảm bảo công ăn việc làm ổn định, thu nhập và đời sống cán bộ nhân viên Công ty VINACOMINLAND trong thời gian tới ngày càng được nâng cao.

b) Mục tiêu đảm bảo công ăn việc làm ổn định

- Trong giai đoạn 2016 ÷ 2018:

+ Công tác thoái vốn và tái cơ cấu doanh nghiệp:

Thoái vốn khỏi các dự án bất động sản đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết trước 31/3/2016 theo lộ trình kế hoạch của Tập đoàn; cụ thể: hoàn thành thanh lý hợp đồng chuyển nhượng của dự án Hastone, thanh lý hợp đồng với khách hàng dự án Oceanviews - Đà Nẵng, thanh lý các hợp đồng kinh doanh mua bán bất động sản khác ngoài các dự án của Công ty... Đảm bảo thu hồi đủ số vốn (bằng tiền) về Tập đoàn theo quy định.

Hoàn thành cổ phần hóa Công ty và chuyển sang hoạt động theo mô hình mới trong quý II/2016. Tổ chức, sắp xếp chuyển đổi mô hình doanh nghiệp trên cơ sở đảm bảo nâng cao năng lực tài chính, đổi mới công nghệ, đổi mới phương thức quản lý nhằm nâng cao hiệu quả và sức cạnh tranh doanh nghiệp; bảo đảm 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.

Ưu tiên hàng đầu của Công ty trong giai đoạn này là phải xác định được vai trò của mình trong định hướng và quy hoạch phát triển chung của Tập đoàn, phải hỗ trợ và phục vụ tốt các mục tiêu chính cũng như đảm bảo lợi ích chung cho toàn hệ thống trong Tập đoàn, phải xây dựng và gắn kết Quyền lợi - Trách nhiệm của Công ty vào sự phát triển chung qua kế hoạch phối hợp kinh doanh ngắn hạn và dài hạn với Tập đoàn và với các đơn vị thành viên trong Tập đoàn.

+ Công tác tổ chức, lãnh đạo, điều hành:

Kiên toàn công tác tổ chức theo mô hình Công ty cổ phần đi đôi với việc tăng cường đào tạo, bồi dưỡng và nâng cao trình độ chuyên môn cho người lao động.

+ Công tác tổ chức hoạt động sản xuất kinh doanh:

Triển khai đầu tư, xây dựng các dự án đã hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư hoặc đã được quy hoạch bố trí nhà ở công nhân cho Tập đoàn như: dự án khu dân cư Cọc 6 (lô 9) tại Cẩm Phả, dự án cụm dân cư Cẩm Thủy - Cẩm Phả, dự án khu đô thị ngành Than phường Hà Khánh - T.P Hạ Long... để phục vụ cho xây dựng các khu dân cư tập trung cho công nhân và CBNV ngành Than - Khoáng sản tại khu vực Quảng Ninh. Kịp thời phát triển thêm các quỹ đất tập trung khác tại các địa phương nơi Tập đoàn tổ chức sản xuất để quy hoạch, đầu tư xây dựng đồng bộ các khu nhà ở cho lao động ngành Than - Khoáng sản phù hợp với tiến độ phát triển chung của Tập đoàn.

Công ty dự kiến tiếp tục duy trì tỷ trọng doanh thu - lợi nhuận chủ yếu từ lĩnh vực kinh doanh hạ tầng, bất động sản, đặt mục tiêu giữ tốc độ tăng trưởng ổn định, bền vững hàng năm khoảng 5% ÷ 10%/năm trong giai đoạn năm 2016 ÷ 2018.

- Trong giai đoạn sau năm 2018, tầm nhìn đến năm 2030:

+ Phần đầu trở thành doanh nghiệp chủ lực trong việc cung ứng, kinh doanh hạ tầng, nhà ở công nhân, nhà ở xã hội và nhà ở thu nhập thấp cho người lao động ngành Than - Khoáng sản; có hình thức kinh doanh đa dạng trong lĩnh vực nhà ở, bao gồm: văn phòng, trung tâm thương mại, nhà ở cho thuê, nhà ở trả góp...; cung ứng dịch vụ

(hàng hóa tiêu dùng thiết yếu, ăn uống, giải trí...) tại các khu xây dựng tập trung nhà ở cho người lao động trong ngành theo quy hoạch.

- + Tham gia xây dựng, tổ chức vận hành, khai thác và kinh doanh dịch vụ trong lĩnh vực đầu tư hạ tầng chung của TKV bao gồm: hạ tầng văn phòng, hạ tầng các khu khai thác - chế biến - kinh doanh thuộc ngành nghề chủ yếu của Tập đoàn như: than, bauxit - alumin, hạ tầng cảng biển, hạ tầng các khu công nghiệp... mà Tập đoàn là chủ đầu tư.
- + Tổ chức nghiên cứu và xem xét triển khai đầu tư và kinh doanh sang lĩnh vực vận tải hàng hóa (xi măng, than đá, bauxit - alumin, nguyên vật liệu phục vụ khai thác và sản xuất...) cho Tập đoàn bao gồm: vận tải thủy, vận tải đường bộ và vận tải đường ống nếu đánh giá thực tế đảm bảo khả thi.
- + Đầu tư sản xuất vật liệu xây dựng từ chất thải công nghiệp, xỉ thải mỏ, tro xỉ nhà máy điện và một số vật liệu mới dùng trong khai thác, chế biến than, khoáng sản...
- + Xây dựng văn hóa doanh nghiệp của Công ty trên cơ sở kế thừa và phát huy văn hóa doanh nghiệp của Tập đoàn TKV theo hướng có tính đặc thù riêng phù hợp với lĩnh vực ngành nghề, kinh doanh của Công ty.
- + Xây dựng thương hiệu Công ty, phấn đấu phát triển Công ty trở thành một doanh nghiệp lớn trên thị trường; có uy tín trong lĩnh vực: đầu tư - kinh doanh hạ tầng bất động sản, kinh doanh dịch vụ, vận tải hàng hóa, sản xuất vật liệu xây dựng...
- + Đặt mục tiêu tốc độ tăng trưởng ổn định, bền vững hàng năm khoảng 8% ÷ 10%/năm trong giai đoạn 2018 ÷ 2030.
- + Tiếp tục giảm dần tỷ lệ nắm giữ vốn điều lệ của Tập đoàn, tùy theo điều kiện cụ thể tiến tới thoái hoàn toàn vốn của Tập đoàn khỏi Công ty.

2. Công tác đầu tư phát triển:

2.1. Kế hoạch đầu tư của Công ty sau khi cổ phần hóa giai đoạn 2015 ÷ 2018:

DVT: Triệu đồng

TT	Dự án đầu tư	Tổng mức đầu tư	Phân kỳ đầu tư			
			2015	2016	2017	2018
1	Dự án khu dân cư cột 5- GDII	154.609	56.376	-	-	-
2	Dự án Khu dân cư lấn biển cọc 6 (lô 9)	119.362	550	27.276	54.508	18.590
3	Dự án Khu đô thị ngành Than tại Hà Khánh	1.068.433	-	12.840	71.858	145.732
	- Giai đoạn I	529.573	-	12.840	71.858	145.732

TT	Dự án đầu tư	Tổng mức đầu tư	Phân kỳ đầu tư			
			2015	2016	2017	2018
	- Giai đoạn II	538.860	-	-	-	-
4	Dự án đầu tư nhóm nhà ở Cẩm Thủy	87.225	7.053	28.108	13.301	38.826
	- Khu A	72.305	7.053	20.208	6.218	38.826
	- Khu B	14.920	-	7.900	7.020	-
5	Khu nhà ở Vinacomin tại Bảo Lộc (phần hạ tầng)	20.160	3.626	-	-	-
6	DA Riverside Cần Đước Long An	75.500	6.089	46.187,5 8	-	-
7	Khu quy hoạch lấn biển hình thành cụm công nghiệp Cẩm Phả		Theo Hợp đồng dịch vụ tư vấn kỹ với Tập đoàn (nếu có)			
	Tổng cộng	1.525.173	66.641	94.204	133.386	164.322

2.2. Thông tin chi tiết về các dự án đầu tư:

▪ **Dự án nhà liền kề cột 5 GDII- phường Hồng Hải, TP Hạ Long, Quảng Ninh**

Hoàn tất đầu tư xây dựng phần hạ tầng, xây thô 67 căn của dự án trong quý III/2015, hiện dự án đang triển khai công tác triển khai bán hàng, dự kiến sẽ thu toàn bộ tiền theo tiến độ hợp đồng trong năm 2016.

▪ **Dự án khu dân cư lấn biển cọc 6 (lô 9)**

Đây là dự án nằm trong quy hoạch bố trí quỹ đất cho nhà ở công nhân của Tập đoàn. Dự án đã đủ điều kiện để thi công hạ tầng. Trong trường hợp Tập đoàn phê duyệt giá bán và số lượng các đơn vị trong Tập đoàn đăng ký đảm bảo hiệu quả của dự án, công ty sẽ triển khai ngay sau khi hoàn thành cổ phần hóa khi điều kiện đầu ra đảm bảo.

▪ **Dự án khu đô thị ngành Than phường Hà Khánh, TP Hạ Long, Quảng Ninh**

Do đây là một dự án lớn nên quá trình triển khai sẽ chia ra làm nhiều giai đoạn. Dự án được quy hoạch bố trí một phần dành cho phát triển nhà ở công nhân tập trung cho Tập đoàn với diện tích lên đến 20ha. Đây là dự án trọng tâm Công ty sẽ triển khai trong những năm tới sau khi cổ phần hóa, tiến độ đầu tư xác định phù hợp với tín hiệu của thị trường và hiệu quả của dự án. Từ năm 2016, Công ty sẽ tiến hành các thủ tục cần thiết để triển khai giai đoạn I (khoảng 59,7 ha) đã được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt hồ sơ dự án.

▪ **Dự án cụm dân cư Cẩm Thủy**

Trong năm 2015, Công ty triển khai xây dựng khu chung cư để tái định cư cho các hộ dân và đầu tư xây dựng hạ tầng, triển khai kinh doanh khu A của dự án (diện tích 5.341m²). Đây là dự án trọng điểm sẽ triển khai sớm sau khi cổ phần hóa Công ty.

▪ **Dự án khu nhà ở VINACOMIN tại Bảo Lộc, Lâm Đồng**

Hiện đã hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng trong QI/2015 và đang triển khai bán hàng giai đoạn I đối với phần diện tích phân lô bán nền; với phần diện tích còn lại (phải đầu tư xây thô), Công ty vẫn tiếp tục triển khai và tiến hành kinh doanh trong năm 2016.

▪ **Dự án Riverside Cần Đức, Long An**

Dự án đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đây cũng là dự án Công ty dự kiến triển khai sau khi cổ phần hóa nên trong năm 2016 sẽ tiếp tục hoàn thiện các thủ tục đầu tư, tìm kiếm đối tác để cùng đầu tư kinh doanh hoặc chuyển nhượng tùy theo điều kiện cụ thể...

▪ **Dự án Khu quy hoạch lấn biển hình thành cụm công nghiệp Cẩm Phả:**

Trong trường hợp sau khi cổ phần hóa, Tập đoàn tiếp tục ký hợp đồng giao Công ty thực hiện quản lý dự án và giám sát thi công đầu tư xây dựng hạ tầng, Công ty sẽ tiếp tục tổ chức để triển khai theo kế hoạch của Tập đoàn.

3. Về vốn kinh doanh:

3.1. Vốn điều lệ:

Vốn điều lệ của Công ty khi cổ phần hóa là 180.000.0000.0000 đồng (Một trăm tám mươi tỷ đồng).

Trong đó phần vốn của Tập đoàn TKV là 64.800.000.000 đồng (Sáu mươi tư tỷ, tám trăm triệu đồng), tương đương tỷ lệ nắm giữ là 36% vốn điều lệ.

3.2. Vốn huy động khác:

Tùy theo thời điểm kinh doanh và tiến độ đầu tư dự án, Công ty có thể huy động thêm nguồn vốn kinh doanh thông qua:

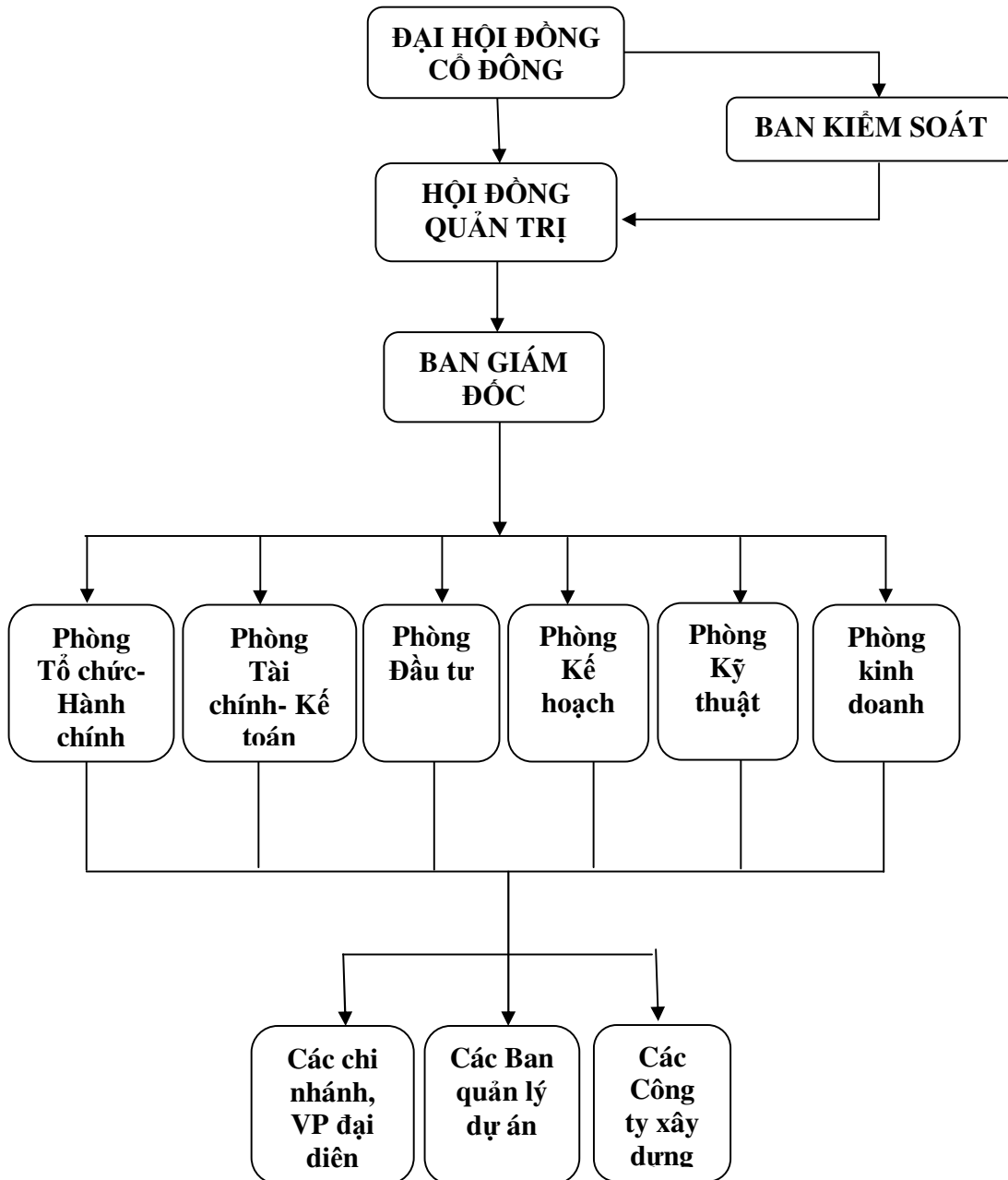
- Vốn vay thương mại;
- Hợp tác liên doanh liên kết;
- Chào bán thêm cổ phần;
- Chào bán tiếp phần vốn của Tập đoàn trong Công ty;
- Các nguồn huy động tài chính hợp pháp khác.

4. Về công tác quản lý:

4.1. Mô hình tổ chức của Công ty sau khi cổ phần hóa:

Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng- TKV hoạt động theo Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần do Đại hội đồng cổ đông thông qua, căn cứ theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, dưới sự quản lý, giám sát và điều hành của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc.

Sau khi chuyển sang hoạt động theo hình thức cổ phần, mô hình tổ chức của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng- TKV theo sơ đồ sau:



Dự kiến bộ máy tổ chức của Công ty cổ phần:

a. Đại hội đồng cổ đông: Là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty cổ phần. Đại hội đồng cổ đông có quyền và nhiệm vụ thông qua định hướng phát triển, quyết định các phương án, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh; quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Công ty cổ phần; bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát; quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty cổ phần và các quyền, nhiệm vụ khác theo quy định của Pháp luật và Điều lệ.

b. Hội đồng quản trị: Là tổ chức quản lý cao nhất của Công ty cổ phần do Đại hội đồng cổ đông bầu ra với nhiệm kỳ là 5 năm. Hội đồng quản trị nhân danh Công ty cổ phần quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích và quyền lợi của Công ty cổ phần, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị có trách nhiệm giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc và những cán bộ quản lý khác trong Công ty cổ phần. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do Pháp luật và Điều lệ Công ty quy định.

c. Ban Kiểm soát: Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu ra với nhiệm kỳ là 5 năm; thành viên Ban kiểm soát có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Ban kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, trong tổ chức công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính nhằm đảm bảo các lợi ích hợp pháp của các cổ đông. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc.

d. Ban Giám đốc: Bao gồm Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị Công ty cổ phần quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm. Tổng Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần, điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty cổ phần; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị, trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

đ. Các phòng chức năng: Bao gồm các phòng nghiệp vụ (Phòng Tổ chức- Hành chính, Phòng Tài chính Kế toán,) có nhiệm vụ thực hiện các công việc do Ban Giám đốc giao và thực hiện theo quy định về chức năng nhiệm vụ cụ thể của từng phòng do Giám đốc ban hành. Cán bộ phụ trách các phòng, ban do Tổng Giám đốc quyết định theo Điều lệ Công ty.

e. Các chi nhánh/Các ban quản lý/Các công ty xây dựng: Tùy thuộc vào quy mô phát triển các hoạt động kinh doanh cũng như điều kiện triển khai các dự án trong tương lai, Công ty sẽ quyết định thành lập mới hoặc chuyển các Ban quản lý dự án, các tổ thi công hiện tại thành Chi nhánh hoặc Công ty con/ Công ty liên kết nếu thấy mô hình này hiệu quả hơn về mặt quản lý tổ chức hoặc thuận lợi cho mục đích huy động vốn của Công ty.

4.2. Công tác tổ chức sau khi cổ phần hóa:

Về bộ máy tổ chức, quản lý: xây dựng phù hợp với mô hình quản lý của công ty cổ phần quy định tại Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13; trong đó:

a) Làm tốt công tác tổ chức để sẵn sàng đáp ứng được kịp thời đội ngũ cán bộ quản lý và nhân viên phù hợp với mô hình tổ chức và phương thức SXKD theo mô hình công ty cổ phần; đảm bảo tính kế thừa và duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh liên tục trước và sau khi cổ phần hóa.

b) Tăng cường công tác đào tạo, bồi dưỡng và nâng cao trình độ chuyên môn cho người lao động đáp ứng tốt yêu cầu công việc trong điều kiện mô hình hoạt động mới của doanh nghiệp; trong đó:

- Xây dựng được đội ngũ chuyên môn mang tính chuyên nghiệp có đủ năng lực đáp ứng yêu cầu quản lý dự án các dự án xây dựng dân dụng và công nghiệp, công trình giao thông trong các lĩnh vực: tư vấn quản lý dự án, tư vấn giám sát công trình.
- Xây dựng, phát triển các Tổ đội/Xí nghiệp/Công ty con chuyên về thi công xây lắp trên cơ sở đầu tư nhân lực, cơ giới hóa để có thể chủ động tự thực hiện các dự án mà Công ty làm chủ đầu tư, đảm nhận 30 ÷ 50% khối lượng thi công các công trình về nhà ở cho người lao động trong Tập đoàn và một số hạng mục xây lắp khác do Tập đoàn giao; cụ thể đảm bảo:
 - + Các công trình dân dụng và công nghiệp: đủ năng lực thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật trong các khu đô thị, khu công nghiệp; các công trình nhà ở có chiều cao ≤ 10 tầng;
 - + Các công trình giao thông đường bộ;
- Xây dựng các Tổ đội/Xí nghiệp/Công ty con mang tính chuyên môn hóa trong lĩnh vực cải tạo, bảo trì, sửa chữa công trình;
- Xây dựng các Tổ đội/Xí nghiệp/Công ty con chuyên nghiệp để tổ chức vận hành, kinh doanh dịch vụ trong các khu hạ tầng dân cư, đô thị và cảng biển, hạ tầng phục vụ cho khai thác - chế biến - kinh doanh các sản phẩm chủ yếu của Tập đoàn như than, bauxit - alumin...
- Đưa ra các chính sách đãi ngộ thỏa đáng nhằm thu hút những cán bộ kỹ thuật, quản lý có trình độ chuyên môn cao; Công nhân kỹ thuật có trình độ lành nghề.
- Rà soát nguồn nhân lực hiện có, sắp xếp lao động hợp lý, có kế hoạch tuyển dụng lao động có tay nghề để đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh trong giai đoạn tới.

c) Nâng cao năng lực trong mảng kinh doanh thương mại và dịch vụ, tập trung trong các lĩnh vực:

- Quản lý hạ tầng các khu dân cư, khu công nghiệp và cảng biển; vận hành và quản lý các tòa nhà văn phòng; kinh doanh dịch vụ cho thuê văn phòng...
- Bán buôn, bán lẻ sắt, thép, vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi, kính xây dựng, sơn, vécni, gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh;
- Bán buôn, bán lẻ máy móc, thiết bị và phụ tùng các loại máy: máy xây dựng, máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện, máy móc thiết bị và phụ tùng máy các ngành sản xuất;
- Dịch vụ kinh doanh khách sạn, nhà khách, nhà nghỉ; kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; kinh doanh nhà hàng và các dịch vụ ăn uống, nhà ở cho thuê;
- Dịch vụ vệ sinh nhà cửa, công trình; chăm sóc và duy trì cảnh quan;

- Xây dựng đội ngũ quản lý và tổ chức kinh doanh hàng hóa tiêu dùng thiết yếu tại các khu vực được quy hoạch làm chợ, siêu thị, trung tâm mua sắm... tùy theo mô hình (tự kinh doanh hoặc xã hội hóa) trong các khu dân cư, khu đô thị tập trung lao động của Tập đoàn thuộc các dự án do Công ty làm chủ đầu tư và các dự án khu cảng biển, khu công nghiệp do Tập đoàn là chủ đầu tư;
- d) Nâng cao năng lực sản xuất và cải tạo hệ thống sản xuất
 - Nâng cao mức ứng dụng công nghệ thông tin vào hoạt động sản xuất kinh doanh và quản lý chặt chẽ mọi hoạt động của đơn vị.
 - Kiện toàn công tác quản trị doanh nghiệp theo hướng phù hợp với trình độ sản xuất, mục tiêu sản xuất kinh doanh phải có hiệu quả.
 - Từng bước hoàn thiện công tác quản trị sản xuất, đưa ra các qui trình kiểm soát về tiến độ, chất lượng, tối ưu hóa các chi phí quản lý.
- e) Xây dựng đội ngũ cán bộ pháp chế có chuyên môn tốt trong lĩnh vực pháp luật: đầu tư xây dựng, thương mại... để hỗ trợ, tham mưu cho lãnh đạo và các hoạt động nghiệp vụ trong Công ty với mục tiêu đảm bảo chủ động và an toàn trong điều hành sản xuất kinh doanh, tuân thủ pháp luật;
- f) Xây dựng hệ thống quản lý doanh nghiệp mang tính hiện đại theo quy trình quản lý chất lượng ISO;
- g) Thực hiện tốt công tác chính trị, tư tưởng, đoàn thể
 - Xây dựng và thực hiện tốt quy chế phối hợp giữa Đảng ủy, Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc.
 - Giáo dục chính trị tư tưởng cho cán bộ Đảng viên, người lao động thực hiện đúng đường lối chủ trương của Đảng, pháp luật của Nhà nước.
 - Xây dựng Đảng và các tổ chức chính trị phát triển vững mạnh.
 - Các Đoàn thể Công đoàn, Đoàn thanh niên thường xuyên phối hợp với Hội đồng Quản Trị, Giám đốc điều hành đưa ra các giải pháp thực hiện các chỉ tiêu kinh tế xã hội Công ty đề ra; động viên tinh thần đối với người lao động thuộc tổ chức mình để họ phấn khởi yên tâm thi đua lao động sản xuất.
 - Phát động các phong trào thi đua trên các công trường nhằm động viên các bộ phận đơn vị hoàn thành nhiệm vụ; Khen thưởng kịp thời về vật chất và tinh thần cho các đơn vị, cá nhân hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao;
 - Có các giải pháp thực hiện tốt quy chế dân chủ cơ sở trong công ty cổ phần.
 - Quan tâm đến đời sống tinh thần của người lao động bằng cách thường xuyên tổ chức các hoạt động phong trào: Thể dục thể thao, văn hoá, văn nghệ ...
- h) Thực hiện các giải pháp tiết kiệm, phòng chống tham nhũng, lãng phí.

- Tiết kiệm chống tham nhũng, lãng phí là một trong những giải pháp quan trọng để thực hiện thành công các chỉ tiêu kinh tế xã hội. Do đó, Công ty đã đề ra các giải pháp sau:
- Tuyên truyền, giáo dục, học tập luật phòng chống tham nhũng, lãng phí theo đường lối chủ trương của Đảng và Nhà nước cho cán bộ, người lao động trong toàn Công ty.
- Thực hành tiết kiệm chống lãng phí trong quá trình sản xuất, tiêu dùng đặc biệt là sử dụng nguyên nhiên vật liệu.
- Có chế độ khen thưởng xứng đáng cho những tập thể cá nhân có thành tích trong tiết kiệm, chống tham nhũng, lãng phí.
- Đề ra các biện pháp chống tham nhũng, lãng phí như: Thực hiện kê khai tài sản đối với cán bộ Đảng viên theo đường lối của Đảng và Pháp luật của Nhà nước. Giám sát việc kê khai tài sản của các đối tượng kê khai; đưa ra các quy chế quản lý tài chính, vật tư thiết bị, thanh toán tiền lương, xây dựng các định mức sử dụng nguyên liệu, nhiên liệu, điện năng trong sản xuất... và giám sát việc thực hiện các quy chế.
- Thường xuyên rà soát, sửa đổi bổ sung hoàn chỉnh bộ định mức giao khoán các đơn vị nội bộ.

5. Tổ chức kinh doanh:

5.1. Xây dựng bộ máy quản lý và các đơn vị sản xuất kinh doanh:

Việc xây dựng bộ máy quản lý và các đơn vị sản xuất kinh doanh của Công ty trên cơ sở chuyển đổi, nâng cấp và phát triển bộ máy quản lý, các phòng/ban chuyên môn nghiệp vụ hiện có theo hướng:

- Mảng thi công xây lắp: tùy theo quy mô phát triển của Công ty từng thời kỳ mà nâng cấp đội thi công xây lắp hiện có thành các xí nghiệp xây dựng hoặc các công ty con chuyên về thi công xây dựng công trình. Các đơn vị xây dựng này có nhiệm vụ chính là tham gia xây dựng các công trình tại các khu theo quy hoạch cho người lao động trong Tập đoàn; cụ thể:
 - + Thi công xây dựng các công trình hạ tầng;
 - + Thi công xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp và nhà ở thương mại mà Tập đoàn hoặc Công ty làm chủ đầu tư;
 - + Tham gia một phần vào xây dựng nhà ở công nhân theo hình thức đấu thầu thi công xây lắp;
 - + Tham gia thực hiện công tác cải tạo, sửa chữa, nâng cấp, duy tu, bảo dưỡng... các công trình về nhà ở công nhân, nhà ở xã hội, nhà cho người thu nhập thấp trong các khu nhà ở cho người lao động của Tập đoàn trong quá trình đưa vào vận hành.
- Mảng kinh doanh dịch vụ, thương mại: tùy theo quy mô từng thời kỳ mà có thể thành lập một số xí nghiệp hoặc công ty con chuyên về kinh doanh dịch vụ gồm:

- + Tham gia cung ứng vật tư thương mại, thiết bị phục vụ công trình trong quá trình đầu tư xây dựng các khu dân cư tập trung của người lao động Tập đoàn;
- + Cung ứng một số vật tư, thiết bị đặc thù khác phục vụ sản xuất kinh doanh của Tập đoàn mà không ảnh hưởng tới công tác kinh doanh của các đơn vị thương mại - dịch vụ khác trong Tập đoàn theo đúng chức năng ngành nghề kinh doanh.
- Tổ chức quản lý, khai thác kinh doanh, vận hành các cơ sở kinh doanh thương mại, vui chơi giải trí... trong các khu dân cư đã được quy hoạch tập trung cho người lao động trong Tập đoàn qua hình thức tự kinh doanh trực tiếp hoặc xã hội hóa.

5.2. Đối với công tác triển khai các hoạt động sản xuất kinh doanh:

a) 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.

b) Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng cho các khu nhà ở tập trung cho người lao động trong Tập đoàn trên cơ sở tự thực hiện thi công chủ yếu và bàn giao các quỹ đất có hạ tầng cho các đơn vị trong Tập đoàn tiếp tục triển khai. Tham gia đấu thầu về thi công xây lắp, tư vấn quản lý dự án, tư vấn giám sát đối với các dự án xây dựng do Tập đoàn hoặc các đơn vị trong Tập đoàn làm chủ đầu tư.

c) Triển khai các dịch vụ trong quản lý phần hạ tầng trong các khu nhà ở cho người lao động của Tập đoàn, các khu công nghiệp tập trung của Tập đoàn sau khi hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng.

d) Triển khai các dịch vụ thương mại, dịch vụ xã hội: kinh doanh các nhu yếu phẩm cần thiết trong các khu nhà ở tập trung của Tập đoàn; tổ chức kinh doanh (tự thực hiện hoặc xã hội hóa) các dịch vụ vui chơi, giải trí tại các khu vực này sau khi các dự án đã hoàn thành đưa vào sử dụng để nâng cao hạ tầng xã hội cho khu vực.

e) Triển khai xây dựng các khu nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp đáp ứng các nhu cầu của người lao động trong Tập đoàn và dân cư tại địa phương trên cơ sở khai thác các lợi thế của hạ tầng xây dựng và hạ tầng xã hội tại các khu vực có dự án nhà ở tập trung cho người lao động Tập đoàn.

f) Trong giai đoạn mới chuyển đổi: để có nguồn thu và bảo đảm ổn định đời sống và thu nhập cho CBNV Công ty cần tăng cường kinh doanh thương mại để cung ứng một số vật tư, thiết bị phục vụ sản xuất, khai thác trong ngành có tính đặc thù để không ảnh hưởng đến các đơn vị chuyên về kinh doanh thương mại khác trong Tập đoàn; và tiến hành cung ứng vật tư, thiết bị trong giai đoạn đầu tư xây dựng khu nhà ở cho người lao động trong Tập đoàn.

g) Triển khai công tác dịch vụ bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa thường xuyên cho dự án tại các khu vực nhà ở tập trung cho người lao động Tập đoàn trong suốt quá trình vận hành, khai thác sử dụng.

h) Trong công tác quản lý và điều hành, đảm bảo phối hợp chặt chẽ giữa Công ty với Tập đoàn TKV và các công ty thuộc Tập đoàn TKV trong việc thực hiện phối hợp sản xuất kinh doanh.

Chủ động phối hợp với các cơ quan, ban ngành của Trung ương và địa phương liên quan tới thực hiện dự án, kịp thời kiến nghị các vướng mắc và đề xuất các giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc nảy sinh trong quá trình thực hiện.

5.3. Khó khăn, thuận lợi trong quá trình tổ chức sản xuất kinh doanh:

▪ **Khó khăn:**

- Đối với nhiệm vụ cổ phần hóa doanh nghiệp: hiện tại việc triển khai cổ phần hóa doanh nghiệp trong thời gian trước mắt có nhiều yếu tố không thuận lợi do tình hình kinh tế chung vẫn chưa hoàn toàn thoát khỏi khó khăn, đặc biệt là thị trường bất động sản mới chỉ bắt đầu có dấu hiệu biến chuyển tích cực; thị trường chứng khoán vẫn đang trong giai đoạn ảm đạm kéo dài. Do vậy, có thể tác động đến việc chào bán cổ phần lần đầu ra công chúng của Công ty.
- Sau khi chuyển sang Công ty cổ phần, song song với việc đầu tư phát triển nâng cao năng lực về quản trị doanh nghiệp, mở rộng thị trường, phát triển các nguồn lực, tìm kiếm sản phẩm mới và chuẩn bị các điều kiện cần thiết cho hoạt động sản xuất kinh doanh là một thách thức lớn đối với Công ty nhằm duy trì và đảm bảo việc làm, thu nhập cho người lao động.
- Việc tạo điều kiện về cơ chế của Tập đoàn TKV đối với Công ty trong việc triển khai các Dự án nhà ở cho công nhân có ý nghĩa rất quan trọng để Công ty có thể mở rộng, phát triển hoạt động kinh doanh sau khi cổ phần hóa.
- Việc tiếp cận các nguồn vốn trong thị trường nội bộ của Tập đoàn TKV có thể bị hạn chế.

▪ **Thuận lợi:**

- Việc chuyển đổi Công ty sang mô hình hoạt động mới theo định hướng phát triển như đã nêu ở trên có nhiều thuận lợi do được kế thừa các ngành nghề chủ yếu của Công ty hiện tại, qua đó tận dụng và khai thác được kinh nghiệm tích lũy, đội ngũ cán bộ nhân viên, cũng như tài sản và nguồn vốn hiện có của Công ty.
- Được thừa kế uy tín từ thương hiệu của Tập đoàn TKV và các mối quan hệ tốt giữa Công ty với Tập đoàn, với các đơn vị trong Tập đoàn và với các địa phương trên cả nước nơi Tập đoàn đầu tư sản xuất kinh doanh.
- Với việc Tập đoàn được Chính phủ giao cho nhiều ngành nghề sản xuất kinh doanh (SXKD) đặc thù, sẽ tạo điều kiện để Công ty có nhiều cơ hội để tham gia các công việc SXKD phù trợ cho các ngành nghề kinh doanh chính của Tập đoàn trên cơ sở phù hợp với năng lực và thế mạnh riêng của Công ty.
- Đối với mục tiêu/nhiệm vụ phát triển nhà ở cho người lao động trong Tập đoàn:
 - + Nhiệm vụ giải quyết nhu cầu về nhà ở cho người lao động trong ngành Than - Khoáng sản đang được Tập đoàn cũng như các địa phương (nhất là tỉnh Quảng Ninh) hết sức quan tâm, được các Bộ ngành (Bộ Xây dựng, Bộ Kế hoạch Đầu tư,

Bộ Tài chính, Liên đoàn Lao động Việt Nam...) và đặc biệt là Chính phủ tạo điều kiện để vận dụng cơ chế, chính sách chung cũng như các chính sách đặc thù riêng cho ngành Than - Khoáng sản.

- + Công ty sau khi cổ phần hóa được thừa hưởng các lợi thế từ các dự án mà trước đây Tập đoàn đã và đang giao quản lý, đầu tư - kinh doanh bao gồm một lượng lớn các quỹ đất tại Quảng Ninh, Hà Nội, Tây Nguyên... có thể đáp ứng được phần lớn nhu cầu về nhà ở cho người lao động của các đơn vị trong Tập đoàn trên nhiều địa bàn của cả nước; trong đó dự án khu đô thị ngành Than phường Hà Khánh tại thành phố Hạ Long và khu dân cư lấn biển cọc 6 tại thành phố Cẩm Phả của tỉnh Quảng Ninh đã được Tập đoàn giao cho Công ty triển khai xây dựng thí điểm nhà ở cho người lao động trong ngành (theo Nghị quyết 72/NQ-TGD-CTCĐTKS ngày 14/7/2009). Vì vậy, Công ty sau khi cổ phần hóa có nhiều điều kiện thuận lợi để có thể triển khai nhanh được nhiều dự án nhà ở cho người lao động trên cơ sở khai thác các quỹ đất đã có.
- + Công ty có nhiều đối tác đã ký hợp tác chiến lược có thể đảm bảo hỗ trợ về mặt tài chính đặc biệt là nguồn vốn ưu đãi cho phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội (ngân hàng BIDV); và đảm bảo về mặt quỹ đất cũng như năng lực thi công công trình cho phát triển nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp tại nhiều địa phương khác như Hà Nội, Đà Nẵng, TP Hồ Chí Minh (Công ty cổ phần HUD.VN của Bộ Xây dựng, Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Thăng Long, ICON4 - Tổng công ty xây dựng Hà Nội...).

6. Về lao động:

Sau khi tiến hành cổ phần hóa, tình hình lao động của doanh nghiệp dự kiến như sau:

- Số lao động sau khi tiến hành cổ phần hóa: 50 người
- Số lao động đào tạo lại: 0 người.
- Số lao động dôi dư: 0 người

7. Tổng hợp một số chỉ tiêu chủ yếu của kế hoạch SXKD năm 2015 và trong 03 năm liền kề sau khi cổ phần hóa:

TT	Dự án đầu tư	ĐVT	2015	2016	2017	2018
1	Kế hoạch ĐT XD CB	Trđ	66.641	94.204	133.386	164.322
2	Vốn điều lệ	Trđ	166.907	180.000	180.000	180.000
3	Lao động bình quân	Người	60	60	60	60
4	Tổng quỹ lương	Trđ	7.067	7.067	7.067	7.067
5	Thu nhập bình quân	trđ/ng/th	9,8	9,8	9,8	9,8

PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA | 2016

TT	Dự án đầu tư	ĐVT	2015	2016	2017	2018
6	Các sản phẩm chủ yếu		Bất động sản, vật tư thương mại	Bất động sản, vật tư thương mại	Bất động sản, vật tư thương mại	Bất động sản, vật tư thương mại, dịch vụ bất động sản...
7	Tổng doanh thu	Trđ	115.550	100.000	105.000	110.000
8	Tổng chi phí	Trđ	108.250	92.700	97.350	102.000
9	Lợi nhuận thực hiện	Trđ	7.300	7.300	7.650	8.000
10	Tỷ lệ cổ tức	Trđ	-	3,04%	3,19%	3,33%

PHẦN THỨ TƯ:

TỔ CHỨC THỰC HIỆN, KIẾN NGHỊ ĐỀ XUẤT

1. Tổ chức thực hiện phương án:

Sau khi Phương án cổ phần hóa của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng- Vinacomin được Tập đoàn công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam phê duyệt, Công ty sẽ tổ chức thực hiện Phương án theo kế hoạch và tiến độ như sau:

1. Tổ chức bán đấu giá cổ phần cho các nhà đầu tư bên ngoài qua Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) khoảng 02 tháng kể từ ngày Phương án được duyệt.
2. Căn cứ giá đấu giá thành công thấp nhất, Công ty sẽ tính giá bán ưu đãi cổ phần cho người lao động và tiến hành thu tiền bán cổ phần trong vòng 15 ngày kể từ ngày thực hiện phiên đấu giá.
3. Báo cáo kết quả bán cổ phần ra bên ngoài với Tập đoàn công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam.
4. Thực hiện các thủ tục báo cáo Tập đoàn TKV để cử người đại diện vốn Nhà nước tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng- TKV
5. Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thành lập Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng- TKV, thông qua Điều lệ, bầu Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát.
6. Hội đồng quản trị bổ nhiệm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng- TKV.
7. Đăng ký kinh doanh tại Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội trong thời gian 07 ngày kể từ khi tổ chức thành công Đại hội cổ đông thành lập Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng- TKV, xin cấp dấu mới, tiến hành in Sổ chứng nhận sở hữu cổ phần. Dự kiến việc chuyển thành Công ty cổ phần sẽ thực hiện trong quý II/ 2016.
8. Lập thủ tục bàn giao danh sách lao động, vốn, tài sản và sổ sách cho Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng- TKV.
9. Tổ chức ra mắt Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng- TKV, đăng báo theo quy định.

2. Kiến nghị và đề xuất:

2.1. Đánh giá chung:

Việc chuyển đổi mô hình hoạt động của Công ty sang công ty cổ phần hoạt động theo chiến lược phát triển như Công ty đã trình bày ở trên đảm bảo thực hiện đúng các chủ trương, chính sách hiện nay của Đảng và Nhà nước cũng như định hướng phát triển của Tập đoàn công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam trong thời gian tới; đảm bảo Công ty VINACOMINLAND là một đơn vị liên kết có mối quan hệ gắn bó, chặt chẽ trong sự phát triển chung của Tập đoàn.

Việc giao cho cho một đơn vị có năng lực, có nghiệp vụ thích hợp như VINACOMINLAND trong lĩnh vực quy hoạch, xây dựng và kinh doanh trong lĩnh vực hạ tầng, nhà ở; làm đầu mối cho nhiệm vụ phát triển nhà ở cho người lao động trong Tập đoàn (trong đó trọng tâm là nhà ở công nhân) đảm bảo thuận lợi cho Tập đoàn trong công tác quản lý đầu tư xây dựng; tạo sự đồng thuận, hài hòa giữa quy hoạch phát triển sản xuất với đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người lao động. Mặt khác, việc giao cho một đơn vị làm đầu mối về phát triển nhà ở tập trung cho người lao động còn đảm bảo các yếu tố sau:

- Thuận tiện cho việc xin vận dụng các cơ chế, chính sách có lợi của Nhà nước và địa phương do việc xây dựng được quy hoạch tập trung, đồng thời phù hợp trong kết nối với quy hoạch phát triển vùng của địa phương và với quy hoạch phát triển ngành.
- Quy hoạch và đầu tư xây dựng tập trung đảm bảo nâng cao hiệu quả đầu tư đặc biệt là trong đầu tư hạ tầng xã hội chung của khu dân cư (trường học, y tế, khu vui chơi giải trí, siêu thị...), qua đó nâng cao chất lượng cuộc sống của người lao động.
- Quy hoạch và xây dựng tập trung tiết kiệm chi phí đầu tư rất lớn không chỉ cho Nhà nước, địa phương (do giảm chi phí xây dựng về ưu đãi hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài hàng rào dự án, ưu đãi về thuế...) mà cho cả Tập đoàn (hạ giá thành do được xây dựng tập trung ở quy mô lớn, giảm chi phí quản lý và chi phí tư vấn đầu tư...), qua đó giúp giảm giá thành sản phẩm.

2.2. Kiến nghị, đề xuất:

- Trên cơ sở nội dung kết luận tại Thông báo số 124/TB-TKV ngày 11/6/2015 của Ban chỉ đạo cổ phần hóa Tập đoàn và Thông báo số 243/TB-TKV ngày 26/11/2015 của Chủ tịch Tập đoàn TKV, đối với định hướng phát triển Công ty VINACOMINLAND sau cổ phần hóa là: “kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật và đảm nhận một số nhiệm vụ liên quan đến quản lý tòa nhà, xây dựng và quản lý nhà ở cho CNLĐ của TKV trên cơ sở Hợp đồng thỏa thuận giữa TKV với các doanh nghiệp”, Công ty VINACOMINLAND kính đề nghị Tập đoàn xem xét, có cam kết định hướng cụ thể đối với phạm vi công việc theo các Thông báo mà lãnh đạo Tập đoàn đã nêu nhằm tạo thuận lợi thu hút các nhà đầu tư trong quá trình cổ phần hóa; đồng thời có cơ sở để Công ty xây dựng chiến lược phát triển mang tính bền vững, qua đó tạo mối gắn kết lâu dài giữa Công ty và Tập đoàn, góp phần nhanh chóng ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh giai đoạn sau cổ phần hóa, đảm bảo đời sống cho cán bộ nhân viên và người lao động. Cụ thể:
 - Kính đề nghị Tập đoàn TKV xem xét giao cho Công ty VINACOMINLAND là đầu mối thực hiện nhiệm vụ phát triển nhà ở cho người lao động trong Tập đoàn nói chung và nhà ở cho công nhân ngành Than - Khoáng sản nói riêng trên cơ sở được tham gia từ khâu quy hoạch, đầu tư xây dựng đến cung ứng dịch vụ về hạ tầng, nhà ở tại các khu dân cư, khu đô thị tập trung của Tập đoàn sau khi hoàn thành đầu tư đưa vào khai thác; đồng thời, Công ty kiến nghị Tập đoàn xây dựng chương trình phát triển nhà ở công nhân dài hạn để Công ty có điều kiện xây dựng kế hoạch triển khai

bảo đảm phù hợp với sự phát triển chung của Tập đoàn; qua đó góp phần hoàn thành mục tiêu của Tập đoàn là ổn định và nâng cao đời sống cho CBNV ngành Than - Khoáng sản, đặc biệt là đối với công nhân mỏ. Công ty xác định đây là nhiệm vụ trọng tâm trước mắt sau khi chuyển đổi mô hình hoạt động Công ty trong thời gian tới.

- Đề nghị Tập đoàn xem xét giao cho Công ty tham gia thực hiện thi công xây dựng, quản lý và vận hành các tòa nhà văn phòng; quản lý và tham gia đầu tư kinh doanh đối với các quỹ đất dôi dư tại Hà Nội, Quảng Ninh, T.P Hồ Chí Minh... sau khi sắp xếp, tái cấu trúc lại các đơn vị khác trong Tập đoàn; các dự án hạ tầng mà Tập đoàn là chủ đầu tư.
- Tham gia quản lý, khai thác vận hành, kinh doanh dịch vụ (bao gồm cả dịch vụ cho thuê) các tòa nhà văn phòng, hạ tầng các khu công nghiệp, cảng biển mà Tập đoàn làm chủ đầu tư.
- Đề nghị Tập đoàn xem xét cho Công ty tham gia nghiên cứu đầu tư sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng nhằm tận dụng chất thải công nghiệp trong quá trình sản xuất của Tập đoàn như từ xỉ thải mỏ, tro xỉ nhà máy điện, bùn đỏ từ nhà máy Alumin... và một số vật liệu mới dùng trong khai thác, chế biến than, khoáng sản.
- Về phương án hoàn trả phần chênh lệch giữa phần vốn nhà nước và phần vốn giữ lại tại doanh nghiệp để cổ phần hóa:
 - Công ty đề nghị TKV xem xét tạo điều kiện cho Công ty có một lộ trình hoàn trả phần chênh lệch này một cách phù hợp để tạo thuận lợi về mặt tài chính cho Công ty sau khi cổ phần hóa.