



CTCP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

# BẢN CÁO BẠCH

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600259560 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 03/01/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 08 ngày 10/05/2016)



## CHÀO BÁN CỔ PHIẾU CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 2 ĐỒNG NAI RA CÔNG CHÚNG

(giấy chứng nhận đăng ký chào bán số .../GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày ... tháng ... năm ... )

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp từ ngày .../.../... tại:

### CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2



Trụ sở chính : H22 Võ Thị Sáu, P. Thống Nhất, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai  
Điện thoại : (84.61) 3817 742 Fax : (84.61) 3817 768  
Website : [www.d2d.com.vn](http://www.d2d.com.vn)

### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MARITIME



Trụ sở chính : Tầng 1&3, Tòa nhà Sky City, 88 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội  
Điện thoại : (84.4) 3776 5929 Fax : (84.4) 3776 5928  
Website : [www.msi.com.vn](http://www.msi.com.vn)

### PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: Hồ Đức Thành

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Điện thoại: (84.61) 3817 742

Fax : (84.61) 3817 768

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2**

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600259560 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 03/01/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 08 ngày 10/05/2016)

Địa chỉ: H22 Võ Thị Sáu, P. Thống Nhất, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Điện thoại: (84.61) 3817 742 Fax : (84.61) 3817 768

Website: [www.d2d.com.vn](http://www.d2d.com.vn) Email: [d2d@d2d.com.vn](mailto:d2d@d2d.com.vn)

**CHÀO BÁN CỔ PHIẾU CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 2 ĐỒNG NAI RA CÔNG CHÚNG**

Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai  
Loại cổ phần : Cổ phần phổ thông  
Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần  
Tổng số lượng chào bán : 1.032.750 cổ phần  
Tổng giá trị chào bán (theo mệnh giá) : 10.320.750.000 đồng (Mười tỷ ba trăm hai mươi triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng)

**TỔ CHỨC KIỂM TOÁN: CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DTL – THÀNH VIÊN HÃNG RSM QUỐC TẾ**

Địa chỉ : 140 Lầu 5, Nguyễn Văn Thủ, P. Đa Kao, Q.1, TP. Hồ Chí Minh  
Điện thoại : (84.8) 3827 5026 | Fax: (84.8) 3827 5027  
Website : [www.rsm.com.vn](http://www.rsm.com.vn)

**TỔ CHỨC TƯ VẤN: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MARITIME**

Địa chỉ : Tầng 1&3 Tòa nhà SkyCity, 88 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội  
Điện thoại : (84.4) 3776 5929 | Fax: (84.4) 3776 5928  
Website : [www.msi.com.vn](http://www.msi.com.vn)  
Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh : Tầng 2, 180-192 Nguyễn Công Trứ, Q.1, TP. Hồ Chí Minh  
Điện thoại : (84.8) 3521 4299 | Fax: (84.8) 3914 1969

## MỤC LỤC

<b>PHẦN 1. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT.....</b>	<b>6</b>
<b>PHẦN 2. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO .....</b>	<b>7</b>
I. RỦI RO KINH TẾ.....	7
1. Tốc độ tăng trưởng GDP.....	7
2. Lạm phát.....	8
3. Lãi suất .....	8
II. RỦI RO LUẬT PHÁP.....	9
III. RỦI RO ĐẶC THÙ .....	9
1. Rủi ro cạnh tranh.....	9
2. Rủi ro về chậm thanh toán .....	10
3. Rủi ro nguyên vật liệu đầu vào.....	10
4. Rủi ro an toàn lao động.....	10
IV. RỦI RO KHÁC.....	11
<b>PHẦN 3. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BÀN CÁO BẠCH...12</b>	<b>12</b>
I. TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHÀO BÁN .....	12
II. TỔ CHỨC TƯ VẤN.....	12
<b>PHẦN 4. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU .....</b>	<b>13</b>
I. TÓM TẮT QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN.....	13
1. Giới thiệu chung về tổ chức niêm yết .....	13
2. Quá trình hình thành và phát triển.....	13
3. Mối quan hệ với công ty có cổ phiếu được chào bán.....	14
4. Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu chào bán/tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành .....	14
5. Tỷ lệ cổ phiếu chào bán/cổ phiếu đang sở hữu .....	14
<b>PHẦN 5. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN .....</b>	<b>15</b>
I. TÓM TẮT QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN.....	15
1. Giới thiệu chung về Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai .....	15
2. Quá trình hình thành và phát triển.....	15
3. Ngành nghề kinh doanh .....	15
II. CƠ CẤU TỔ CHỨC CÔNG TY .....	17
1. Sơ đồ bộ máy quản lý của công ty.....	17
2. Cơ cấu bộ máy quản lý.....	17
III. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN.....	19
1. Cơ cấu cổ đông .....	19
2. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần tại thời điểm 25/11/2016.....	19
IV. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TRONG 02 NĂM GẦN NHẤT .....	19
1. Cơ cấu doanh thu và giá vốn của Công ty.....	20

2.	Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2014 -2015 và 9 tháng 2016 của Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai .....	20
3.	Trình độ công nghệ .....	21
4.	Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ .....	21
5.	Hoạt động marketing .....	21
6.	Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết .....	21
7.	Tình hình lao động.....	22
8.	Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cổ Xây dựng số 2 Đồng Nai trong những năm qua .....	23
9.	Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	24
10.	Cơ cấu tài sản .....	24
11.	Chính sách cổ tức .....	25
12.	Kế hoạch kinh doanh năm 2016 .....	26
13.	Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức .....	26
14.	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	27
V.	HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, BAN GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG.....	27
1.	Danh sách các thành viên HĐQT .....	27
2.	Danh sách thành viên Ban kiểm soát .....	27
3.	Danh sách Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng .....	28
VI.	THÔNG TIN VỀ NHỮNG CAM KẾT CHƯA THỰC HIỆN CỦA CÔNG TY .....	28
VII.	CÁC THÔNG TIN, TRANH CHẤP KIẾN TỤNG LIÊN QUAN TỚI CÔNG TY MÀ CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CỔ PHIẾU THOÁI VỐN.....	28
	<b>PHẦN 6. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN.....</b>	<b>29</b>
I.	CỔ PHIẾU CHÀO BÁN.....	29
1.	Loại cổ phần .....	29
2.	Mệnh giá .....	29
3.	Tổng số cổ phần dự kiến chào bán .....	29
4.	Giá chào bán dự kiến .....	29
5.	Phương pháp tính giá.....	29
6.	Phương thức phân phối.....	29
7.	Tổ chức thực hiện đấu giá cổ phần.....	29
8.	Thời gian phân phối cổ phiếu .....	29
9.	Đăng ký mua cổ phiếu .....	29
10.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài .....	29
11.	Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng .....	30
12.	Các loại thuế có liên quan.....	30
13.	Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu .....	30
II.	MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN .....	30
III.	PHƯƠNG ÁN XỬ LÝ SỐ CỔ PHẦN KHÔNG BÁN HẾT .....	30

IV.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN.....	30
1.	Tổ chức tư vấn.....	30
2.	Tổ chức kiểm toán.....	31
3.	Tổ chức định giá.....	31
V.	BÁO CÁO CỦA TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN VỀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC NÀY.....	31
	<b>PHẦN 7. PHỤ LỤC .....</b>	<b>32</b>

### DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1:	Ngành nghề kinh doanh của CTCP Xây dựng số 2 Đồng Nai.....	15
Bảng 2:	Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 25/11/2016.....	19
Bảng 3:	Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của CTCP Xây dựng số 2 Đồng Nai tại thời điểm 25/11/2016.....	19
Bảng 4:	Cơ cấu doanh thu của CTCP Xây dựng số 2 Đồng Nai .....	20
Bảng 5:	Cơ cấu giá vốn của CTCP Xây dựng số 2 Đồng Nai .....	20
Bảng 6:	Kết quả hoạt động kinh doanh của CTCP Xây dựng số 2 Đồng Nai .....	20
Bảng 7:	Các hợp đồng lớn đang thực hiện.....	21
Bảng 8:	Cơ cấu lao động tại thời điểm 25/11/2016 của Công ty .....	22
Bảng 9:	Các chỉ tiêu tài chính.....	24
Bảng 10:	Cơ cấu tài sản của Công ty tại thời điểm 30/09/2016 .....	24
Bảng 11:	Danh mục nhà xưởng, đất đai Công ty đang sử dụng.....	25
Bảng 12:	Cổ tức bằng tiền mặt của Công ty giai đoạn 2011 - 2015.....	25
Bảng 13:	Kế hoạch kinh doanh của Công ty .....	26
Bảng 14:	Danh sách thành viên Hội đồng quản trị .....	27
Bảng 15:	Danh sách thành viên Ban Kiểm soát.....	27
Bảng 16:	Danh sách thành viên Ban Giám đốc và Kế toán trưởng .....	28

### DANH MỤC HÌNH MINH HỌA

Hình 1:	Tăng trưởng GDP của Việt Nam qua các năm 2010 – 2015.....	7
Hình 2:	Tốc độ tăng chỉ số giá tiêu dùng qua các năm .....	8

**PHẦN 1. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT****Khái niệm**

- ❖ Công ty : Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai
- ❖ Công ty D2D : Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2
- ❖ Tổ chức tư vấn/MSI : Công ty cổ phần Chứng khoán Maritime

**Từ viết tắt**

- ❖ BCTC : Báo cáo tài chính
- ❖ BKS : Ban Kiểm Soát
- ❖ BQLDA : Ban quản lý dự án
- ❖ CMND : Chứng minh nhân dân
- ❖ CTCP : Công ty cổ phần
- ❖ DTT : Doanh thu thuần
- ❖ Đội XD : Đội Xây dựng
- ❖ ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông
- ❖ ĐVT : Đơn vị tính
- ❖ GDP : Tổng sản phẩm quốc nội
- ❖ HĐQT : Hội đồng quản trị
- ❖ P. : Phường
- ❖ Q. : Quận
- ❖ SP/DV : Sản phẩm/dịch vụ
- ❖ Stt : Số thứ tự
- ❖ TP. : Thành phố
- ❖ UBND : Ủy ban Nhân dân

53  
NG  
PH  
DỰ  
NG  
HÒA

## PHẦN 2. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Nhằm mục đích đảm bảo tính minh bạch, công khai và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nhà đầu tư, chúng tôi khuyến cáo các nhà đầu tư tham khảo trước phần rủi ro bởi các yếu tố rủi ro sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến giá cả của cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai.

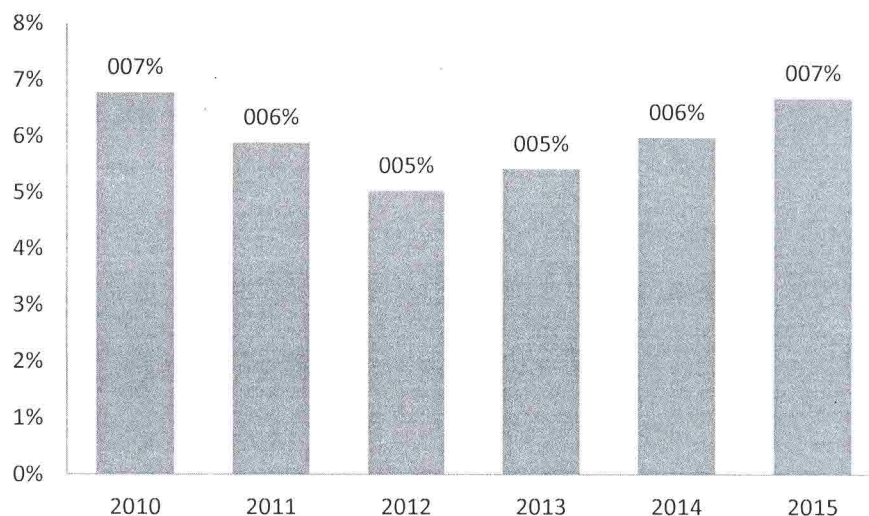
### I. RỦI RO KINH TẾ

Tốc độ tăng trưởng kinh tế chung của cả nước, lãi suất ngân hàng, tình hình lạm phát,... đều ảnh hưởng đến hoạt động của CTCP Xây dựng số 2 Đồng Nai - doanh nghiệp hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực thi công xây dựng công nghiệp và dân dụng.

#### 1. Tốc độ tăng trưởng GDP

Kinh tế toàn cầu năm 2015 nhìn chung phát triển chậm và không ổn định, tuy chưa thực sự khởi sắc nhưng cũng đã bớt ảm đạm hơn. Theo số liệu mới nhất của Ngân hàng Thế giới (WB), tốc độ tăng trưởng toàn cầu năm 2015 là 2,4%<sup>1</sup>. Như vậy, hơn 7 năm sau cuộc khủng hoảng kinh tế toàn cầu (năm 2008), kinh tế thế giới vẫn chưa lấy lại được đà tăng trưởng như trước đó. Dự báo năm 2016, tốc độ tăng trưởng có cải thiện hơn so với năm 2015, song kinh tế thế giới vẫn phải đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức.

**Hình 1: Tăng trưởng GDP của Việt Nam qua các năm 2010 – 2015**



*Nguồn: Tổng cục thống kê Việt Nam*

Mặc dù vậy, nền kinh tế Việt Nam vẫn nằm trong số ít các quốc gia có tốc độ tăng trưởng ấn tượng. Năm 2015, tốc độ tăng trưởng GDP của nước ta đạt 6,68%, cao hơn mục tiêu 6,2% đề ra và cao hơn hẳn mức tăng của các năm từ 2011 – 2014. Trong 9 tháng đầu năm 2016, mặc dù gặp rất nhiều khó khăn, tuy nhiên tốc độ tăng trưởng GDP vẫn tăng 5,93% so với cùng kỳ. Theo

<sup>1</sup> <http://www.worldbank.org/en/publication/global-economic-prospects>

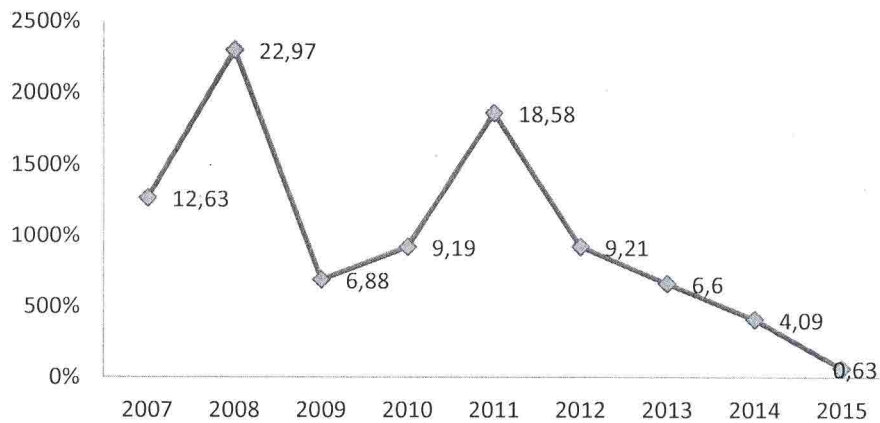
dự báo của Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB), GDP của Việt Nam sẽ tăng trưởng 6,0% trong năm 2016 và 6,3% trong năm 2017. Như vậy, GDP Việt Nam đã liên tục đi lên trong hơn ba năm gần đây, khẳng định xu thế hồi phục và phát triển của nền kinh tế. Những chuyển biến tích cực của nền kinh tế cũng đã tác động tích cực đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

## 2. Lạm phát

Lạm phát là một trong những nhân tố tác động mạnh tới doanh nghiệp trong quá trình sản xuất, kinh doanh. Chỉ số lạm phát tăng quá cao sẽ làm gia tăng gánh nặng chi phí vốn cũng như chi phí quản lý, làm giảm lợi nhuận của doanh nghiệp.

Trong vài năm gần đây, Việt Nam phải đối mặt với sự biến động không ngừng của lạm phát. Giai đoạn 2007 – 2012, tỷ lệ lạm phát thường xuyên ở mức cao, đỉnh điểm 22,97% năm 2008 và 18,58% năm 2011. Tỷ lệ lạm phát thậm chí vượt xa tốc độ tăng GDP đã tác động tiêu cực đến tổng cầu của nền kinh tế cũng như gia tăng chi phí cho các doanh nghiệp nói chung và CTCP Xây dựng số 2 Đồng Nai nói riêng. Theo Tổng cục thống kê, tốc độ tăng chỉ số giá tiêu dùng của Việt Nam qua các năm như sau:

**Hình 2: Tốc độ tăng chỉ số giá tiêu dùng qua các năm**



*Nguồn: Tổng cục thống kê*

Với nỗ lực từ phía Chính phủ và Ngân hàng nhà nước đã điều tiết tốt cung tiền và ổn định mặt bằng giá cả, đã kìm hãm được mức tăng của chỉ số giá tiêu dùng. Điều này được thể hiện khá rõ khi năm 2015 là năm có chỉ số giá tiêu dùng tăng thấp nhất trong 15 năm trở lại đây. Chỉ số giá tiêu dùng năm 2015 tăng 0,63% so với năm 2014. Trong 9 tháng đầu năm 2016, chỉ số giá tiêu dùng bình quân tăng 2,07% so với cùng kỳ năm 2015. Dự kiến trong thời gian tới, tỷ lệ lạm phát tiếp tục duy trì ổn định ở mức thấp.

Trong thời gian tới, khi nền kinh tế phục hồi trở lại, tỷ lệ lạm phát ổn định sẽ tạo ra những ảnh hưởng tích cực tới hoạt động kinh doanh của Công ty.

## 3. Lãi suất



Với đặc thù hoạt động, nhu cầu vốn lưu động của Công ty sẽ khá lớn. Công ty thường xuyên vay vốn lưu động từ các ngân hàng thương mại nên một sự biến động nhỏ của lãi suất ngân hàng cũng gây nên những rủi ro nhất định cho Công ty. Do vậy, biến động lãi suất sẽ ảnh hưởng nhất định đến tình hình tài chính của Công ty.

Hiện tại, lãi suất huy động khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng của các ngân hàng đang phổ biến ở mức 6%-7%/năm. Với mức lãi suất huy động như trên, lãi suất cho vay của các ngân hàng thương mại đã giảm đáng kể so với những năm trước đó. Lãi suất giảm tạo điều kiện thuận lợi cho Công ty tiếp cận nguồn vốn với chi phí thấp hơn.

## II. RỦI RO LUẬT PHÁP

Công ty Cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực thi công xây dựng công trình, do vậy bên cạnh các quy định pháp luật chung như Luật Doanh nghiệp, Luật thương mại, Luật chứng khoán,... Công ty còn chịu sự ảnh hưởng từ các thông tư, nghị định, văn bản pháp luật quy định trong lĩnh vực xây dựng của Việt Nam. Hệ thống văn bản pháp luật trong lĩnh vực này đang trong quá trình hoàn thiện, vì thế bất cứ sự thay đổi về luật pháp, ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của Công ty.

Ngoài ra, hệ thống pháp luật của nước ta hiện nay vẫn đang trong quá trình hoàn chỉnh, vẫn còn tồn tại nhiều quy định phức tạp chông chéo trong lĩnh vực hành chính, kinh tế, đặc biệt là lĩnh vực xây dựng. Điều này sẽ ảnh hưởng phần nào đến hoạt động chung của Công ty. Tuy nhiên, với xu hướng phát triển chung của nền kinh tế, Chính phủ cũng đang từng bước hoàn chỉnh hệ thống pháp luật tạo sự thông thoáng hơn về các thủ tục hành chính để phục vụ nhu cầu ngày càng cao của nền kinh tế - xã hội.

Để hạn chế các rủi ro này, Công ty luôn chú trọng nghiên cứu, cập nhật các văn bản pháp luật, chính sách mới, để từ đó xây dựng chiến lược, kế hoạch sản xuất kinh doanh phù hợp.

## III. RỦI RO ĐẶC THÙ

Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai hoạt động trong lĩnh vực thi công xây dựng các công trình công nghiệp và dân dụng, do vậy sẽ chịu một số các yếu tố rủi ro đặc thù của ngành này như (i) rủi ro cạnh tranh, (ii) rủi ro thanh toán, (iii) rủi ro nguyên vật liệu đầu vào và (iv) rủi ro an toàn lao động.

### 1. Rủi ro cạnh tranh

Với sự phát triển kinh tế cao trong những năm qua, nhu cầu đầu tư cơ sở hạ tầng, xây dựng ngày càng cao, số lượng các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực này ngày càng nhiều, trong đó có thể kể đến những doanh nghiệp lớn như: CTCP Xây dựng Coteccons, CTCP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình, Tổng Công ty Sông Đà, Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, v.v... thêm vào đó là sự gia tăng áp lực cạnh tranh ngày càng lớn từ các tổ chức nước ngoài có tiềm lực về tài chính mạnh, về quản lý, công nghệ và nhân lực. Do vậy, mặc dù Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai có lợi thế là một đơn vị có uy tín trong ngành và nhận được nhiều hỗ trợ trong hệ thống Tổng Công ty Sonadezi nói chung và Công ty cổ phần

Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 nói riêng, nhưng trong tương lai việc phải cạnh tranh trực tiếp với các doanh nghiệp trong ngành là điều tất yếu.

## 2. Rủi ro về chậm thanh toán

Trong lĩnh vực xây dựng cơ bản, thời gian thi công các công trình kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần, giải ngân vốn chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất thời gian, do vậy, việc bị chiếm dụng vốn là phổ biến. Việc chậm thanh toán còn xuất phát từ nhiều nguyên nhân khác như: chủ đầu tư không huy động được nguồn vốn, chủ đầu tư khó giải ngân nguồn vốn vay, sản phẩm xây dựng không bán được, hay một số chủ đầu tư cố kéo dài thời hạn thanh toán để chiếm dụng vốn của nhà thầu. Điều này nếu xảy ra sẽ ảnh hưởng đáng kể tới hoạt động của các công ty xây dựng nói chung và Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai nói riêng.

Để hạn chế rủi ro này, Công ty chú trọng trong công tác đấu thầu: chọn lựa các dự án có quy mô và thời gian thi công phù hợp với điều kiện của Công ty, đánh giá tình hình tài chính và uy tín của chủ đầu tư, khả năng tiêu thụ sản phẩm. Công ty đưa ra các quy định chặt chẽ và đàm phán kỹ các điều khoản liên quan đến thanh toán trong hợp đồng.

## 3. Rủi ro nguyên vật liệu đầu vào

Các yếu tố đầu vào thiết yếu của ngành xây dựng như thép, xi măng, cát, đá v.v. thường xuyên biến động do ảnh hưởng của thị trường thế giới, cung cầu của thị trường trong nước và điều kiện thời tiết. Việc biến động giá mạnh một số mặt hàng này sẽ tác động mạnh đến hoạt động của Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai.

Để giảm thiểu các rủi ro biến động giá nguyên vật liệu đầu vào, Công ty lựa chọn các nhà cung cấp lớn, uy tín và là đối tác lâu năm của Công ty.

## 4. Rủi ro an toàn lao động

Do tính chất đặc thù của ngành xây dựng, phần lớn người lao động phải thực hiện các công việc nặng nhọc ngoài trời nên chịu ảnh hưởng lớn từ yếu tố thời tiết, chưa kể phải thường xuyên làm việc trên cao. Do vậy, nếu không có hệ thống quản lý về an toàn lao động hiệu quả thì dễ xảy ra các vụ tai nạn lao động. Một khi xảy ra các sự cố nghiêm trọng về an toàn lao động, ngoài việc tổn thất về con người, tinh thần và vật chất, điều quan trọng không kém là giảm sút sự tin nhiệm của chủ đầu tư, công ty tư vấn và uy tín của Công ty trên thương trường.

Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty thường xuyên thực hiện các chế độ kiểm tra, bảo trì, bảo dưỡng thiết bị thi công. Công ty thực hiện chính sách các kỹ sư giám sát chịu trách nhiệm chính về an toàn lao động và mọi người đều phải cùng thực hiện công tác an toàn, từ đó giảm thiểu được các sự cố mất an toàn lao động. Các chính sách về an toàn được phổ biến và đào tạo cho tất cả người lao động làm việc trên các công trình để đảm bảo mọi cá nhân đều hiểu và thực hiện đúng quy định nghiêm ngặt về chính sách an toàn lao động của Công ty.

**IV. RỦI RO KHÁC**

Các rủi ro khác nằm ngoài khả năng dự đoán và vượt quá khả năng phòng chống của con người như thiên tai, hỏa hoạn, dịch họa, v.v... là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty. Đây là các rủi ro không thể loại trừ nhưng có thể giảm thiểu. Vì vậy, Công ty thường xuyên nắm bắt kịp thời thông tin và đảm bảo thực hiện tốt công tác phòng cháy chữa cháy,... đồng thời lên kế hoạch điều hành công việc một cách tối ưu, thường xuyên tham gia mua bảo hiểm hàng hóa và tài sản của Công ty.

### PHẦN 3. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

#### I. TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHÀO BÁN

##### CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2

Ông : Hồ Đức Thành Chức vụ : Chủ tịch Hội đồng quản trị

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản Cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

#### II. TỔ CHỨC TƯ VẤN

##### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MARITIME (MSI)

Ông : Mạc Quang Huy Chức vụ : Tổng Giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng chào bán do CTCP Chứng khoán Maritime tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn đã ký với Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 và Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai cung cấp.



**PHẦN 4. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU****I. TÓM TẮT QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN****1. Giới thiệu chung về tổ chức niêm yết**

Tên doanh nghiệp : CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2  
Tên tiếng Anh : Industrial Urban Development Joint Stock Company No.2  
Tên viết tắt : Công ty D2D  
Trụ sở chính : H22 Võ Thị Sáu, P. Thống Nhất, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai  
Điện thoại : (84.61) 3817 742 | Fax: (84.61) 3817 768  
Email : [d2d@d2d.com.vn](mailto:d2d@d2d.com.vn)  
Website : [www.d2d.com.vn](http://www.d2d.com.vn)  
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600259560, do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 03/01/2006, đăng ký sửa đổi lần 08 ngày 10/05/2016  
Vốn điều lệ : 107.000.000.000 VNĐ (*Một trăm lẻ bảy tỷ đồng*)

Logo :

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

Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 tiền thân là Công ty Xây dựng Dân dụng số 2 (doanh nghiệp Nhà nước), được thành lập theo Quyết định số 1742/QĐUBT ngày 14/10/1992 của UBND tỉnh Đồng Nai, trực thuộc Sở Xây dựng Đồng Nai.

Thực hiện lộ trình cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước, UBND tỉnh Đồng Nai thành lập Ban chỉ đạo đổi mới doanh nghiệp và thực hiện tiến hành cổ phần hóa Công ty. Quá trình thực hiện cổ phần hóa lấy thời điểm 31/12/2004 để xác định giá trị doanh nghiệp.

Ngày 07/07/2005, UBND tỉnh Đồng Nai đã ra Quyết định số 2487/QĐ-UBND chuyển giao Công ty Xây dựng Dân dụng Công nghiệp số 2 cho Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa (hiện nay là Tổng Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp) quản lý.

Công ty Xây dựng Dân dụng Công nghiệp số 2 chính thức chuyển thành Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 theo Quyết định số 2995/QĐ-UBND ngày 23/08/2005 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt phương án và chuyển Công ty Xây dựng Dân dụng Công nghiệp số 2 thành Công ty cổ phần với vốn điều lệ đăng ký ban đầu là 73,5 tỷ đồng (vốn thực góp là 52,16 tỷ đồng). Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 (D2D) chính thức đi vào hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600259560 ngày 03/01/2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.



Sau một thời gian hoạt động, với sự lớn mạnh nhanh chóng của Công ty, năng lực tài chính của Công ty được cải thiện, nguồn vốn Công ty được bổ sung và tăng vốn điều lệ từ 73,5 tỷ đồng lên 107 tỷ đồng (tháng 11/2008). Công ty chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh ngày 14/08/2009 với mã chứng khoán là D2D.

Đến ngày 30/09/2016, tổng tài sản hợp nhất của Công ty đạt 1.113,03 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu hợp nhất đạt 408,47 tỷ đồng.

**3. Môi quan hệ với công ty có cổ phiếu được chào bán**

Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 là công ty mẹ của Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai.

**4. Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu chào bán/tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành**

Vốn điều lệ Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai là 20.250.000.000 đồng tương đương 2.025.000 cổ phần, trong đó Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 nắm giữ 51,0% tương đương 1.032.750 cổ phần, với mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng. Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 chào bán toàn bộ số cổ phần đang nắm giữ tại Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai, tương đương tỷ lệ cổ phần chào bán/Tổng số lượng cổ phần đang lưu hành là 51,0%.

**5. Tỷ lệ cổ phiếu chào bán/cổ phiếu đang sở hữu**

Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 chào bán toàn bộ số cổ phần đang nắm giữ tại Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai, tương đương tỷ lệ cổ phần chào bán/cổ phần đang sở hữu là 100%.

## PHẦN 5. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC CỔ PHẦN ĐƯỢC CHÀO BÁN

### I. TÓM TẮT QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

#### 1. Giới thiệu chung về Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai

- Tên công ty: Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai
- Trụ sở chính: 643, Khu phố 2, Xa Lộ Hà Nội, P. Long Bình, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại: (84.61) 3891 531
- Fax: (84.61) 3891 292
- Giấy CNĐKDN số: 3600653422 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 19/09/2003, đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 26/07/2016.
- Vốn điều lệ: 20.250.000.000 đồng

#### 2. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai tiền thân là Công ty Xây dựng số 2 được thành lập năm 1985, trực thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai. Tới năm 1989, thực hiện sáp nhập Công ty Sửa chữa nhà và Công ty Xây dựng số 2 thành Công ty Xây dựng Dân dụng Công nghiệp số 2 (tiền thân của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 hiện nay).

Để chuyên môn hóa hoạt động sản xuất, kinh doanh, năm 2003, Công ty D2D đã cổ phần hóa bộ phận xây lắp và thành lập Công ty Cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai với vốn điều lệ là 20.25 tỷ đồng, trong đó vốn của D2D chiếm 51%.

Ngày 19/09/2003 Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai chính thức đi vào hoạt động với giấy chứng nhận doanh nghiệp số 3600653422 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, với hoạt động kinh doanh chính là xây dựng công trình, kinh doanh bất động sản và cho thuê mặt bằng.

Qua hơn 30 năm hình thành và phát triển, Công ty đã trở thành đơn vị hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng của tỉnh Đồng Nai, đã ghi dấu ấn trên những công trình công nghiệp lớn như Nhà máy Dệt Hualong (Malaysia), Công ty SY Vina (Hàn Quốc), Công ty Daluen (Đài Loan), Rottaing (Pháp), Ganong (Mỹ), CP Group (Thái Lan)... Các công trình xử lý nước thải các nhà máy dệt, nhuộm SY Vina, Chongnam, Hualong, các nhà máy nước Thiện Tân, Biên Hòa, Nhơn Trạch,...

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600653422 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 19/09/2003, đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 26/07/2016, với các ngành nghề kinh doanh sau:

**Bảng 1: Ngành nghề kinh doanh của CTCP Xây dựng số 2 Đồng Nai**

Stt	Tên ngành	Mã ngành
1	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét	2392
2	Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao	2394
3	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	2395

Stt	Tên ngành	Mã ngành
4	Sản xuất các cấu kiện kim loại	2511
5	Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại Chi tiết: Gia công cơ khí	2592
6	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Kinh doanh khách sạn (không kinh doanh tại trụ sở)	5510
7	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4663
8	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động Chi tiết: Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống (không kinh doanh tại trụ sở)	5610
9	Xây dựng nhà các loại	4100
10	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	4210
11	Xây dựng công trình công ích	4220
12	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4290
13	Phá dỡ	4311
14	Chuẩn bị mặt bằng	4312
15	Lắp đặt hệ thống điện	4321
16	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí	4322
17	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
18	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
19	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
20	Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác	4511
21	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác Chi tiết: Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng	4659
22	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810
23	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Tư vấn, giám sát xây dựng hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế, thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông thủy bộ, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp và khu dân cư	7110
24	Cho thuê xe có động cơ	7710
25	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác	7730

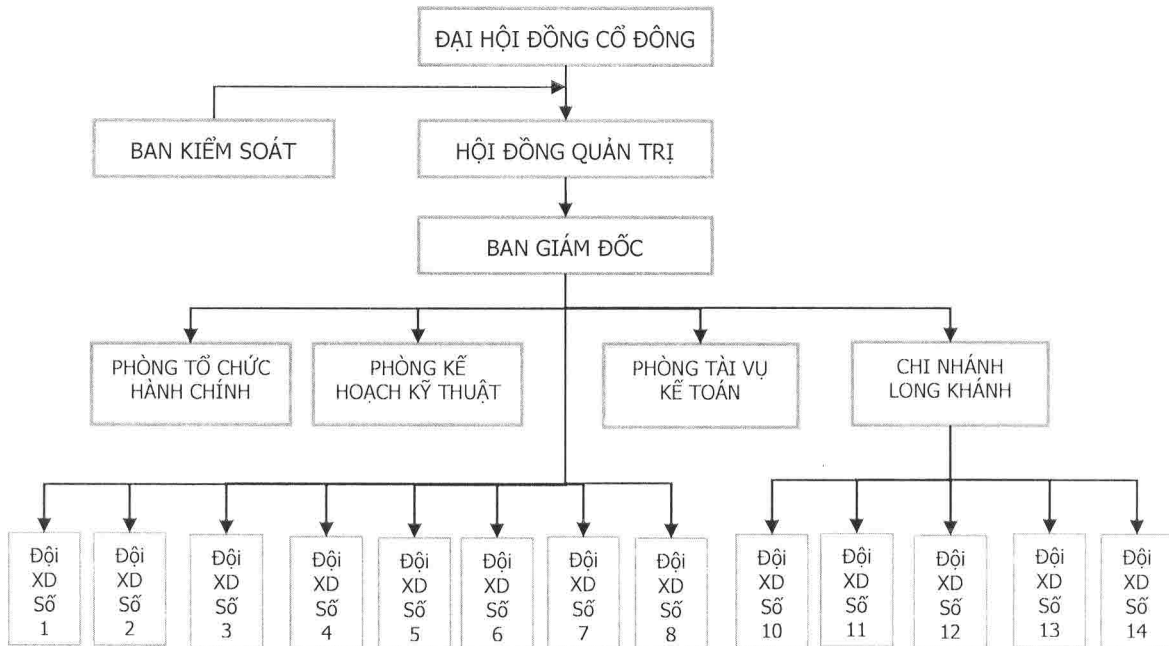
Nguồn: CTCP Xây dựng số 2 Đồng Nai



## II. CƠ CẤU TỔ CHỨC CÔNG TY

### 1. Sơ đồ bộ máy quản lý của công ty

**Biểu đồ 1: Sơ đồ bộ máy quản lý của Công ty**



Nguồn: CTCP Xây dựng số 2 Đồng Nai

### 2. Cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai là doanh nghiệp được thành lập dưới hình thức công ty cổ phần, được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp, có cơ cấu tổ chức như sau: (i) Đại hội đồng cổ đông, (ii) Hội đồng quản trị, (iii) Ban kiểm soát, (iv) Ban Giám đốc.

#### ❖ Đại Hội đồng cổ đông:

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCD) là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty.

#### ❖ Hội Đồng quản trị:

Hội đồng quản trị do ĐHĐCD bầu ra, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCD. HĐQT giữ vai trò định hướng chiến lược, kế hoạch hoạt động hằng năm sau khi được ĐHĐCD thông qua; chỉ đạo và giám sát hoạt động của Công ty thông qua các phòng ban.

#### ❖ Ban Kiểm soát:

Là cơ quan do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Ban Kiểm soát có trách nhiệm thực hiện giám sát Hội đồng quản trị, Ban giám đốc trong việc quản lý và điều hành công ty; chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông trong thực hiện các nhiệm vụ được giao; 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.

#### ❖ Ban Giám đốc:

Ban Giám đốc do Hội đồng quản trị quyết định bổ nhiệm. Ban Giám đốc trực tiếp điều hành các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trên cơ sở Điều lệ và các nghị quyết của Hội đồng quản trị. Ban Giám đốc chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát, chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện nhiệm vụ được giao.

Chức năng, nhiệm vụ của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Giám đốc được cụ thể hóa tại Điều lệ của Công ty.

❖ **Phòng Tài vụ Kế toán**

- Giúp Giám đốc trong việc quản lý sử dụng tiền vốn tài sản chung của Công ty.
- Điều hành cán bộ nhân viên trong Phòng trong công tác tài chính.
- Luôn đảm bảo tính trung thực trong công tác kế toán thống kê.
- Các chứng từ kế toán phải được bảo mật, khi số liệu hoặc chứng từ đem ra khỏi Công ty phải được sự đồng ý của Giám đốc.
- Hàng năm phải lập kế hoạch tín dụng để đảm bảo đủ vốn cho Công ty hoạt động.

❖ **Phòng Kế hoạch Kỹ thuật**

- Nhận hồ sơ thiết kế đáp ứng theo yêu cầu của bên chủ đầu tư.
- Tính toán khối lượng dự thầu chính xác và kịp thời.
- Phối hợp với các đội lập tiến độ thi công công trình khi đã trúng thầu trong thời gian từ 3 đến 5 ngày.
- Phân công cán bộ giám sát công trình công ty thi công kể cả về công tác an toàn lao động và chịu trách nhiệm một phần khi để xảy ra tai nạn lao động.
- Khi công trình thi công chuẩn bị bàn giao phòng phải lên khối lượng quyết toán kịp thời làm các thủ tục cần thiết để cùng phòng Tài vụ kế toán đi thu hồi vốn.
- Chịu một phần trách nhiệm khi tính toán khối lượng dự thầu thiếu sót gây thiệt hại đến kết quả hoạt động kinh doanh chung của Công ty.
- Khi Công ty ký với các đối tác về mua vật tư hay thi công trình khi có hóa đơn bán hàng (đầu vào) thì phòng Kế hoạch Kỹ thuật xác định khối lượng thực hiện và ký "người mua hàng".

❖ **Phòng Tổ chức Hành chính**

- Tham mưu cho Ban Giám đốc về bố trí sắp xếp củng cố nhân lực các đơn vị trong Công ty.
- Theo dõi nắm chắc nhân lực biến động có hướng đề nghị Ban Giám đốc xử lý.
- Ký các bảng lương, bảo hiểm xã hội trong toàn Công ty.
- Có kế hoạch cụ thể để xác định thời gian tăng lương cho cán bộ công nhân viên và thi tay nghề cho công nhân.
- Nghiên cứu các chế độ, chính sách để đảm bảo quyền lợi hợp pháp chính đáng cho người lao động như: bảo hiểm, trang thiết bị bảo hộ lao động,...
- Kiểm tra, mua sắm các vật tư văn phòng khi các phòng ban đề nghị và trình Ban Giám đốc giải quyết.
- Làm các thủ tục cần thiết khi cán bộ công nhân viên đủ điều kiện nghỉ hưu theo chế độ.

- Quản lý tổ bảo vệ, tổ lái xe và thường xuyên kiểm tra việc phòng chống cháy nổ trong Công ty.

❖ **Chi nhánh Long Khánh**

- Lập kế hoạch, trình và tổ chức thực hiện chiến lược kinh doanh trên các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Tìm kiếm và tham gia đấu thầu các dự án, chủ động tìm kiếm việc làm cho công nhân.
- Tổ chức thực hiện thi công các công trình. Tổ chức thu hồi công nợ đạt hiệu quả tốt nhất. Lập kế hoạch tổ chức thực hiện tìm các dự án, phối hợp với phòng Kế hoạch Kỹ thuật tính toán và tham gia dự thầu các dự án phù hợp với điều kiện của Công ty.
- Thực hiện tư vấn thiết kế đầu tư xây dựng và các dịch vụ khác; quảng bá thương hiệu Công ty và năng lực hoạt động.

### III. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN

#### 1. Cơ cấu cổ đông

**Bảng 2: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 25/11/2016**

Stt	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu
<b>I</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>95</b>	<b>2.025.000</b>	<b>20.250.000.000</b>	<b>100%</b>
1	Cá nhân	94	992.250	9.922.500.000	49,00%
2	Tổ chức	01	1.032.750	10.327.500.000	51,00%
<b>II</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	-	-	-	-
1	Cá nhân	-	-	-	-
2	Tổ chức	-	-	-	-
	<b>Tổng cộng</b>	<b>95</b>	<b>2.025.000</b>	<b>20.250.000.000</b>	<b>100%</b>

Nguồn: CTCP Xây dựng số 2 Đồng Nai

#### 2. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần tại thời điểm 25/11/2016

**Bảng 3: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của CTCP Xây dựng số 2 Đồng Nai tại thời điểm 25/11/2016**

Stt	Tên cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu
1	CTCP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	1.032.750	10.327.500.000	51,00%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.032.750</b>	<b>10.327.500.000</b>	<b>51,00%</b>

Nguồn: CTCP Xây dựng số 2 Đồng Nai

### IV. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TRONG 02 NĂM GẦN NHẤT

Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai hiện nay hoạt động chính ở lĩnh vực xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng.

## 1. Cơ cấu doanh thu và giá vốn của Công ty

**Bảng 4: Cơ cấu doanh thu của CTCP Xây dựng số 2 Đồng Nai**

ĐVT: triệu đồng

Stt	Nhóm sản phẩm/dịch vụ	Năm 2014		Năm 2015		9 tháng 2016	
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1	Cung cấp vật liệu	490	0,55%	-	0,00%	-	0,00%
2	Kinh doanh bất động sản	4.238	4,77%	-	0,00%	-	0,00%
3	Cung cấp dịch vụ	2.210	2,49%	2.575	2,51%	1.927	1,81%
4	Hợp đồng xây dựng	81.911	92,19%	99.971	97,49%	104.355	98,19%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>88.849</b>	<b>100%</b>	<b>102.546</b>	<b>100%</b>	<b>106.282</b>	<b>100%</b>

Nguồn: CTCP Xây dựng số 2 Đồng Nai

**Bảng 5: Cơ cấu giá vốn của CTCP Xây dựng số 2 Đồng Nai**

ĐVT: triệu đồng

Stt	Nhóm sản phẩm/dịch vụ	Năm 2014		Năm 2015		9 tháng 2016	
		Giá trị	% giá vốn/Doanh thu nhóm SP/DV	Giá trị	% giá vốn/Doanh thu nhóm SP/DV	Giá trị	% giá vốn/Doanh thu nhóm SP/DV
1	Giá vốn cung cấp vật liệu	478	97,57%	-	-	-	-
2	Giá vốn kinh doanh bất động sản	2.485	58,63%	-	-	-	-
3	Giá vốn hợp đồng xây dựng	76.087	92,89%	91.815	91,84%	96.988	92,94%
4	Các khoản ghi giảm giá vốn	(102)	-	(1.271)	-	(192)	-
	<b>Tổng cộng</b>	<b>78.948</b>	<b>88,86%</b>	<b>90.544</b>	<b>88,30%</b>	<b>96.796</b>	<b>91,07%</b>

Nguồn: CTCP Xây dựng số 2 Đồng Nai

## 2. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2014 -2015 và 9 tháng 2016 của Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai

**Bảng 6: Kết quả hoạt động kinh doanh của CTCP Xây dựng số 2 Đồng Nai**

ĐVT: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	% tăng giảm	9 tháng 2016
1	Tổng giá trị tài sản	54.757	54.456	(0,55%)	96.384
2	Doanh thu thuần	88.735	101.150	13,99%	106.079
3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	2.942	3.242	10,20%	4.052
4	Lợi nhuận khác	114	288	152,63%	(77)

5	Lợi nhuận trước thuế	3.056	3.530	15,51%	3.975
6	Lợi nhuận sau thuế	2.334	2.696	15,51%	3.038
7	Tỷ lệ cổ tức (trên mệnh giá)	8,0%	9,0%	12,50%	-

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC 9 tháng 2016 tự lập của CTCP Xây dựng số 2 Đồng Nai

Trong những năm qua, với sự chỉ đạo sáng suốt và kịp thời của Ban lãnh đạo và những nỗ lực không ngừng của tập thể người lao động trong Công ty, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty không ngừng được cải thiện và giành được những kết quả khả quan. Số lượng công trình mà Công ty trúng thầu và thực hiện thi công không ngừng tăng, lượng khách hàng không ngừng được mở rộng, uy tín và thương hiệu của Công ty ngày càng tăng. Về khía cạnh tài chính, doanh thu thuần trong năm 2015 đạt hơn 101 tỷ đồng, tăng gần 14% so với cùng kỳ, lợi nhuận sau thuế đạt gần 2,7 tỷ đồng, tăng hơn 15,5% so với năm 2014, tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2015 là 9,0% (900 đồng/cổ phần).

### 3. Trình độ công nghệ

Trong những năm qua, Công ty cổ phần Xây dựng số 02 Đồng Nai đã đầu tư thêm máy móc, thiết bị để phục vụ tốt hơn cho công tác thi công các công trình lớn. Ngoài ra, Công ty cũng đã thành lập một xưởng cơ khí chuyên sản xuất các kết cấu khung kèo bằng thép và duy trì hoạt động ổn định 13 đội thi công với đội ngũ cán bộ kỹ thuật giỏi, công nhân lành nghề và có tay nghề cao. Nhờ vậy, Công ty có khả năng đáp ứng tốt các nhu cầu đa dạng của khách hàng, đồng thời đẩy nhanh tiến độ thi công với chất lượng công trình luôn được đảm bảo.

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

Với phương châm "không ngừng hoàn thiện để đáp ứng mọi nhu cầu tốt nhất cho khách hàng", ngoài việc sở hữu đội ngũ lao động giỏi, có tay nghề cao và đầu tư thêm các máy móc thiết bị, quy trình kiểm tra chất lượng thi công được Công ty áp dụng triệt để, xuyên suốt từ giai đoạn xây dựng cho tới hết thời gian bảo trì. Hệ thống quản lý chất lượng của Công ty liên tục được cải thiện và điều chỉnh cho phù hợp với từng dự án cụ thể nhằm mang lại kết quả tốt nhất cho từng khách hàng và dự án.

### 5. Hoạt động marketing

Với phương châm "không ngừng hoàn thiện để đáp ứng mọi nhu cầu tốt nhất cho khách hàng", Công ty luôn tạo ra những sản phẩm xây dựng chất lượng tốt nhất, tính thẩm mỹ cao và thời gian thi công nhanh nhất có thể. Đó chính là công cụ tiếp thị xuyên suốt, hữu hiệu, mang lại sự thành công cho Công ty.

Sau hơn 30 năm hoạt động và phát triển, Công ty đã trở thành đơn vị hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng của tỉnh Đồng Nai, uy tín và thương hiệu của Công ty đã được xây dựng và tích lũy từ chất lượng và sự thành công của các dự án, công trình mà công ty đã thực hiện.

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

**Bảng 7: Các hợp đồng lớn đang thực hiện**

DVT: Triệu đồng

TT	Tên đối tác	Sản phẩm dịch vụ	Giá trị hợp đồng	Thời gian thực hiện
----	-------------	------------------	------------------	---------------------

TT	Tên đối tác	Sản phẩm dịch vụ	Giá trị hợp đồng	Thời gian thực hiện
1	Công ty TNHH Quốc tế Gold Long John Đồng Nai Việt Nam	Xây dựng nhà máy sản xuất	190.510.230.900	Từ 27/02/2016 đến 06/01/2017
2	Công ty TNHH Quốc tế Gold Long John Đồng Nai Việt Nam	Xây dựng bể xử lý nước thải	27.500.000.000	Từ 01/09/2016 đến 31/12/2016
3	Công ty TNHH Hualuen Việt Nam	Xây dựng nhà xưởng	71.781.202.400	Từ 12/09/2016 đến 08/07/2017
4	Công ty TNHH Quốc tế Gold Long John Đồng Nai Việt Nam	Xây dựng nhà ăn	4.681.600.000	Từ 11/07/2016 đến 10/11/2016
5	BQLDA Thị xã Long Khánh	Xây dựng trường học	15.863.561.914	Từ 23/02/2016 đến 23/11/2016
6	BQLDA Khu vực chuyên ngành giáo dục	Sửa chữa Trường THPT Nam Hà	18.890.875.000	Từ 16/02/2016 đến 26/03/2017
7	Giáo Xứ Chính Toà Xuân Lộc	Xây dựng Trường Mẫu giáo Tư thực Hoạ Mi	15.200.000.000	Từ 02/01/2016 đến 31/08/2016
8	BQLDA Huyện Cẩm Mỹ	Xây dựng Trường Mầm non Xuân Đông	11.542.007.000	Từ 31/05/2016 đến 31/01/2017
9	BQLDA Huyện Xuân Lộc	Xây dựng Trường Mầm non Thọ Vực (Phân Ấp 06)	8.550.000.000	Từ 18/05/2016 đến 18/01/2017
10	BQLDA khu vực chuyên ngành y tế Đồng Nai	Xây dựng Trạm y tế xã Bầu Hàn, huyện Trảng Bom	5.301.348.000	Từ 16/09/2016 đến 16/02/2017

Nguồn: CTCP Xây dựng số 2 Đồng Nai

## 7. Tình hình lao động

### Cơ cấu lao động

Tính tới thời điểm ngày 25/11/2016, Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai có 87 lao động, với cơ cấu như sau:

**Bảng 8: Cơ cấu lao động tại thời điểm 25/11/2016 của Công ty**

Tiêu chí	Số lượng	Tỷ lệ
<b>I. Phân theo trình độ</b>	<b>87</b>	<b>100%</b>
+ Trình độ trên đại học	-	0.00%
+ Trình độ đại học, cao đẳng	34	39.08%
+ Trình độ trung cấp	03	3.45%
+ Công nhân kỹ thuật, sơ cấp	46	52.87%
+ Lao động phổ thông	04	4.60%

Tiêu chí	Số lượng	Tỷ lệ
<b>II. Phân theo tính chất của hợp đồng</b>	<b>87</b>	<b>100%</b>
+ Lao động không xác định thời hạn	84	96.55%
+ Lao động có thời hạn từ 12 - 36 tháng	03	3.45%
+ Lao động có thời hạn dưới 12 tháng	-	0.00%
+ Lao động thuộc diện không ký Hợp đồng lao động	-	0.00%
<b>II. Phân theo giới tính</b>	<b>87</b>	<b>100%</b>
+ Nam	73	83.91%
+ Nữ	14	16.09%

*Nguồn: CTCP Xây dựng số 2 Đồng Nai*

### Môi trường làm việc

Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai luôn tạo môi trường làm việc thân thiện, thoải mái và chuyên nghiệp để mọi cá nhân có thể phát huy hết khả năng của mình phục vụ cho công việc chung.

Các chính sách của công ty luôn hướng về tinh thần đoàn kết giữa ban điều hành với người lao động cũng như giữa người lao động với nhau. Điều này giúp cho tinh thần làm việc của công ty luôn đạt hiệu suất cao nhất.

### Chính sách đối với người lao động

Người lao động làm việc tại Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai được hưởng đầy đủ các chế độ lương, thưởng, trợ cấp theo quy định hiện hành của pháp luật. Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, công đoàn và các đoàn thể của Công ty thường xuyên quan tâm đến các phong trào thi đua lao động sản xuất, khen thưởng kịp thời, quan tâm đến đời sống của người lao động, thực hiện tốt các chế độ chính sách ưu đãi cho cán bộ công nhân viên Công ty.

- Chính sách đào tạo: Công tác đào tạo được Công ty coi trọng, Công ty thường xuyên tổ chức cho người lao động tham gia các khóa đào tạo ngắn hạn nhằm giúp cán bộ công nhân viên nâng cao trình độ, chuyên môn.
- Chính sách tiền lương: Đối với chế độ tiền lương, Công ty tuân thủ theo Luật Lao động và Quy chế nâng bậc lương của Công ty đã ban hành.
- Chế độ đãi ngộ và khen thưởng: Công ty thực hiện tốt các chế độ phúc lợi như bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, chế độ nghỉ phép,... cho cán bộ công nhân viên. Ngoài ra, Công ty thực hiện chế độ thưởng bằng tiền mặt vào các ngày lễ lớn trong năm.

### 8. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cổ Xây dựng số 2 Đồng Nai trong những năm qua

#### Thuận lợi

- Công ty nhận được sự hỗ trợ về nhiều mặt của Công ty D2D, Tổng Công ty Sonadezi và UBND tỉnh Đồng Nai.
- Công ty có bề dày lịch sử và kinh nghiệm, là doanh nghiệp uy tín, có thương hiệu đối với các dự án sử dụng ngân sách Nhà nước và các doanh nghiệp nước ngoài đầu tư tại tỉnh Đồng

Nai.

- Công ty có đội ngũ lao động lành nghề, gắn bó nhiều năm với đơn vị, có đầy đủ các phương tiện, máy móc thiết bị chuyên ngành để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Các doanh nghiệp trong nước, các doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài đến đầu tư tại tỉnh Đồng Nai ngày càng tăng, làm tăng nhu cầu xây dựng trên địa bàn tỉnh.

#### **Khó khăn**

- Nguồn vốn của công ty còn thấp, gây khó khăn trong công tác đấu thầu và thực hiện thi công các công trình có quy mô lớn.
- Địa bàn hoạt động của Công ty chủ yếu trong tỉnh Đồng Nai.
- Sự cạnh tranh gay gắt của các đối thủ trên thị trường khiến chi phí nhân công tăng, trong khi giá chào thầu các dự án, công trình nói chung bị giảm xuống đáng kể.

### **9. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

**Bảng 9: Các chỉ tiêu tài chính**

Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2014	Năm 2015
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,90	1,94
+ Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,59	1,42
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ / Tổng tài sản	%	51,37%	50,58%
+ Hệ số Nợ / Vốn chủ sở hữu	%	105,62%	102,36%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho	Lần	9,95	7,90
+ Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	Lần	1,54	1,85
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	2,63%	2,66%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	%	8,82%	10,07%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	4,05%	4,94%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ DTT	%	3,32%	3,21%
+ Thu nhập trên vốn cổ phần (EPS)	Đồng	1.038	957

*Nguồn: Tính toán từ số liệu của BCTC kiểm toán năm 2014 - 2015 của CTCP Xây dựng số 2 Đồng Nai*

### **10. Cơ cấu tài sản**

**Bảng 10: Cơ cấu tài sản của Công ty tại thời điểm 30/09/2016**

*Đơn vị tính: đồng*

Stt	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại
<b>A</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>7.442.715.800</b>	<b>6.126.601.040</b>	<b>1.316.114.760</b>
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	3.541.156.203	1.560.239.524	-
2	Máy móc thiết bị	1.560.239.524	3.216.423.304	324.732.899



Stt	Chi tiêu	Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	2.308.539.273	1.317.157.412	991.381.861
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	32.780.800	32.780.800	-
<b>B</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	-	-	-
1	Quyền sử dụng đất	-	-	-
2	Quyền phát hành	-	-	-
3	Bản quyền sáng chế	-	-	-
4	Tài sản cố định vô hình khác	-	-	-
	<b>Tổng cộng</b>	<b>7.442.715.800</b>	<b>6.126.601.040</b>	<b>1.316.114.760</b>

Nguồn: BCTC tự lập 9 tháng đầu năm 2016 của Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai

❖ **Danh mục đất đai, nhà xưởng của Công ty**

**Bảng 11: Danh mục nhà xưởng, đất đai Công ty đang sử dụng**

Stt	Danh mục đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Thời hạn thuê	Hình thức thuê	Mục đích sử dụng
1	Xa lộ Hà Nội, P. Long Bình, TP. Biên Hoà, Đồng Nai	7.212,5	Đến 31/12/2045	Trả tiền hàng năm	Văn phòng làm việc
2	P. Xuân Bình, thị xã Long Khánh, Đồng Nai	13.514,0	Đến 23/08/2044	Trả tiền hàng năm	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai

**11. Chính sách cổ tức**

Căn cứ theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, chính sách phân phối cổ tức do Hội đồng quản trị Công ty đề nghị và Đại hội đồng cổ đông quyết định như sau:

- Mức chia cổ tức hàng năm do Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên cơ sở đề nghị của Hội đồng quản trị và phù hợp với quy định của pháp luật.
- Hội đồng quản trị có thể đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua việc thanh toán toàn bộ hoặc từng phần cổ tức bằng những tài sản cụ thể và Hội đồng quản trị là cơ quan thực thi Nghị quyết này.
- Tùy theo tình hình tài chính của Công ty, Hội đồng quản trị có thể tạm ứng cổ tức cho các cổ đông nhưng không được vượt quá mức dự kiến.

Trong suốt quá trình hoạt động kinh doanh, ngay cả trong những giai đoạn khó khăn của ngành xây dựng, Công ty luôn nỗ lực duy trì khả năng sinh lời và chi trả cổ tức bằng tiền mặt cho cổ đông.

**Bảng 12: Cổ tức bằng tiền mặt của Công ty giai đoạn 2011 - 2015**

Năm	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015
Tỷ lệ chi trả cổ tức	16,0%	13,0%	13,0%	8,0%	9,0%

Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai

**12. Kế hoạch kinh doanh năm 2016**

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 của Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai đã thông qua kế hoạch năm 2016 với các chỉ tiêu chủ yếu như sau:

**Bảng 13: Kế hoạch kinh doanh của Công ty***DVT: triệu đồng*

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2015	Kế hoạch năm 2016	% tăng giảm
1	Doanh thu thuần	101.150	92.000	(9,05%)
2	Lợi nhuận sau thuế	2.696	2.920	8,31%
3	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần	2,66%	3,17%	-
4	Cổ tức	9,0%	10%	11,11%

*Nguồn: CTCP Xây dựng số 2 Đồng Nai***13. Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức**

Trên cơ sở các mục tiêu Đại hội đồng cổ đông Công ty đề ra cho năm 2016, để hoàn thành tốt các chỉ tiêu kinh doanh, Công ty sẽ khai thác một cách có hiệu quả nhất các nguồn lực hiện có của Công ty theo các hướng chính sau:

- Tận dụng tối đa điểm mạnh của Công ty là có đội ngũ nhân viên lành nghề được đào tạo về kỹ năng và chuyên môn, giàu kinh nghiệm trong lĩnh vực thi công xây dựng.
- Triển khai thực hiện đúng kế hoạch và tiến độ các hợp đồng thi công xây dựng với các đối tác;
- Chủ động và ổn định các nguồn vốn tín dụng và vốn vay của Công ty đủ để tài trợ cho các hoạt động của Công ty.
- Phát triển các mảng dịch vụ khác để tăng doanh thu, lợi nhuận và khai thác hết tiềm năng của Công ty.
- Công ty mở rộng địa bàn hoạt động trong cả nước, tập trung vào các dự án tại khu vực Đồng Nai, TP. Hồ Chí Minh và các khu vực lân cận để củng cố vị thế và năng lực, để có thể thi công các dự án khác có quy mô lớn và độ phức tạp ngày càng cao.
- Nâng cao hình ảnh, thương hiệu của Công ty trên thị trường thông qua các kênh có chọn lọc, củng cố nguồn lực và năng lực tìm kiếm, sàng lọc thông tin dự án. Đồng thời Công ty không ngừng cải thiện chất lượng dịch vụ và biện pháp thi công, hình ảnh công trường như một biện pháp tiếp thị hiệu quả để chủ đầu tư nhìn nhận và đánh giá năng lực nhà thầu.
- Tiếp tục nâng cao vai trò Phòng Tài vụ Kế toán và Phòng Kế hoạch Kỹ thuật để đánh giá, kiểm soát rủi ro tài chính của dự án.
- Hoàn thiện cơ cấu tổ chức phù hợp với tình hình phát triển của Công ty, bổ sung, xây dựng hoàn chỉnh các quy chế, quy định nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.
- Tập trung công tác đào tạo, nâng cao trình độ chuyên môn cho người lao động. Chú trọng bồi dưỡng đội ngũ cán bộ quản lý tiềm năng đáp ứng nhu cầu phát triển của Công ty.

- Quán triệt và thực hiện tốt các công tác an toàn lao động, môi trường, xã hội và chăm lo đời sống vật chất tinh thần cho người lao động,... để đảm bảo cho sự phát triển bền vững của Công ty.

#### 14. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Là một tổ chức chuyên nghiệp, MSI đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách cẩn trọng và hợp lý cần thiết để đưa ra những đánh giá và dự báo về hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai.

Trên cơ sở thông tin thu thập được, sau khi nghiên cứu phân tích thực trạng hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính hiện nay của Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai, MSI cho rằng kế hoạch kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức của Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai dự kiến là phù hợp và khả thi nếu (i) Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai thực hiện đúng kế hoạch và tiến độ hợp đồng thi công xây dựng; (ii) các nguồn vốn tín dụng và vốn vay của Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai ổn định và đủ để tài trợ cho các hoạt động của Công ty và (iii) không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động tới hoạt động kinh doanh của Công ty.

Chúng tôi xin lưu ý rằng, ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở những thông tin được thu thập có chọn lọc và tính toán chắc chắn của các số liệu được dự báo. Những ý kiến nhận xét này chỉ mang tính tham khảo, các nhà đầu tư tiềm năng cần tự mình cân nhắc một cách cẩn trọng trước khi có quyết định đầu tư vào cổ phiếu của Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai.

### V. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, BAN GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

#### 1. Danh sách các thành viên HĐQT

**Bảng 14: Danh sách thành viên Hội đồng quản trị**

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
1	Phan Thị Thiêm	Chủ tịch	55.950	2,76%
2	Lê Hữu Trung	Phó chủ tịch	20.700	1,02%
3	Nguyễn Đình Thái Đạt	Thành viên	21.000	1,04%
4	Nguyễn Phi Luân	Thành viên	20.250	1,00%
5	Nguyễn Chí Quốc	Thành viên	30.000	1,48%

*Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai*

#### 2. Danh sách thành viên Ban kiểm soát

**Bảng 15: Danh sách thành viên Ban Kiểm soát**

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
1	Hoàng Sĩ Cư	Trưởng ban	-	0,00%
2	Trương Lưu	Thành viên	-	0,00%
3	Trần Thị Thu Vân	Thành viên	1.200	0,06%

*Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai*

**3. Danh sách Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng****Bảng 16: Danh sách thành viên Ban Giám đốc và Kế toán trưởng**

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
1	Nguyễn Đình Thái Đạt	Giám đốc	21.000	1,04%
2	Lê Hữu Trung	Phó Giám đốc	20.700	1,02%
3	Phan Thị Thiêm	Phó Giám đốc	55.950	2,76%
4	Nguyễn Thị Liên	Kế toán trưởng	22.100	1,09%

*Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai*

**VI. THÔNG TIN VỀ NHỮNG CAM KẾT CHƯA THỰC HIỆN CỦA CÔNG TY**

Không có.

**VII. CÁC THÔNG TIN, TRANH CHẤP KIẾN TỤNG LIÊN QUAN TỚI CÔNG TY MÀ CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CỔ PHIẾU THOÁI VỐN**

Hiện nay Công ty cổ phần Xây dựng số 02 Đồng Nai đã nộp đơn lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai để đòi nợ của những đối tác và cá nhân như sau:

- Ông Trần Đình Bách: 957.480.024 đồng.
- Công ty TNHH Thương mại Cát Thịnh: 483.369.116 đồng.
- Công ty cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Tấn Khoa: 477.189.308 đồng.

Hiện Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã thụ lý hồ sơ các trường hợp trên.

**PHẦN 6. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN****I. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN****1. Loại cổ phần**

Cổ phần phổ thông.

**2. Mệnh giá**

10.000 đồng/cổ phần (Mười ngàn đồng một cổ phần).

**3. Tổng số cổ phần dự kiến chào bán**

1.032.750 cổ phần, chiếm 51% tổng số cổ phần đang lưu hành.

**4. Giá chào bán dự kiến**

17.900 đồng/cổ phần (Mười bảy ngàn chín trăm đồng một cổ phần).

**5. Phương pháp tính giá**

Giá khởi điểm cổ phần chào bán được xác định trên cơ sở:

- Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 217/CT-TTA.TĐG ngày 25/11/2016 và Bảng tính toán giá trị lợi thế quyền thuê đất tại 02 địa điểm (Số 643, Khu phố 2, Xa lộ Hà Nội, P. Long Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và Đường 21/4, P. Xuân Bình, Thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai) do Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín.
- Nghị quyết số 13/NQ-D2D-HĐQT ngày 28/11/2016 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 về việc bán cổ phần và phương án chào bán của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 tại Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai, giá khởi điểm đấu giá là 17.900 đồng/cổ phần.

**6. Phương thức phân phối**

Bán đấu giá cổ phần công khai thông qua Công ty cổ phần Chứng khoán Maritime.

**7. Tổ chức thực hiện đấu giá cổ phần**

Công ty cổ phần Chứng khoán Maritime.

**8. Thời gian phân phối cổ phiếu**

Trong vòng 90 ngày sau khi được giấy phép đăng ký chào bán của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

**9. Đăng ký mua cổ phiếu**

Được quy định cụ thể tại Quy chế bán đấu giá cổ phần của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 tại Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai do Công ty cổ phần Chứng khoán Maritime ban hành.

**10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài**

Hiện tại Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai hiện không quy định cụ thể về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài. Tuy nhiên, Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 đang trong quá trình chuẩn bị chào bán cổ phiếu Công ty cổ phần Xây dựng

số 2 Đồng Nai ra công chúng. Vì vậy, tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai của nhà đầu tư nước ngoài phải tuân thủ theo quy định tại Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Thông tư số 123/2015/TT-BTC hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600653422 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 19/09/2003, đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 26/07/2016, Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai đăng ký 25 ngành nghề kinh doanh với giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với nhà đầu tư nước ngoài như sau:

**Bảng 17: Giới hạn tỷ lệ nắm giữ đối với từng ngành nghề kinh doanh của CTCP Xây dựng số 2 Đồng Nai**

Stt	Tên ngành	Mã ngành	Tỷ lệ sở hữu tối đa của NĐT nước ngoài
1	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét	2392	100%
2	Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao	2394	100%
3	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	2395	100%
4	Sản xuất các cấu kiện kim loại	2511	100%
5	Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại Chi tiết: Gia công cơ khí	2592	100%
<b>6</b>	<b>Dịch vụ lưu trú ngắn ngày</b> Chi tiết: Kinh doanh khách sạn (không kinh doanh tại trụ sở)	<b>5510</b>	<b>49%</b>
7	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4663	100%
8	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động Chi tiết: Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống (không kinh doanh tại trụ sở)	5610	100%
9	Xây dựng nhà các loại	4100	100%
10	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	4210	100%
11	Xây dựng công trình công ích	4220	100%
12	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4290	100%
13	Phá dỡ	4311	100%
14	Chuẩn bị mặt bằng	4312	100%
15	Lắp đặt hệ thống điện	4321	100%
16	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí	4322	100%
17	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329	100%
18	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330	100%

Stt	Tên ngành	Mã ngành	Tỷ lệ sở hữu tối đa của NĐT nước ngoài
19	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390	100%
20	Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác	4511	100%
21	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác Chi tiết: Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng	4659	100%
22	<b>Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê</b>	<b>6810</b>	<b>49%</b>
23	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Tư vấn, giám sát xây dựng hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế, thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông thủy bộ, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp và khu dân cư	7110	100%
24	Cho thuê xe có động cơ	7710	100%
25	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác	7730	100%

Nguồn: CTCP Xây dựng số 2 Đồng Nai

Tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài được tra cứu theo Danh mục điều kiện đầu tư đối với Nhà đầu tư nước ngoài trên trang <https://dautunucngoai.gov.vn/fdi/nganhnghedautu/6> và Danh mục ngành nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện tại Phụ lục 4 Luật Đầu tư 2014.

Theo đó, Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai có đăng ký kinh doanh hoạt động: Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (mã ngành 5510) và Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (mã ngành 6810) là các ngành nghề kinh doanh có điều kiện. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ, tỷ lệ sở hữu tối đa của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai là 49%.

Hiện nay, nhà đầu tư nước ngoài chưa sở hữu cổ phần của Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai. Nhà đầu tư nước ngoài có thể mua tối đa 49% cổ phần trong đợt chào bán ra công chúng của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2.

#### 11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

Không có. Tất cả cổ phiếu chào bán đều được tự do chuyển nhượng.

#### 12. Các loại thuế có liên quan

Thuế thu nhập doanh nghiệp: Căn cứ Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, tại Điều 15, Chương IV: "Doanh nghiệp có thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán thì khoản thu nhập này được xác định là khoản thu nhập khác và kê khai vào thu nhập chịu thuế khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp."

Thuế thu nhập cá nhân: cá nhân chuyển nhượng chứng khoán nộp thuế theo suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần theo quy định tại Điều 16 Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 15/06/2015.

**13. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu**

Tên tài khoản: Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2

Số tài khoản: 0121000805628

Nơi mở tài khoản: Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai

**II. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN**

Tạo cơ chế và mô hình quản lý năng động, hiệu quả hơn, tạo quyền tự chủ hơn cho doanh nghiệp và thu hồi vốn của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 tại Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai.

Việc chào bán phần vốn của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 tại Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai chỉ làm thay đổi cơ cấu cổ đông của Công ty, không làm thay đổi vốn điều lệ đã đăng ký.

**III. PHƯƠNG ÁN XỬ LÝ SỐ CỔ PHẦN KHÔNG BÁN HẾT**

Trong trường hợp không bán hết số cổ phần bán đầu giá của Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 sẽ phân phối số cổ phần không bán hết cho các đối tượng khác với giá không thấp hơn giá khởi điểm chào bán cổ phần ra công chúng của cổ đông lớn Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2.

**IV. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN****1. Tổ chức tư vấn****Công ty cổ phần Chứng khoán Maritime**

Trụ sở : Tầng 1-3, Tháp A, Tòa nhà Sky City, 88 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại : (84-4) 3776 5929 Fax: (84-4) 3776 5928

Website : [www.msi.com.vn](http://www.msi.com.vn)

**Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt chào bán**

Thực hiện Nghị quyết số 11/NQ-D2D-HĐQT ngày 24/10/2016 và Nghị quyết số 13/NQ-D2D-HĐQT ngày 28/11/2016 của Hội đồng quản trị, Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 tiến hành đăng ký chào bán 1.032.750 cổ phần tại Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai để thu hồi vốn đầu tư tại Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai.

Với bề dày kinh nghiệm hoạt động trong lĩnh vực thi công xây dựng, Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai đã tạo dựng được uy tín và thương hiệu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và khu vực lân cận. Công ty luôn tập trung mọi nguồn lực để trúng thầu các công trình có vốn ngân sách và của các doanh nghiệp có vốn nước ngoài, quản lý doanh nghiệp chặt chẽ và hiệu quả, từ đó duy trì và phát triển hoạt động kinh doanh, đảm bảo quyền lợi cho cổ đông và người lao động trong Công ty. Tổ chức tư vấn đánh giá khả năng chào bán cổ phiếu Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai ra công chúng của cổ đông lớn (Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2) có khả năng thành công cao.



**2. Tổ chức kiểm toán****Công ty TNHH Kiểm toán DTL**

Địa chỉ : 140 Lầu 5, Nguyễn Văn Thủ, P. Đa Kao, Q.1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại : (84-8) 3827 5026 Fax: (84-8) 3827 5027

**3. Tổ chức định giá****Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín**

Địa chỉ : Số R75, Võ Thị Sáu, Khu phố 7, P. Thống Nhất, TP. Biên Hoà, Đồng Nai

Điện thoại : (84-61) 6501 589 Fax:

**V. BÁO CÁO CỦA TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN VỀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC NÀY**

Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai xác nhận rằng Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 là cổ đông có quyền sở hữu hợp pháp đối với số cổ phần chào bán và đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế của chúng tôi.

**PHẦN 7. PHỤ LỤC****CÁC HỒ SƠ KÈM THEO**

- ❖ Nghị quyết của Hội đồng quản trị thông qua việc bán cổ phần và phương án chào bán
- ❖ Tài liệu chứng minh cổ đông lớn là chủ sở hữu hợp pháp số cổ phần đăng ký chào bán và số cổ phần này được phép chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;
- ❖ Báo cáo tài chính kiểm toán các năm 2014, 2015 và BCTC Quý 3/2016;
- ❖ Văn bản xác nhận của ngân hàng về việc mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu của đợt chào bán;
- ❖ Các tài liệu khác.

Đồng Nai, ngày 13 tháng 12 năm 2016

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2**  
**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



Hồ Đức Thành

239  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ  
CÔNG NGHIỆP  
SỐ 2  
ĐỒNG NAI

165  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ  
CÔNG NGHIỆP  
SỐ 2  
ĐỒNG NAI

Đồng Nai, ngày 13 tháng 12 năm 2016

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 2 ĐỒNG NAI**

**GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Đình Thái Đạt**



TP. Hà Nội, ngày 13 tháng 12 năm 2016

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MARITIME**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Mac Quang Huy".

**Mạc Quang Huy**

