

**BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY TNHH MTV CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH  
VÀ CÔNG TY TNHH MTV CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH KHUYẾN NGHỊ CÁC NHÀ ĐẦU TƯ NÊN  
ĐỌC KỸ CÁC THÔNG TIN TRONG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN NÀY VÀ QUY CHẾ BÁN ĐẤU  
GIÁ CỔ PHẦN TRƯỚC KHI THAM GIA ĐẤU GIÁ**

# **BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU RA BÊN NGOÀI**

## **DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY TNHH MTV CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH**

Địa chỉ: Tầng 8, Tòa nhà Sky Tower, Số 88 Láng Hạ, Quận Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: 04 3933 2225

Fax: 04 3933 2225

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN BÁN ĐẤU GIÁ**



**HANOI STOCK EXCHANGE**  
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

#### **SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

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

Điện thoại: 04.3941 2626 Fax: 04. 3934 7818

Website: [www.hnx.vn](http://www.hnx.vn)

### **TỔ CHỨC TƯ VẤN**



**ASEAN SECURITIES**

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ĐÔNG NAM Á**

**Hội sở chính:** Tầng 4, số 18 Lý Thường Kiệt, TP. Hà Nội

Điện thoại: (84 - 4) 6275 3844 Fax: (84 - 4) 6275 3816

**Chi nhánh:** Tầng 2, Tòa 31-33-35 Hàm Nghi, Q1 Tp.HCM

Điện thoại: (84 - 8) 3824 6468 Fax: (84 - 8) 3824 6550

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

**Tháng 9 năm 2015**

## **THÔNG TIN CHUNG LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ**

- ❖ Vốn điều lệ của Công ty sau cổ phần hóa : 186.000.000.000 đồng
- ❖ Số lượng cổ phần đấu giá : 6.228.400 cổ phần
- ❖ Loại cổ phần : Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng
- ❖ Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
- ❖ Giá khởi điểm : 10.000 đồng/cổ phần
- ❖ Bước giá : 100 đồng
- ❖ Bước khối lượng : 100 cổ phần
- ❖ Số mức giá đặt mua : 01 mức giá
- ❖ Số lượng cổ phần tối thiểu nhà đầu tư được phép mua : 100 cổ phần
- ❖ Số lượng cổ phần tối đa nhà đầu tư trong nước được phép mua : 6.228.400 cổ phần
- ❖ Số lượng cổ phần tối đa nhà đầu tư nước ngoài được phép mua : 6.228.400 cổ phần
- ❖ Thời gian nhận hồ sơ tham gia đấu giá, nhận tiền nộp đặt cọc : Theo Quy chế bán đấu giá của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội ban hành
- ❖ Thời gian tổ chức đấu giá : Theo Quy chế bán đấu giá của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội ban hành
- ❖ Địa điểm tổ chức đấu giá : Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, số 02 Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
- ❖ Thời gian nộp tiền mua cổ phần và nhận lại tiền đặt cọc : Theo Quy chế bán đấu giá của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội ban hành

## **MỤC LỤC**

<b>DANH MỤC BẢNG BIỂU .....</b>	<b>4</b>
<b>DANH MỤC HÌNH .....</b>	<b>4</b>
<b>CÁC KHÁI NIỆM VÀ THUẬT NGỮ VIẾT TẮT.....</b>	<b>5</b>
<b>PHẦN I: CĂN CỨ PHÁP LÝ CỦA ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ.....</b>	<b>6</b>
<b>PHẦN II: TÌNH HÌNH CỦA DOANH NGHIỆP TRƯỚC CỔ PHẦN HÓA.....</b>	<b>7</b>
<b>1. Thông tin về doanh nghiệp cổ phần hóa .....</b>	<b>7</b>
1.1. Thông tin chung .....	7
1.2. Ngành nghề kinh doanh.....	13
1.3. Sản phẩm, dịch vụ chủ yếu .....	14
1.4. Lao động chuyển sang Công ty cổ phần .....	14
1.5. Danh sách Công ty mẹ và Công ty con.....	16
1.6. Danh sách Công ty liên doanh, liên kết.....	16
<b>2. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp và giá trị phân vốn Nhà nước.....</b>	<b>17</b>
<b>3. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp.....</b>	<b>22</b>
3.1. Đất đai.....	22
3.2. Tài sản cố định .....	29
<b>4. Tình hình hoạt động kinh doanh và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh         trong 3 năm trước khi cổ phần hóa .....</b>	<b>32</b>
4.1. Các công trình tiêu biểu giai đoạn trước Cổ phần hóa .....	33
4.2. Cơ cấu doanh thu thuần và lợi nhuận gộp của Công ty qua các năm .....	37
4.3. Nguyên vật liệu.....	38
4.4. Chi phí sản xuất .....	39
4.5. Trình độ công nghệ.....	40
4.6. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ .....	40
4.7. Hoạt động marketing.....	40
4.8. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền .....	41
Không có .....	41
4.9. Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã được ký kết .....	42
4.10. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 3 năm trước cổ phần hóa .....	44
4.11. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty ....	47
4.12. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành .....	48
<b>PHẦN III: PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ VÀ CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN CỦA DOANH NGHIỆP SAU KHI CỔ PHẦN HÓA .....</b>	<b>49</b>
<b>1. Mục tiêu cổ phần hóa.....</b>	<b>49</b>
<b>2. Hình thức cổ phần hóa.....</b>	<b>49</b>
<b>3. Thông tin doanh nghiệp sau cổ phần hóa .....</b>	<b>49</b>
3.1. Thông tin chung.....	49
3.2. Hình thức pháp lý .....	50
3.4. Cơ cấu tổ chức.....	52
3.5. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ Công ty cổ phần.....	54
<b>4. Phương án kinh doanh và chiến lược phát triển của Công ty sau cổ phần         hóa.....</b>	<b>55</b>

4.1.	Một số thông tin chủ yếu về chiến lược phát triển Công ty sau cổ phần hóa .....	55
4.2.	Kế hoạch sản xuất kinh doanh 03 năm sau cổ phần hóa .....	56
4.3.	Giải pháp thực hiện .....	57
5.	Kế hoạch đăng ký Công ty đại chúng, đăng ký lưu ký, giao dịch và niêm yết trên thị trường chứng khoán .....	60
<b>PHẦN IV: CÁC RỦI RO DỰ KIẾN .....</b>		<b>61</b>
1.	Rủi ro về kinh tế .....	61
1.1.	Rủi ro về tăng trưởng .....	61
1.2.	Rủi ro về lạm phát .....	62
1.3.	Rủi ro về lãi suất .....	62
2.	Rủi ro về luật pháp .....	63
3.	Rủi ro đặc thù .....	63
3.1.	Rủi ro từ nhà cung cấp .....	63
3.2.	Rủi ro tỷ giá .....	63
4.	Rủi ro của đợt chào bán .....	64
5.	Rủi ro khác .....	64
<b>PHẦN V: THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHẦN .....</b>		<b>64</b>
1.	Phương thức bán và thanh toán tiền mua cổ phần đối với nhà đầu tư tham gia đấu giá .....	64
1.1.	Hình thức chào bán .....	64
1.2.	Đối tượng tham gia và số lượng cổ phần đăng ký mua .....	64
1.3.	Thời gian và địa điểm thực hiện .....	65
2.	Phương thức bán và thanh toán tiền mua cổ phần đối với người lao động .	65
3.	Kế hoạch sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa .....	66
<b>PHẦN VI: NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN .....</b>		<b>67</b>
1.	Ban chỉ đạo cổ phần hóa .....	67
2.	Công ty TNHH MTV Cơ điện công trình .....	67
3.	Tổ chức tư vấn .....	68

**DANH MỤC BẢNG BIỂU**

Bảng 1: Cơ cấu lao động chuyển sang công ty cổ phần.....	14
Bảng 2: Công ty liên doanh, liên kết .....	16
Bảng 3: Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp tại thời điểm 31/12/2014.....	18
Bảng 4: Giá trị còn lại của tài sản cố định của Công ty tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp.....	30
Bảng 5: Danh mục một số máy móc thiết bị có giá trị lớn của Công ty theo kết quả xác định giá trị doanh nghiệp .....	31
Bảng 6: Danh mục phương tiện vận tải của Công ty theo kết quả xác định giá trị doanh nghiệp .....	31
Bảng 7: Tài sản cố định khác theo kết quả xác định giá trị doanh nghiệp.....	32
Bảng 8: Các công trình tiêu biểu giai đoạn trước Cổ phần hóa 2012-2014 .....	33
Bảng 9: Cơ cấu doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giai đoạn 2012-2014 .....	37
Bảng 10: Cơ cấu lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giai đoạn 2012-2014 .	38
Bảng 11: Cơ cấu chi phí từ 2012-2014.....	39
Bảng 12: Danh mục các hợp đồng đang thực hiện.....	42
Bảng 13: Tình hình tài chính từ 2012 đến 2014 .....	44
Bảng 14: Kết quả kinh doanh của Công ty giai đoạn 2012-2014.....	44
Bảng 15: Một số chỉ tiêu tài chính của Công ty giai đoạn 2012-2014 .....	46
Bảng 17: Cơ cấu vốn điều lệ .....	55
Bảng 18: Một số chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh 03 năm sau cổ phần hóa.....	56
Bảng 19: Cơ cấu doanh thu 03 năm sau cổ phần hóa.....	57
Bảng 20: Kế hoạch sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa .....	66
Bảng 21: Danh sách Ban chỉ đạo cổ phần hóa .....	67

**DANH MỤC HÌNH**

Hình 1: Sơ đồ tổ chức Công ty trước cổ phần hóa .....	9
Hình 2: Sơ đồ tổ chức Công ty cổ phần Cơ điện công trình .....	53

## **CÁC KHÁI NIỆM VÀ THUẬT NGỮ VIẾT TẮT**

❖ BCTC	: Báo cáo tài chính
❖ CBCNV	: Cán bộ công nhân viên
❖ Công ty	: Công ty TNHH MTV Cơ Điện công trình
❖ ĐKKD	: Đăng ký kinh doanh
❖ ĐVT	: Đơn vị tính
❖ KH&ĐT	: Kế hoạch và đầu tư
❖ LĐLĐ	: Liên đoàn lao động
❖ LĐTB&XH	: Lao động thương binh và xã hội
❖ TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn
❖ UBND	: Ủy ban nhân dân
❖ VCSH	: Vốn chủ sở hữu
❖ DN	: Doanh nghiệp

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

- ❖ Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần;
- ❖ Nghị định số 189/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 59/2011/NĐ-CP;
- ❖ Nghị định số 91/2010/NĐ-CP ngày 20/08/2010 của Chính phủ quy định chính sách đối với người lao động dôi dư do khi sắp xếp lại Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu;
- ❖ Quyết định số 37/2014/QĐ-TTg ngày 18/6/2014 của Thủ Tướng Chính phủ về ban hành tiêu chí, Danh mục phân loại Doanh nghiệp Nhà nước;
- ❖ Thông tư số 38/2010/TT-BLĐTBXH ngày 24/12/2010 của Bộ Lao động thương binh và Xã hội hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định số 91/2010/NĐ-CP;
- ❖ Thông tư số 33/2012/TT-BLĐTBXH ngày 20/12/2012 của của Bộ Lao động thương binh và Xã hội hướng dẫn thực hiện chính sách đối với người lao động theo Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần;
- ❖ Thông tư số 127/2014/TT-BTC ngày 05/9/2014 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần;
- ❖ Thông tư 196/2011/TT-BTC ngày 26/12/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn bán cổ phần lần đầu và quản lý, sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa của các doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thực hiện chuyển đổi thành công ty cổ phần;
- ❖ Quyết định số 2193/QĐ-UBND ngày 18/03/2013 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành các Quy trình sắp xếp, đổi mới Doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thuộc UBND Thành phố Hà Nội giai đoạn 2012-2015;
- ❖ Công văn số 2252/TTg-ĐMDN ngày 29/12/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Kế hoạch sắp xếp, đổi mới Doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thuộc UBND Thành phố Hà Nội giai đoạn 2012-2015;
- ❖ Quyết định số 2840/QĐ-UBND ngày 27/5/2014 của UBND Thành phố Hà Nội về việc giao kế hoạch tiến độ thực hiện cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Cơ Điện công trình năm 2014-2015;
- ❖ Quyết định số 4023/QĐ-UBND ngày 28/7/2014 của UBND Thành phố Hà Nội về

- việc thành lập Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Cơ Điện công trình;
- ❖ Quyết định số 4909/QĐ-STC-BCĐ ngày 14/08/2014 của ban chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp về việc thành lập Tổ giúp việc Ban chỉ đạo cổ phần hóa DN Công ty TNHH MTV Cơ Điện công trình;
  - ❖ Quyết định số 3468/QĐ-UBND ngày 24/7/2015 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp và phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Cơ Điện công trình ;

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

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

#### **1.1. Thông tin chung**

##### **1.1.1. Giới thiệu chung về Công ty**

- ❖ Tên tiếng Việt : CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH
- ❖ Địa chỉ : Tầng 8 Tòa nhà Sky Tower, số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Hà Nội
- ❖ Điện thoại : (+84) 39332225
- ❖ Fax : (+84) 39332225
- ❖ Giấy CNĐKKD : Số 0100106190 do Phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/04/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 26/08/2015.
- ❖ Người đại diện theo Pháp luật : Ông Nguyễn Quốc Đảm
- ❖ Chức vụ : Tổng Giám đốc
- ❖ Vốn điều lệ theo ĐKKD : 168.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm sáu mươi tám tỷ đồng chẵn*).

##### **1.1.2. Quá trình hình thành và phát triển**

Công ty TNHH MTV Cơ điện công trình tiền thân là Xí nghiệp Cơ điện công trình thuộc Sở quản lý công trình đô thị (nay là Sở xây dựng Hà Nội). Xí nghiệp Cơ điện công trình là một doanh nghiệp Nhà nước, được giao nhiệm vụ thiết kế, sản xuất, đại tu những thiết bị máy móc chuyên dùng của ngành giao thông công chính.

Ngày 07/11/1992, UBND Thành phố Hà Nội ra Quyết định số 2723/QĐ-UBND



về việc thành lập Công ty Cơ điện công trình.

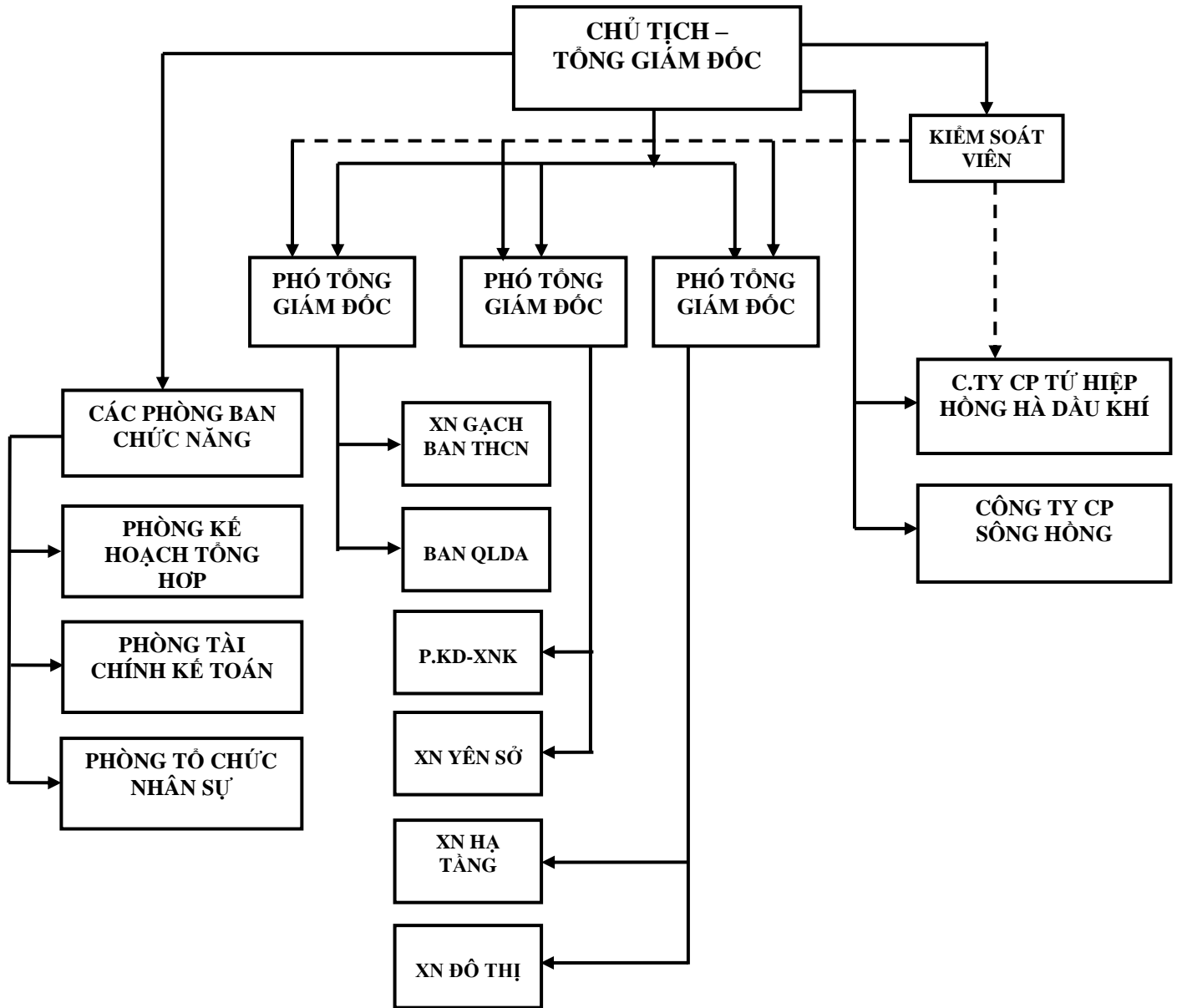
Ngày 15/07/2005, UBND Thành phố Hà Nội ra Quyết định số 103/2005/QĐ-UBND về việc chuyển đổi Công ty Cơ điện công trình thành Công ty TNHH Nhà nước MTV Cơ điện công trình, trực thuộc UBND thành phố Hà Nội. Ngày 29/06/2011, UBND Thành phố Hà Nội ra Quyết định số 3083/QĐ-UBND về việc đổi tên, xác định cơ cấu tổ chức của Công ty TNHH nhà nước một thành viên Cơ điện công trình thành Công ty TNHH một thành viên Cơ điện cơ trình.

Trải qua những năm tháng xây dựng và trưởng thành, từ một đơn vị với cơ sở vật chất còn hạn chế, đến nay Công ty đã có những bước phát triển ngày càng vững mạnh: Đủ khả năng tổ chức quản lý, thiết bị nhân lực nhận thầu và tổng thầu thi công các công trình đồng bộ với yêu cầu kỹ thuật tiên tiến hiện đại.

1.1.3. Cơ cấu tổ chức và quản lý của Công ty TNHH MTV Cơ điện công trình

1.1.3.1. Sơ đồ bộ máy tổ chức Công ty trước cổ phần hóa

Hình 1: Sơ đồ tổ chức Công ty trước cổ phần hóa



(Nguồn: Công ty TNHH MTV Cơ điện công trình)

### **1.1.3.2. Cơ cấu tổ chức**

❖ Hiện tại Công ty là doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước, vận hành theo mô hình của doanh nghiệp Nhà nước, được tổ chức theo mô hình Tổng Giám đốc Công ty, các phòng ban chức năng và các công ty, xí nghiệp trực thuộc.

❖ Bộ máy tổ chức quản lý Công ty bao gồm:

- **Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc Công ty.**

- **03 Phó Tổng giám đốc:** giúp việc cho tổng giám đốc.

- **Các phòng ban chức năng (03):** Phòng Kế hoạch tổng hợp, Phòng Tài chính kế toán; Phòng Tổ chức nhân sự;

- **Các đơn vị trực thuộc (06):**

+ Các xí nghiệp: Xí nghiệp gạch, Xí nghiệp Yên Sở, Xí nghiệp Hạ tầng, Xí nghiệp Đô thị.

+ Ban quản lý dự án Sài Đồng.

❖ **Mối quan hệ giữa Công ty với các đơn vị trực thuộc:** Công ty là cấp trên của các đơn vị trực thuộc. Sự điều hành của Công ty đối với các đơn vị trực thuộc được thể hiện bằng sự phân cấp. Mối quan hệ giữa Công ty với các đơn vị trực thuộc được thể hiện bằng các chỉ tiêu, kế hoạch.

❖ **Công ty liên doanh liên kết :**

- **CTCP Sông Hồng**

- **CTCP Tứ Hiệp Hồng Hà Dầu khí**

❖ **Công ty cổ phần Sông Hồng:**

Công ty cổ phần Sông Hồng được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa bộ phận của Công ty cơ điện Công trình, được UBND Thành Phố Hà Nội phê duyệt chuyển doanh nghiệp Nhà nước sang Công ty cổ phần theo Quyết định số 4054/QĐ-UB ngày 30/9/1999. Theo đó Công ty cổ phần sông Hồng có vốn điều lệ là 6.744.000.000 đồng, trong đó vốn Nhà nước chiếm 35%, tương ứng 2.360.400.000 đồng. Ngày 21/8/2000, UBND Thành phố Hà Nội có Quyết định số 4227/QĐ-UB về việc điều chỉnh theo Quyết định số 4054/QĐ-UB ngày 30/9/1999, theo đó vốn điều lệ của CTCP Sông Hồng là 5.142.200.000 đồng, trong đó vốn nhà nước là 758.000.000 đồng, chiếm 14,75% vốn điều lệ.

Tại hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp và Công văn số 1932/UBND-KT ngày 24/3/2015, UBND Thành phố đã chấp thuận cho Công ty thoái 100% vốn tại CTCP

Sông Hồng, Công ty đang phối hợp với tổ chức tư vấn để triển khai các thủ tục theo quy định.

**❖ Công ty cổ phần Tứ Hiệp Hồng Hà Dầu khí.**

Công ty có khoản vốn góp 16 tỷ đồng vào Công ty cổ phần Tứ Hiệp Hồng Hà Dầu khí tương đương 10% vốn điều lệ. Ngành nghề kinh doanh chủ yếu của CTCP Tứ Hiệp Hồng Hà Dầu khí là: Xây dựng khu dân cư, khu đô thị mới, khu du lịch, khu vui chơi giải trí; Xây dựng và lắp đặt các công trình: dân dụng và công nghiệp, giao thông đô thị, hạ tầng kỹ thuật đô thị, công nghiệp, thủy lợi, buru điện, thể dục thể thao, vui chơi giải trí; Khai thác và kinh doanh nước sạch; Lập, quản lý và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng phát triển nhà, khu dân cư tập trung; Quản lý các khu đô thị mới, khu du lịch, khu vui chơi, giải trí, khu dân cư tập trung; Vận hành và kinh doanh các dịch vụ phục vụ tòa nhà cao tầng, khu dân cư, khu đô thị; Giáo dục mầm non, tiểu học cơ sở, đào tạo dạy nghề;....

**1.1.3.3. Chức năng nhiệm vụ của từng bộ phận trong Công ty**

**a) Các phòng ban chức năng**

❖ **Tổng Giám đốc:** Tổng Giám đốc là người chỉ đạo điều hành chung toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị do UBND Thành phố Hà Nội bổ nhiệm. Giám đốc chịu trách nhiệm trước UBND Thành phố Hà Nội, các cơ quan quản lý nhà nước và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền, nhiệm vụ được giao.

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

❖ **Phòng Kế hoạch Tổng hợp:**

- Tham mưu giúp Ban Giám đốc trong việc giám sát, tổng hợp, xây dựng kế hoạch sản xuất, kinh doanh toàn Công ty, đảm bảo phù hợp với chức năng, nhiệm vụ được Tổng giám đốc giao;

- Tổng hợp, xây dựng kế hoạch ngắn, trung và dài hạn của toàn Công ty.

- Chủ trì đối với việc khai thác công việc mới trong thi công xây lắp và duy tu duy trì ;

- Theo dõi tình hình triển khai các dự án đầu tư;

- Theo dõi và đôn đốc các đơn vị trong quá trình thực hiện kế hoạch và hướng

dẫn các đơn vị trong việc hoàn tất các thủ tục, hồ sơ liên quan;

- Báo cáo cấp có thẩm quyền về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

**❖ Phòng Tài chính - Kế toán:**

- Tham mưu và giúp Ban Giám đốc trong việc giám sát sử dụng, bảo toàn vốn và tài sản của Công ty, đảm bảo việc sử dụng vốn đúng mục đích và đạt hiệu quả;

- Tổ chức thực hiện nghiệp vụ hạch toán kế toán của toàn Công ty theo Pháp lệnh kế toán và các văn bản pháp luật quy định hiện hành;

- Xây dựng quy chế quản lý tài chính, kiểm tra, giám sát việc thực hiện chế độ kế toán của Công ty và của các đơn vị trực thuộc;

- Tổ chức kiểm kê tài sản theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước;

- Hàng năm tổ chức kiểm toán và báo cáo tài chính của Công ty với cấp có thẩm quyền.

**❖ Phòng Tổ chức Hành chính:**

- Được sáp nhập giữa phòng Tổ chức Nhân sự và Văn phòng Công ty; Có chức năng tham mưu và giúp Ban Giám đốc trong việc xây dựng, sắp xếp tổ chức bộ máy quản lý, xây dựng quy hoạch cán bộ, đào tạo bồi dưỡng tuyển dụng cán bộ và đào tạo lại để bổ sung nguồn nhân lực: Tổ chức lao động, tiền lương, hành chính, bảo vệ trật tự an ninh trong nội bộ Công ty, phân cấp quản lý cán bộ của Công ty;

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

- Xây dựng kế hoạch nhân lực, hướng dẫn thực hiện, tổng kết báo cáo quản trị nhân lực. Xây dựng và thực hiện các đề án, chương trình đào tạo nhân lực và cán bộ, phân cấp và quản lý cán bộ;

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

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

quy trình, quy phạm quản lý hành chính nhà nước;

- Xây dựng kế hoạch huấn luyện và quản lý lực lượng dân quân tự vệ, lực lượng bảo vệ trong toàn Công ty.

**b) Các đơn vị trực thuộc**

**❖ Các xí nghiệp xây lắp:**

- Có chức năng và đủ năng lực tổ chức thực hiện thi công và duy tu duy trì các công trình cây xanh, xây lắp điện, các công trình xây dựng dân dụng, các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị,...;

**❖ Xí nghiệp sản xuất gạch Block:**

- Có chức năng sản xuất và tiêu thụ sản phẩm gạch block cho các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị và các công trình xây lắp.

- Nghiên cứu, sản xuất đa dạng hóa sản phẩm cung cấp cho thị trường như: gạch block bê tông nhẹ;

- Tái chế phế thải xây dựng thành sản phẩm vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường;

**1.1.4. Tổ chức Đảng, đoàn thể**

**❖ Tổ chức Đảng:** Đảng bộ Công ty TNHH Một thành viên Cơ điện Công trình trực thuộc Đảng bộ Khối Doanh nghiệp Hà Nội, hiện có 71 đảng viên sinh hoạt trong 07 chi bộ của Đảng bộ.

**❖ Tổ chức Công đoàn:** Công Đoàn Công ty là Công đoàn cơ sở sinh hoạt trong Công đoàn Sở Xây Dựng Hà Nội, hiện có 126 đoàn viên công đoàn. Ban Chấp hành Công đoàn gồm 09 đồng chí, trong đó có 1 Chủ tịch Công đoàn, 02 phó Chủ tịch Công đoàn.

**❖ Tổ chức Đoàn Thanh niên:** Đoàn thanh niên cộng sản Hồ Chí Minh Công ty TNHH MTV Cơ điện Công trình trực thuộc Đoàn Thanh Niên cộng sản Hồ Chí Minh Khối Doanh nghiệp Thành phố Hà Nội, có 40 đoàn viên sinh hoạt trong 03 Chi Đoàn.

**1.2. Ngành nghề kinh doanh**

Theo Giấy chứng nhận ĐKKD số 0100106190 do Phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/04/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 19/06/2014, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

- Xây dựng công trình công ích;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan đô thị;

- Lắp đặt hệ thống điện;
- Sản xuất các thiết bị chiếu sáng, cấu kiện kim loại, xe có động cơ;
- Gia công cơ khí, xử lý và tráng phủ kim loại;
- Xây dựng các công trình kỹ thuật: dân dụng, giao thông, công nghiệp, thủy lợi... ;
  - Kinh doanh bất động sản;
  - Dịch vụ lưu trú...;
  - Xử lý rác thải, môi trường...

### **1.3. Sản phẩm, dịch vụ chủ yếu**

- Xây dựng công trình công ích;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan đô thị.
- Vận hành và quản lý hệ thống chiếu sáng đô thị.
- Xử lý rác thải môi trường.
- Kinh doanh Bất động sản.

### **1.4. Lao động chuyển sang Công ty cổ phần**

- Tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp ngày 30/6/2015, Công ty có tổng cộng 250 người.
  - Số lao động sẽ nghỉ việc tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp: 06 người. Kinh phí trả cho trợ cấp mất việc là 210.205.625 đồng được trừ vào giá trị doanh nghiệp.
  - Chi phí cho lao động dôi dư là 0 đồng do Công ty không có lao động dôi dư.
  - Lao động sẽ tiếp tục chuyển sang công ty cổ phần là 244 người, với cơ cấu như sau:

**Bảng 1: Cơ cấu lao động chuyển sang công ty cổ phần**

<b>TT</b>	<b>Đối tượng lao động</b>	<b>Số lượng</b>	<b>Tỷ lệ</b>
<b>I</b>	<b>Phân loại theo trình độ</b>		
1	Lao động có trình độ đại học và trên đại học	33	13,5%
2	Lao động có trình độ cao đẳng, trung cấp	02	0,82%
3	Lái xe	05	2,05%
4	Công nhân kỹ thuật	17	6,97%
5	Lao động phổ thông và trình độ khác	187	76,64%
<b>Tổng cộng</b>		<b>244</b>	<b>100%</b>

*(Nguồn: Công ty TNHH MTV Cơ điện công trình)*

❖ **Trình độ đội ngũ nhân sự Công ty:**

Trình độ văn hóa, nghiệp vụ chuyên môn, lý luận chính trị của cán bộ công nhân viên trong công ty không đồng đều. Số người có trình độ đại học và trên đại học, cao đẳng, trung cấp về chuyên môn, nghiệp vụ chiếm 14,32%, công nhân kỹ thuật chỉ chiếm có 6,97%, lao động phổ thông chiếm 76,64%. Tuy nhiên, trong thời gian tới để bắt kịp cùng với sự phát triển của đất nước, của nền kinh tế cũng như sự phát triển của ngành thì Công ty cần chú trọng, quan tâm đến việc nâng cao trình độ tay nghề, chuyên môn, trình độ.

❖ **Chính sách tuyển dụng:**

Căn cứ vào kế hoạch sản xuất kinh doanh của từng đơn vị, yêu cầu công việc, vị trí việc làm. Công ty lập kế hoạch tuyển dụng nhân sự với những tiêu chí khác nhau sao cho tuyển được người phù hợp để đáp ứng yêu cầu công việc phù hợp với định hướng, nhu cầu phát triển của Công ty.

❖ **Công tác đào tạo:**

- Đào tạo, bồi dưỡng nâng cao trình độ chuyên môn và trình độ tay nghề cho người lao động là yêu cầu tất yếu của sự phát triển, tạo hiệu quả hoạt động của Công ty. Sau khi tiến hành xong cổ phần hóa, để tiến hành mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh, nhằm nâng cao khả năng cạnh tranh, phát huy tiềm năng, lợi thế vốn có của Công ty, Công ty đặt ra chính sách đào tạo nhân sự nhằm nâng cao trình độ tay nghề, lý luận nhận thức.

- Để công tác đào tạo có hiệu quả thì Công ty tiến hành đánh giá phân loại lao động theo trình độ chuyên môn, trình độ tay nghề, năng lực, sở trường, sức khỏe và tuổi tác của người lao động trong công ty. Trên cơ sở đó công ty tiến hành xem xét tổ chức đào tạo bồi dưỡng bằng nhiều phương pháp khác nhau như đào tạo tại chỗ về kỹ thuật trong phạm vi trách nhiệm và nhiệm vụ của người lao động nhằm nâng cao trình độ chuyên môn, tay nghề hoặc khuyến khích người lao động tự học hỏi và trao đổi kiến thức. Ngoài ra, số lao động không thể đào tạo, tái đào tạo do cao tuổi có thể tiến hành cho nghỉ hưu theo chế độ hiện hành. Khi tiến hành đào tạo, tái đào tạo Công ty cần luôn bám sát cơ cấu lao động đã xác định và yêu cầu của sản xuất để đảm bảo chất lượng nguồn nhân lực.

- Đối với đội ngũ cán bộ quản trị, cần phải trang bị hay trang bị lại những kiến thức kinh doanh tạo điều kiện cho các cán bộ làm chủ được các yếu tố thị trường, hạn



chế lãng phí tổn thất do các nguyên nhân về trình độ và kinh nghiệm gây ra.

- Để tạo động lực cho tập thể và cá nhân, người lao động Công ty có biện pháp khuyến khích người lao động, phân phối lợi nhuận thỏa đáng, bảo đảm cân bằng hợp lý thưởng phạt công minh. Đặc biệt là có chế độ đãi ngộ đối với những người giỏi, trình độ tay nghề cao hay những người có những sáng kiến đóng góp cho công ty trong kinh doanh.

- Công ty có kế hoạch, tạo điều kiện cho CBCNV học các lớp về quản lý, thông tin, ngoại ngữ, vận hành bảo dưỡng thiết bị, công trình, quản lý tài chính, tham quan học tập ở trong và ngoài Thành phố Hà Nội.

#### **1.5. Danh sách Công ty mẹ và Công ty con**

Không có.

#### **1.6. Danh sách Công ty liên doanh, liên kết**

**Bảng 2: Công ty liên doanh, liên kết**

<b>TT</b>	<b>Tên Công ty</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Giá trị vốn góp ước tính</b>	<b>Tỷ lệ % vốn góp</b>
	<b>Công ty CP Bất động sản Sài Đồng</b>	Tr VNĐ	30.740	29
1	Giấy chứng nhận ĐKĐT số 0106894004 do Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 06/07/2015 Địa chỉ: Phố Sài Đồng, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, TP. Hà Nội, Việt Nam Điện thoại: 0909535458 Vốn điều lệ: 106.000.000.000 đồng Ngành nghề kinh doanh chủ yếu: -Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại -Xây dựng nhà các loại -Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác -Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác -Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng -Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê			

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
  - Hoạt động thiết kế chuyên dụng
  - Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh
  - Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại
  - Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu
- Tỷ lệ nắm giữ của Công ty tại ngày 30/07/2015: 29% vốn điều lệ

*(Nguồn: Công ty cổ phần Cơ điện Công trình)*

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

Căn cứ Quyết định số 3468/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2015 của Chủ tịch UBND Thành phố Hà Nội về giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa của Công ty TNHH MTV Cơ điện công trình tại thời điểm 0h ngày 01/01/2015 như sau:

- Giá trị thực tế của Công ty TNHH MTV Cơ điện công trình sau khi đã xử lý tài chính để cổ phần hóa là **205.684.267.071 đồng** (*Bằng chữ: Hai trăm linh năm tỷ , sáu trăm tám mươi tư triệu, hai trăm sáu mươi bảy nghìn, không trăm bảy mươi một đồng*).
- Giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại Công ty TNHH MTV Cơ điện công trình là **184.636.477.225 đồng** (*Bằng chữ: Một trăm tám mươi tư tỷ, sáu trăm ba mươi sáu triệu, bốn trăm bảy mươi bảy nghìn, hai trăm hai lăm đồng*).

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU RA BÊN NGOÀI  
CÔNG TY TNHH MTV CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH**

**Bảng 3: Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp tại thời điểm 31/12/2014**

Chỉ tiêu	Số liệu số kế toán đã điều chỉnh theo Báo cáo kiểm toán và biên bản kiểm tra thuế	Số liệu theo Quyết toán thuế	Số liệu Công ty đề nghị xử lý tài chính	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>(6)=(5)-(2)</i>
<b>A. Tài sản đang dùng (I+II+III+IV)</b>	<b>127.152.847.074</b>	<b>127.152.847.074</b>	<b>125.315.432.029</b>	<b>205.684.267.071</b>	<b>78.531.419.997</b>
<b>I. Tài sản cố định và đầu tư dài hạn</b>	<b>39.837.751.549</b>	<b>39.837.751.549</b>	<b>39.837.751.549</b>	<b>120.206.586.591</b>	<b>80.368.835.042</b>
1. Các khoản phải thu dài hạn	132.759.553	132.759.553	132.759.553	21.533.148.720	21.400.389.167
2. Tài sản cố định	23.704.991.996	23.704.991.996	23.704.991.996	82.352.951.091	58.647.959.095
<i>a. Tài sản cố định hữu hình</i>	<i>22.476.701.813</i>	<i>22.476.701.813</i>	<i>22.476.701.813</i>	<i>29.738.808.091</i>	<i>7.262.106.278</i>
- Nhà cửa, vật kiến trúc	21.021.999.454	21.021.999.454	21.021.999.454	26.183.277.285	5.161.277.831
- Máy móc thiết bị	25.360.460	25.360.460	25.360.460	99.500.306	74.139.846
- Phương tiện vận tải	1.263.837.073	1.263.837.073	1.263.837.073	2.690.730.559	1.426.893.486
- Thiết bị dụng cụ quản lý	15.871.576	15.871.576	15.871.576	114.214.911	98.343.335
- Tài sản cố định khác	149.633.250	149.633.250	149.633.250	651.085.030	501.451.780
<i>b. Tài sản cố định vô hình</i>	-	-	-	51.308.861.000	51.308.861.000
<i>c. Tài sản cố định thuê tài chính</i>	-	-	-	-	-

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU RA BÊN NGOÀI  
CÔNG TY TNHH MTV CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH**

Chỉ tiêu	Số liệu sổ kế toán đã điều chỉnh theo Báo cáo kiểm toán và biên bản kiểm tra thuế	Số liệu theo Quyết toán thuế	Số liệu Công ty đề nghị xử lý tài chính	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
<i>d. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</i>	1.228.290.183	1.228.290.183	1.228.290.183	1.305.282.000	76.991.817
3. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	16.000.000.000	16.000.000.000	16.000.000.000	16.017.942.518	17.942.518
4. Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn	-	-	-	-	-
5. Tài sản dài hạn khác	-	-	-	302.544.262	302.544.262
<b>II. Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn</b>	<b>87.315.095.525</b>	<b>87.315.095.525</b>	<b>85.477.680.480</b>	<b>85.477.680.480</b>	<b>(1.837.415.045)</b>
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	17.526.403.771	17.526.403.771	17.526.403.771	17.526.403.771	-
<i>a. Tiền mặt tồn quỹ</i>	90.089.389	90.089.389	90.089.389	90.089.389	-
<i>b. Tiền gửi Ngân hàng</i>	4.436.314.382	4.436.314.382	4.436.314.382	4.436.314.382	-
<i>c. Các khoản tương đương tiền</i>	13.000.000.000	13.000.000.000	13.000.000.000	13.000.000.000	-
2. Đầu tư tài chính ngắn hạn	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	-
3. Các khoản phải thu	51.050.896.396	51.050.896.396	49.895.537.052	49.895.537.052	(1.155.359.344)
4. Vật tư hàng hóa tồn kho	14.678.086.092	14.678.086.092	13.996.030.391	13.996.030.391	(682.055.701)
5. Tài sản ngắn hạn khác	2.059.709.266	2.059.709.266	2.059.709.266	2.059.709.266	-
6. Chi phí sự nghiệp	-	-	-	-	-

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU RA BÊN NGOÀI  
CÔNG TY TNHH MTV CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH**

Chỉ tiêu	Số liệu sổ kế toán đã điều chỉnh theo Báo cáo kiểm toán và biên bản kiểm tra thuế	Số liệu theo Quyết toán thuế	Số liệu Công ty đề nghị xử lý tài chính	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
<b>III. Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp</b>	-			-	-
<b>IV. Giá trị quyền sử dụng đất</b>	-			-	-
<b>B. Tài sản không cần dùng</b> (Chỉ ghi giá trị còn lại theo sổ sách kế toán)	<b>758.600.000</b>	<b>758.600.000</b>	<b>758.600.000</b>	<b>758.600.000</b>	-
<b>I. Tài sản dài hạn</b>	<b>758.600.000</b>	<b>758.600.000</b>	<b>758.600.000</b>	<b>758.600.000</b>	-
1. Tài sản cố định	-	-	-	-	-
2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	758.600.000	758.600.000	758.600.000	758.600.000	-
<b>II. Tài sản ngắn hạn</b>	-			-	-
<b>C. Tài sản chờ thanh lý</b>	-			-	-
<b>I. Tài sản cố định và đầu tư dài hạn</b>	-			-	-
<b>II. Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn</b>	-			-	-
<b>D. Tài sản hình thành từ quỹ khen thưởng, phúc lợi</b> (không sử dụng cho sản xuất, kinh doanh)	-			-	-
<b>TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DOANH NGHIỆP (A + B + C + D)</b> Trong đó:	<b>127.911.447.074</b>	<b>127.911.447.074</b>	<b>126.074.032.029</b>	<b>206.442.867.071</b>	<b>78.531.419.997</b>
<b>TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ DOANH NGHIỆP (Mục A)</b>	<b>127.152.847.074</b>	<b>127.152.847.074</b>	<b>125.315.432.029</b>	<b>205.684.267.071</b>	<b>78.531.419.997</b>
<b>E1. Nợ thực tế phải trả</b>					

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU RA BÊN NGOÀI  
CÔNG TY TNHH MTV CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH**

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Số liệu sổ kế toán đã điều chỉnh theo Báo cáo kiểm toán và biên bản kiểm tra thuế</b>	<b>Số liệu theo Quyết toán thuế</b>	<b>Số liệu Công ty đề nghị xử lý tài chính</b>	<b>Số liệu xác định lại</b>	<b>Chênh lệch</b>
	21.055.819.480	21.055.819.480	21.047.789.846	21.047.789.846	(8.029.634)
Giá trị quyền sử dụng đất mới nhận giao phải nộp NSNN	-	-	-	-	-
<b>E2. Nguồn kinh phí sự nghiệp</b>	-			-	-
<b>TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẦN VỐN NHÀ NƯỚC TẠI DOANH NGHIỆP [A-(E1+E2)]</b>	<b>106.097.027.594</b>	<b>106.097.027.594</b>	<b>104.267.642.183</b>	<b>184.636.477.225</b>	<b>78.539.449.631</b>

*(Nguồn: Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty)*

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

#### **3.1. Đất đai**

Tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Cơ điện công trình quản lý Công ty TNHH một thành viên Cơ điện Công trình hiện đang quản lý 03 khu đất:

+ Cơ sở nhà đất số 4 Trần Hưng Đạo, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

+ Cơ sở nhà đất tại phố Sài Đồng, phường Việt Hưng, Quận Long Biên.

+ Cơ sở nhà đất tại xã Tả Thanh Oai, Tam hiệp, Hữu Hòa, huyện Thanh trì, Thành phố Hà Nội.

#### **3.1.1. Địa điểm khu đất tại Số 4 Trần Hưng Đạo, Phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.**

##### **➤ Cơ sở pháp lý khu đất:**

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 112640 (Thuê đất 30 năm, từ 21/8/2000 đến 21/8/2030).

+ Quyết định 3141/QĐ-UBND 25/6/2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý cơ sở nhà đất thuộc sở hữu nhà nước của Công ty TNHH nhà nước Một thành viên Cơ điện Công trình theo Quyết định 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ.

+ Quyết định số 2726/QĐ-UBND ngày 17/6/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội về việc sửa đổi, bổ sung phương án sắp xếp lại, xử lý cơ sở nhà đất thuộc sở hữu nhà nước của Công ty TNHH NN Một thành viên Cơ điện Công trình theo Quyết định 3141/QĐ-UBND ngày 25/06/2010 của UBND Thành phố Hà Nội: “ Cơ sở nhà đất số 4 Trần Hưng Đạo quận Hoàn Kiếm (281m<sup>2</sup> đất; 1124m<sup>2</sup> nhà): tạm giao cho công ty TNHH MTV Cơ điện công trình quản lý, sử dụng, làm trụ sở làm việc và thực hiện dự án đầu tư theo quy hoạch đã được UBND Thành phố chấp thuận về chủ trương tại công văn số: 2279/UB – XDĐT ngày 21/08/2002 và văn bản số 1726/UBND – XDĐT ngày 26/04/2006. Công ty có trách nhiệm khẩn trương triển khai thực hiện các thủ tục lập dự án đầu tư

*xây dựng theo nguyên tắc đảm bảo lợi ích của Nhà nước, doanh nghiệp, sử dụng có hiệu quả cơ sở nhà đất này và quy định của pháp luật”.*

➤ **Hiện trạng khu đất :**

+ Diện tích khu đất : 281 m<sup>2</sup>

+ Tài sản trên đất : 01 văn phòng cao 5 tầng (**1124 m<sup>2</sup> nhà**).

➤ **Mục đích sử dụng trước cổ phần hóa:** Trụ sở văn phòng Công ty.

➤ **Phương án sử dụng sau khi cổ phần hóa:** Tại văn bản số 3971/UBND-KT ngày 10/6/2015, UBND Thành phố Hà Nội đã cho phép hoán đổi diện tích nhà văn phòng tại số 4 Trần Hưng Đạo của Công ty TNHH MTV Cơ điện Công trình với Công ty cổ phần Sông Hồng để nhận lấy 1.029m<sup>2</sup> sàn xây dựng tại tầng 8, Tòa nhà tổ hợp Sky Tower, số 88 phố Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

**3.1.2. Địa điểm khu đất** tại Phố Sài Đồng, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên

➤ **Cơ sở pháp lý khu đất :**

+ Thuê đất trả tiền hàng năm, Hợp đồng thuê đất số 44-98/ĐC-HĐTĐTN ngày 12/8/1998, Phụ lục Hợp đồng số 17/PLHĐTĐ ngày 14/1/2013.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 493638.

+ Quyết định 3141/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý cơ sở nhà đất thuộc sở hữu nhà nước của Công ty TNHH nhà nước Một thành viên Cơ điện Công trình theo Quyết định 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ. Tại điều 1 khoản 2 của Quyết định này “*Cơ sở nhà đất tại phố Sài Đồng, Việt Hưng, Long Biên (9.725m<sup>2</sup> đất, 1.020m<sup>2</sup> nhà) chuyển mục đích sử dụng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở chung cư cao tầng theo quy hoạch được duyệt*”.

+ Văn bản số 6773/UBND-KH&ĐT ngày 25/8/2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội về việc chấp thuận địa điểm nghiên cứu lập và thực hiện Dự



án đầu tư xây dựng “*Tổ hợp chung cư để bán kết hợp dịch vụ thương mại Sài Đồng*” tại phố Sài Đồng, phường Việt Hưng, Quận Long Biên.

+ Quyết định số 1583/QĐ-UBND ngày 05/4/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch sử dụng đất tại ô đất B3-4/CN5 thuộc quy hoạch chi tiết quận Long Biên tỷ lệ 1/2000.

+ Văn bản số 1923/UBND-QHXDGT ngày 20/3/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội về việc tiếp tục triển khai thủ tục đầu tư dự án Xây dựng tổ hợp chung cư kết hợp dịch vụ thương mại Sài Đồng, tại phố Sài Đồng, phường Việt Hưng, quận Long Biên.

+ Văn bản số 2150/QHKT-P8 ngày 09/6/2014 của Sở quy hoạch kiến trúc Hà Nội về việc chấp thuận quy hoạch TMB dự án đầu tư xây dựng Khu chức năng hỗn hợp (Khu nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại, nhà ở thấp tầng và nhà trẻ) tại phố Sài Đồng, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội.

+ Văn bản số 2804/QHKT-P8 ngày 18/7/2014 của Sở quy hoạch kiến trúc Hà Nội về việc chấp thuận phương án kiến trúc sơ bộ dự án đầu tư xây dựng Khu chức năng hỗn hợp (Khu nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại, nhà ở thấp tầng và nhà trẻ) tại phố Sài Đồng, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội. Hiện nay Công ty đang hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư để trình Thành phố.

➤ **Hiện trạng khu đất :**

+ Diện tích khu đất : 9.725 m<sup>2</sup>

+ Tài sản trên đất : 01 văn phòng cao 3 tầng với diện tích 160m<sup>2</sup>, 01 nhà xưởng (nhà khung thép) diện tích 1.300m<sup>2</sup>, 01 nhà bảo vệ diện tích 40 m<sup>2</sup>.

➤ **Mục đích sử dụng trước cổ phần hóa:** đất sản xuất công nghiệp đã được UBND Thành phố cho phép chuyển sang đất xây dựng công trình hỗn hợp.

➤ **Phương án sử dụng sau khi cổ phần hóa:** Thực hiện Quyết định 3141/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội; văn bản số 6773/UBND-

KH&ĐT ngày 25/08/2010 của UBND Thành phố; hiện nay công ty TNHH một thành viên Cơ điện công trình đang gấp rút tiến hành hoàn thiện các thủ tục đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp chung cư để bán kết hợp dịch vụ thương mại Sài Đồng trên lô đất trên .

Ngày 29/05/2015, tại văn bản số 3660/UBND – KT của UBND thành phố Hà Nội , UBND thành phố Hà Nội đã cho phép Công ty TNHH một thành viên Cơ điện công trình cùng đối tác là Công ty cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất xanh Miền Bắc và Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu Mỹ Sơn thành lập Công ty cổ phần Bất động sản Sài Đồng (Giấy chứng nhận ĐKĐT số 0106894004 do Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 06/07/2015) để thực hiện dự án trên.

Vốn điều lệ của Công ty cổ phần Bất động sản Sài Đồng là 106.000.000.000 (một trăm linh sáu tỷ đồng), trong đó Công ty TNHH một thành viên Cơ điện công trình góp 29% vốn điều lệ.

**3.1.3. Địa điểm khu đất** tại xã Tả Thanh Oai, Tam Hiệp, Hữu Hòa, huyện Thanh trì, Hà Nội.

➤ **Cơ sở pháp lý của khu đất:**

- + Quyết định số 272/QĐ-TTg ngày 14/3/2001 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao đất cho Công ty Cơ điện Công trình thuộc Sở giao thông công chính Hà Nội để xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu xử lý rác thải Thanh trì (giai đoạn 1) tại xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh trì, Hà Nội.
- + Quyết định số 6078/QĐ-UB ngày 03/9/2002 của UBND Thành phố Hà Nội về việc thu hồi 23.544 m2 đất tại các xã Tả Thanh Oai và Tam hiệp, huyện Thanh trì giao cho Công ty cơ điện công trình để xây dựng mương thủy lợi hoàn trả cho địa phương, trồng cây xanh và mở rộng đường vào khu xử lý rác thải Thanh trì (giai đoạn 1).
- + Quyết định số 1686/QĐ-UB ngày 26/3/2003 của ủy ban nhân dân Thành phố Hà

Nội về việc điều chỉnh bổ sung nội dung khoản 1, điều 1 Quyết định 6078/QĐ-UB ngày 3/9/2002 của ủy ban nhân dân Thành phố .

- + Trích lục bản đồ số 178/GĐ-02 ngày 29/7/2002 của Sở địa chính Nhà đất.
- + Trích lục bản đồ số 85/TL-04 ngày 27/4/2004 của Sở Tài nguyên môi trường và Nhà đất .
- + Quyết định 3141/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý cơ sở nhà đất thuộc sở hữu nhà nước của Công ty TNHH NN Một thành viên Cơ điện Công trình theo Quyết định 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ.
- + Văn bản số 678/QHKT-P2 ngày 15/03/2011 của Sở quy hoạch kiến trúc về việc cấp thông tin quy hoạch khu đất dự kiến xây dựng nhà máy xử lý rác thải, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh trì, Hà Nội.
- + Văn bản số 4541/KH&ĐT-ĐT ngày 9/11/2010 của Sở kế hoạch đầu tư về công tác xin gia hạn thời gian lập hồ sơ đề xuất chuyển đổi mục đích sử dụng đất để lập dự án đầu tư tại khu đất xây dựng nhà máy xử lý rác thải thuộc xã Tả Thanh Oai, Thanh Trì.
- + Văn bản số 10144/UBND-GT ngày 13/12/2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội về việc đề xuất chuyển đổi sử dụng đất để lập dự án đầu tư tại khu đất xây dựng nhà máy xử lý rác thải thuộc xã Tả Thanh Oai, Thanh Trì.
- + Báo cáo số 15/BC-KH&ĐT ngày 9/1/2013 của Sở kế hoạch đầu tư báo cáo về chủ trương nghiên cứu, lập dự án dự án đầu tư Khu đô thị sinh thái, dịch vụ thương mại và thể dục thể thao tại xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh trì, Hà Nội.
- + Văn bản số 584/UBND-KH&ĐT ngày 17/1/2013 của ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội về việc chấp thuận chủ trương nghiên cứu, lập Dự án đầu tư Khu đô thị sinh thái, dịch vụ thương mại và thể dục thể thao tại xã Tả Thanh Oai, Thanh Trì Hà Nội.
- + Văn bản số 3610/KH&ĐT-ĐT ngày 24/9/2013 của Sở kế hoạch đầu tư về việc

hồ sơ đề nghị chỉ định nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái, dịch vụ thương mại và thể dục thể thao tại xã Tả Thanh Oai, Thanh Trì Hà Nội.

- + Văn bản số: 3236/KH&ĐT – ĐT ngày 05/09/2014 của Sở kế hoạch và Đầu tư gửi UBND Thành phố đề nghị cho phép tiếp tục thực hiện dự án.
- + Văn bản số: 7172/UBND – KH&ĐT ngày 18/09/2014 của UBND Thành phố chấp nhận cho phép tiếp tục thực hiện dự án.
- + Văn bản số: 7732/UBND – KT ngày 07/10/2014 của UBND Thành phố cho phép Công ty TNHH một thành viên Cơ điện công trình được phép góp vốn với công ty cổ phần phát triển tài nguyên Đông Dương thực hiện dự án.

➤ **Hiện trạng khu đất**

- + Diện tích đất: 149.566m<sup>2</sup>
- + Tài sản trên đất : 01 nhà xưởng (nhà khung thép) diện tích 921m<sup>2</sup>, 01 nhà bảo vệ diện tích 40 m<sup>2</sup>.
- + Hiện tại công ty đang quản lý toàn bộ khu đất tuy nhiên một phần diện tích đã bị lấn chiếm, Diện tích bị lấn chiếm bao gồm :

\* Diện tích chồng lấn với Công ty cổ phần kim khí vật liệu xây dựng là 1.600m<sup>2</sup> được xác định bởi văn bản số 11-388/TBĐT-CTĐT-KTCN ngày 21/7/20011 về kết quả xác định diện tích do công ty TNHH một thành viên địa chính lập.

\* Diện tích làm đường dọc sông Hòa bình do UNND huyện Thanh trì làm chủ đầu tư chạy qua trước mặt Dự án rác (Hiện nay BQLDA huyện Thanh trì chưa có văn bản trả lời đề công ty có sơ xác định diện tích bị chồng lấn).

➤ **Mục đích sử dụng trước cổ phần hóa:**

- + Công ty TNHH MTV Cơ điện Công trình được giao 149.566 m<sup>2</sup> đất tại xã Tả Thanh Oai, Tam Hiệp, Hữu Hòa, huyện Thanh trì để thực hiện Dự án Nhà máy xử lý rác Thải Thanh trì. Công tác giải phóng mặt bằng được thực hiện hoàn tất và được Sở Tài nguyên Hà Nội cấp trích lục bản đồ số 178/GĐ-02 ngày 29/7/2002 và

85/TL-04 ngày 27/4/2004. Tuy nhiên quá trình thực hiện Dự án gặp rất nhiều khó khăn. Ngày 25/6/2010 ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội có quyết định số 3141/QĐ-UB về việc phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý cơ sở nhà đất thuộc sở hữu nhà nước của Công ty TNHH một thành viên Cơ điện Công trình. Tại Điều 2 Quyết định này, UBND Thành phố có quy định với cơ sở nhà đất tại xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì: Công ty lập hồ sơ làm thủ tục gửi Sở kế hoạch đầu tư xem xét, báo cáo trình ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chủ trương nghiên cứu và lập dự án đầu tư mới trình cấp có thẩm quyền phê duyệt chấm nhất đến ngày 30/9/2010.

+ Ngày 15/9/2010 Công ty đã có văn bản số 220/CĐCT kiến nghị ủy ban nhân dân Thành phố cho phép được gia hạn lập và trình Dự án mới tại khu đất trên đến ngày 30/9/2011.

+ Ngày 09/11/2010, Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội đã có công văn số 4541/KH&ĐT-ĐT báo cáo UBND Thành Phố Hà Nội về vấn đề gia hạn thời gian lập hồ sơ đề xuất chuyển đổi mục đích sử dụng đất để lập dự án đầu tư tại khu đất xây dựng Nhà máy xử lý rác thải, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Hà Nội và UBND Thành phố Hà Nội đã có văn bản số 10144/UBND-GT ngày 13/12/2010 chấp thuận đề xuất của Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội về vấn đề gia hạn trên đồng thời giao Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội nghiên cứu báo cáo đề xuất chuyển đổi mục đích sử dụng đất để lập dự án đầu tư tại khu đất xây dựng Nhà máy xử lý rác thải, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

+ Ngày 15/03/2011, Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội đã có công văn số 678/QHKT-P2 về việc thông tin quy hoạch khu đất dự kiến xây dựng Nhà máy xử lý rác thải, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Hà Nội trong đó nêu rõ: khu đất trên được xác định nằm trong hành lang xanh, phù hợp làm chức năng sinh thái

+ Ngày 17/01/2013 ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội có văn bản số 584/UBND-KH&ĐT về việc cho phép Công ty TNHH một thành viên Cơ điện Công trình và Công ty cổ phần phát triển tài nguyên Đông Dương nghiên cứu, lập Dự án đầu tư Khu đô thị sinh thái, dịch vụ thương mại và thể dục thể thao tại xã Tả Thanh Oai,

huyện Thanh trì. Hiện nay Công ty đang hoàn thiện công tác chỉ định chủ đầu tư sau khi nhận được văn bản số 3610/KH&ĐT-ĐT ngày 24/9/2013.

➤ **Phương án sử dụng đất sau khi cổ phần hóa:**

+ Thực hiện các quyết định liên quan trên, công ty TNHH MTV Cơ điện công trình đang tiến hành hoàn thiện hồ sơ xin Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái, dịch vụ thương mại và thể dục thể thao tại xã Tả Thanh Oai, xã Tam hiệp, xã Hữu hòa huyện Thanh trì.

**3.2. Tài sản cố định**

❖ Tài sản cố định hữu hình: Công ty TNHH MTV Cơ điện công trình là một doanh nghiệp hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực thi công các công trình xây lắp, duy tu, duy trì... Tuy vậy, giá trị tài sản cố định chiếm một phần nhỏ trong tổng tài sản của Công ty. Tài sản cố định của Công ty chủ yếu là nhà cửa vật kiến trúc và phương tiện vận tải, máy móc thiết bị và dụng cụ quản lý chiếm tỷ trọng không đáng kể,...

❖ Tài sản cố định vô hình: Trên báo cáo tài chính sau thanh tra thuế năm 2014 của Công ty không ghi nhận giá trị tài sản cố định vô hình. Tuy nhiên, theo Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp thì TSCĐ vô hình của Công ty đánh giá lại là: 51.308.861.000 đồng. Nguyên nhân là do:

+ Xác định lại giá trị quyền sở hữu 1.064m<sup>2</sup> sàn xây dựng của Tòa nhà đa năng tại số 04 Trần Hưng Đạo, Hoàn Kiếm, Hà Nội khi thực hiện dự án xây dựng tòa nhà đa chức năng theo Hợp đồng hợp tác đầu tư đã ký giữa Công ty Cổ phần Sông Hồng và Công ty.

+ Xác định lại giá trị quyền quản lý và sở hữu 1.000m<sup>2</sup> sàn văn phòng khi thực hiện dự án Khu chức năng hỗn hợp khu nhà ở cao tầng kết hợp với dịch vụ thương mại, nhà ở thấp tầng và nhà trẻ mẫu giáo tại Sài Đồng, quận Long Biên, Hà Nội theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2727/2015/HTKD/CĐ-ĐXMB&MS ngày 31/3/2015 và Công văn số 2233/STC-TCDN ngày 20/5/2015 của Sở tài chính Hà Nội và công văn số 3660/UBND-KT ngày 29/05/2015 của Ủy Ban nhân dân thành phố Hà Nội.

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN BÁN ĐÁU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU RA BÊN NGOÀI  
CÔNG TY TNHH MTV CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH**

**Bảng 4: Giá trị còn lại của tài sản cố định của Công ty tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp**

*Đơn vị tính: đồng*

STT	Loại tài sản	Giá trị sổ sách		Giá trị đánh giá lại		Chênh lệch	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
1	2	3	(5)=(3)-(4)	7	8	(10)=(7)-(3)	(11)=(8)-(5)
<b>A</b>	<b>TÀI SẢN CỐ ĐỊNH ĐANG DÙNG</b>	<b>32.301.751.027</b>	<b>22.476.701.813</b>	<b>91.912.081.402</b>	<b>81.047.669.091</b>	<b>59.610.330.375</b>	<b>58.570.967.278</b>
<b>I</b>	<b>TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH</b>	<b>32.301.751.027</b>	<b>22.476.701.813</b>	<b>40.603.220.402</b>	<b>29.738.808.091</b>	<b>8.301.469.375</b>	<b>7.262.106.278</b>
1	Nhà cửa vật kiến trúc	26.556.989.339	21.021.999.454	34.357.006.934	26.183.277.285	7.800.017.595	5.161.277.831
2	Máy móc thiết bị	243.213.274	25.360.460	243.213.274	99.500.306	-	74.139.846
3	Phương tiện vận tải	5.143.728.028	1.263.837.073	5.143.728.028	2.690.730.559	-	1.426.893.486
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	208.187.136	15.871.576	208.187.136	114.214.911	-	98.343.335
5	Tài sản cố định khác	149.633.250	149.633.250	651.085.030	651.085.030	501.451.780	501.451.780
<b>II</b>	<b>TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>51.308.861.000</b>	<b>51.308.861.000</b>	<b>51.308.861.000</b>	<b>51.308.861.000</b>
<b>B</b>	<b>TÀI SẢN CỐ ĐỊNH KHÔNG CẦN DÙNG</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>C</b>	<b>TÀI SẢN CỐ ĐỊNH CHỜ THANH LÝ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D</b>	<b>TSCĐ HÌNH THÀNH TỪ QUỸ KHEN THƯỞNG, QUỸ PHÚC LỢI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>32.301.751.027</b>	<b>22.476.701.813</b>	<b>91.912.081.402</b>	<b>81.047.669.091</b>	<b>59.610.330.375</b>	<b>58.570.967.278</b>

*(Nguồn: Trích biên bản xác định giá trị doanh nghiệp)*

❖ **Máy móc thiết bị:**

**Bảng 5: Danh mục một số máy móc thiết bị có giá trị lớn của Công ty theo kết quả xác định giá trị doanh nghiệp**

*Đơn vị tính: đồng*

TT	Tên tài sản	Năm sử dụng	Số lượng	Theo đánh giá lại		
				Nguyên giá	Tỷ lệ % còn lại	Giá trị còn lại
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>(13)=(11)x(12)</b>
1	Máy sản xuất Gạch Ciment Block Hàn Quốc	1997	1	86.000.000	20%	17.200.000
2	Đại tu trạm biến áp của Sở điện lực quản lý (chi phí sửa chữa)	2003	1	30.069.145	20%	6.013.829
3	Lắp đặt hệ thống 3fa	2010	1	127.144.129	60%	76.286.477
<b>Tổng cộng</b>				<b>243.213.274</b>		<b>99.500.306</b>

*(Nguồn: Trích biên bản xác định giá trị doanh nghiệp)*

Máy móc thiết bị của Công ty chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng giá trị tài sản cố định, bao gồm cả chi phí đại tu trạm biến áp của Sở điện lực. Đồng thời, máy móc thiết bị của Công ty theo báo cáo tài chính sau kiểm tra thuế và đã khấu hao gần hết. Tỷ lệ giá trị còn lại của Máy sản xuất gạch ciment Block là 20%, của hệ thống 3 fa là 60%.

❖ **Phương tiện vận tải:**

**Bảng 6: Danh mục phương tiện vận tải của Công ty theo kết quả xác định giá trị doanh nghiệp**

*Đơn vị tính: đồng*

ST T	Tên tài sản	Số lượng	Năm sử dụng	Theo đánh giá lại		
				Nguyên giá	Tỷ lệ % còn lại	Giá trị còn lại
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>(14)=(12)x(13)</b>
1	Xe nâng hàng 3 tấn Nissan	1	1998	177.020.888	25%	44.255.222
2	Ô tô Toyota 5 chỗ	1	2004	500.656.552	40%	200.262.620
3	Xe ô tô Ford 7 chỗ	1	2008	531.350.689	51%	270.988.851
4	Xe ô tô 16 chỗ	1	2007	625.384.342	52%	325.199.857
5	Xe Toyota Camry, 5 chỗ màu đen	1	2009	913.645.246	58%	529.914.242
6	Xe ô tô tải KIA	1	2002	165.519.831	24%	40.000.000
7	Xe tải ISUZU 5,5 tấn gắn cầu	1	2002	683.178.245	32%	218.617.038
8	Xe ô tô tải Ford Rauger	1	2009	484.911.326	52%	250.000.000



**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN BÁN ĐÁU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU RA BÊN NGOÀI  
CÔNG TY TNHH MTV CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH**

ST T	Tên tài sản	Số lượng	Năm sử dụng	Theo đánh giá lại		
				Nguyên giá	Tỷ lệ % còn lại	Giá trị còn lại
	đen					
9	Xe téc nước hiệu Dongfeng	1	2010	395.454.545	65%	257.045.454
10	Xe téc nước Dongfeng	1	2013	666.606.364	83%	554.447.275
	<b>Tổng cộng</b>			<b>5.143.728.028</b>		<b>2.690.730.559</b>

*(Nguồn: Trích biên bản xác định giá trị doanh nghiệp)*

❖ **Tài sản cố định khác:**

**Bảng 7: Tài sản cố định khác theo kết quả xác định giá trị doanh nghiệp**

*Đơn vị tính: đồng*

TT	Tên tài sản	Đơn vị tính	Theo đánh giá lại		
			Nguyên giá	Tỷ lệ % còn lại	Giá trị còn lại
1	Cây lâu xanh tại nhà máy rác	Cây	651.085.030	100%	651.085.030
	<b>Tổng cộng</b>		<b>651.085.030</b>		<b>651.085.030</b>

*(Nguồn: Trích biên bản xác định giá trị doanh nghiệp)*

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

- ❖ Các công trình xây lắp, Duy tu duy trì đều do trúng thầu hoặc chỉ định thầu trên nhiều lĩnh vực: xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, hạ tầng kỹ thuật, đường dây và trạm biến áp, hệ thống điện chiếu sáng đô thị, cây xanh, vườn hoa, xử lý môi trường... Những năm qua, Công ty đã thi công nhiều công trình tiêu biểu, các công trình do Công ty thi công đều được Chủ đầu tư đánh giá là đảm bảo chất lượng và tiến độ, kỹ mỹ thuật.
- ❖ Các Dự án đầu tư của Công ty trải rộng trên địa bàn Thành phố Hà Nội với nhiều Dự án đã góp phần mang lại thương hiệu cho Công ty như: Dự án Đài Hóa thân Hoàn Vũ, Dự án nhà máy sản xuất gạch block trên thiết bị hiện đại Rometa của Tây Ban Nha, Dự án Tổ hợp văn phòng cao cấp 23 Phan Chu Trinh, Dự án Công viên Yên Sở quy mô 326,75 ha kêu gọi được đối tác Gamuda của Malaysia đầu tư 100% vốn nước ngoài với tổng vốn đầu tư đăng ký 800 triệu USD.....

- ❖ Vốn góp dài hạn tại Dự án Khu đô thị mới Tứ Hiệp do Công ty Cổ phần Hồng Hà Việt Nam làm chủ đầu tư được bảo toàn và đang dần phát triển, tương lai không xa sẽ là nguồn đóng góp lợi nhuận về cho Công ty.
- ❖ Giá trị sản lượng thi công xây lắp hàng năm của Công ty những năm gần đây cũng đạt bình quân 20-25 tỷ đồng/năm.
- ❖ Được sự ủng hộ của các Sở ban ngành, đến nay sản lượng duy tu duy trì cây xanh, điện chiếu sáng của Công ty đã đạt sản lượng 30 tỷ đồng/ năm, tạo công ăn việc làm ổn định của gần 200 lao động thời vụ, tạo nguồn thu nhập, lợi nhuận ổn định để Công ty tiếp tục thực hiện các dự án. Hiện nay, Công ty đang quản lý hệ thống cây xanh tuyến QL 18, đường vành đai 3, chăm sóc vườn hoa cây cảnh tại khu hành chính quận Hoàng Mai, Quận Long Biên; quản lý và vận hành hệ thống chiếu sáng điện 3 huyện Thanh Oai, Mỹ Đức, Ứng Hòa...
- ❖ Hiện Công ty vẫn đang phối hợp với viện vật liệu xây dựng-Bộ Xây dựng và các đối tác Nhật Bản (Các bên đã ký văn bản ghi nhớ) để tiếp tục nghiên cứu và đề xuất với Thành phố cho tiếp tục triển khai nghiên cứu các dự án liên quan đến vấn đề xử lý chất thải rắn từ phá dỡ công trình.
- ❖ Kinh doanh - Xuất nhập khẩu đạt trung bình giá trị sản lượng 18-20 tỷ đồng/ năm.

#### **4.1. Các công trình tiêu biểu giai đoạn trước Cổ phần hóa**

**Bảng 8: Các công trình tiêu biểu giai đoạn trước Cổ phần hóa 2012-2014**

*Đơn vị tính: Triệu VND*

STT	Tên công trình	Thời hạn HĐ		Tổng giá trị hợp đồng (triệu đồng)	Giá trị thực hiện (triệu đồng)	Tên cơ quan Chủ đầu tư
		Khởi công	Hoàn thành			
<b>I. Các công trình thi công xây lắp:</b>						
1	Gói thầu số 2: Thi công hệ thống cây xanh thuộc Dự án xây dựng đường vành đai 3, giai đoạn 2 TP Hà Nội.	9/2012	10/2012	6,600	6,600	Ban QLDA Thăng Long
2	Gói thầu số 3: Thi công hệ thống cây	9/2012	10/2012	6,365	6,365	Ban QLDA Thăng Long

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU RA BÊN NGOÀI  
CÔNG TY TNHH MTV CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH**

STT	Tên công trình	Thời hạn HĐ		Tổng giá trị hợp đồng	Giá trị thực hiện	Tên cơ quan Chủ đầu tư
	xanh thuộc Dự án xây dựng đường vành đai 3, giai đoạn 2 TP Hà Nội.					
3	Gói thầu số 6: Thi công tuyến đường Nguyễn Văn Cừ thuộc Dự án Cải tạo, chỉnh trang HTCXĐT các tuyến đường và nút giao thông chính thuộc địa bàn quận Long Biên	6/2013	9/2013	4,980	4,980	Ban quản lý dự án Long Biên
4	Gói thầu số 8: Thi công tuyến đường 40m thuộc Dự án Cải tạo, chỉnh trang HTCXĐT các tuyến đường và nút giao thông chính thuộc địa bàn quận Long Biên	6/2013	8/2013	4,891	4,891	Ban quản lý dự án Long Biên
<b>II. Duy tu duy trì cây xanh đô thị, đường phố, công viên, vườn hoa:</b>						
1	Gói thầu: Duy trì cây xanh tuyến đường Nguyễn Văn Cừ, tuyến đường đi khu đô thị mới Thạch Bàn – Q. Long Biên	01/2012	12/2012	3.179	3.179	Sở Xây dựng HN
2	Gói thầu: Duy trì cây xanh tuyến đường	1/2013	12/2013	4.990	4.990	Sở Xây dựng HN

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU RA BÊN NGOÀI  
CÔNG TY TNHH MTV CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH**

STT	Tên công trình	Thời hạn HĐ		Tổng giá trị hợp đồng	Giá trị thực hiện	Tên cơ quan Chủ đầu tư
	Nguyễn Văn Cừ, tuyến đường đi khu đô thị mới Thạch Bàn, tuyến đường Ngô Gia Tự – Q. Long Biên năm 2013					
3	Gói thầu: Duy tu, duy trì thường xuyên vườn hoa khu đấu giá QSD đất Việt Hung, khu TĐC phường Long Biên, khu TĐC X6 Thạch Bàn, Dốc Cầm 2013	01/2013	12/2013	3.485	3.485	TT Phát triển quỹ đất quận Long Biên
4	Gói thầu: Duy tu, duy trì thường xuyên Công viên Đền Lừ II	01/2013	12/2013	4.504	4.504	TT Phát triển quỹ đất và QLDT HTDT quận Hoàng Mai
5	Duy trì khu Trung tâm hành chính quận Hoàng Mai	01/2014	12/2014	1.437	1.437	TT Phát triển quỹ đất và QLDT HTDT quận Hoàng Mai
6	Duy trì thường xuyên tuyến đường Ngọc thụy đi khu đô thị mới Thạch Bàn	01/2014	12/2014	2.158	2.158	Sở Xây dựng HN
7	Duy trì thường xuyên tuyến quốc lộ 18	01/2014	12/2014	2.661	2.661	Sở Xây dựng HN
8	Duy trì cây xanh gói	01/2014	12/2014	2.593	2.593	Sở Xây dựng

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐÀU RA BÊN NGOÀI  
CÔNG TY TNHH MTV CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH**

STT	Tên công trình	Thời hạn HĐ		Tổng giá trị hợp đồng	Giá trị thực hiện	Tên cơ quan Chủ đầu tư
	thầu số 3(đường gom và dải phân cách giữa từ km 1+110 đến km6+210)					HN
9	Duy trì cây xanh thảm cỏ gói thầu số 6 ( hạng mục cảnh quan và dải phân cách giữa từ km155+200 đến km159+541.4)	01/2014	12/2014	2.635	2.635	Sở Xây dựng HN
10	Duy trì thường xuyên tuyến đường Ngô Gia Tự quận Long Biên, Hà Nội	01/2014	12/2014	1.816	1.816	Sở Xây dựng HN
<b>III. Duy tu duy trì điện chiếu sáng đô thị:</b>						
1	Gói thầu: Duy trì hệ thống chiếu sáng công cộng trên địa bàn huyện Thanh Oai, Ứng Hoà, Mỹ Đức.	1/2012	12/2012	4.695	4.695	Sở Xây dựng HN
2	Gói thầu: Duy trì hệ thống chiếu sáng công cộng trên địa bàn huyện Thanh Oai, Ứng Hoà, Mỹ Đức.	01/2013	12/2013	4.340	4.340	Sở Xây dựng HN

*(Nguồn: Công ty TNHH MTV Cơ điện công trình)*

## 4.2. Cơ cấu doanh thu thuần và lợi nhuận gộp của Công ty qua các năm

### 4.2.1. Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty qua các năm

**Bảng 9: Cơ cấu doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giai đoạn  
2012-2014**

*Đơn vị tính: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Doanh thu các SP công ích	20.205	25,85%	25.517	35,98%	30.389	45,93%
Doanh thu TC xây lắp	28.100	35,95%	23.860	33,64%	11.110	16,79%
Doanh thu KD XNK	20.450	26,16%	19.880	28,03%	21.250	32,11%
Doanh thu khác	9.408	12,04%	1.664	2,35%	3.420	5,17%
<b>Tổng cộng</b>	<b>78.163</b>	<b>100%</b>	<b>70.921</b>	<b>100%</b>	<b>66.169</b>	<b>100%</b>

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2012, 2013 và BCTC sau thanh tra thuế năm 2014)

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ có sự giảm sút trong 03 năm qua, năm 2012 đạt 78,163 tỷ đồng, năm 2013 đạt 70,921 tỷ đồng và năm 2014 giảm xuống còn 66,169 tỷ đồng (giảm 6,7% so với 2013).

Trong cơ cấu doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ thì doanh thu từ hoạt động cung cấp sản phẩm công ích chiếm tỷ trọng lớn nhất. Năm 2014 doanh thu cung cấp sản phẩm công ích đạt 30,38 tỷ đồng (tương ứng 45,93% doanh thu thuần) đồng thời cũng có sự gia tăng đáng kể qua các năm từ 2012 đến 2014.

Doanh thu hoạt động xây lắp sụt giảm mạnh từ 2012 đến 2014, từ 28,1 tỷ đồng năm 2012 xuống còn 23,86 tỷ năm 2013 và chỉ đạt 11,11 tỷ đồng năm 2014 đồng thời chiếm tỷ trọng lớn thứ ba trong cơ cấu doanh thu thuần (16,79%).

Doanh thu hoạt động kinh doanh xuất nhập khẩu có sự tăng trưởng nhẹ trong 03 năm qua: Đạt 32,11 tỷ đồng năm 2014 và chiếm tỷ trọng lớn thứ 2 trong tổng doanh thu thuần.

#### 4.2.2. Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty qua các năm

**Bảng 10: Cơ cấu lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giai đoạn  
2012-2014**

*Đơn vị tính: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014	
	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)
Lợi nhuận các SP công ích	20.205	26%	25.517	36%	30.389	46%
Lợi nhuận TC xây lắp	27.672	35%	21.324	30%	6.458	10%
Lợi nhuận KD XNK	20.440	26%	18.181	26%	23.474	35%
Lợi nhuận khác	9.846	13%	5.899	8%	5.838	9%

*(Nguồn: Công ty TNHH MTV Cơ điện công trình)*

#### 4.3. Nguyên vật liệu

- ❖ Đối với các công trình duy tu duy trì cây xanh: Vật liệu chính chủ yếu là cỏ lá tre và các loại hoa thời vụ, hoa tiểu cảnh. Công ty nhập hàng của Hợp tác xã nông nghiệp tổng hợp dịch vụ Nhật Tân, một trong những nhà cung cấp uy tín và hoạt động lâu năm trong lĩnh vực này. Nguồn nguyên vật liệu này khá ổn định về số lượng và nguồn cung, ít biến động giá vì có tính chất thời vụ cao. Điều này góp phần đảm bảo sự ổn định trong kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty.
- ❖ Đối với các công trình xây lắp điện: Nguyên vật liệu chủ yếu là các loại đèn cao áp, dây cáp điện, khung móng cột,... Nhà cung cấp của công ty hoàn toàn là các doanh nghiệp uy tín: Công ty TNHH một thành viên chiếu sáng và Thiết bị đô thị (Hapulico), công ty cổ phần chiếu sáng Halitec, Công ty cổ phần Ba An, Công ty cổ phần Thăng Lợi, công ty cổ phần ELCOM,... Chi phí của nguồn nguyên vật liệu này phụ thuộc vào mặt bằng giá cả các mặt hàng tương đương trên thị trường, đồng thời cũng phụ thuộc vào mối quan hệ cung-cầu. Vì vậy, khi thị trường bất động sản và xây dựng phát triển nóng sẽ kéo theo giá cả các mặt hàng trang thiết bị điện tăng cao và ngược lại, từ đó ảnh hưởng đến kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty.
- ❖ Đối với mặt hàng nhập khẩu dây cáp điện, công ty nhập hàng của nhà sản xuất Omerin, một trong những nhà sản xuất dây cáp điện hàng đầu Châu Âu với 50 năm

kinh nghiệm. Omerin đã đạt được chứng nhận ISO 9001 do Hiệp hội bảo đảm chất lượng của Pháp AFAQ chứng nhận. Tính đến thời điểm này, sản phẩm Omerin được phân phối tại hơn 50 quốc gia với mạng lưới đại lý và nhà phân phối lớn trên toàn cầu. Đối với nguồn vật liệu này, giá cả phụ thuộc vào biến động giá hàng nhập khẩu và tỷ giá ngoại tệ/VNĐ. Thời gian gần đây, Việt Nam đồng đã mất giá tương đối so với một số ngoại tệ mạnh, đó là điều bất lợi cho các doanh nghiệp nhập khẩu hàng hóa và Công ty cũng không nằm ngoài ảnh hưởng tiêu cực này. Chi phí nhập khẩu dây cáp điện tăng sẽ tác động xấu đến kết quả kinh doanh của Công ty do đẩy giá thành sản phẩm/công trình nhận thầu lên cao, cùng một loạt chi phí đẩy khác sẽ kéo theo lợi nhuận có xu hướng sụt giảm.

#### 4.4. Chi phí sản xuất

**Bảng 11: Cơ cấu chi phí từ 2012-2014**

*Đơn vị tính: triệu đồng*

Các loại chi phí	Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Giá vốn hàng bán	68.483	88,10%	60.137	85,23%	57.699,6	83,79%
Chi phí tài chính	0	0%	18,8	0,03%	0	0%
Chi phí bán hàng	742,4	0,96%	531,7	0,75%	1.764	2,56%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	7.721	9,93%	7.078	10,03%	6.894,8	10,01%
Chi phí khác	787,9	1,01%	2.796	3,96%	2.508	3,64%
<b>Tổng chi phí</b>	<b>77.734</b>	<b>100%</b>	<b>70.560</b>	<b>100%</b>	<b>68.864</b>	<b>100%</b>

*(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2012, 2013, BCTC sau thanh tra thuế năm 2014)*

Qua bảng trên ta thấy Tổng chi phí của Công ty giảm qua các năm, chủ yếu là do giá vốn hàng bán giảm từ 68,48 tỷ đồng năm 2012 xuống còn 60,13 tỷ năm 2013 và 57,69 tỷ năm 2014, tương ứng tỷ trọng trên tổng chi phí cũng giảm qua các năm nhưng vẫn chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tổng chi phí của Công ty (trung bình là 85% tổng chi phí), điều này là phù hợp với đặc thù ngành của Công ty. Năm 2012 và 2014 Công ty không có nợ vay nên không phát sinh chi phí lãi vay, năm 2013 chi phí lãi vay chiếm tỷ trọng rất nhỏ: 0,03% trên tổng chi phí.

Chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm tỷ trọng khoảng 10% trong tổng chi phí và



khá ổn định trong 3 năm qua. Công ty đã thực hiện tốt các chính sách nhằm kiểm soát chi phí quản lý doanh nghiệp nên chi phí này chỉ biến động nhẹ từ 2012 đến 2014.

Việc kiểm soát tốt các yếu tố chi phí là nhân tố quan trọng mang lại hiệu quả kinh doanh cao hơn cho Công ty. Do vậy, trong thời gian tới Công ty cần chú trọng tới việc quản lý tốt các yếu tố chi phí, đặc biệt là giá vốn hàng bán và chi phí quản lý doanh nghiệp.

#### **4.5. Trình độ công nghệ**

❖ Dây chuyền sản xuất gạch Block của Công ty được đầu tư trên 7 tỷ đồng từ năm 1999, Công nghệ Tây Ban Nha, hàng năm Công ty có thể sản xuất 200.000m<sup>2</sup> gạch tự chèn hoặc 300.000 m<sup>2</sup> gạch Block bê tông xây với cường độ chịu nén từ 100-600kg/cm<sup>2</sup> chiều cao sản phẩm đạt 400mm. Dây chuyền công nghệ hiện đại của Châu Âu ROMETA Type 2030 tự động hoá từ khâu cấp nguyên liệu đầu vào đến ra sản phẩm. Với hệ thống quản lý chất lượng đạt tiêu chuẩn ISO 9001 : 2000, Xí nghiệp gạch Block có thể đáp ứng được mọi nhu cầu của khách hàng về chất lượng, mẫu mã, chủng loại, màu sắc sản phẩm với thời gian nhanh nhất.

❖ Thiết bị làm màu 2 lớp trên bề mặt sản phẩm có chiều dày từ 5-6mm với độ đồng đều nhất và liên kết vững chắc.

❖ Các sản phẩm dây cáp điện Công ty cung cấp cho khách hàng chủ yếu là sản phẩm của hãng Omerin, được sản dựa trên dây chuyền tiêu chuẩn hàng đầu Châu Âu, với hơn 50 năm kinh nghiệm và đội ngũ nhân viên tận tình, Omerin đã dẫn tạo nên thương hiệu trong lòng khách hàng.

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

Để đảm bảo chất lượng các dịch vụ của mình, Công ty đã xây dựng một bộ phận chuyên trách để kiểm tra giám sát chất lượng các sản phẩm công ích, kiểm soát chặt chẽ tiến độ cũng như chất lượng các công trình thi công.

#### **4.7. Hoạt động marketing**

Công ty chỉ có các hoạt động marketing mang tính đơn thuần chưa có tầm chiến lược như:

- Đăng tin mua bán và thông tin sản phẩm trên các trang web : raovat.net, muaban.vn,...
- Đăng thông tin giới thiệu các sản phẩm, dịch vụ trên website của Công ty.
- Đăng tin quảng bá hình ảnh thương hiệu trên các trang mạng xã hội khác.
- Xây dựng đội ngũ nhân viên tìm hiểu thị trường và tìm kiếm khách hàng tiềm năng.

- Trong thời gian tới, Công ty sẽ đẩy mạnh hoạt động quảng bá thương hiệu, sản phẩm, dịch vụ đến các khách hàng tiềm năng bằng các chiến lược như: Hoạch định mảng khách hàng, mở rộng quan hệ và khai thác tối đa nguồn lực sẵn có, phát triển đội ngũ nhân sự marketing...

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

Không có

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU RA BÊN NGOÀI  
CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ CẤP NƯỚC LAI CHÂU**

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

**Bảng 12: Danh mục các hợp đồng đang thực hiện**

<b>TT</b>	<b>Tên hợp đồng</b>	<b>Đối tác</b>	<b>Sản phẩm/dịch vụ</b>	<b>Giá trị ước tính (Triệu đồng)</b>	<b>Thời gian thực hiện</b>
<b>I</b>	<b>Các hợp đồng cung cấp sản phẩm công ích</b>				
1	Hợp đồng số 245/HĐ-BDT	Ban duy tu các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị	Duy trì cây xanh, thảm cỏ dải phân cách giữa và các nút giao tuyến đường vành đai 3	27.059	Năm 2015
2	Hợp đồng số 26/HĐKT	UBND phường Hoàng Văn Thụ	Duy trì cây xanh, thảm cỏ công viên Đền Lừ II quý II	3.268	Năm 2015
3	Hợp đồng số 798/HĐ – BDT PL HĐ số 558/HĐ – BDT	Ban duy tu các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị	Duy trì cây xanh, thảm cỏ dải phân cách giữa và các nút giao tuyến đường	21.712	Năm 2015
4	Hợp đồng số 24/HĐKT	Trung tâm PT quỹ đất Long Biên	Duy trì các tuyến đường quận Long Biên	2.198	Năm 2015
5	Hợp đồng số 245/HĐ-BDT	Ban duy tu các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị	Duy trì cây xanh, thảm cỏ dải phân cách giữa và các nút giao tuyến đường vành đai 3	27.059	Năm 2015
<b>II</b>	<b>Các hợp đồng xây lắp</b>				

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN BÁN ĐẦU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU RA BÊN NGOÀI  
CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ CẤP NƯỚC LAI CHÂU**

1	Hợp đồng số 355/HĐ-BDT	Ban duy tu các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị	Thi công cải tạo chỉnh trang hạ tầng kỹ thuật trồng thảm cỏ dưới gầm cầu đường vành đai 3	4.912	Năm 2015
2	Hợp đồng số 76/HĐ – TTHN	Trung tâm bảo tồn di sản Thăng Long Hà Nội	Duy trì hệ thống điện chiếu sáng sân vườn và di tích gốc trong khu Trung tâm Hoàng Thành	547	Năm 2015
3	Hợp đồng số 49/2015/HĐ DT	Ban quản lý dự án duy tu hạ tầng giao thông	Duy trì điện chiếu sáng 3 huyện Thanh Oai, Ứng Hoà, Mỹ Đức	3.374	Năm 2015

*(Nguồn: Công ty TNHH MTV Cơ điện công trình)*

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

**Bảng 13: Tình hình tài chính từ 2012 đến 2014**

*Đơn vị: Đồng*

Chỉ tiêu	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
<b>Cơ cấu tài sản</b>			
Tổng tài sản	132.566.082.358	132.110.327.501	127.911.447.074
Tài sản ngắn hạn	85.898.794.716	86.556.567.091	87.315.095.525
Tài sản dài hạn	46.667.287.642	45.553.760.410	40.596.351.549
Tài sản ngắn hạn/TTS	64,80%	65,52%	68,26%
Tài sản dài hạn/TTS	35,20%	34,48%	31,74%
<b>Cơ cấu nguồn vốn</b>			
Vốn chủ sở hữu	108.600.262.674	108.765.652.036	106.855.627.594
Nợ ngắn hạn	23.965.819.684	23.344.675.465	21.015.819.480
Nợ dài hạn	-	-	40.000.000
Nợ ngắn hạn/TSNH	0,28	0,27	0,24
Nợ ngắn hạn/Tổng tài sản	18,08%	17,67%	16,43%
Nợ dài hạn/ Tổng tài sản	0,00%	0,00%	0,03%
Vốn chủ sở hữu/Tổng tài sản	81,92%	82,33%	83,54%

*(Nguồn: BCTC đã kiểm toán 2012,2013, BCTC sau thanh tra thuế năm 2014 của Công ty)*

Từ bảng trên ta thấy, tổng tài sản của Công ty năm 2014 là 127,911 tỷ đồng giảm 3,18% so với 2013. Tài sản ngắn hạn có xu hướng tăng nhẹ qua các năm, năm 2014 tăng 0,88% so với năm 2013. Trong khi đó tài sản dài hạn giảm qua các năm từ 2012 đến 2014, từ 46,667 tỷ đồng (năm 2012) xuống còn 40,596 tỷ đồng (năm 2014), tương ứng mức giảm 10,88% so với năm 2013.

Nợ ngắn hạn chỉ đủ trang trải khoảng 24-28% tài sản ngắn hạn, bên cạnh đó Công ty không có nợ vay dài hạn năm 2012 và năm 2013, năm 2014 nợ dài hạn rất nhỏ không đáng kể. Điều đó chứng tỏ Công ty đã dùng vốn chủ sở hữu tài trợ gần như toàn bộ tài sản dài hạn và trên 70% tài sản ngắn hạn.

Mức độ an toàn tự chủ tài chính của Công ty rất cao, Công ty không chịu áp lực trả nợ, nhưng việc sử dụng đòn bẩy tài chính ở mức thấp như vậy sẽ làm giảm cơ hội gia tăng lợi nhuận cũng như kéo theo áp lực chi trả cổ tức cho cổ đông.

**Bảng 14: Kết quả kinh doanh của Công ty giai đoạn 2012-2014**

*Đơn vị tính: triệu đồng*

TT	Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
1	Tổng giá trị tài sản	132.566	132.110	127.911
2	Vốn nhà nước theo sổ sách kế toán	108.600	108.765	106.855
3	Nợ ngắn hạn	23.965	23.344	21.015
	<i>Trong đó, nợ quá hạn</i>	0	0	0
4	Nợ dài hạn	0	0	40
	<i>Trong đó, nợ quá hạn</i>	0	0	0

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU RA BÊN NGOÀI  
CÔNG TY TNHH MTV CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH**

<b>TT</b>	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Năm 2012</b>	<b>Năm 2013</b>	<b>Năm 2014</b>
5	Nợ phải thu khó đòi	0	0	0
6	Tổng số lao động (người)	253	258	250
7	Tổng quỹ lương	15.873	20.708	20.380
8	Thu nhập bình quân 1 người/tháng	5,5	5,1	5,1
9	Tổng doanh thu	78.163	70.921	66.259
10	Tổng chi phí	77.734	70.438	70.173
11	Lợi nhuận thực hiện	429	483	-3.914
12	Lợi nhuận sau thuế	321	271	-3.914
13	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn nhà nước	0,3%	0,25%	

*(Nguồn: Công ty TNHH MTV Cơ điện công trình)*

Lợi nhuận sau thuế của Công ty tăng nhẹ năm 2013 so với 2012, tuy nhiên năm 2014 Công ty đã lỗ 3,914 tỷ đồng. Nguyên nhân của sự sụt giảm này là do doanh thu từ 2012 đến 2014 giảm mạnh nhưng mức độ giảm của chi phí lại chậm và không bắt kịp đà giảm của doanh thu. Để hoạt động sản xuất kinh doanh hiệu quả hơn, Ban lãnh đạo Công ty cần có những chính sách và biện pháp kịp thời. Tỷ suất lợi nhuận ròng /vốn nhà nước của Công ty trong các năm qua ở mức thấp, năm 2013 là 0,25%.

Công ty không có khoản nợ quá hạn nào trong 3 năm qua, nợ dài hạn năm 2014 chỉ là 40 triệu đồng.

Tổng Doanh thu của Công ty giảm dần từ năm 2012 đến năm 2014: Từ 78,163 tỷ đồng năm 2012 xuống còn 70,921 tỷ đồng năm 2013 và 66,259 tỷ đồng năm 2014. Nguyên nhân của sự sụt giảm này là do sự khó khăn chung của nền kinh tế và sự cạnh tranh gay gắt của các Đơn vị khác cùng ngành.

Công ty đã thắt chặt và kiểm soát chi phí từ năm 2012 đến năm 2014: Tổng chi phí giảm từ 77,73 tỷ đồng năm 2012 xuống còn 70,92 tỷ đồng năm 2013 66,259 tỷ đồng năm 2014. Tuy nhiên, nỗ lực cắt giảm chi phí của Công ty chưa thể theo kịp đà sụt giảm của doanh thu khiến cho hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2014 bị thua lỗ.

**Bảng 15: Một số chỉ tiêu tài chính của Công ty giai đoạn 2012-2014**

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)</b>			
Hệ số thanh toán chung	5,53	5,66	6,07
Hệ số thanh toán ngắn hạn	3,58	3,71	4,15
Hệ số thanh toán nhanh	2,87	2,95	3,46
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lợi (%)</b>			
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,35%	0,41%	-6,38%
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,19%	0,21%	-3,05%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn CSH	0,23%	0,25%	-3,65%
Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	-1,41%	-0,18%	-6,33%
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay các khoản phải thu	1,94	1,47	1,20
Vòng quay hàng tồn kho	4,24	3,74	4,16
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,55	0,50	0,48
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Nợ/Tổng tài sản	0,18	0,18	0,16
Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,22	0,21	0,20

*(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2012, 2013, BCTC sau thanh tra thuế năm 2014)*

Căn cứ vào các chỉ tiêu về khả năng thanh toán cho thấy, khả năng thanh toán các khoản nợ của Công ty ở mức cao so với mặt bằng chung của ngành. Các Hệ số thanh toán đều lớn hơn 1, đặc biệt là hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh của Công ty tăng qua các năm từ 2012 đến 2014 cho thấy khả năng đáp ứng các khoản nợ tức thời của Công ty rất tốt. Điều này cũng là hợp lý vì Công ty sử dụng chủ yếu là nguồn vốn chủ sở hữu để duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh.

Vòng quay hàng tồn kho có xu hướng tăng lên trong năm 2014 so với 2013 đã phản ánh mức độ luân chuyển hàng tồn kho đã có sự cải thiện. Vòng quay các khoản phải thu giảm dần từ 2013 đến 2014 cho thấy mức độ bị chiếm dụng vốn của Công ty đang gia tăng do các đối tác chậm thanh quyết toán các hợp đồng thi công cũng như tiền cung cấp sản phẩm hàng hóa. Công ty cần có những biện pháp và chính sách thích hợp để kiểm soát và giảm thiểu nguy cơ bị chiếm dụng vốn và tăng cường công tác thu hồi nợ.

Năm 2014, các chỉ tiêu phản ánh khả năng sinh lời của Công ty đều âm là do Công ty đã bị lỗ 3,914 tỷ đồng. Đây là con số đáng báo động, đòi hỏi Ban lãnh đạo Công ty phải tìm ra những giải pháp kịp thời nhằm khắc phục những tồn đọng yếu kém trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

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

##### **4.11.1. Thuận lợi**

- ❖ Trong quá trình hình thành, hoạt động và phát triển của Công ty TNHH MTV Cơ điện Công trình trong thời gian qua luôn nhận được sự quan tâm chỉ đạo và giúp đỡ kịp thời của Thường vụ Đảng ủy, Ban lãnh đạo Công ty, Các phòng ban nghiệp vụ Công ty và nhất là sự quan tâm hỗ trợ từ phía UBND Thành phố, các Sở ban ngành của Thành phố, Đảng ủy Khối doanh nghiệp Hà Nội và các Quận, Huyện có hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty
- ❖ Công tác quản lý điều hành của Công ty ngày càng nề nếp. Công ty đã tạo được lòng tin đối với Thành phố, các chủ đầu tư qua các công trình thi công đạt chất lượng và tiến độ. Mặt khác, với những kết quả mà tập thể cán bộ công nhân viên đã cố gắng phấn đấu đạt được trong những năm trước, làm tiền đề, uy tín của Công ty trên thị trường được giữ vững và nâng cao, tạo đà phát triển cho những năm tiếp theo.
- ❖ Việt Nam trong quá trình hội nhập kinh tế khu vực và thế giới, vì vậy môi trường đầu tư trong nước và nước ngoài ngày càng được cải thiện và đã thúc đẩy ngành xây dựng ngày càng phát triển mạnh mẽ nên đã và sẽ tạo rất nhiều cơ hội phát triển cho ngành xây dựng nói chung và Công ty TNHH MTV Cơ điện công trình nói riêng.

##### **4.11.2. Khó khăn**

- ❖ Công ty là đơn vị nhỏ trong khối doanh nghiệp trên địa bàn Hà Nội, hoạt động chủ yếu bằng nguồn vốn tự có. Vì vậy, nguồn vốn đôi lúc không đáp ứng được yêu cầu vốn cho sản xuất kinh doanh cũng chưa tương xứng với sự phát triển của Công ty
- ❖ Thị trường bất động sản trong nước đóng băng, kinh tế trong giai đoạn suy giảm làm hạn chế một phần không nhỏ đối với các Dự án đầu tư và công việc trong lĩnh vực thi công xây trong thời gian qua và thời gian sắp tới.
- ❖ Các tồn tại về đất đai và nguồn vốn của Công ty tại Công ty Cổ phần Sông Hồng - Số 4 Trần Hưng Đạo cũng góp phần làm hạn chế sự phát triển của Công ty.
- ❖ Môi trường cạnh tranh nội bộ ngành càng gay gắt, vì vậy, nếu không có cơ chế huy động các nguồn vốn để hoạt động và đầu tư máy móc thiết bị thi công một cách phù hợp sẽ không thể đủ năng lực cạnh tranh trong thời gian tới.
- ❖ Do áp lực của quá trình hội nhập kinh tế khu vực và thế giới trong thời gian tới sẽ diễn ra rất mạnh mẽ nên việc cạnh tranh về nguồn nhân lực giỏi việc, thạo nghề cũng rất khó khăn, vì vậy, cần phải có chính sách phù hợp và kịp thời đào tạo và giữ những cán bộ có năng lực đang làm việc tại Công ty, đồng thời thu hút thêm các cán bộ và công nhân chuyên ngành trong thời gian tới.
- ❖ Giá cả nguyên, nhiên vật liệu thường xuyên biến động, sự cạnh tranh gay gắt giữa các doanh nghiệp trong và ngoài nước, nguồn vốn nhỏ và thường xuyên bị chủ đầu tư chiếm dụng tại các công trình trong thời gian dài là những khó khăn cơ bản của các doanh nghiệp xây lắp nói chung và của Công ty TNHH MTV Cơ điện Công trình nói riêng...



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

### **4.12.1. Vị thế của Công ty trong ngành**

- ❖ Trải qua những năm tháng xây dựng và trưởng thành, từ một đơn vị với cơ sở vật chất còn hạn chế, nay Công ty TNHH Một thành viên Cơ Điện công trình đủ khả năng tổ chức quản lý, thiết bị nhân lực nhận thầu và tổng thầu thi công các công trình đồng bộ với yêu cầu kỹ thuật tiên tiến hiện đại, với hầu hết các loại hình công trình như đường giao thông, hè vỉa, cấp thoát nước, công viên cây xanh, san lấp mặt bằng, xây dựng dân dụng công nghiệp, lắp đặt máy, lắp đặt trang thiết bị nội ngoại thất, xây dựng lắp đặt đường dây, trạm điện, thiết bị điện, hệ thống chiếu sáng công cộng, đèn tín hiệu điều khiển giao thông, xây dựng cầu, hầm v.v...
- ❖ Trên cơ sở áp dụng công nghệ thiết bị thi công hiện đại, ứng dụng khoa học kỹ thuật mới trong thi công Công ty TNHH Một thành viên Cơ Điện Công trình đã cống hiến cho xã hội những công trình đạt chất lượng kỹ thuật, mỹ thuật cao và hoàn thành công trình đúng tiến độ được giao. Công ty TNHH một thành viên Cơ Điện Công trình Hà Nội luôn thực hiện tốt các nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước, cải thiện nâng cao đời sống cho người lao động, tái sản xuất đầu tư công nghệ thiết bị xây dựng.

### **4.12.2. Triển vọng phát triển của ngành**

Ở Việt Nam lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản đang trên đà phát triển mở rộng. Theo các chuyên gia, xu hướng phát triển mở rộng ít nhất kéo dài đến năm 2020, khi Việt Nam cơ bản hoàn thành công nghiệp hoá, đi vào phát triển theo chiều sâu. Theo thống kê trong vòng 10 năm trở lại đây số lượng các doanh nghiệp tham gia vào đầu tư kinh doanh bất động sản không ngừng gia tăng. Mỗi năm số lượng này tăng từ 20 -50%. Đây cũng là một tín hiệu khả quan cho Công ty khi bất động sản là một trong những lĩnh vực mũi nhọn mà Công ty sẽ tập trung đẩy mạnh trong thời gian tới, điển hình là đầu tư vào dự án Khu chức năng hỗn hợp khu nhà ở cao tầng kết hợp với dịch vụ thương mại, nhà ở thấp tầng và nhà trẻ mẫu giáo tại Sài Đồng, quận Long Biên, Hà Nội.

Tốc độ Công nghiệp hóa- hiện đại hóa đất nước đang ngày một gia tăng, nhu cầu nâng cấp cơ sở hạ tầng, cải tạo cảnh quan đô thị cũng tăng mạnh trong các năm gần đây và được các Sở- Ban – Ngành đặc biệt chú trọng quan tâm. Chính vì vậy, triển vọng của Công ty rất khả quan với lĩnh vực hoạt động chủ yếu là nhận thầu thi công, xây lắp

, duy trì, duy tu các công trình cây xanh đô thị, hệ thống chiếu sáng đô thị, các tuyến đường, vườn hoa đô thị...

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

#### **1. Mục tiêu cổ phần hóa**

Theo Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần và chủ trương của UBND Thành phố Hà Nội về việc cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Cơ điện công trình nhằm các mục tiêu:

- Thực hiện cổ phần hóa nhằm huy động vốn của các cá nhân, các tổ chức kinh tế, tổ chức xã hội trong và ngoài nước để tăng cường năng lực tài chính, đổi mới công nghệ, đổi mới phương thức quản lý nhằm nâng cao hiệu quả và sức cạnh tranh của doanh nghiệp.
- Đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước, doanh nghiệp, nhà đầu tư và người lao động trong doanh nghiệp.
- Thực hiện công khai, minh bạch theo nguyên tắc thị trường, khắc phục tình trạng cổ phần hóa khép kín trong nội bộ doanh nghiệp; gắn với phát triển thị trường vốn, thị trường chứng khoán.

#### **2. Hình thức cổ phần hóa**

Căn cứ theo tình hình thực tế của Công ty và quy định tại điều 4 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2011 của Chính Phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần, Công ty TNHH MTV Cơ điện công trình lựa chọn hình thức cổ phần hóa là **“Bán một phần vốn nhà nước và phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ”**.

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

##### **3.1. Thông tin chung**

- ❖ Tên tiếng Việt : CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH
- ❖ Tên tiếng Anh : Mechanical Engineering Service Joint Stock Company
- ❖ Trụ sở chính : Tầng 8, toà nhà tổ hợp Sky Tower, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
- ❖ Điện thoại : (+84) 043 933 2225
- ❖ Fax : (+84) 043 933 2225

- ❖ E-mail : [mescvn@fpt.vn](mailto:mescvn@fpt.vn)
- ❖ Website : [www.mescvn.com.vn](http://www.mescvn.com.vn)
- ❖ Vốn điều lệ dự kiến : 186.000.000.000 đồng (Một trăm tám mươi sáu tỷ đồng)

### 3.2. Hình thức pháp lý

Công ty là công ty cổ phần, có tư cách pháp nhân theo Pháp luật Việt Nam kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, thực hiện chế độ hạch toán kinh tế độc lập, có con dấu riêng, được mở tài khoản tại ngân hàng theo quy định của pháp luật, tổ chức và hoạt động theo Điều lệ của Công ty cổ phần Cơ điện công trình và các quy định của Pháp luật, được đăng ký kinh doanh theo quy định của Pháp luật.

### 3.3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty Cổ phần:

STT	Tên ngành	Mã ngành
<b>I.</b>	<b>Ngành nghề kinh doanh chính:</b>	
1	Xây dựng công trình công ích	4220
2	Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp	8110
3	Lắp đặt hệ thống điện	4321
4	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí	4322
5	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan	8130
6	Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại	3821
7	Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa, cây cảnh Chi tiết: trồng hoa, cây cảnh	0118
8	Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống Chi tiết: bán buôn hoa và cây	4620
9	Thu gom rác thải không độc hại	3811
10	Thu gom rác thải độc hại	3812
11	Tái chế phế liệu	3830
12	Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại	3822
13	Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ	9632
14	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810
15	lắp đặt hệ thống điện	4321
16	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
17	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
18	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4290
19	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
20	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	2395
21	Hoạt động thiết kế chuyên dụng chi tiết: Hoạt động trang trí nội thất	7410

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN BÁN ĐÁU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU RA BÊN NGOÀI  
CÔNG TY TNHH MTV CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH**

<b>STT</b>	<b>Tên ngành</b>	<b>Mã ngành</b>
22	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Thiết kế kiến trúc công trình; Thiết kế quy hoạch xây dựng; Giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình đường bộ; Giám sát lắp đặt thiết bị công trình và thiết bị công nghệ điện công trình dân dụng, công trình đường dây và trạm biến áp đến 35KV; Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình (không bao gồm quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình) Lập dự án đầu tư xây dựng công trình (không bao gồm lập dự toán, tổng dự toán và chi phí đầu tư xây dựng công trình)	7110
<b>II.</b>	<b>Ngành nghề kinh doanh khác:</b>	
23	Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại	2592
24	Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu	2599
25	Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thế điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện	2710
26	Sản xuất các cấu kiện kim loại	2511
27	Sản xuất thiết bị điện chiếu sáng	2740
28	Sản xuất xe có động cơ	2910
29	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt)	4931
30	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	5210
31	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ chi tiết: hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ	5221
32	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: tư vấn đầu tư(không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, kế toán, kiểm toán, thuế và chứng khoán)	6619
33	bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác	4520
34	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp	4653
35	Đại lý, môi giới, đấu giá	4610
36	Nhà hàng và dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường)	5610
37	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: khách sạn Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày	5510
38	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan Chi tiết: Bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan Bán buôn khí đốt và các sản phẩm liên quan	4661
39	hoạt động dịch vụ nông nghiệp	0240
40	phá dỡ	4311
41	chuẩn bị mặt bằng	4312
42	Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác	4511
43	Bán mô tô, xe máy	4541

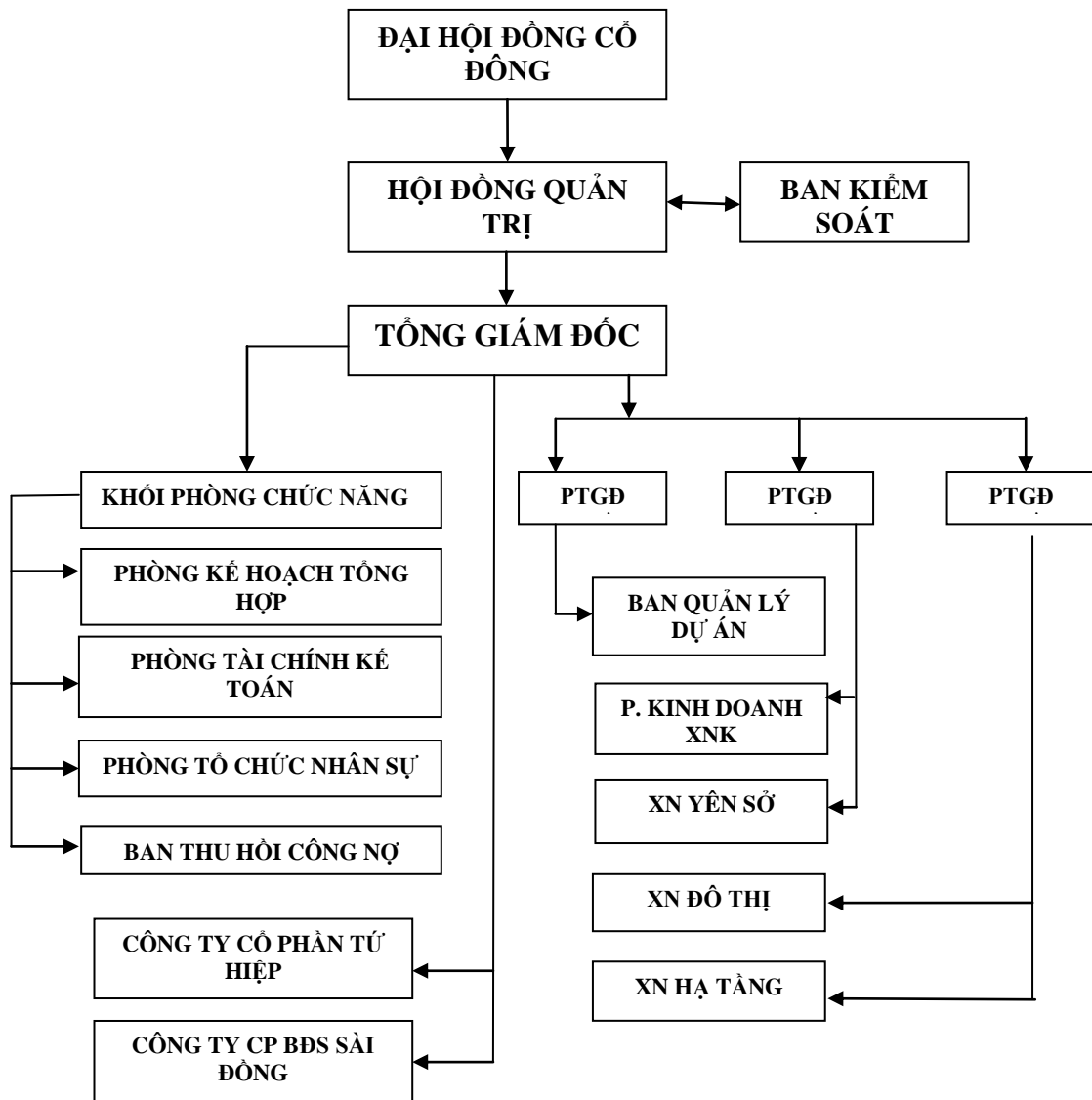
**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU RA BÊN NGOÀI  
CÔNG TY TNHH MTV CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH**

<b>STT</b>	<b>Tên ngành</b>	<b>Mã ngành</b>
44	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác Chi tiết: bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện)	4659
45	Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác	8129
46	Quảng cáo (không bao gồm quảng cáo thuốc lá)	7310
47	Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận	7320
48	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu	9329
49	Hoạt động của các cơ sở thể thao	9311
50	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề	9321
51	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4663
52	Tư vấn môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất chi tiết: Định giá bất động sản; Môi giới bất động sản;	6820
53	Vận tải hành khách đường bộ khác Chi tiết: Kinh doanh vận tải hành khách bằng ô tô theo hợp đồng; Kinh doanh vận chuyển khách du lịch bằng xe ô tô;	4932
54	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ Chi tiết: Kinh doanh vận tải hàng hóa bằng xe ô tô;	4933
55	Điều hành tua du lịch Chi tiết: Lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế;	7912
56	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh (Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật)	8299

### **3.4. Cơ cấu tổ chức**

Công ty Cổ phần Cơ điện Công trình được tổ chức hoạt động theo Luật doanh nghiệp số 68/2005/QH đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 27 tháng 11 năm 2014, Điều lệ tổ chức và Hoạt động của Công ty và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Hình 2: Sơ đồ tổ chức Công ty cổ phần Cơ điện công trình



(Nguồn: Công ty TNHH MTV Cơ điện công trình)

Sau khi cổ phần hóa, Công ty hoạt động theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty 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 tổng giám đốc. Dự kiến tổ chức bộ máy của công ty sau cổ phần như sau:

❖ **Đại hội đồng cổ đông:** Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty.

❖ **Hội đồng Quản trị:** Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn

quyền nhân danh Công ty để quyết định thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

❖ **Ban kiểm soát:** Ban kiểm soát thực hiện giám sát hội đồng quản trị, ban tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty; Chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông trong thực hiện nhiệm vụ được giao.

❖ **Ban Tổng Giám đốc:** Tổng Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty, chịu sự giám sát của hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao. Giúp giám đốc điều hành công ty có các phó Tổng Giám đốc.

❖ **Kế toán trưởng:** Kế toán trưởng do Giám đốc Công ty đề nghị Hội đồng quản trị bổ nhiệm. Kế toán trưởng giúp Giám đốc tổ chức thực hiện công tác tài chính, kế toán công ty theo đúng quy định của Pháp luật về tài chính, kế toán.

❖ **Các phòng ban chức năng:** Các phòng, ban nghiệp vụ có chức năng tham mưu và giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc, trực tiếp điều hành theo chức năng chuyên môn và theo chỉ đạo của Ban Tổng Giám đốc. Cán bộ phụ trách các phòng ban nghiệp vụ do Tổng Giám đốc quyết định theo phân cấp được Hội đồng quản trị phê duyệt. Các phòng ban chức năng bao gồm:

- Phòng Kế hoạch - Tổng hợp
- Phòng Tài chính - Kế toán
- Phòng Tổ chức - nhân sự
- Ban thu hồi công nợ

❖ **Các Xí nghiệp:**

- Xí nghiệp Yên Sở
- Xí nghiệp Đô Thị
- Xí nghiệp Hạ tầng

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

#### **3.5.1. Vốn điều lệ Công ty cổ phần**

- Vốn điều lệ của Công ty sau cổ phần hóa là **186.000.000.000 đồng** (*Bằng chữ: Một trăm tám mươi sáu tỷ đồng chẵn*).

- Cổ phần phát hành lần đầu là **18.600.000 cổ phần** với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần.

### 3.5.2. Cơ cấu vốn điều lệ

**Bảng 17: Cơ cấu vốn điều lệ**

TT	Đối tượng	Số lượng cổ phần	Giá trị theo mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ
1	Vốn nhà nước	12.090.000	120.900.000.000	65%
2	Bán cho CBCNV theo thời gian thực tế làm việc tại khu vực nhà nước	133.400	1.334.000.000	0,72%
3	Bán cho CBCNV theo thời gian cam kết làm việc tại Công ty cổ phần	148.200	1.482.000.000	0,79%
4	Bán đấu giá công khai cổ phần	6.228.400	62.284.000.000	33,49%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>18.600.000</b>	<b>186.000.000.000</b>	<b>100%</b>

(Nguồn: Quyết định số 3468/QĐ-UBND ngày 24/7/2015 của UBND Thành phố Hà Nội về Phê duyệt phương án cổ phần hóa Công ty)

(\*) Công ty không có kế hoạch tăng vốn trong 3 năm sau khi cổ phần hóa.

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

### 4.1. Một số thông tin chủ yếu về chiến lược phát triển Công ty sau cổ phần hóa

#### 4.1.1. Cơ sở hoạch định:

- Căn cứ vào kết quả hoạt động của Công ty TNHH một thành viên Cơ điện Công trình trước khi cổ phần hóa; Nghị quyết Đại hội Đảng bộ Công ty Nhiệm kỳ 2015 -2020.
- Căn cứ định hướng phát triển của Công ty cổ phần.
- Căn cứ quy hoạch tổng thể phát triển Thành phố Hà Nội được Thủ Tướng chính phủ phê duyệt.
- Dự báo về thị trường trong tương lai.

#### 4.1.2. Mục tiêu phát triển:

❖ **Mục tiêu chung:** Sau khi cổ phần hóa, trên cơ sở các yếu tố hợp lực và tính thống nhất trong chiến lược phát triển của Ngành xây dựng Hà Nội, định hướng và mục tiêu phát triển chung của Công ty Cơ điện công trình theo Nghị quyết Đại Hội đảng bộ nhiệm kỳ 2015 – 2020 là **“Ổn định và phát triển, nâng cao sức cạnh tranh của doanh nghiệp, cải thiện mức sống của người lao động”**

#### ❖ Mục tiêu cụ thể:

- Xây dựng và phát triển thương hiệu MESC trở thành doanh nghiệp mạnh trong lĩnh vực dịch vụ công ích, bảo vệ môi trường và xây dựng của Thành phố Hà Nội.
- Nâng cao năng lực các đơn vị trong công ty, tăng khả năng cạnh tranh của Công ty, đưa Công ty phát triển bền vững.



- Đa dạng hóa các hình thức nhận thầu, đấu thầu thi công xây lắp, duy tu duy trì;... tập trung tăng cường tổ chức quản lý và sử dụng có hiệu quả nguồn vốn hiện có đồng thời tìm cách huy động nguồn vốn bên ngoài từ các ngân hàng thương mại, tổ chức tín dụng và các nguồn vốn hợp pháp khác... để đáp ứng cho nhu cầu sản xuất kinh doanh và các dự án đầu tư. Công ty và các đơn vị thành viên thường xuyên phối hợp trong công tác đấu thầu; nắm bám các dự án hạ tầng và môi trường, các dự án phát triển các quy hoạch phân khu của Thành phố Hà Nội có nguồn vốn trong và ngoài nước. Tập trung hoạt động tăng doanh thu chủ yếu từ các sản phẩm dịch vụ công ích, mang lại nhiều lợi ích cho người lao động và Công ty.

- Củng cố vị trí là đơn vị cung cấp dịch vụ công ích, môi trường, thi công xây lắp có tính cạnh tranh cao trên địa bàn Thành phố Hà Nội và mở rộng địa bàn hoạt động trên cả nước; liên danh, liên kết với các chủ đầu tư và nhà thầu lớn nhằm nâng cao khả năng cạnh tranh trong đấu thầu, tạo điều kiện phát triển chuyên môn hóa một cách có hiệu quả; khai thác được thế mạnh, khắc phục mặt yếu trong quá trình thực hiện dự án.

- Đào tạo phát triển nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu phát triển trong các lĩnh vực sản xuất kinh doanh của Công ty.

**4.2. Kế hoạch sản xuất kinh doanh 03 năm sau cổ phần hóa**

**Bảng 18: Một số chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh 03 năm sau cổ phần hóa**

*Đơn vị: Triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu kế hoạch	TH năm 2014	Ước KH năm 2015	KH năm 2016	KH năm 2017	KH năm 2018
1	Tổng giá trị SXKD	67.200	58.812	69.195	83.695	105.550
2	Vốn điều lệ	168.000	186.000	186.000	186.000	186.000
3	Tổng doanh thu	66.159	56.550	65.900	82.054	101.491
4	Tổng chi phí	70.073	55.950	64.700	80.454	99.091
5	Tổng số lao động	265	265	270	285	290
6	Thu nhập bình quân 1 người/ tháng	5,0	5,0	5,5	6,4	7,5
7	Tổng quỹ lương	15.900	15.900	17.820	21.888	26.100
8	Lợi nhuận trước thuế	(3.914)	600	1.200	1.600	2.400
9	Nộp ngân sách nhà nước	1057	1.600	1.850	2.250	2.750
10	Lợi nhuận sau thuế	(3.914)	390	780	1.040	1.560
11	Tỷ lệ cổ tức chia cho cổ đông	Lợi nhuận ba năm đầu xin để lại để tái đầu tư				

*(Nguồn: Công ty TNHH MTV Cơ điện Công trình)*

**Bảng 19: Cơ cấu doanh thu 03 năm sau cổ phần hóa**

*Đơn vị: Triệu đồng*

TT	NỘI DUNG DOANH THU	DOANH THU NĂM			
		2015	2016	2017	2018
1	Duy tu duy trì cây xanh	33.600	40.320	48.384	58.060
2	Thi công xây lắp	15.000	18.750	23.500	29.375
3	Dịch vụ thu gom rác thải, duy trì tòa nhà	0	500	650	845
4	Kinh doanh xuất nhập khẩu	6.000	4.000	4.700	6.000
5	Cho thuê Văn phòng	250	250	700	750
6	Tư vấn kiến trúc, xây dựng	100	150	300	500
7	Cổ tức tại các Cty liên kết				
a	Cổ tức tại Cty CP Tứ Hiệp Hồng Hà dầu khí	800	1.080	1.100	1.600
b	Cổ tức tại Cty CP Sài Đồng	0	0	300	360
c	Cổ tức tại LD Tả Thanh Oai	0	0	0	500
d	Cổ tức tại Liên doanh TCPTXD	0	0	500	1.000
e	Cổ tức tại Liên doanh Hòa táng	0	0	1.000	1.500
8	Khác	800	850	920	1.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>56.550</b>	<b>65.900</b>	<b>82.054</b>	<b>101.491</b>

*(Nguồn: Công ty TNHH MTV Cơ điện công trình)*

### 4.3. Giải pháp thực hiện

#### 4.3.1. Về tài chính

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

#### ❖ Giải pháp huy động vốn :

- Công ty chỉ thi công các công trình có nguồn vốn rõ ràng; Tập trung đẩy nhanh tiến độ (lựa chọn biện pháp thi công khoa học, kinh tế) để sớm nghiệm thu, thanh toán; Tập trung thu hồi công nợ, nợ đọng.
- Vay vốn của các Ngân hàng, của các tổ chức, cá nhân với mức lãi suất phù hợp.
- Phát hành cổ phiếu, huy động các nguồn vốn hợp pháp khác.

#### ❖ Giải pháp quản lý vốn:

- Bố trí cơ cấu vốn hợp lý, nhằm tận dụng tối đa tiền vốn hiện có.

- Đầu tư vốn có trọng điểm, dùng các biện pháp nghiệp vụ để tăng nhanh vòng quay của đồng vốn.
- Tăng cường công tác thu hồi các khoản tiền vốn đang bị chiếm dụng để giảm bớt các khoản vốn vay: Thành lập tổ thu hồi công nợ do Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng trực tiếp chỉ đạo. Bộ phận này làm kế hoạch, đưa ra các giải pháp cụ thể cho việc thu hồi từng khoản nợ của các đối tượng. Đảm bảo thu hồi nhanh nhất, hiệu quả các khoản nợ, nhất là các khoản nợ dây dưa kéo dài. Có chế tài thích hợp để bộ phận thu hồi công nợ hoạt động có hiệu quả.

#### **4.3.2. Về nguyên vật liệu**

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

#### **4.3.3. Về nâng cao năng lực về thiết bị, công nghệ, cơ sở nhà đất**

- ❖ Tập trung khắc phục sửa chữa các thiết bị hiện có, rà soát lại các thiết bị không sử dụng tiến hành thanh lý để thu hồi vốn. Đầu tư trang thiết bị tiên tiến, tiết kiệm nhiên liệu, bảo vệ môi trường.
- ❖ Rà soát lại các nguồn lực hiện có, xây dựng phương án quản lý, sử dụng, khai thác hiệu quả, phát huy được tối đa tất cả các nguồn lực hiện có.
- ❖ Tích cực triển khai nghiên cứu ứng dụng, đầu tư cho đổi mới công nghệ, đổi mới sản phẩm, từng bước nâng cao giá trị gia tăng cho sản phẩm, đáp ứng tiêu chuẩn môi trường; thay thế dần các thiết bị để không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm, tiếp cận nhanh công nghệ và kỹ thuật xây dựng tiên tiến, tăng cường hiệu quả kinh doanh, phát triển bền vững.
- ❖ Có phương án sử dụng hợp lý, hiệu quả các cơ sở nhà đất công ty quản lý.

- ❖ Kiến nghị UBND Thành phố và các Sở ban ngành sớm giải quyết dứt điểm các tồn tại về đất đai tại số 4 Trần Hưng Đạo.

#### **4.3.4. Tổ chức, quản lý, điều hành**

- ❖ Xây dựng mô hình tổ chức sản xuất của Công ty đảm bảo gọn nhẹ, hiệu quả; tính toán phương án thi công tối ưu nhất để vừa tiết kiệm vừa mang lại hiệu quả kinh tế cao.
- ❖ Phân công nhiệm vụ phù hợp với trình độ năng lực, chuyên môn hóa cao nhằm phát huy tối đa tính chủ động sáng tạo của các bộ phận, cá nhân.
- ❖ Căn cứ quy mô, điều kiện thực tế của từng công trình, dự án thi công để thành lập Ban chỉ đạo để chỉ đạo, điều hành dự án.
- ❖ Các đơn vị sản xuất trực tiếp có nhiệm vụ: Trực tiếp sản xuất, thi công các công trình theo kế hoạch, tiến độ đã đề ra; Trực tiếp quản lý và sử dụng các nguồn lực: máy móc, thiết bị, nguyên nhiên vật liệu, lao động và tổ chức thi công một cách hiệu quả nhất.
- ❖ Thực hiện quyết liệt công tác khoán và quyết toán khoán trên các công trình và hạng mục công trình trên cơ sở gắn trách nhiệm của cán bộ phụ trách, giữa tiền thu nhập của lao động và giá trị sản lượng làm ra.
- ❖ Phát huy tính chủ động sáng tạo của các đơn vị trực thuộc trong điều hành sản xuất với phương châm thi công nhanh, an toàn, và hiệu quả. Hoàn thành sớm các thủ tục, hồ sơ thanh toán và hồ sơ hoàn công gửi Chủ đầu tư.
- ❖ Xây dựng và hoàn chỉnh dần, duy trì áp dụng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO toàn công ty.
- ❖ Xây dựng và ban hành hệ thống quy chế, quy định về tổ chức quản lý và tổ chức thực hiện có hiệu quả.
- ❖ Hàng năm, Công ty có kế hoạch đào tạo, nâng cao trình độ quản lý, trình độ chuyên môn, tay nghề cho CBCNV, có hướng quy hoạch cán bộ lâu dài, đội ngũ kế cận và có kế hoạch tiếp nhận tuyển dụng kỹ sư, cán bộ kỹ thuật, công nhân chuyên ngành.
- ❖ Phát động phòng trào thi đua thường xuyên, hàng quý, hàng tháng trên các công trình trọng điểm, các giai đoạn cần thiết, thi đua hoàn thành đúng tiến độ, chất lượng.

#### **4.3.5. Giải pháp về lao động**

Lao động đóng một vai trò quan trọng trong việc nâng cao hiệu quả kinh doanh chính vì vậy nâng cao trình độ đội ngũ lao động, đào tạo cán bộ quản lý là một việc rất cần

thiết để tạo hiệu quả hoạt động của công ty. Vì vậy, sau khi cổ phần hóa Công ty phải:

- ❖ Đảm bảo đủ số lượng, chất lượng lao động phù hợp với quy mô tổ chức sản xuất của Công ty trong từng giai đoạn cụ thể.
- ❖ Không ngừng nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ của đội ngũ cán bộ kỹ thuật, quản lý bằng các biện pháp cụ thể: Gửi đi học các lớp bồi dưỡng nâng cao trình độ chuyên môn .
- ❖ Tổ chức đào tạo, nâng cao tay nghề của đội ngũ công nhân kỹ thuật bằng các hình thức như sau: Đào tạo tại chỗ và gửi đi học các trường đào tạo nghề.
- ❖ Xây dựng tiêu chuẩn cán bộ chuyên môn nghiệp vụ gắn liền với các chức danh để tuyển dụng và bố trí cán bộ.
- ❖ Đưa ra các chính sách đãi ngộ 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.

#### **4.3.6. Giải pháp về tìm kiếm hợp đồng**

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

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

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

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

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

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

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

## **PHẦN IV: CÁC RỦI RO DỰ KIẾN**

### **1. Rủi ro về kinh tế**

Những diễn biến của nền kinh tế luôn ảnh hưởng đến sự phát triển của các thành phần kinh tế, chủ thể kinh tế. Công ty TNHH MTV Cơ điện công trình là một chủ thể tham gia vào nền kinh tế nên cũng không nằm ngoài sự tác động của các nhân tố cơ bản trong nền kinh tế như: tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất...

#### **1.1. Rủi ro về tăng trưởng**

Theo số liệu do Tổng Cục Thống kê công bố tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế Việt Nam năm 2014 đạt 5,98% cao hơn năm 2013 (5,42%), năm 2014 là năm đầu tiên trong kế hoạch 5 năm (2011-2015) kể từ 2011 đến nay, tăng trưởng kinh tế không chỉ về đích mà còn vượt kế hoạch so với kế hoạch chỉ tiêu tăng trưởng kinh tế 5,8% mà Quốc hội đề ra. Tăng trưởng tiếp tục phục hồi mạnh mẽ trong quý I/2015 với GDP tăng 6,03% so với cùng kỳ năm trước, đây là quý I có mức tăng trưởng cao nhất trong 5 năm trở lại đây.

Sự hồi phục của nền kinh tế Việt Nam trong năm 2014 là cơ sở quan trọng để các chuyên gia kinh tế thống nhất quan điểm và đặt ra mục tiêu tăng trưởng 6,2% trong năm 2015. Trong năm 2015, Việt Nam sẽ sớm thực hiện các cam kết theo các Hiệp định mới ký kết gồm: Hiệp định thương mại tự do Việt Nam - Hàn Quốc, Hiệp định

thương mại tự do giữa Việt Nam và Liên minh Hải quan Nga-Belarus-Kazakhstan. Đồng thời, tiếp tục đàm phán Hiệp định Thương mại Tự do Việt Nam - EU, Hiệp định Đối tác Kinh tế Chiến lược xuyên Thái Bình Dương (TPP) và tham gia Cộng đồng Kinh tế ASEAN, qua đó tạo điều kiện thuận lợi thúc đẩy tốc độ tăng trưởng kinh tế GDP năm 2015. Việc thực thi các hiệp định thương mại trong thời gian tới sẽ khiến hoạt động xuất nhập khẩu của Việt Nam năm 2015 tăng mạnh hơn so với năm 2014. Như vậy, nếu nền kinh tế không đạt được tăng trưởng như mục tiêu đề ra thì sẽ phần nào ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

## **1.2. Rủi ro về lạm phát**

Tỷ lệ lạm phát tính theo chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân trong năm 2014 tăng 4,09% so với bình quân năm 2013, đây là mức tăng khá thấp trong vòng 10 năm trở lại đây. Theo Tổng cục Thống kê, trong năm 2014 nhóm hàng có đóng góp nhiều nhất vào sự gia tăng CPI vẫn là hàng ăn và dịch vụ ăn uống (chiếm 38,8%), thứ đến là giáo dục (14,2%), nhà ở và vật liệu xây dựng (9,3%), nhóm hàng giao thông chỉ đóng góp 4%. Với sự điều chỉnh giảm liên tục của giá xăng dầu trong nước, chi phí sinh hoạt cho nhóm hàng giao thông sẽ giảm đi, từ đó tác động làm giảm CPI. Trong quý I/2015 lạm phát tiếp tục duy trì ở mức thấp, CPI tháng 3/2015 mặc dù tăng 0,15% so với tháng trước nhưng chỉ tăng 0,93% so với cùng kỳ năm trước (mức tăng tương ứng của cùng kỳ năm 2014 là 4,39%). Như vậy, lạm phát duy trì ở mức thấp và ổn định sẽ ảnh hưởng tích cực đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

## **1.3. Rủi ro về lãi suất**

Trong quý II/2015 lãi suất cho vay ngắn hạn hầu như không giảm trong khi lãi suất cho vay trung và dài hạn chỉ giảm nhẹ. Mặt bằng lãi suất cho vay phổ biến đối với các lĩnh vực ưu tiên ở mức 7%/năm đối với ngắn hạn, các ngân hàng thương mại nhà nước tiếp tục áp dụng lãi suất cho vay trung và dài hạn phổ biến đối với các lĩnh vực ưu tiên ở mức 9-10%/năm trong khi lãi suất của các Ngân hàng thương mại cổ phần cao hơn khoảng 1%. Lãi suất cho vay các lĩnh vực sản xuất kinh doanh thông thường ở mức 7-9%/năm đối với ngắn hạn; 9,5-11%/năm đối với trung và dài hạn. Biến động của lãi suất sẽ ảnh hưởng đến chi phí tài chính của Công ty và ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty.

Các yếu tố kinh tế vĩ mô như nêu ở trên đều ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất

kinh doanh của các doanh nghiệp thông qua các yếu tố chi phí nguyên vật liệu, chi phí lãi vay... Tuy nhiên, đối với Công ty TNHH MTV Cơ điện công trình thì hoạt động sản xuất kinh doanh ít bị ảnh hưởng bởi rủi ro lãi suất nhờ việc Công ty sử dụng nguồn tài trợ chủ yếu là vốn tự có.

## **2. Rủi ro về luật pháp**

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của nhiều văn bản pháp luật khác như: Luật doanh nghiệp, Luật thương mại, Luật bảo vệ môi trường, Luật xây dựng...

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

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

## **3. Rủi ro đặc thù**

### **3.1. Rủi ro từ nhà cung cấp**

Nguyên vật liệu đầu vào để sản xuất kinh doanh và thi công các công trình của Công ty chủ yếu dựa vào nguồn hàng nhập khẩu. Chính vì thế, sự ổn định và độ tin cậy của nhà cung cấp, của bạn hàng có ý nghĩa rất quan trọng đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Công ty cũng có thể gặp rủi ro về đầu vào nếu có sự cố bất thường phát sinh từ phía nhà cung cấp.

### **3.2. Rủi ro tỷ giá**

Hiện nay, thế giới có khả năng bước vào một cuộc cạnh tranh tiền tệ khi các nước đua nhau phá giá đồng tiền để tăng tính cạnh tranh trong xuất khẩu. Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh xuất nhập khẩu: Nhập khẩu và nhận ủy thác nhập khẩu ô tô và phụ tùng ô tô, nhập khẩu các sản phẩm dây cáp điện..., xuất khẩu nông sản,... Vì vậy, khi tỷ giá đồng Việt Nam và ngoại tệ có sự biến động dù theo chiều hướng nào thì cũng tác động lớn đến hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.



#### **4. Rủi ro của đợt chào bán**

Việc chào bán cổ phần lần đầu ra công chúng của Công ty TNHH MTV Cơ điện công trình chịu ảnh hưởng lớn bởi tình hình thị trường chứng khoán ở thời điểm chào bán và diễn biến của nền kinh tế vĩ mô. Những yếu tố, thông tin bất lợi về thị trường chứng khoán và kinh tế vĩ mô sẽ ảnh hưởng đến tâm lý của các nhà đầu tư và khả năng hấp thụ của thị trường.

Bên cạnh đó do hoạt động trong lĩnh vực công ích nên sự quan tâm của các nhà đầu tư đến Công ty còn chưa nhiều.

#### **5. Rủi ro khác**

Các rủi ro khác như thiên tai, địch họa, hỏa hoạn... 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.

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

#### **1. Phương thức bán và thanh toán tiền mua cổ phần đối với nhà đầu tư tham gia đấu giá**

##### **1.1. Hình thức chào bán**

- Số lượng chào bán : 6.228.400 cổ phần
- Loại cổ phần : Cổ phần phổ thông
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
- Giá khởi điểm : 10.000 đồng/cổ phần
- Phương thức chào bán : Đấu giá công khai tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

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

- Đối tượng tham gia : Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước đáp ứng điều kiện theo quy định của Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng của Công ty TNHH MTV Cơ điện công trình
- Số lượng cổ phần đăng ký đặt mua tối thiểu : 100 cổ phần
- Số lượng đặt mua tối đa : 6.228.400 cổ phần

- Số lượng đặt mua : Theo bội số 100
- Đặt cọc : Bằng 10% giá trị cổ phần đặt mua tính theo giá khởi điểm

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

- Thời gian và địa điểm nhận công bố thông tin, đăng ký tham gia đấu giá, nộp tiền đặt cọc, nộp phiếu tham dự đấu giá: Quy định tại Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng của Công ty TNHH MTV Cơ điện công trình.

- Thời gian tổ chức đấu giá: Theo quy định trong Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng của Công ty TNHH MTV Cơ điện công trình.

- Địa điểm tổ chức đấu giá: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội – Số 2 Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội.

- Thời hạn thanh toán tiền mua cổ phần và nhận lại tiền đặt cọc: Theo quy định trong Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng của Công ty TNHH MTV Cơ điện công trình.

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

### **❖ Cổ phần bán ưu đãi dài cho CBCNV theo thời gian làm việc thực tế tại khu vực nhà nước**

- Tổng số lao động tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp: 250 người.
- Tổng số lao động được mua cổ phần ưu đãi tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp: 124 người, với tổng số năm công tác trong khu vực Nhà nước: 1.334 năm.
- Số người không đủ điều kiện mua là 126 người (do chưa đủ 01 năm công tác tại khu vực Nhà nước).
- Tổng số cổ phần được mua ưu đãi: 133.400 cổ phần với tổng mệnh giá là 1.334.000.000 đồng, chiếm 0,72% vốn điều lệ.
- Giá bán: bằng 60% giá đấu thành công thấp nhất.
- Thời gian thực hiện: sau khi thực hiện đấu giá công khai.
- Phương thức thanh toán và thời hạn thanh toán: do Công ty TNHH MTV Cơ điện công trình quy định cụ thể.

### **❖ Cổ phần bán ưu đãi cho CBCNV theo thời gian cam kết làm việc lâu dài tại Công ty cổ phần trong thời gian ít nhất 03 năm**

- Tổng số lao động đăng ký mua cổ phần ưu đãi theo năm cam kết làm việc lâu dài tại Công ty cổ phần trong thời gian ít nhất 03 năm: 148 người.

- Tổng số cổ phần được mua ưu đãi: 148.200 cổ phần với tổng mệnh giá là 1.482.000.000 đồng, chiếm 0,79% vốn điều lệ.
- Giá bán: bằng giá đấu thành công thấp nhất.
- Thời gian thực hiện: sau khi thực hiện đấu giá công khai.
- Phương thức thanh toán và thời hạn thanh toán: do Công ty TNHH MTV Cơ điện công trình quy định cụ thể.

### **3. Kế hoạch sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa**

Do chưa tổ chức bán đấu giá, chưa xác định giá bán cổ phần thành công và giá bán cổ phần thành công thấp nhất nên tạm tính số tiền thu được từ cổ phần hóa theo phương pháp giả định tất cả số lượng cổ phần bán đấu giá được mua với giá khởi điểm là 10.000 đồng/cổ phần (sau khi có giá chính thức Công ty sẽ điều chỉnh), cụ thể như sau:

**Bảng 20: Kế hoạch sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa**

TT	Khoản mục	Giá trị (đồng)
1	Vốn điều lệ Công ty cổ phần (a)	186.000.000.000
2	Vốn Nhà nước thực tế tại doanh nghiệp sau khi đánh giá lại (b)	184.636.477.225
3	Tiền thu từ cổ phần hoá (c)	65.100.000.000
3.1	- Từ bán cổ phần ưu đãi giảm 40% cho CBCNV	1.334.000.000
3.2	- Từ bán cổ phần bằng giá đấu thành công thấp nhất cho CBCNV	1.482.000.000
3.3	- Từ bán đấu giá	62.284.000.000
4	Giá trị mệnh giá cổ phần bán cho CBCNV, bán đấu giá (d)	65.100.000.000
5	Giá trị mệnh giá cổ phần hoàn vốn ngân sách (e) = (b) – (a)	0
6	Chi phí cổ phần hoá đơn vị thực hiện (f)	500.000.000
7	Chi phí giải quyết trợ cấp thôi việc, trợ cấp mất việc làm (g)	210.205.625
<b>Tổng số tiền hoàn vốn ngân sách = (c) + (e) – (f) – (g)</b>		<b>64.389.794.375</b>

(Nguồn: Công ty TNHH MTV Cơ điện công trình)

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

**1. Ban chỉ đạo cổ phần hóa**

**Bảng 21: Danh sách Ban chỉ đạo cổ phần hóa**

<b>TT</b>	<b>Họ và tên</b>	<b>Chức vụ</b>
1	Ông Phạm Công Bình - Phó Giám đốc Sở tài chính, Phó Ban thường trực Ban đổi mới và phát triển doanh nghiệp Thành phố	Trưởng ban
2	Ông Nguyễn Quốc Đảm – Bí thư Đảng ủy, Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Cơ Điện công trình.	P.Trưởng ban
3	Ông Nguyễn Việt Xô – Bí thư Đảng ủy khối doanh nghiệp Thành phố.	Ủy viên
4	Ông Lý Văn Giao - Phó Chánh văn phòng UBND thành phố	Ủy viên
5	Ông Nguyễn Ngọc Việt - Phó giám đốc Sở Nội vụ	Ủy viên
6	Ông Trần Ngọc Nam - Phó giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư	Ủy viên
7	Ông Nguyễn Thế Hùng - Phó Giám đốc sở LĐTĐ&XH	Ủy viên
8	Ông Hà Minh Hải – Phó Cục trưởng Cục Thuế thành phố Hà Nội	Ủy viên
9	Ông Nguyễn Trọng Lễ - Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường	Ủy viên
10	Ông Hà Ngọc Hồng - Phó Giám đốc Sở Xây dựng	Ủy viên
11	Ông Ngô Quý Tuấn – Phó Giám đốc Sở Quy hoạch kiến trúc	Ủy viên
12	Ông Kiều Xuân Nghị, Chi Cục trưởng Chi cục Tài chính doanh nghiệp	Ủy viên
13	Ông Nguyễn Ngọc Thắng – Chủ tịch công đoàn, Chánh văn phòng Công ty TNHH MTV Cơ điện công trình.	Ủy viên

*(Nguồn: Quyết định số 4023/QĐ-UBND ngày 28/7/2014 của UBND Thành phố Hà Nội về việc thành lập Ban chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Cơ điện công trình)*

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

**2. Công ty TNHH MTV Cơ điện công trình**

**Ông Nguyễn Quốc Đảm – Tổng Giám đốc**

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là khách quan, trung thực, phù hợp với thực tế để nhà đầu tư có thể đánh giá về tài sản, tình

hình tài chính, kết quả và triển vọng kinh doanh của Công ty TNHH MTV Cơ điện công trình trước khi đăng ký tham dự đấu giá mua cổ phần.

**3. Tổ chức tư vấn**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ĐÔNG NAM Á**

**Bà Lê Thị Thanh Bình-Tổng Giám đốc**

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán Đông Nam Á tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty TNHH MTV Cơ điện Công trình.

Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản công bố thông tin này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty TNHH MTV Cơ điện Công trình cung cấp.

Hà Nội, ngày 22 tháng 9 năm 2015

ĐẠI DIỆN BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HÓA  
TRƯỞNG BAN



Phạm Công Bình

ĐẠI DIỆN DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA  
CÔNG TY TNHH MTV CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH  
TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Quốc Đảm

TỔ CHỨC TƯ VẤN  
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ĐÔNG NAM Á  
TỔNG GIÁM ĐỐC



Lê Thị Thanh Bình

