



**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1
TNHH MỘT THÀNH VIÊN
TỔ GIÚP VIỆC BAN CHỈ ĐẠO
CỔ PHẦN HÓA**

Số: 589 /TCT-TGVCPH

V/v thông qua nội dung phương án cổ
phần hóa.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 4 năm 2015

Kính gửi: Ban chỉ đạo cổ phần hóa

Vào ngày 10/3/2015, Tổng Công ty Xây dựng số 1 – TNHH MTV (“Tổng Công ty”) đã nhận được Quyết định số 270/QĐ-BXD ngày 10/3/2015 của Bộ Xây dựng về giá trị doanh nghiệp Công ty mẹ - Tổng Công ty Xây dựng số 1 TNHH MTV để cổ phần hóa. Sau khi nhận được Quyết định này, Tổ giúp việc Ban chỉ đạo cổ phần hóa cùng với đơn vị tư vấn là Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt đã thực hiện soạn thảo nội dung phương án cổ phần hóa. Bằng biên bản này, Tổ giúp việc Ban chỉ đạo cổ phần hóa thông qua phương án cổ phần hóa với các nội dung chính như sau:

1. Thông tin doanh nghiệp sau cổ phần hóa

1.1 Thông tin doanh nghiệp

- Tên tiếng Việt: TÔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP
- Tên gọi tắt tiếng Việt: TÔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1
- Tên gọi tiếng Anh: Construction Corporation No 1 – JSC
- Tên viết tắt tiếng Anh: CC1
- Trụ sở: 111A Pasteur – Phường Bến Nghé – Quận 1 – TP.HCM
- Điện thoại: (84.8) 38 222 059
- Fax: (84.8) 38 290 500
- Website: www.cc1.net.vn



- Logo

1.2 Ngành nghề kinh doanh

Sau khi cổ phần hóa, với tầm nhìn CC1 trở thành một Tập đoàn Đầu tư và Xây dựng hàng đầu của Việt Nam và là nhà thầu quốc tế chuyên nghiệp, ngành nghề kinh doanh dự kiến của CC1 - CTCP sẽ bao gồm:

- Ngành nghề kinh doanh cốt lõi:
 - Xây lắp các công trình công nghiệp, dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng giao thông, năng lượng và môi trường.
 - Sản xuất và kinh doanh điện năng.

- Ngành nghề kinh doanh liên quan và hỗ trợ cho ngành cốt lõi:
- Sản xuất công nghiệp và vật liệu xây dựng như sản xuất kết cấu thép, bê tông trộn sẵn, cấu kiện bê tông đúc sẵn, đá xây dựng, gạch không nung.
- Tư vấn xây dựng bao gồm: tư vấn thiết kế, giám sát, đầu tư, kiểm định các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật.
- Đầu tư và kinh doanh bất động sản.

1.3 Cơ cấu vốn điều lệ sau cổ phần hóa

TT	Cổ đông	Số lượng cổ phần	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ so với vốn điều lệ
1	Nhà nước	44.000.000	440.000.000.000	40,00%
2	Người lao động mua ưu đãi	2.410.900	24.109.000.000	2,19%
2.1	Lao động được mua theo giá ưu đãi (theo mức 100 cổ phần/năm)	413.500	4.135.000.000	0,38%
2.2	Lao động đủ điều kiện cam kết mua thêm cổ phần ưu đãi (theo mức 200 cổ phần/năm)	1.341.400	13.414.000.000	1,22%
2.3	Lao động là chuyên gia giỏi mua thêm cổ phần ưu đãi (theo mức 500 cổ phần/năm)	656.000	6.560.000.000	0,60%
3	Công đoàn	-	-	0,00%
4	Nhà đầu tư chiến lược	49.500.000	495.000.000.000	45,00%
5	Bán IPO	14.089.100	140.891.000.000	12,81%
	Tổng cộng	110.000.000	1.100.000.000.000	100,00%

2. Hình thức cổ phần hóa và phương thức phát hành cổ phần lần đầu

Căn cứ đặc điểm và tình hình thực tế của CC1 và quy định tại Khoản 2, Điều 4, Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18 tháng 07 năm 2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần, CC1 đề xuất hình thức cổ phần hóa là kết hợp vừa bán bớt một phần vốn nhà nước vừa phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ. Phương thức phát hành cổ phần lần đầu như sau:

a) Cổ phần bán cho nhà đầu tư chiến lược:

- Số lượng cổ phần bán cho nhà đầu tư chiến lược: **49.500.000 cổ phần**, chiếm **45%** vốn điều lệ.
- Phương thức bán: thỏa thuận trực tiếp với nhà đầu tư chiến lược trước khi tiến hành IPO.
- Giá bán: theo giá thỏa thuận nhưng đảm bảo không thấp hơn giá khởi điểm được phê duyệt (giá khởi điểm đề xuất là 10.000 đồng/CP).
- Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư chiến lược:
 - ✓ Các nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài có ngành nghề kinh doanh phù hợp với ngành nghề kinh doanh chính của CC1, có năng lực về khai thác thị trường, trình độ công nghệ cao; có kinh nghiệm thực tiễn và khả năng hỗ trợ phát triển đối với các hoạt động kinh doanh chính của CC1; có lợi ích phù hợp với lợi ích phát triển chiến lược của CC1.
 - ✓ Có năng lực tài chính, lợi nhuận ròng dương trong các năm 2012, 2013, 2014 và chứng minh được nguồn vốn có giá trị tối thiểu bằng giá trị cổ phần đăng ký mua; không có nợ xấu; doanh nghiệp không vi phạm pháp luật.

- ✓ Có cam kết bằng văn bản của người có thẩm quyền trong việc gắn bó lợi ích lâu dài với Tổng công ty Xây dựng số 1 trong các lĩnh vực: Chuyển giao công nghệ mới, áp dụng công nghệ tiên tiến trong quản lý và tổ chức sản xuất kinh doanh; Đào tạo nguồn nhân lực; Quản trị doanh nghiệp; Cung ứng nguyên vật liệu; Phát triển thị trường tiêu thụ sản phẩm liên quan đến ngành nghề kinh doanh chính của CC1.
- ✓ Có cam kết bằng văn bản không chuyển nhượng số cổ phần được mua trong thời gian tối thiểu là 05 năm kể từ ngày Công ty cổ phần được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu hoạt động theo Luật doanh nghiệp.
- ✓ Có cam kết bằng văn bản cùng Tổng công ty CC1 thực hiện Dự án 2 thuộc “Chương trình cải cách doanh nghiệp nhà nước và hỗ trợ quản trị doanh nghiệp” do Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB) tài trợ.
- ✓ Không thực hiện các giao dịch nào với CC1 sau cổ phần hóa dẫn đến xung đột lợi ích và tạo ra sự độc quyền hoặc cạnh tranh không lành mạnh với khách hàng, nhà đầu tư khác của CC1 sau cổ phần hóa.
- ✓ Ngoài các tiêu chí nêu trên, nhà đầu tư nước ngoài phải đáp ứng các tiêu chí sau:

+ Có tài khoản tại một trong các tổ chức cung ứng dịch vụ thanh toán đang hoạt động trên lãnh thổ Việt Nam và tuân thủ pháp luật Việt Nam. Mọi hoạt động liên quan đến mua cổ phần đều phải thông báo qua tài khoản này.

+ Có văn bản ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền, hợp đồng ủy thác, hợp đồng chỉ định đầu tư) nếu ủy quyền cho tổ chức đại diện tại Việt Nam thực hiện mua cổ phần.

▪ Tên Cổ đông chiến lược:

1. Cổ đông chiến lược thứ nhất: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG TUẤN LỘC.

- Địa chỉ trụ sở chính: 362/14 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Tp. HCM
- Điện thoại: (08) 6258.5007 Fax: (08) 6258.1346
- Người đại diện theo pháp luật : Ông **Bùi Thái Hà** – Giám đốc Công ty.
- Năm thành lập: năm 2005
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303898093 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 08/5/2005, cấp đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 13/2/2015
- Lĩnh vực hoạt động: Xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, dân dụng; Đầu tư khu công nghiệp; Đầu tư cảng, biển; Đầu tư xây dựng công trình nước sạch; Đầu tư khai thác mỏ vật liệu xây dựng.
- Vốn điều lệ: 1.600.000.000 đồng (Một nghìn sáu trăm tỷ đồng).
- Số cổ phần đăng ký mua: **41.800.000 cổ phần**, tương đương **38%** Vốn điều lệ của CC1.

2. Cổ đông chiến lược thứ hai: CÔNG TY CỔ PHẦN TOP AMERICAN VIỆT NAM.

- Địa chỉ trụ sở chính: Lô G-4B-CN, Khu công nghiệp Mỹ Phước 2, Phường Mỹ Phước, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam.
- Điện thoại: (0650).3.5563.1012 Fax: (0650).3.556.314
- Người đại diện theo pháp luật : Ông **Lê Việt Triều** – Tổng Giám đốc Công ty.
- Năm thành lập: năm 2011.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3701888519 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 24/6/2011, cấp đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 26/4/2014.
- Lĩnh vực hoạt động: Sản xuất và gia công tấm nhôm, tấm nhựa (dùng cho công trình xây dựng).

- Vốn điều lệ: 80.000.000.000 đồng (Tám mươi tỷ đồng).
- Số cổ phần đăng ký mua: **7.700.000 cổ phần**, tương đương **7%** Vốn điều lệ của CCI.

b) Cổ phần bán đấu giá công khai:

- Số lượng cổ phần chào bán công khai: **14.089.100 cổ phần**, chiếm **12,81%** vốn điều lệ.
- Giá khởi điểm đề xuất là 10.000 đồng/cổ phần. Giá khởi điểm chính thức sẽ được xác định theo quyết định phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền.
- Tổ chức thực hiện bán đấu giá cổ phần: Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh.
- Tổ chức tư vấn bán đấu giá cổ phần: Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt.

c) Cổ phần bán ưu đãi cho người lao động:

- Số lượng cổ phần chào bán công khai: **2.410.900 cổ phần**, chiếm **2,19%** vốn điều lệ.
- Người lao động có tên trong danh sách thường xuyên tại thời điểm phê duyệt giá trị doanh nghiệp (mua tối đa 100 cổ phần cho mỗi năm thực tế làm việc tại khu vực nhà nước, giá bán bằng 60% giá bán cho nhà đầu tư chiến lược): **413.300 cổ phần**, trong đó bao gồm số lượng chào bán cho 9 đối tượng người lao động là đại diện phần vốn góp của CCI tại các công ty cổ phần là đơn vị thành viên nhưng chưa được mua cổ phần ưu đãi tại các doanh nghiệp cổ phần hóa với tổng số lượng chào bán là 21.300 cổ phần và 2 cán bộ nhân viên đã được CCI giải quyết chế độ hưu trí nhưng tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp vẫn còn làm việc tại CCI và đã nghỉ hưu sau thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp là 4.000 cổ phần.
- Chào bán thêm đối tượng doanh nghiệp cần sử dụng, có cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp trong thời hạn ít nhất là 03 năm kể từ ngày doanh nghiệp được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu (được mua thêm theo mức 200 cổ phần/01 năm cam kết làm việc, tối đa 2.000 cổ phần/người lao động, giá bán bằng giá bán cho nhà đầu tư chiến lược) là đối tượng người lao động có tên trong danh sách lao động tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp là: **1.373.800 cổ phần**. Thời gian cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp tối đa là 10 năm.
- Chào bán người lao động là các chuyên gia giỏi, có trình độ chuyên môn nghiệp vụ cao làm việc tại doanh nghiệp (được mua thêm theo mức 500 cổ phần/01 năm cam kết làm việc, tối đa 5.000 cổ phần/người lao động, giá bán bằng giá bán cho nhà đầu tư chiến lược) là: **630.000 cổ phần**. Thời gian cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp tối đa là 10 năm. Chào bán cho người lao động thuộc một trong những đối tượng sau:
 - ✓ Người lao động có thời gian công tác tại CCI ít nhất 03 năm, có cống hiến cho Tổng công ty, đã khẳng định được năng lực của bản thân và được Tổng công ty ghi nhận bằng việc bổ nhiệm nắm giữ các chức vụ quản lý, điều hành gồm: thành viên Hội đồng Thành viên, thành viên Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, Kiểm soát viên, Chủ tịch Công Đoàn, Phó Chủ tịch Công Đoàn và các chức danh Trưởng/Phó các Phòng/Ban, Giám đốc/Phó Giám đốc Chi nhánh, Giám đốc/Phó Giám đốc Công ty Mê Kông, cán bộ có chức vụ Trưởng/Phó của Công ty Mê Kông.
 - ✓ Cán bộ công nhân viên có trình độ thạc sỹ trở lên, Luật sư (người tốt nghiệp cử nhân luật, tốt nghiệp lớp nghiệp vụ luật sư 06 tháng và đi tập sự 18 tháng, sau đó thi hết tập sự đậu và được Bộ tư Pháp cấp chứng chỉ hành nghề luật sư) và có thời gian công tác tại CCI tối thiểu 01 năm.
 - ✓ Cán bộ công nhân viên có trình độ Kỹ sư, cử nhân có thời gian công tác liên tục tại Tổng công ty từ 5 năm trở lên và 3 năm liền gần nhất (năm 2012, 2013, 2014) đạt danh hiệu chiến sỹ thi đua từ cấp cơ sở trở lên.

- ✓ Cán bộ công nhân viên có thời gian công tác tại Tổng công ty ít nhất 01 năm trở lên và có từ 02 hai bằng đại học trở lên.

3. Chi phí cổ phần hóa

Chi phí cổ phần hóa được lập theo đúng quy định hiện hành của nhà nước. Tổng chi phí cổ phần hóa dự kiến **2.261.000.000 đồng** (theo văn bản số 1507/BXD-KHTC năm 2014 của Bộ Xây dựng).

4. Phương án kinh doanh sau cổ phần hóa

Kế hoạch kinh doanh của Công ty mẹ và kế hoạch kinh doanh hợp nhất CCI ba năm sau cổ phần hóa xây dựng dựa trên định hướng hoạt động của CCI - CTCP và kế hoạch tái cấu trúc các đơn vị thành viên nhằm gia tăng hiệu quả hoạt động. Chi tiêu kế hoạch kinh doanh Công ty mẹ CCI giai đoạn 2015 – 2017 như sau:

Khoản mục	Đơn vị tính	2015	2016	2017
Kế hoạch đầu tư tăng thêm	Triệu đồng	258.298	219.403	258.681
Vốn điều lệ dự kiến	Tỷ VNĐ	1.100	1.100	1.500
Trong đó, vốn Nhà nước nắm giữ	%	40,0%	40,0%	29,3%
Tổng số lao động	Người	892	902	911
Tổng quỹ lương	Triệu đồng	164.450	185.006	186.857
Thu nhập bình quân	Triệu VNĐ/người/tháng	15,4	17,0	17,1
Tổng doanh thu	Tỷ VNĐ	3.020	3.307	3.604
Tổng chi phí	Tỷ VNĐ	2.836	3.096	3.369
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ VNĐ	183	210	235
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ VNĐ	174	200	225
Tỷ lệ cổ tức	%	0%	7,5%	7,9%

5. Phương án sắp xếp lại lao động

- Tổng số lao động có tên trong danh sách người lao động thường xuyên của CCI tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp là 848 người.
- Tổng số lao động sẽ nghỉ việc tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp 7 người.
- Tổng số lao động được giữ lại để tiếp tục sử dụng sau cổ phần hóa là 841 người.
- Cơ cấu lao động tiếp tục chuyển sang công ty cổ phần như sau:

STT	Đối tượng người lao động	Số lượng
1	Tổng số lao động	841
2	Phân theo trình độ lao động	841
	Trên đại học	26
	Cử nhân	530
	Trung học	43

STT	Đối tượng người lao động	Số lượng
	Cao đẳng	42
	Phổ thông	200
3	Phân theo hợp đồng lao động	841
	Không thuộc đối tượng ký HĐLĐ	13
	HĐLĐ không thời hạn	293
	HĐLĐ từ 1 đến 3 năm	454
	HĐLĐ dưới 1 năm	77
4	Lao động đang tạm nghỉ việc không hưởng lương	3

* Kế hoạch xử lý lao động thôi việc, mất việc

CC1 trợ cấp chi phí cho 7 người lao động thôi việc, mất việc tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa theo Nghị định số 91/2010/NĐ-CP ngày 20/8/2010 là: 447.609.460 đồng.

STT	Đối tượng người lao động	Số lượng
1	Số lao động sẽ nghỉ việc tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp	7
2	Số lao động đủ điều kiện nghỉ hưu theo chế độ hiện hành	3
	Theo Nghị định số 67/2010/NĐ-CP	0
	Theo Nghị định số 152/2006/NĐ-CP	0
	Theo Nghị định số 91/2010/NĐ-CP	3
3	Số lao động sẽ chấm dứt HĐLĐ, chia ra:	4
	Hết hạn hợp đồng lao động	0
	Tự nguyện chấm dứt HĐLĐ	0
	Không bố trí được việc làm	4
	Viên chức quản lý thôi việc	0

6. Các kiến nghị và đề xuất

- * Tổng Công ty Xây dựng số 1 kính đề nghị Chính phủ và Bộ Xây dựng phê duyệt cơ cấu chào bán lần đầu ra công chúng với tỷ lệ chào bán cho nhà đầu tư chiến lược và nhà đầu tư khác như được trình bày tại Mục 1.3 nêu trên; và thông qua hình thức cổ phần hóa là vừa kết hợp bán bớt một phần vốn nhà nước vừa phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ; đồng thời phê duyệt toàn bộ phương án cổ phần hóa Tổng Công ty Xây dựng số 1.
- * CC1 kính đề nghị Bộ Xây Dựng phê duyệt danh sách 9 cán bộ là người đại diện phần vốn Nhà nước tại các công ty cổ phần do CC1 nắm giữ nhưng chưa được mua cổ phần ưu đãi tại các doanh nghiệp cổ phần hóa và 02 CBCNV đã được CC1 giải quyết chế độ hưu trí nhưng tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp vẫn còn làm việc tại CC1 và đã nghỉ hưu sau thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp thuộc đối tượng được mua cổ phần ưu đãi theo mục 2 Điều 48 Nghị định số 59. Theo đó, đối với cán bộ là người đại diện phần vốn Nhà nước, thời gian công tác tại các công ty cổ phần là đơn vị thành viên của CC1 vẫn được tính để mua cổ phần ưu đãi (nghĩa là tổng thời gian tính theo số năm người lao động thực tế làm việc trong khu vực nhà nước) với tổng số lượng là 21.300 cổ phần; và đối với 02 CBCNV hiện nay đã được CC1 giải quyết chế độ hưu trí nhưng tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp vẫn còn làm việc tại CC1, thời gian được tính để mua cổ phần với giá ưu đãi không trừ thời gian thực tế làm việc đã được tính để hưởng chế độ hưu trí với tổng số lượng là 4.000 cổ phần.

- CC1 căn cứ vào nhu cầu vốn kinh doanh theo kế hoạch và điều kiện tăng tỷ lệ tự tài trợ theo Đề án tái cấu trúc của CC1 lên 25% đến năm 2020, CC1 có kế hoạch tăng vốn điều lệ lên trong khoảng 1.300 – 1.600 tỷ đồng trong năm 2017 và trong khoảng 2.000 - 2.700 tỷ đồng trong năm 2020. Phương án huy động vốn tăng thêm sẽ do Đại hội đồng cổ đông xem xét và phê duyệt sau cùng, CC1 kính trình Bộ Xây dựng chủ trương tăng vốn này và lộ trình giảm vốn Nhà nước tại CC1 (trường hợp giữ nguyên phần vốn nhà nước sau thời điểm cổ phần hóa là 44.000.000 cổ phần) dự kiến là dưới 30% từ năm 2017 và dưới 20,0% từ năm 2020.
- Đối với khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Bê tông Biên Hòa (BHC) và Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Vật tư (CNT), do lỗ lũy kế vượt quá vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/12/2013 nên cổ phiếu CNT đã bị hủy niêm yết vào ngày 15/5/2014 và cổ phiếu BHC đã bị hủy niêm yết vào ngày 26/5/2014. Theo khoản 8 Điều 18 của Thông tư 127/2014/TT-BTC ngày 5/9/2014 có nêu: "Giá trị vốn góp của doanh nghiệp cổ phần hóa vào công ty cổ phần đã niêm yết, đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu giao dịch trên thị trường chứng khoán tại thời điểm gần nhất với thời điểm tổ chức thực hiện xác định giá trị doanh nghiệp". Hơn nữa, giá đóng cửa của cổ phiếu CNT tại ngày 15/5/2014 là **2.200 đồng/cổ phiếu** và của cổ phiếu BHC tại ngày 26/5/2014 là **1.400 đồng/cổ phiếu** cũng bằng với giá được ba công ty chứng khoán xác định vào thời điểm 30/06/2014. Trong khi đó, giá trị cổ phiếu của 02 công ty này được xác định trong Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp Nhà nước của CC1 lại lần lượt là **16.227 đồng/cổ phiếu và 10.408 đồng/cổ phiếu**. Tổng giá trị chênh lệch giữa giá trị cổ phiếu thực tế và giá trị đưa vào tính toán để xác định giá trị doanh nghiệp là **67,390 tỷ đồng** (thực chất đây là giá trị ảo mà nhà đầu tư phải gánh chịu khi đầu tư vào CC1). Do vậy, CC1 kiến nghị Bộ Xây dựng cho phép CC1 được áp dụng theo giá cổ phiếu của hai công ty trên tại thời điểm hủy niêm yết trước khi CC1 chuyển đổi doanh nghiệp để không làm ảnh hưởng trọng yếu đến giá trị doanh nghiệp khi thực hiện cổ phần hóa.
- Đối với khoản trích dự phòng bảo hành công trình trị giá 50.653.918.920 đồng, đây là khoản dự phòng bảo hành các công trình có thời gian kéo dài. Nếu sau khi chuyển đổi có phát sinh chi phí sửa chữa sẽ làm ảnh hưởng đến quyền lợi của cổ đông sau này. Vì vậy CC1 kiến nghị Bộ Xây dựng xem xét cho phép CC1 sẽ điều chỉnh phần vốn Nhà nước đối với các khoản sửa chữa bảo hành trước khi CC1 chuyển đổi sang Công ty Cổ phần.
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp phải thu của CC1 đến 30/06/2014 là 21.551.724.729 đồng. CC1 đã đề nghị Chính phủ và Bộ Xây dựng xem xét và cho loại khoản nợ này khi chuyển sang Công ty Cổ phần để phản ánh đúng giá trị thực của doanh nghiệp bởi do Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp phải thu của CC1 là 36.751.883.771 đồng, CC1 đã thu hồi được số tiền là 15.200.159.042 đồng, số còn phải thu là 21.551.724.729 đồng. Đây là phần bán cổ phiếu lần đầu của các công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An Thịnh: 1.608.167.884 đồng; Công ty Cổ phần Đầu tư Miền Nam (Công ty Cổ phần Bình Minh): 2.788.406.674; Công ty Cổ phần Xây dựng số 8: 17.155.150.171 đồng. Mặc dù, CC1 đã dùng nhiều biện pháp nhưng vẫn không thu hồi được, và hiện nay CC1 đã thoái hết phần vốn nhà nước tại ba công ty trên nên CC1 đã đề nghị Bộ Xây dựng và Chính phủ xem xét để chuyển khoản nợ này sang cho Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam (DATC) để tiếp tục xử lý theo đúng các quy định của pháp luật hiện hành.
- CC1 kính đề nghị Chính phủ và Bộ Xây dựng xem xét và phê duyệt việc nếu nhà đầu tư chiến lược có yêu cầu thì sẽ cho phép nhà đầu tư chiến lược được mua số cổ phần không bán hết sau khi bán đấu giá cổ phần ra công chúng và bán thỏa thuận cho nhà đầu tư tham gia mua đấu giá theo quy định.
- Trong trường hợp sau khi phương án cổ phần hóa đã được phê duyệt mà nhà đầu tư chiến lược đã được lựa chọn không thực hiện mua cổ phần theo cam kết, CC1 kính đề nghị Chính phủ và Bộ Xây dựng cho phép Ban chỉ đạo cổ phần hóa lựa chọn các nhà đầu tư chiến lược khác (nếu đáp ứng đầy đủ tiêu chí lựa chọn) hoặc tổ chức bán đấu giá công khai toàn bộ số cổ phần bán cho nhà đầu tư chiến lược theo phương án đã được phê duyệt.

- Trong trường hợp Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định 91/2010/NĐ-CP ngày 20/08/2010 cho phép CC1 được giải quyết chính sách đối với người lao động dôi dư theo quy định tại Nghị định mới.

Trân trọng./.

CHỮ KÝ CÁC THÀNH VIÊN TÒ GIÚP VIỆC BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HÓA



Họ tên: Ông Lê Dũng
Chức vụ: Tổ trưởng

[Handwritten signature]

Họ tên: Ông Lê Hữu Việt Đức
Chức vụ: Tổ phó

[Handwritten signature]

(Đã nghỉ hưu theo chế độ)

Họ tên: Bà Võ Thị Thùy Hương
Chức vụ: Thành viên

[Handwritten signature]

Họ tên: Ông Bùi Hữu Khoát
Chức vụ: Thành viên

[Handwritten signature]

Họ tên: Ông Phan Văn Vũ
Chức vụ: Thành viên

[Handwritten signature]

Họ tên: Ông Nguyễn Trí Mạnh
Chức vụ: Thành viên

[Handwritten signature]

Họ tên: Ông Lê Bảo Anh
Chức vụ: Thành viên

[Handwritten signature]

Họ tên: Ông Huỳnh Anh Dũng
Chức vụ: Thành viên

[Handwritten signature]

Họ tên: Bà Trần Thị Tố Loan
Chức vụ: Thành viên

[Handwritten signature]

Họ tên: Ông Nguyễn Văn Sơn
Chức vụ: Thành viên

[Handwritten signature]



PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA

PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 (CC1)

Tháng 4 năm 2015



MỤC LỤC

Thuật ngữ và viết tắt	5
PHẦN I. CĂN CỨ PHÁP LÝ CỔ PHẦN HÓA	6
1. Cơ sở pháp lý của việc cổ phần hóa	6
2. Ban chỉ đạo cổ phần hóa	7
3. Tổ giúp việc Ban chỉ đạo cổ phần hóa	7
4. Đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính	8
5. Đơn vị xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa	8
6. Đơn vị tư vấn cổ phần hóa	8
PHẦN II. THỰC TRẠNG CỦA TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 TẠI THỜI ĐIỂM XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP	8
1. Thông tin cơ bản về CC1	8
2. Cơ sở pháp lý của việc thành lập	9
3. Ngành nghề kinh doanh	9
4. Cơ cấu tổ chức của CC1 trước cổ phần hóa	10
4.1 Chức năng nhiệm vụ của các bộ phận, phòng ban trực thuộc công ty mẹ	10
4.2 Các đơn vị hạch toán phụ thuộc	15
5. Danh sách công ty con, công ty liên kết	15
6. Tình hình sử dụng lao động của doanh nghiệp	17
7. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh ba năm trước cổ phần hóa	20
7.1 Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm	20
7.2 Nguồn nguyên liệu	23
7.3 Chi phí sản xuất	24
7.4 Trình độ công nghệ, nghiên cứu, ứng dụng và phát triển sản phẩm mới	24
7.5 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ	25
7.6 Hoạt động marketing	25
7.7 Nhận hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền	26
7.8 Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã ký kết	26
8. Tình hình tài chính Công ty mẹ - CC1 ba năm trước cổ phần hóa	27
8.1 Cơ cấu doanh thu theo lĩnh vực hoạt động	28
8.2 Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh	29
8.3 Một số chỉ tiêu tài chính tổng hợp	29
8.4 Tình hình nợ vay	30
8.5 Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước	31
8.6 Cơ cấu tài sản	31
8.7 Cơ cấu nguồn vốn	32
8.8 Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu Công ty mẹ CC1	32
8.9 Tình hình tài chính hợp nhất CC1 và các đơn vị thành viên ba năm trước khi cổ phần hóa	34



GG1

8.10	Nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo	34
8.11	Hoạt động đầu tư phát triển	35
8.12	Công tác đổi mới, sắp xếp doanh nghiệp	36
9.	Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	36
9.1	Vị thế của công ty trong ngành	36
9.2	Triển vọng phát triển của ngành	37
9.3	Phân tích các yếu tố bên ngoài doanh nghiệp	39
PHẦN III. KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP VÀ CÁC VẤN ĐỀ CẦN TIẾP TỤC XỬ LÝ		40
1.	Giá trị thực tế của doanh nghiệp và giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp	40
2.	Những vấn đề cần lưu ý và tiếp tục xử lý	41
PHẦN IV. HÌNH THỨC CỔ PHẦN HÓA, VỐN ĐIỀU LỆ, CƠ CẤU VỐN ĐIỀU LỆ, GIÁ KHỞI ĐIỂM VÀ PHƯƠNG THỨC PHÁT HÀNH CỔ PHẦN LẦN ĐẦU		42
1.	Mục tiêu cổ phần hóa	42
2.	Yêu cầu cổ phần hóa	42
3.	Hình thức cổ phần hóa	42
4.	Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ	43
4.1	Căn cứ xác định vốn điều lệ	43
4.2	Cơ cấu vốn điều lệ	43
5.	Phương thức phát hành cổ phiếu	44
5.1	Chào bán cho Nhà đầu tư chiến lược	44
5.2	Bán đấu giá công khai	45
5.3	Chào bán ưu đãi cho Người lao động	47
6.	Xử lý cổ phần không bán hết	47
7.	Dự kiến số tiền thu được từ đợt phát hành	48
8.	Chi phí cổ phần hóa	49
PHẦN V. DỰ THẢO ĐIỀU LỆ TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN		51
PHẦN VI. PHƯƠNG ÁN SẮP XẾP LẠI LAO ĐỘNG		51
1.	Kế hoạch sắp xếp lại lao động	51
2.	Cơ cấu lao động tiếp tục chuyển sang công ty cổ phần	52
3.	Kế hoạch xử lý lao động thôi việc, mất việc	53
4.	Kế hoạch đào tạo lại lao động	53
PHẦN VII. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ ĐƯỢC CẤP CÓ THẨM QUYỀN PHÊ DUYỆT		53
1.	Tình hình sử dụng đất đai	53
2.	Phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa	55
PHẦN VIII. PHƯƠNG ÁN HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 3 NĂM SAU CỔ PHẦN HÓA		58
1.	Thông tin doanh nghiệp sau cổ phần hóa	58
1.1	Thông tin doanh nghiệp	58
1.2	Hình thức pháp lý	58
1.3	Ngành nghề kinh doanh	58



CC1		
1.4	Mô hình tổ chức sau cổ phần hóa	58
2.	Phương án kinh doanh sau cổ phần hóa	62
2.1	Tầm nhìn và sứ mệnh	64
2.2	Chiến lược phát triển	64
2.3	Mục tiêu	65
2.4	Kế hoạch sản xuất kinh doanh và giải pháp thực hiện	66
PHẦN IX. CÁC KIẾN NGHỊ VÀ ĐỀ XUẤT		76
PHỤ LỤC		78
Phụ lục 1: Dự thảo Điều lệ CTCP		78
Phụ lục 2: Danh sách người lao động mua cổ phần ưu đãi theo thời gian làm việc trong khu vực Nhà nước và theo số năm cam kết làm việc thêm tại CC1		78
Phụ lục 3: Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp		78
Phụ lục 4: Xác định giá khởi điểm		78
Phụ lục 5: Phương án lao động		78
Phụ lục 6: Chi phí trợ cấp thôi việc, mất việc lao động dôi dư		78
Phụ lục 7: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2011,2012, 2013 và báo cáo tài chính chưa kiểm toán 2014		78
Phụ lục 8: Tài liệu liên quan khác		78



CC1

Thuật ngữ và viết tắt

ADB	Ngân hàng Phát triển Châu Á
BCTC	Báo cáo tài chính
Ban Tổng Giám Đốc	Ban Tổng Giám Đốc Tổng Công ty Xây dựng Số 1
BT	Hợp đồng xây dựng - chuyển giao
BOT	Hợp đồng xây dựng - kinh doanh - chuyển giao
BOO	Hợp đồng xây dựng - sở hữu - kinh doanh
CBCNV	Cán bộ công nhân viên
CC1	Tổng Công Ty Xây dựng số 1 – Trách nhiệm hữu hạn một thành viên
CC1 – CTCP	Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Công ty cổ phần
CN	Công nghiệp
CPH	Cổ phần hóa
CTCP	Công ty cổ phần
DD	Dân dụng
DNNN	Doanh nghiệp nhà nước
GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HĐLĐ	Hợp đồng lao động
HĐTV	Hội đồng Thành viên
JICA	Cơ quan Hợp tác Quốc tế Nhật Bản
IMF	Quỹ Tiền tệ Quốc tế
KFW	Ngân hàng Tái thiết Đức
MTĐT	Môi trường đô thị
PPP	Đầu tư theo hình thức đối tác công – tư
SXKD	Sản xuất kinh doanh
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
TPHCM	Thành phố Hồ Chí Minh
UBND	Ủy ban nhân dân
SCIC	Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước
EVN	Tập đoàn Điện lực Việt Nam
KHCN	Khoa học công nghệ



PHẦN I. CĂN CỨ PHÁP LÝ CỔ PHẦN HÓA

1. Cơ sở pháp lý của việc cổ phần hóa

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 (Nghị định 59);

Nghị định 189/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 59 (Nghị định 189);

Nghị định số 91/2010/NĐ-CP ngày 20/8/2010 Quy định chính sách đối với người lao động dôi dư khi sắp xếp lại công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu có hiệu lực kể từ ngày 10/10/2010;

Thông tư 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 127);

Thông tư 196/2011/TT-BTC ngày 26/12/2011 của Bộ Tài Chính về việc hướng dẫn bán cổ phần lần đầu và quản lý, sử dụng tiền thu được từ cổ phần hóa của các doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thực hiện chuyển đổi thành công ty cổ phần (Thông tư 196);

Quyết định số 21/2012/QĐ-TTg ngày 10/5/2012 của Thủ Tướng Chính Phủ về việc ban hành Quy chế quản lý và sử dụng Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp;

Thông tư số 33/2012/TT-BLĐTBXH ngày 20/12/2012 của Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội về việc Hướng dẫn thực hiện chính sách đối với người lao động theo Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần;

Thông tư số 38/2010/TT-BLĐTBXH ngày 24/12/2010 của Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội về việc Hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định 91/2010/NĐ-CP ngày 20/8/2010 Quy định chính sách đối với người lao động dôi dư khi sắp xếp lại công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu;

Quyết định số 51/2014/QĐ-TTg ngày 15/9/2014 của Thủ tướng Chính phủ về 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.

Văn bản số 283/TTg-ĐMDN ngày 05/3/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Phương án sắp xếp doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thuộc Bộ Xây dựng;

Quyết định 929/QĐ-TTg ngày 17/7/2012 của Thủ Tướng Chính Phủ về việc Phê duyệt Đề án "Tái cơ cấu doanh nghiệp của nhà nước, trọng tâm là tập đoàn kinh tế, tổng công ty nhà nước giai đoạn 2011-2015";

Văn bản số 457/BXD-QLDN ngày 18/3/2014 do Bộ Xây dựng về việc thực hiện kế hoạch cổ phần hóa các doanh nghiệp thuộc Bộ Xây dựng năm 2014;

Quyết định số 421/QĐ-BXD ngày 25/4/2014 của Bộ Xây dựng về việc thành lập Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng Công ty Xây dựng số 1;

Quyết định số 531/QĐ-BCĐ ngày 15/5/2014 của Bộ Xây dựng về việc thành lập Tổ giúp việc Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng Công ty Xây dựng số 1;

Quyết định số 757/QĐ-BXD ngày 2/7/2014 của Bộ Xây dựng về việc phê duyệt Kế hoạch cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng Công ty Xây dựng số 1;

Quyết định số 1488/BXD-QLDN ngày 2/7/2014 của Bộ Xây dựng về việc lựa chọn tổ chức tư vấn cổ phần hóa Công ty cổ phần Chứng khoán Bản Việt;

Quyết định số 1507/BXD-KHTC năm 2014 của Bộ Xây dựng về việc phê duyệt chi phí cổ phần hóa;

Quyết định số 270/QĐ-BXD ngày 10/3/2015 của Bộ Xây dựng về giá trị doanh nghiệp Công ty mẹ - Tổng Công ty Xây dựng số 1 TNHH MTV để cổ phần hóa;

Hợp đồng dịch vụ số 20/2014/HĐ-TV.VCSC ngày 13/8/2014 giữa CC1 và Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt;

Nghị quyết Liên tịch giữa Hội đồng thành viên CC1 với Công đoàn CC1 về việc xác định người lao động là chuyên gia giỏi, có trình độ chuyên môn nghiệp vụ cao theo Khoản 2, Điều 48, Nghị định 59/2011/NĐ-CP;



CGT

Nghị quyết ngày 17 tháng 3 năm 2015 của Đại hội đại biểu công nhân viên chức bất thường lấy ý kiến đóng góp về phương án Cổ phần hóa CC1;

Biên bản của Tổ giúp việc Ban chỉ đạo cổ phần hóa số 589/TCT-TGVCPH ngày 24/4/2015 thông qua các nội dung chính trong phương án cổ phần hóa CC1.

2. Ban chỉ đạo cổ phần hóa

Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng Công ty Xây Dựng số 1 được thành lập theo Quyết định số 421/QĐ-BXD ngày 25/4/2014 của Bộ Xây Dựng

Bảng 1: Danh sách thành viên Ban chỉ đạo cổ phần hóa

STT	Họ và tên	Chức danh
1	Ông Bùi Phạm Khánh	Thứ trưởng Bộ Xây dựng - Trưởng ban
2	Ông Đặng Văn Long	Vụ trưởng Vụ QLDN Bộ Xây dựng - Phó trưởng ban
3	Ông Lê Dũng	Chủ tịch HĐQTV Tổng Công ty Xây dựng số 1 - TNHH Một thành viên - Phó trưởng ban
4	Ông Lê Hữu Việt Đức	Tổng Giám đốc Tổng Công ty Xây dựng số 1 - TNHH Một thành viên - Thành viên
5	Ông Hà Mạnh Hoạt	Phó vụ trưởng Vụ Tổ chức Cán bộ Bộ Xây dựng - Thành viên
6	Ông Lê Đông Thành	Phó vụ trưởng Vụ Kế hoạch Tài chính Bộ Xây dựng - Thành viên
7	Ông Đặng Thái Quý	Phó trưởng phòng Nghiệp vụ 2, Cục Tài chính Doanh nghiệp Bộ Tài chính - Thành viên

3. Tổ giúp việc Ban chỉ đạo cổ phần hóa

Tổ giúp việc Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng Công ty Xây Dựng số 1 được thành lập theo Quyết định số 531/QĐ-BCĐ ngày 15/5/2014 của Bộ Xây dựng gồm các thành viên sau:

Bảng 2: Danh sách Tổ giúp việc Ban chỉ đạo cổ phần hóa

STT	Họ và tên	Chức danh
1	Ông Lê Dũng	Chủ tịch HĐQTV, Phó trưởng ban Ban chỉ đạo cổ phần hóa - Tổ trưởng
2	Ông Lê Hữu Việt Đức	Tổng Giám đốc, Thành viên Ban chỉ đạo cổ phần hóa - Tổ phó
3	Bà Võ Thị Thùy Hương	Thành viên Hội đồng Thành viên - Thành viên
4	Ông Bùi Hữu Khoát	Thành viên Hội đồng Thành viên, Trưởng phòng Tổ chức - Pháp chế - Thành viên
5	Ông Nguyễn Trí Mạnh	Phó Tổng Giám đốc - Thành viên
6	Ông Huỳnh Anh Dũng	Kế toán trưởng - Thành viên



CC1

7	Bà Trần Thị Tổ Loan	Kiểm soát viên - Thành viên
8	Ông Phan Văn Vũ	Kiểm soát viên - Thành viên
9	Ông Lê Bảo Anh	Trưởng phòng Nghiên cứu Phát triển và Đầu tư - Thành viên
10	Ông Nguyễn Văn Sơn (thay Ông Nguyễn Duy Nghĩa)	Giám đốc Công ty Mê Kông - Thành viên

4. Đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính

Tên công ty: Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN)

Địa chỉ: 29 Hoàng Sa, Phường Đa Kao, Quận 1, TP.HCM.

Trách nhiệm: Cung cấp các dịch vụ kiểm toán báo cáo tài chính

5. Đơn vị xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa

Tên công ty: Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội

Địa chỉ: 296 Phan Xích Long, Phường 2, Quận Phú Nhuận, TP.HCM

Trách nhiệm: Cung cấp các dịch vụ xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa

6. Đơn vị tư vấn cổ phần hóa

Tên công ty: Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt

Địa chỉ: Tầng 15, Tháp tài chính Bitexco, Số 2 Hải Triều, Quận 1, TP.HCM

Trách nhiệm: Cung cấp dịch vụ tư vấn xây dựng phương án cổ phần hóa

PHẦN II. THỰC TRẠNG CỦA TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 TẠI THỜI ĐIỂM XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP

1. Thông tin cơ bản về CC1

- Tên tiếng Việt: TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – TNHH MỘT THÀNH VIÊN
- Tên tiếng Anh: Construction Corporation No 1 Company Limited
- Tên viết tắt Tiếng Anh: CC1 Co., Ltd
- Trụ sở chính: 111A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM
- Điện thoại: 08 38222059
- Fax: 08 38290500
- Website: www.cc1.net.vn



- Logo: CC1
- Vốn điều lệ: 492.000.000.000 đồng
- Giấy CNĐKKD số 0301429113 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TPHCM cấp ngày 29/7/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 14/6/2012 (được chuyển đổi từ Tổng công ty Xây dựng số 1, số ĐKKD 4106000100 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp ngày 5/7/2005).



CC1

2. Cơ sở pháp lý của việc thành lập

Quyết định của Hội đồng chính phủ số 308CP ngày 7/9/1979 về việc thành lập và kiện toàn các tổ chức sản xuất, kinh doanh trực thuộc Bộ xây dựng, bao gồm việc thành lập Tổng Công ty Xây dựng số 1 trên cơ sở hợp nhất các Công ty Xây dựng số 8, Công ty Xây dựng số 10, Công ty phát triển đô thị và khu công nghiệp và giao Bộ Xây dựng là cơ quan quản lý cấp trên trực tiếp của Tổng công ty.

Thực hiện theo Quyết định số 90/TTg ngày 7/3/1994 của Thủ Tướng Chính Phủ về việc tiếp tục sắp xếp DNNN, Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành quyết định số 995/BXD-TCLĐ ngày 20/11/1995 về việc thành lập Tổng Công ty Xây dựng số 1 trên cơ sở tổ chức sắp xếp lại các đơn vị của Tổng Công ty Xây dựng số 1 và một số đơn vị thuộc Bộ Xây dựng.

Nhằm triển khai công tác tổ chức và quản lý DNNN theo Nghị định số 153/2004/NĐ-CP ngày 9/8/2004 của Chính phủ về tổ chức, quản lý Tổng công ty nhà nước và chuyển đổi Tổng công ty nhà nước, Công ty nhà nước độc lập theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con, Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành quyết định số 386/QĐ-BXD ngày 9/3/2006 về việc chuyển Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Tổng công ty nhà nước sang tổ chức và hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con.

Thực thi Nghị định số 25/2010/NĐ-CP ngày 19/3/2010 của Chính phủ về chuyển đổi công ty nhà nước thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu, Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quyết định số 617/QĐ-BXD ngày 10/6/2010 về việc chuyển nguyên trạng Công ty mẹ - Tổng Công ty Xây dựng số 1 thuộc Bộ Xây dựng thành Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên. Trong đó, Bộ Xây dựng là cơ quan được Chính phủ phân công, phân cấp thực hiện các quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu đối với Tổng Công ty Xây dựng số 1 – TNHH Một thành viên.

Trải qua 35 năm hình thành và phát triển, CC1 đã có những bước phát triển một cách vững chắc với sự lãnh đạo hiệu quả của đội ngũ quản trị điều hành giàu tâm huyết và có tầm nhìn cùng với nỗ lực gắn kết của tập thể người lao động có chuyên môn cao. Thương hiệu CC1 đã được từng bước được xây dựng và phát triển thông qua các công trình lớn và trọng điểm quốc gia được hoàn thành đúng tiến độ và đạt yêu cầu về kỹ thuật và mỹ thuật như: các nhà máy thủy điện Trị An, Thác Mơ, Hàm Thuận – Đa Mi, Buôn Kuốp, Buôn Tua Shra, ĐakrTih..., các nhà máy nhiệt điện Phú Mỹ, Nhơn Trạch, Ô Môn, Mông Dương, Các nhà máy Lọc dầu Dung Quất, Nghi Sơn, các công trình cầu Đồng Nai mới, Thủ Thiêm, Hoá An, các khách sạn, resort như Sheraton, Sofitel, Movenpick, Vinpearl..., các cao ốc phức hợp Sunwah Tower, Saigon Center, Sailing Tower, E town, Trung tâm hành chính tỉnh Lâm Đồng, các khu ký túc xá sinh viên tập trung tại TP.HCM, Lâm Đồng, Cần Thơ, Đồng Tháp, An Giang... các khu căn hộ Hạnh Phúc, Mỹ Phước, Mỹ Đức, Chương Dương, v.v...

Đến nay bên cạnh vai trò là một nhà thầu thi công có uy tín và thương hiệu hàng đầu khu vực phía Nam, CC1 cũng đã trở thành chủ đầu tư của các dự án lớn trong lĩnh vực hạ tầng giao thông, sản xuất năng lượng và dân dụng, đồng thời là nhà cung cấp, đại lý phân phối cấp I của chuỗi các sản phẩm công nghiệp, vật liệu xây dựng có giá trị lớn, đóng góp tích cực vào các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi như bê tông trộn sẵn, điện năng, kết cấu thép, trụ điện bê tông cốt thép đúc sẵn, cọc bê tông cốt thép đúc sẵn, đá xây dựng, đá vôi...

CC1 hiện có 5 công ty con, 9 công ty liên kết và 1 công ty liên doanh. Các đơn vị thành viên có hoạt động kinh doanh theo ngành nghề kinh doanh chính của CC1. Với tầm nhìn trở thành tập đoàn đầu tư và xây dựng hàng đầu của Việt Nam, CC1 chủ trọng xây dựng cơ cấu tổ chức hiệu quả qua từng giai đoạn phát triển nhằm tạo giá trị cộng hưởng giữa các đơn vị thành viên và công ty mẹ.

Thành quả của CC1 được Đảng và Nhà nước biểu dương qua các phần thưởng cao quý được trao tặng:

- Huân chương Hồ Chí Minh;
- Huân chương Độc lập (hạng Nhất, Nhì, Ba);
- Huân chương Lao động (hạng Nhất, Nhì, Ba);
- Và nhiều bằng khen, giấy khen của Bộ Xây Dựng, Bộ Giao thông Vận tải và nhiều địa phương trên cả nước.

3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp CC1 - TNHH một thành viên số 0301429113 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TPHCM cấp ngày 29/7/2010, CC1 có đăng ký các ngành nghề kinh doanh sau đây:

- Xây dựng và thi công lắp đặt thiết bị máy móc công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, bưu điện, nền móng, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, các công trình đường dây, trạm biến áp điện. Tư vấn xây dựng, đầu tư xây dựng, kinh doanh điện năng. Kinh doanh



CC1

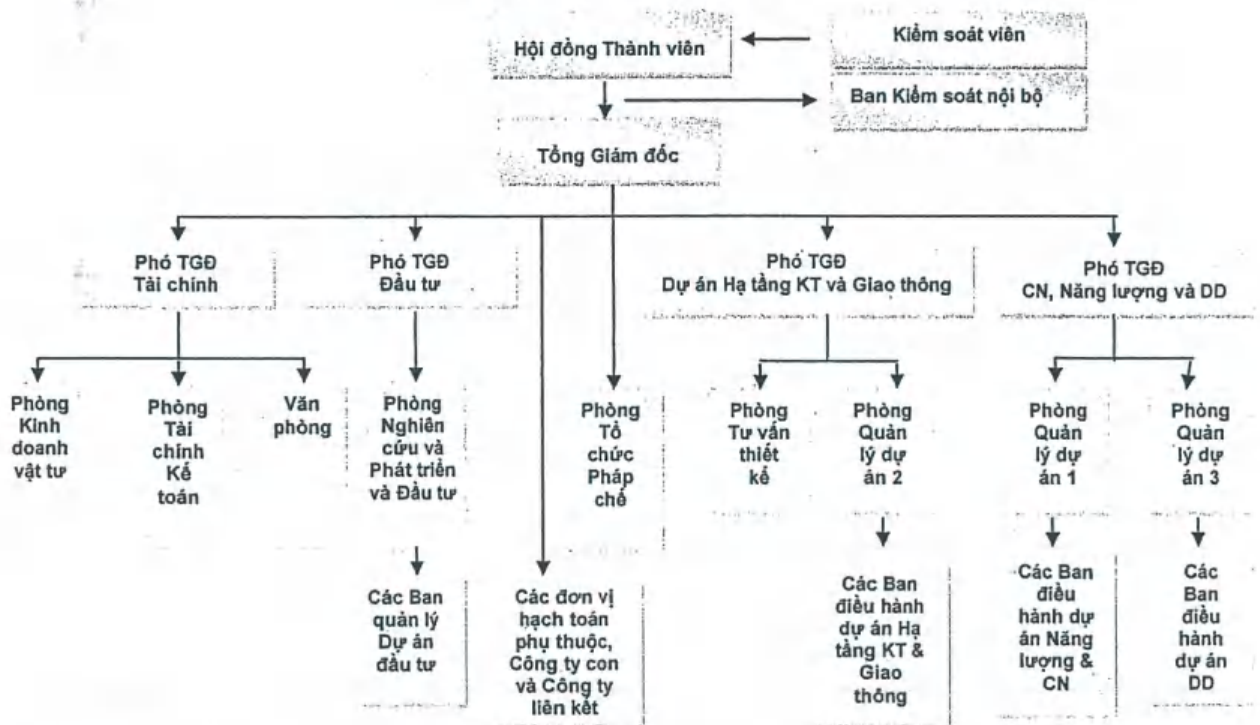
khai thác cảng biển. Đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà. Dịch vụ cho thuê văn phòng, căn hộ (chỉ thực hiện đối với những dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt). Sản xuất, mua bán vật tư, thiết bị xe máy, vật liệu xây dựng, phụ gia hóa dẻo cao su Perlig NT cho bê tông xây dựng (không sản xuất tại trụ sở công ty). Đầu tư, kinh doanh khu du lịch, khách sạn (không kinh doanh tại trụ sở). Dịch vụ vui chơi giải trí.

- Tổ chức đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn, kỹ thuật, công nghệ, ngoại ngữ cho người lao động trước khi đi làm việc ở nước ngoài. Dịch vụ quảng cáo.
- Sản xuất và kinh doanh nước uống tinh khiết, nước khoáng đóng chai (không sản xuất tại trụ sở). Vận tải hàng hóa đường bộ. Chuẩn bị mặt bằng. Phá dỡ. Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật. Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu khác (trừ gỗ, tre, nứa) (không hoạt động tại trụ sở). Bán buôn hàng may mặc.
- Bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan. Bán buôn quặng kim loại. Bán buôn sắt, thép. Bán buôn phân bón. Bán buôn phế liệu, phế thải kim loại, phi kim loại (không hoạt động tại trụ sở). Kinh doanh bất động sản. Dịch vụ tư vấn, môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản. Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác.

4. Cơ cấu tổ chức của CC1 trước cổ phần hóa

Cơ cấu tổ chức hiện tại của CC1 gồm có Hội đồng thành viên, Kiểm soát viên, Ban kiểm soát nội bộ, Tổng giám đốc, 04 phó tổng giám đốc phụ trách phòng ban chuyên môn và 9 phòng ban chức năng. Công ty mẹ trực tiếp tham gia sản xuất kinh doanh và quản trị điều hành các đơn vị hạch toán phụ thuộc, các đơn vị thành viên là các công ty con và các công ty liên kết.

Hình 1: Cơ cấu tổ chức của CC1



4.1 Chức năng nhiệm vụ của các bộ phận, phòng ban trực thuộc công ty mẹ

Công ty mẹ CC1 là đơn vị tập trung tổ chức vận hành, quản lý các đơn vị thành viên đồng thời điều hành hoạt động chung của toàn Tổng công ty, sau đây là một số chức năng nhiệm vụ chính của các phòng ban tại Công ty mẹ CC1:



GC1

4.1.1 Phòng Tổ chức – Pháp chế

- Chức năng: Tham mưu, quản lý công tác tổ chức - đổi mới doanh nghiệp; công tác cán bộ - lao động và tiền lương; công tác bảo vệ chính trị nội bộ, công tác thanh tra kiểm tra việc thực hiện chế độ chính sách trong CC1.
- Nhiệm vụ:
 - Nghiên cứu đề xuất phương án tổ chức bộ máy quản lý, tổ chức sản xuất kinh doanh theo nhu cầu xây dựng, phát triển và đổi mới doanh nghiệp.
 - Tham gia xây dựng các quy chế quản lý nội bộ, kiểm tra việc tổ chức thực hiện của các doanh nghiệp thành viên.
 - Tổ chức quản lý đội ngũ CBCNV theo phân cấp của CC1. Tham mưu xây dựng quy hoạch tuyển dụng, đào tạo bồi dưỡng, đề bạt luân chuyển cán bộ. Thực hiện chế độ chính sách đối với cán bộ.
 - Xây dựng đơn giá tiền lương, quản lý quỹ lương.
 - Tham mưu giải quyết các đơn thư khiếu nại của công dân.
 - Hướng dẫn, kiểm tra việc chấp hành pháp luật, quy định của Nhà nước trong CC1.

4.1.2 Văn phòng

- Chức năng:
 - Tham mưu về tổ chức và hoạt động của Văn phòng CC1 cho Lãnh đạo CC1.
 - Quản lý, điều hành các hoạt động của Văn phòng Cơ quan CC1.
- Nhiệm vụ:
 - Đảm bảo hệ thống làm việc cho hệ thống bộ máy CC1.
 - Kiểm soát công văn đến, công văn đi.
 - Quản lý con dấu, kiểm soát việc ban hành văn bản đúng quy định.
 - Tổ chức thực hiện công tác lưu trữ của CC1.
 - Quản lý hệ thống thông tin thuộc Văn phòng Cơ quan CC1.
 - Quản trị website của CC1.
 - Tổ chức sắp xếp lịch làm việc của hệ thống bộ máy CC1.
 - Tổ chức thực hiện công tác lễ tân và phục vụ tiếp khách trong và ngoài nước.
 - Theo dõi tổng hợp công tác thi đua khen thưởng trong toàn CC1.
 - Tổ chức sinh hoạt Văn phòng Cơ quan CC1.
 - Tổ chức thực hiện công tác y tế, phòng dịch và chăm sóc sức khỏe cho CBCNV.
 - Đảm bảo an ninh trật tự trong phạm vi khu vực cơ quan CC1.

4.1.3 Phòng Tài chính – Kế toán

- Chức năng:
 - Tham mưu, phân tích đánh giá tình hình tài chính toàn CC1.
 - Tổ chức hạch toán kế toán các hoạt động sản xuất kinh doanh của Văn phòng CC1.
 - Kiểm soát việc tuân thủ các quy định về quản lý hạch toán kế toán tài chính toàn CC1.
- Nhiệm vụ:
 - Cập nhật các cơ chế, quy định về quản lý tài chính kế toán của Nhà nước đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của CC1.
 - Xây dựng quy chế quản lý tài chính toàn CC1.
 - Tổ chức, kiểm tra công tác hạch toán kế toán tại Văn phòng CC1.



CC1

- Tổng hợp, phân tích tình hình tài chính toàn CC1.
- Đề xuất với Hội đồng Thành viên, Ban Tổng Giám đốc các giải pháp xây dựng năng lực tài chính.

4.1.4 Phòng Nghiên cứu Phát triển và Đầu tư

- Chức năng: Nghiên cứu và hoạch định chiến lược phát triển của CC1 trong ngắn hạn và dài hạn; Nghiên cứu và phát triển các dự án đầu tư mới; Tham mưu, quản lý các hoạt động đầu tư của CC1; Quản trị website; Quản lý hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2008.
- Nhiệm vụ:
 - Nghiên cứu thị trường trong và ngoài nước về lĩnh vực đầu tư, xây dựng các ngành nghề khác có liên quan.
 - Nghiên cứu và ứng dụng các công nghệ mới trong hoạt động xây dựng.
 - Rà soát, đánh giá và theo dõi nội lực của CC1.
 - ✓ Nghiên cứu, hoạch định chiến lược về đầu tư, xây lắp, kinh doanh thương mại, sản phẩm, dịch vụ trong ngắn hạn, trung hạn và dài hạn (03 năm, 05 năm, 10 năm).
 - ✓ Tập hợp thông tin, nghiên cứu các nhu cầu thị trường.
 - ✓ Lập và trình duyệt kế hoạch đầu tư ngắn hạn, trung hạn và dài hạn theo định hướng chiến lược phát triển của CC1.
 - ✓ Nghiên cứu phân tích tài chính và đề xuất lựa chọn các dự án đầu tư có hiệu quả cao.
 - ✓ Tổng hợp kế hoạch đầu tư của các công ty thành viên.
 - Triển khai các chiến lược, kế hoạch đến các phòng/ban chức năng của CC1.
 - Tạo quan hệ với các cấp chính quyền.
 - Xây dựng cơ cấu vốn cho các dự án.
 - Thực hiện các thủ tục để chuẩn bị đầu tư dự án.
 - Quản lý, giám sát việc tuân thủ các quy định, quy trình thủ tục đầu tư trong giai đoạn đầu tư xây dựng và kết thúc đầu tư. Kiểm tra, xem xét các hồ sơ và trình duyệt trong quá trình đầu tư và quyết toán đầu tư.
 - Đề xuất phương án tổ chức thực hiện dự án đầu tư. Tập hợp thông tin, phân tích đánh giá tình hình thực hiện các dự án đầu tư.
 - Đề xuất phương án chuẩn bị sản xuất và vận hành dự án.
 - Nghiên cứu xây dựng các quy định, quy trình, hướng dẫn thực hiện hoạt động đầu tư phù hợp với điều lệ hoạt động của CC1 và quy định hiện hành của Nhà nước; Đào tạo, hướng dẫn thực hiện công tác đầu tư trong nội bộ CC1.
 - Tham gia hội đồng xét thầu đối với các dự án do CC1 trực tiếp đầu tư. Kiểm tra, trình duyệt kết quả đấu thầu đối với các dự án do các công ty thành viên đầu tư.
 - Quản trị website của CC1.
 - Thiết lập, duy trì và phát triển các mối quan hệ hợp tác quốc tế của CC1.
 - Theo dõi Hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008, ISO 14001:2004, OSHAS 18001:2007 để phù hợp với chính sách và mục tiêu chất lượng, an toàn đề ra của CC1.

4.1.5 Ban Kiểm soát nội bộ

- Chức năng: kiểm tra, giám sát mọi hoạt động quản lý, điều hành của Tổng Công ty, các Công ty con phù hợp với Điều lệ, các quy định của Tổng Công ty và pháp luật có liên quan.
- Nhiệm vụ:
 - Ban kiểm soát thực hiện kiểm tra, giám sát mọi hoạt động quản lý, điều hành của Tổng Công ty và các Công ty con;



CC1

- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, trong tổ chức công tác kế hoạch, kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính của Tổng Công ty và các Công ty con.
- Thẩm định báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính hàng năm và sáu tháng của Tổng Công ty và các Công ty con.
- Kiểm tra, xem xét sổ kế toán và các tài liệu khác; các công việc quản lý, điều hành hoạt động của Tổng Công ty và các Công ty con bất cứ khi nào nếu xét thấy cần thiết hoặc theo quyết định của Hội đồng thành viên.
- Kiến nghị các biện pháp sửa đổi, bổ sung, cải tiến cơ cấu tổ chức quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty và các Công ty con.
- Khi phát hiện có thành viên Ban Tổng giám đốc, Người đại diện, người quản lý khác trong Tổng Công ty vi phạm pháp luật thì phải thông báo ngay bằng văn bản với Hội đồng thành viên; yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt hành vi vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả.
- Thực hiện các quyền và nhiệm vụ khác theo quyết định của Hội đồng thành viên.

4.1.6 Phòng Kinh doanh vật tư

- Chức năng: Tham mưu, quản lý, tổ chức công tác kinh doanh trong CC1.
- Nhiệm vụ:
 - Tiếp cận, nghiên cứu kế hoạch sản xuất kinh doanh của CC1 cũng như các đơn vị thành viên cho các dự án đầu tư, các công trình thi công xây lắp, sản xuất bê tông thương phẩm và cấu kiện đúc sẵn, kinh doanh thương mại, kinh doanh địa ốc và hạ tầng.
 - Lập kế hoạch cung ứng dựa trên cơ sở tập hợp nhu cầu vật tư và đề xuất việc tổ chức kinh doanh theo định hướng của CC1.
 - Tổ chức kinh doanh vật tư theo cơ chế thị trường có sự kiểm soát, định hướng của CC1.
 - Liên hệ chặt chẽ với các nhà máy sản xuất để cung cấp đúng tiến độ, bảo đảm chất lượng cao nhất.
 - Thường xuyên cập nhật giá vật tư báo cáo Lãnh đạo CC1 và phục vụ cho công tác đấu thầu, quản lý và hạch toán.
 - Thường xuyên tìm kiếm các loại vật liệu mới thay thế.

4.1.7 Phòng Quản lý dự án 1

- Chức năng: tham mưu và quản lý dự án xây dựng công trình năng lượng điện, môi trường, thủy lợi và công nghiệp.
 - Lựa chọn dự án xây dựng công trình về các công trình năng lượng và công nghiệp tiến hành tiếp thị đấu thầu.
 - Lập mô hình quản lý dự án.
 - Quản lý các dự án đấu thầu, các dự án do CC1 đầu tư hay liên doanh.
 - Quản lý chi phí và hạch toán giá thành đảm bảo các dự án đạt được hiệu quả (lợi nhuận) cao nhất.
- Nhiệm vụ:
 - ✓ Tiếp thị đấu thầu
 - Tập hợp các thông tin về các dự án xây dựng: từ nguồn thông tin bên ngoài CC1, từ các báo cáo tiếp thị đấu thầu của các công ty thành viên và phòng ban nghiệp vụ.
 - Lập kế hoạch tiếp thị các dự án, lựa chọn các dự án tốt nhất để tham gia đấu thầu.
 - ✓ Lập hồ sơ dự thầu
 - Đề xuất phương án, kế hoạch thực hiện hồ sơ đấu thầu.



CC1

- Chịu trách nhiệm chính trong việc lập hồ sơ đấu thầu (kể cả các gói thầu do đơn vị thành viên lập nhưng CC1 đứng tên đấu thầu).
- Cập nhật thông tin về giá cả thị trường về vật liệu xây dựng, nhân công, thiết bị, xe máy thi công vv... phục vụ công tác đấu thầu.
- Soạn thảo, đàm phán với chủ đầu tư về các nội dung của hợp đồng trước khi trình Tổng Giám đốc ký kết.
- Đối với các dự án trúng thầu do đơn vị thành viên lập nhưng CC1, phòng Quản lý dự án 1 phải thống nhất với đơn vị thành viên này các điều khoản hợp đồng trước khi trình Tổng Giám đốc ký kết.
- ✓ Chuẩn bị triển khai dự án
 - Đề xuất hình thức quản lý dự án.
 - Lập phương án giao thầu, lập dự toán chi phí thi công để trình Tổng Giám đốc phê duyệt.
 - Soạn thảo, đàm phán các hợp đồng thầu phụ để trình Tổng Giám đốc ký.
 - Lập kế hoạch cung cấp vật tư cho các dự án.
- ✓ Kiểm soát tình hình các dự án thi công xây lắp
 - Các quy định về quản lý thi công.
 - Tình hình trên công trường: tiến độ, chất lượng, an toàn lao động, vệ sinh môi trường.
 - Tài liệu và hồ sơ dự án.
- ✓ Kiểm soát tình hình các dự án đầu tư
 - Thẩm định, kiểm tra thiết kế và dự toán ban đầu.
 - Thiết lập phương án chi phí, hợp đồng giao khoán thầu phụ.
 - Các quy định về quản lý thi công.
 - Tình hình trên công trường: tiến độ, chất lượng, an toàn lao động, vệ sinh môi trường.
- ✓ Quản lý kinh tế dự án
 - Kiểm soát toàn bộ quá trình tạm ứng và thanh quyết toán của dự án giữa CC1 với các chủ đầu tư và các nhà thầu phụ, bao gồm: lập phiếu giá thanh toán giữa chủ đầu tư và CC1, theo dõi giám sát hồ sơ chuyển đến chủ đầu tư và quay trở về sau khi đã hoàn tất thủ tục thanh toán, đơn đốc các chủ đầu tư hoàn thành các thủ tục thanh toán, thanh toán cho các nhà thầu phụ (bao gồm các thầu phụ trong CC1 và các thầu phụ bên ngoài CC1).
 - Phối hợp với Ban điều hành dự án tính toán các giá trị phát sinh, thay đổi trong quá trình thực hiện hợp đồng với chủ đầu tư và nhà thầu phụ.
 - Đơn đốc, kiểm tra và thực hiện việc thanh toán công nợ giữa CC1 với các chủ đầu tư và các nhà thầu phụ.
 - Phối hợp với các Ban điều hành dự án để thanh lý hợp đồng với chủ đầu tư và với các nhà thầu phụ.
 - Tổ chức thu hồi các công nợ cũ tồn đọng giữa CC1 và các chủ đầu tư.
 - Phối hợp với phòng Tài chính Kế toán giải quyết công nợ giữa CC1 và các đơn vị trong CC1.
 - Hàng tháng cập nhật bảng theo dõi dòng tiền thanh toán giữa chủ đầu tư và CC1 cũng như giữa CC1 và các nhà thầu phụ.
 - Lập kế hoạch tài chính cho dự án, cập nhật hàng tháng và đề xuất thay đổi nếu có.
 - Theo dõi thời hạn hiệu lực của các bảo lãnh ngân hàng liên quan đến dự án thi công.
 - Thực hiện công tác bàn giao, nghiệm thu và bảo hành công trình.



CC1

4.1.8 Phòng Quản lý dự án 2

Phòng Quản lý dự án 2 có chức năng tham mưu quản lý dự án xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật và giao thông. Chức năng và nhiệm vụ cụ thể của Phòng Quản lý dự án 2 tương tự Phòng Quản lý dự án 1.

4.1.9 Phòng Quản lý dự án 3

Phòng Quản lý dự án 3 có chức năng tham mưu quản lý dự án xây dựng các công trình dân dụng. Chức năng và nhiệm vụ cụ thể của Phòng Quản lý dự án 3 tương tự Phòng Quản lý dự án 1.

4.1.10 Phòng Tư vấn thiết kế

- Chức năng:
 - Lập dự án đầu tư.
 - Thiết kế xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình giao thông và các loại công trình đặc biệt khác.
- Nhiệm vụ:
 - Thiết kế xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp.
 - Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.
 - Giám sát thi công công trình xây dựng.
 - Nghiên cứu ứng dụng công nghệ mới, áp dụng vào thực tế hoạt động của CC1.

4.2 Các đơn vị hạch toán phụ thuộc

STT	Tên đơn vị	Địa chỉ	Chức năng/lĩnh vực
1	Văn phòng CC1	111A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của CC1
2	Chi nhánh miền Bắc thuộc CC1	3-B9 Đầm Trấu, Hai Bà Trưng, Hà Nội	Chi nhánh miền Bắc là đơn vị trực thuộc Tổng Công ty, nhận sự chỉ đạo toàn diện, trực tiếp của Tổng Công ty và hoạt động phù hợp với các ngành kinh doanh của CC1 tại thị trường miền Bắc.
3	Chi nhánh miền Trung thuộc CC1	100 Hồ Tùng Mậu, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, Tp. Đà Nẵng	Chi nhánh miền Trung là đơn vị trực thuộc Tổng Công ty, nhận sự chỉ đạo toàn diện, trực tiếp của Tổng Công ty và hoạt động phù hợp với các ngành kinh doanh của CC1 tại thị trường miền Trung. Trước mắt là thực hiện quản lý, điều hành thi công dự án BT đường Hồ Chí Minh, đoạn La Sơn – Tuý Loan.
4	Chi nhánh Công ty Mê Kông	Km 7, Xa lộ Hà Nội, Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức, TP.HCM	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét và bê tông trộn sẵn. Buôn bán vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ, Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp, Buôn bán nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan (trừ kinh doanh khí dầu mỏ hóa lỏng LPG), Bán buôn kim loại và quặng kim loại.

5. Danh sách công ty con, công ty liên kết



Bảng 3: Danh sách các công ty con tại thời điểm 31/12/2014

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Tên Công ty con	Vốn điều lệ	Vốn góp của CC1 theo mệnh giá	Tỷ lệ vốn góp
I Ngành nghề xây dựng hạ tầng kỹ thuật và Môi trường Đô thị				
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 - Việt Hưng	24.981	12.532	50,17%
II Ngành Xây dựng dân dụng và Công nghiệp				
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Số 14	31.500	16.119	51,17%
3	Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 - Việt Nguyên	36.542	18.784	51,40%
4	Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 - Việt Quang	25.000	12.750	51,00%
III Ngành đầu tư BT, BOT, BOO, PPP				
5	Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Cầu Đồng Nai	365.000	247.035	67,68%

Nguồn: CC1

Bảng 4: Danh sách các công ty liên kết, liên doanh tại thời điểm 31/12/2014

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Tên Công ty liên kết	Vốn điều lệ	Vốn góp của CC1 theo mệnh giá	Tỷ lệ vốn góp
I Ngành nghề Xây dựng hạ tầng kỹ thuật và Môi trường Đô thị				
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 - Việt Hòa	5.000	1.800	36,00%
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 - Việt Tổng	5.666	2.040	36,00%
3	Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 - Việt Sơn	5.148	1.848	35,90%
II Ngành Sản xuất Công nghiệp và Vật liệu xây dựng				
4	Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Vật tư (C&T)	100.151	36.219	36,16%
5	Công ty Cổ phần Bê tông Biên Hòa	45.000	18.413	40,92%
6	Công ty Cổ phần Xây dựng & Khai thác	9.434	3.735	39,59%



CC1

TT	Tên Công ty liên kết	Vốn điều lệ	Vốn góp của CC1 theo mệnh giá	Tỷ lệ vốn góp
Vật liệu Xây dựng Miền Trung				
7	Công ty Cổ phần Thủy điện Đakr'it	1.000.000	400.697	40,07%
8	Công ty Liên doanh Lenex	17.978	8.989	50,00%
III Ngành Đầu tư và Kinh doanh bất động sản				
9	Công ty Cổ phần Chương Dương	157.064	37.333	23,77%
10	Công ty Cổ phần Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cửu Long	19.958	4.368	21,89%

Nguồn: CC1

Về hoạt động đầu tư tài chính, CC1 định hướng hoạt động đầu tư vào các công ty có lĩnh vực ngành nghề liên quan đến ngành nghề kinh doanh chính của CC1, không đầu tư góp vốn vào các đơn vị hoạt động lĩnh vực tài chính, ngân hàng, chứng khoán.

Bảng 5: Danh mục đầu tư tài chính của CC1 thời điểm 31/12/2014

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Tên đơn vị	Danh mục đầu tư 31/12/2014		
		Vốn điều lệ	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ vốn CC1
1	CTCP Miền Đông	108.890	21.048	19,33%
2	CTCP Xây Dựng và Vật Liệu Xây Dựng	69.800	10.940	15,67%
3	CTCP Xây Dựng Số 5	149.846	21.041	14,04%

Nguồn: CC1

6. Tình hình sử dụng lao động của doanh nghiệp

Tính đến thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp 10/3/2015, tổng số lao động của CC1 là 848 người, trong đó, số lao động đang tạm thời nghỉ việc là 3 người. Số lao động của CC1 được phân loại như sau:

Bảng 6: Cơ cấu lao động tại thời điểm 10/3/2015

Phân loại lao động	Số lượng lao động	Tỷ lệ
Phân loại theo thời hạn hợp đồng lao động	848	100.00%
Không thuộc đối tượng ký HĐLĐ	13	1.53%
Không xác định thời hạn	300	35.38%
Từ 12 tháng đến 36 tháng	455	53.66%
Mùa vụ từ 3 tháng đến 12 tháng	77	9.08%
Lao động đang tạm nghỉ việc	3	0.35%



CG1

Phân loại lao động	Số lượng lao động	Tỷ lệ
Phân loại theo trình độ lao động	848	100,00%
Trên Đại học	26	3,07%
Cử nhân	535	63,09%
Trung học	43	5,07%
Cao đẳng	42	4,95%
Phổ thông	202	23,82%
Phân loại theo giới tính	848	100,00%
Nam	706	83,25%
Nữ	142	16,75%
Phân loại theo độ tuổi lao động	848	100,00%
Dưới 30	328	38,68%
Từ 30 đến 40	342	40,33%
Từ 41 đến 50	118	13,92%
Từ 51 đến 55	39	4,60%
Từ 55 đến 60	18	2,12%
Trên 60 tuổi	3	0,35%
Phân loại theo địa điểm	848	100,00%
HĐTV, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát	12	1,42%
Phòng Tài chính Kế toán	23	2,71%
Phòng Tổ chức Pháp chế	7	0,83%
Văn phòng	24	2,83%
Tổ trợ lý Tổng giám đốc	3	0,35%
Công Đoàn	2	0,24%
Phòng Nghiên cứu Phát triển và Đầu tư	15	1,77%
Ban quản lý dự án Hạnh Phúc	10	1,18%
CBCNV chờ việc	1	0,12%
Phòng Kinh doanh vật tư	20	2,36%
Phòng Tư vấn và Quản lý dự án	17	2,00%
Phòng Quản lý dự án 1	24	2,83%
Phòng Quản lý dự án 2	19	2,24%
Phòng Quản lý dự án 3	27	3,18%
Ban quản lý các Dự án hạ tầng TPHCM	20	2,36%
Ban quản lý Dự án Thủy điện Đắkr'th	1	0,12%
Tổ trắc đạc	7	0,83%
Ban quản lý Dự án Đồng bằng sông Cửu Long	1	0,12%
Ban quản lý Dự án Đại học Phương Bắc	2	0,24%
Ban quản lý các Dự án tỉnh Lâm Đồng	12	1,42%



CC1

Phân loại lao động	Số lượng lao động	Tỷ lệ
Ban điều hành Dự án Ký túc xá Đại học Quốc Gia	1	0,12%
Ban quản lý Gói thầu NH09	1	0,12%
Ban điều hành Dự án CC1 Nghi Sơn (Zone 1)	83	9,79%
Zone 2	70	8,25%
Zone 0	50	5,90%
Ban điều hành Dự án Xây dựng cầu Hóa An	5	0,59%
Ban điều hành Dự án Bệnh viện Đa Khoa Xuân Lộc	7	0,83%
Ban điều hành Dự án Nhà máy Nhiệt Điện Mông Dương II	9	1,06%
Ban điều hành Dự án Nhà máy Nước Thủ Đức GĐ III	21	2,48%
Ban điều hành Dự án Trụ sở làm việc CA TP.HCM	20	2,36%
Ban quản lý Tòa nhà Sailing Tower	38	4,48%
Chi nhánh miền Trung	13	1,53%
Ban điều hành DA Bệnh Viện Nhi Đồng	25	2,95%
Ban điều hành CW3A/CW4A	12	1,42%
Ban điều hành Gói thầu A1	14	1,65%
Ban điều hành Nhà máy Nhiệt điện Vĩnh Tân 4	9	1,06%
Ban điều hành Dự án Đường sắt Nội Đô	7	0,83%
Ban điều hành Dự án Trung tâm Đấu thầu Sở Kế hoạch & Đầu tư	3	0,35%
Công ty Mê Kông	204	24,06%
Chi nhánh Hà nội	6	0,71%
Lao động đang nghỉ việc không hưởng lương	3	0,35%

CC1 có nguồn nhân lực có chất lượng cao và kinh nghiệm công tác trong lĩnh vực hoạt động chính. Đội ngũ lao động của CC1 có trình độ đại học và trên đại học chiếm 66% tổng số lao động, đáng kể hơn là đội ngũ cán bộ lãnh đạo, quản lý và chuyên viên tại các phòng ban chức năng chuyên môn cao hầu hết có trình độ đại học và trên đại học, cho thấy nguồn nhân lực chủ chốt của Công ty có khả năng đáp ứng nhanh với sự phát triển và hội nhập kinh tế. Nguồn nhân lực của CC1 có những điểm mạnh sau:

- Cơ cấu độ tuổi đội ngũ lao động trẻ với 79,01% nguồn nhân lực có độ tuổi < 40 và được phân bổ nguồn lực lao động phù hợp theo trình độ đào tạo tại các đơn vị phòng ban chức năng trong tổ chức.
- Đội ngũ kỹ sư xây dựng chiếm hơn 50% nguồn nhân lực của công ty, trong đó đội ngũ giữ chức vụ quản lý có kinh nghiệm làm việc bình quân khoảng 15 năm, có kỹ năng và kiến thức chuyên sâu về lĩnh vực chuyên môn.
- Đội ngũ lao động có trình độ trung cấp và lao động phổ thông chiếm 28,89% được phân bổ phù hợp tại khối phòng ban hỗ trợ vận hành, văn phòng và công nhân tại các nhà máy.
- Hầu hết cán bộ công nhân viên đều gắn bó, tâm huyết với CC1 với 35,38% tổng số lao động có hợp đồng không xác định thời hạn. Các cán bộ công nhân viên trong CC1 đều có ý thức chấp hành kỷ luật và lao động cao.



7. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh ba năm trước cổ phần hóa

7.1 Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm

Lĩnh vực xây lắp

Trong chiến lược phát triển của CC1, xây lắp là ngành nghề truyền thống và là thế mạnh của CC1. Từ một thầu phụ xây lắp tham gia đấu thầu các dự án, trải qua suốt chặng đường 35 năm, với nội lực mạnh mẽ, nguồn lực tài chính đảm bảo, bộ máy quản trị chuyên nghiệp, CC1 luôn là sự lựa chọn số một cho những dự án xây lắp trọng điểm quốc gia trong tất cả các phương thức từ nhà thầu chính, tổng thầu EPC đến các hình thức đầu tư BOT, BT, BOO. Thị trường xây lắp các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, xây dựng cơ sở hạ tầng, các công trình năng lượng của CC1 đã nay đã được mở rộng trên khắp cả nước. Đồng thời, CC1 luôn coi trọng mối quan hệ hợp tác nhận thầu thi công các công trình với các công ty xây dựng nước ngoài. Thông qua đó, các cán bộ, kỹ sư và công nhân của công ty có điều kiện học hỏi kinh nghiệm, nâng cao trình độ quản lý và tác phong làm việc chuyên nghiệp từ các đối tác nước ngoài như Nhật Bản, Hàn Quốc, Hoa Kỳ, Trung Quốc... Trong đó, nổi bật là CC1 đã hợp tác tốt với các doanh nghiệp Nhật Bản như Shimizu, Hitachi, Itochu, JGC, Kajima, Marubeni, Mitsubishi, Sumitomo, Toa, Taisei, Taiheiyō, Tokyū... đã thực hiện thành công nhiều dự án trọng điểm có quy mô lớn trên phạm vi cả nước.

Hiện tại, CC1 có thể thực hiện xây lắp các công trình theo các hình thức sau:

- ✓ **Nhà thầu xây lắp:** CC1 thực hiện phần công việc xây lắp theo thiết kế đã phê duyệt của chủ đầu tư. Với việc sở hữu đội ngũ lao động có trình độ chuyên môn cao cùng với trang thiết bị máy móc công nghệ hiện đại, khả năng quản lý tốt, CC1 đã ghi tên mình lên các công trình trọng điểm trải dài trên khắp đất nước.
- ✓ **Tổng thầu EPC (Engineering – Procurement – Construction):** là sự thỏa thuận bằng hợp đồng giữa Chủ đầu tư với nhà thầu để thực hiện trọn gói các công việc của một dự án/gói thầu, bao gồm: thực hiện các công việc về thiết kế kỹ thuật, mua sắm vật tư, thiết bị và các dịch vụ kỹ thuật kèm theo, thi công xây dựng và lắp đặt để đưa công trình vào vận hành khai thác một cách đồng bộ.
- ✓ **Tổng thầu chìa khóa trao tay:** tương tự Tổng thầu EPC chỉ khác là ngoài phần thiết kế kỹ thuật, cung ứng vật tư thiết bị, thi công công trình, nhà thầu còn được chủ đầu tư giao thực hiện cả việc khảo sát, lập Dự án đầu tư xây dựng công trình / Báo cáo khả thi.

Bảng 7: Tổng hợp một số công trình tiêu biểu đã thực hiện hoàn thành

Tên công trình	Giá trị hợp đồng (tỷ đồng)	Thời gian thực hiện	Nội dung hợp đồng
1. Nhà máy Thủy điện Trị An	135	Hoàn thành 1987	Thi công xây lắp
2. Nhà máy Thủy điện Thác Mơ	116	Hoàn thành 1990	Thi công xây lắp
3. Trụ sở Đài truyền hình TP.HCM	75	2002 - 2006	Thi công xây lắp
4. Hệ thống nước sông Sài Gòn (Giai đoạn 1)	349	2003 - 2006	Tổng thầu EPC
5. Cao ốc 225 Bến Chương Dương	136	2005 - 2006	Thi công xây lắp
6. Cao ốc Sailing Tower	284	2005 - 2008	Chủ đầu tư + thi công xây lắp
7. Cầu Thủ Thiêm	829	2005 - 2009	Tổng thầu thi công
8. Nhà máy Nhiệt điện Nhơn Trạch 1	1.004	2006 - 2009	Tổng thầu EPC
9. Thủy điện Đakr'tih	1.922	2007 - 2011	Chủ đầu tư + thi công xây lắp



CC1

10. Dự án vệ sinh môi trường nước TPHCM (gói 12B1 và 11B2)	264	2008 – 2009	Thi công xây lắp
11. Đường nối từ Cầu Thủ Thiêm đến Đại lộ Đồng Tây (đường Võ Văn Kiệt)	123	2008	Tổng thầu Chia khoá Trao tay
12. Bệnh viện Quốc tế Thành Đô Hoa Lâm Shangrila	298	2010 – 2012	Thi công xây lắp
13. Nhà máy Nhiệt điện Nghi Sơn 1	193	2010 – 2013	Thi công xây lắp
14. Cao ốc Văn phòng Sonadezi	169	2012 – 2013	Thi công xây lắp

▪ Lĩnh vực đầu tư

Ngoài lĩnh vực kinh doanh truyền thống là nhà thầu xây lắp các công trình công nghiệp, dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng giao thông, năng lượng và môi trường đô thị trên khắp cả nước, đến nay CC1 đã khẳng định thương hiệu mạnh là chủ đầu tư của nhiều dự án lớn trong lĩnh vực năng lượng, giao thông và dân dụng theo hình thức BT, BOT, BOO, PPP thông qua các công trình tiêu biểu như: Sailing Tower (22 tầng + 3 tầng hầm) có tổng mức đầu tư trên 800 tỷ đồng, khu dân cư Hạnh Phúc (43 ha tại huyện Bình Chánh) có tổng mức đầu tư trên 9.000 tỷ đồng, nhà máy Thủy điện Đakr'tih (144MW tại tỉnh Đak Nông) có tổng mức đầu tư trên 4.300 tỷ đồng, cầu Đồng Nai mới và tuyến giao thông ở hai đầu cầu có tổng mức đầu tư trên 1.700 tỷ đồng.

Hiện tại, CC1 đã hoàn thành và đưa vào phát điện nhà máy Thủy điện Đakr'tih 144MW theo hình thức BOO từ năm 2011 với hiệu quả cao (doanh thu hàng năm đạt khoảng 530 tỷ đồng tương đương 636 triệu kWh điện/năm); đưa vào sử dụng cầu Đồng Nai mới (giai đoạn 1) theo hình thức BOT và đã có doanh thu thu phí từ năm 2009 tại Trạm thu phí Sóng Phan – Bình Thuận (khoảng 65 tỷ đồng/năm), đồng thời đã triển khai tiếp giai đoạn 2 (Nút giao Vũng Tàu và Tân Vạn) và giai đoạn 3 (Cầu vượt Amata, Hầm chui Tam Hiệp) của dự án này để hoàn thành và đưa vào sử dụng toàn bộ dự án trong tháng 4 năm 2015 với thời gian thu phí khoảng 20-21 năm.

Với uy tín và kinh nghiệm trong lĩnh vực thi công các công trình hạ tầng giao thông, CC1 đã được Chính phủ và các cơ quan nhà nước có liên quan ủng hộ và tạo điều kiện tham gia thực hiện nhiều dự án hạ tầng trọng điểm quốc gia khác như đường Hồ Chí Minh Đoạn La Sơn – Túy Loan - Phần kỹ đầu tư giai đoạn 1 (tổng mức đầu tư khoảng 11.000 tỷ đồng),...

▪ Lĩnh vực sản xuất công nghiệp, vật liệu xây dựng và điện năng

Bên cạnh ngành kinh doanh có thể mạnh truyền thống là xây lắp, CC1 cũng là một nhà sản xuất và cung cấp sản phẩm công nghiệp, vật liệu xây dựng và điện năng với các dòng sản phẩm chính sau:

Sản phẩm công nghiệp và VLXD chính	Công ty thành viên trực tiếp sản xuất	Công suất sản xuất	Thị trường cung cấp chính	Khách hàng chủ yếu
Sản phẩm công nghiệp				
1 Kết cấu thép trong xây dựng	CTCP Chương Dương (Công ty liên kết)	18.000 tấn / năm	Miền Trung, Tây Nguyên, khu vực Đông Nam Bộ và Tây Nam Bộ.	Các khu công nghiệp, các nhà máy điện.
2 Trụ điện bê tông	CTCP Bê tông Biên	17.000	Các tỉnh thuộc khu vực	Các công ty thuộc



GS1

	cốt thép đúc sẵn	Hòa (Công ty liên kết)	cầu kiện / năm	miền Trung và Nam Bộ	CC1, GS E&C (Korea), và các đơn vị thuộc ngành điện.
3	Cọc bê tông cốt thép đúc sẵn		840.000 m / năm		
II Sản phẩm vật liệu xây dựng					
1	Bê tông tươi (Ready-mixed concrete)	Công ty Mê Kông (đơn vị trực thuộc)	500.000 m ³ / năm và sẽ tăng lên tùy theo nhu cầu của thị trường	TP.HCM, Cần Thơ, Đồng Nai, Bình Dương, Long An, Đà Lạt...	Cung cấp trong nội bộ tại các dự án mà CC1 thực hiện (khoảng 80%) và cung cấp cho các nhà thầu thi công khác trên các địa bàn hoạt động.
2	Đá xây dựng các loại	CTCP Xây dựng và sản xuất Vật liệu Xây dựng (Đầu tư tài chính dài hạn)	400.000 – 450.000 m ³ / năm	Bình Dương, Đồng Nai, Kontum và các tỉnh thành khác	CC1 và các nhà thầu có các dự án xây dựng trong phạm vi phục vụ của khu vực khai thác
3	Nguyên liệu đá vôi cung cấp cho các nhà máy xi măng		10 – 11 triệu tấn / năm	Thanh Hóa, Kiên Giang, Quảng Ninh, Quảng Bình	Các Công ty sản xuất xi măng: Nghi Sơn, Holcim, Cẩm Phả, Tam Điệp, Quảng Phúc
III Điện năng					
1	Điện năng	Công ty CP Thủy điện Đakr'tih (Công ty liên kết)	144 MW ~ 636 triệu kWh điện / năm	Cung cấp cho lưới điện quốc gia Việt Nam	EVN



Lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng

Với chặng đường gần 35 năm hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh thương mại, CC1 hiện sở hữu đội ngũ cán bộ kinh doanh nhiều kinh nghiệm, có mạng lưới kinh doanh rộng khắp trên toàn lãnh thổ Việt Nam và các nước lân cận. CC1 luôn là sự lựa chọn hàng đầu của các nhà thầu trong việc cung cấp vật tư cho các đối tác nước ngoài như Tập đoàn JGC, Chiyoda, Obayashi, Toa, Kumagai, Shimizu, Taisei, Marubeni, AES, Posco Power, Doosan, Tập đoàn Đầu tư Trung Quốc, Kajima, Maeda, Hyundai, LG, Campenon, Sumitomo, Technip France, Technip Geoproduction, SK E&C, GS E&C... đồng thời cũng luôn đồng hành với các tập đoàn xây dựng trong nước như: Tập đoàn Dầu khí Quốc gia Việt Nam, Tập đoàn Điện lực Việt Nam, Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam, Tổng Công ty Công trình Giao thông và các Tổng Công ty Xây dựng khác..

Bên cạnh thị trường trong nước, CC1 cũng không ngừng mở rộng ra thị trường quốc tế, đẩy mạnh hoạt động xuất nhập khẩu ra các nước trong khu vực và quốc tế.

Hiện nay CC1 là nhà phân phối chính thức cho các nhà máy sản xuất vật liệu xây dựng như:

- Xi măng: Xi măng Holcim, Nghi Sơn, Fico, Phúc Sơn, Bút Sơn, Hoàng Mai, Hạ Long, Cẩm Phả, Thăng Long, Hà Tiên và Chinfon.
- Thép xây dựng: thép Miền nam (SSC), Pomina, Vinakyo (VKS), Việt Úc (Vinausteel), Việt Ý (VIS) và thép Úc (SSE), thép Hòa Phát và thép Tây Đô.
- Vật liệu hoàn thiện: thiết bị vệ sinh INAX & Viglacera; sơn và chống thấm Kova, sơn DuluxICI; máy điều hòa NIKKO KENDO; cửa thép chống cháy LECMAX; gạch Tuynel Phước An & Tám Quỳnh; ống nhựa PVC Đệ Nhất, Minh Hùng, Bình Minh, Hoa Sen; thép ống, thép hộp Hòa Phát, Vingal, Việt Đức...

Lĩnh vực bất động sản

Trong định hướng phát triển lâu dài của CC1, đầu tư kinh doanh bất động sản là một kênh đầu tư kinh doanh quan trọng, hỗ trợ cho các lĩnh vực khác cùng phát triển.

Hiện nay, CC1 đang đầu tư vào các loại bất động sản là các khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu công nghệ cao; nhà ở và văn phòng cho thuê; các khu nghỉ mát, vui chơi giải trí; các trung tâm thương mại, khách sạn. Điển hình có thể kể đến như: cao ốc văn phòng cho thuê kết hợp căn hộ cao cấp Sailing Tower (3 tầng hầm và 22 tầng lầu), khu đô thị mới Hạnh Phúc tại khu Nam TP.HCM (43 ha), khu đô thị mới Hà Tiên (Kiên Giang)...

7.2 Nguồn nguyên liệu

CC1 đã xây dựng nền tảng kinh doanh thương mại phân khúc các sản phẩm vật liệu xây dựng là nguồn nguyên liệu chính cho lĩnh vực kinh doanh cốt lõi từ 35 năm qua, đến nay đã trở thành khâu chuỗi giá trị quan trọng cho CC1 hướng đến trở thành một tập đoàn đầu tư và xây dựng hàng đầu Việt Nam. Trải qua quá trình phát triển, CC1 đã tạo giá trị tăng thêm tích lũy cho nguồn nguyên liệu cung cấp từ việc mở rộng hoạt động sản xuất và thương mại các sản phẩm công nghiệp và điện năng tại các đơn vị thành viên trực thuộc CC1. Cụ thể, CC1 sở hữu công ty con và công ty liên kết chuyên sản xuất bê tông tươi và cấu kiện bê tông đúc sẵn như Công ty Mê Kông, Công ty Cổ phần Xây dựng số 14, Công ty Cổ phần Bê tông Biên Hoà, Công ty TNHH Bê tông đúc sẵn Vina PSMC. Đồng thời CC1 và các công ty thành viên cũng là đại lý cấp 1 cho các nhà sản xuất thép, xi măng, v.v... Từ đó nguồn cung cấp vật liệu xây dựng chính như: xi măng, thép, vật liệu hoàn thiện đầu vào, bê tông, sản phẩm cấu kiện bê tông đúc sẵn đầu vào cho các công trình của CC1 đều được đảm bảo ổn định góp phần hoàn thành đúng tiến độ công trình, dự án. Nguồn cung cấp ổn định từ mạng lưới kinh doanh hợp nhất của CC1 đóng vai trò quan trọng vào các dự án thi công, xây lắp, đầu tư của CC1 khi đồng hành cùng CC1 trong chiến lược phát triển chung và bền vững.

Đối với nguồn nguyên liệu chính khác ngoài chuỗi giá trị đã tạo lập từ CC1 hợp nhất phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, CC1 xây dựng và phát huy lợi thế cạnh tranh thông qua hình thức trở thành nhà phân phối chính thức của nhiều nhà sản xuất trong và ngoài nước. Bên cạnh đó, CC1 thiết lập quy trình vận hành hiệu quả khi luôn chủ động phối hợp các phòng ban chức năng trong việc thực thi kế hoạch sản xuất kinh doanh nhằm đạt được thỏa thuận chính sách giá tốt nhất từ các nhà cung cấp so với giá trên thị trường. Do đó, CC1 khai thác lợi ích từ nhà phân phối chính thức để đạt được giá trị cạnh tranh từ nguồn cung cấp này cho các công trình của CC1 với chính sách giá ổn định nhất.

Với nền tảng giá trị từ chuỗi cung ứng khép kín cho hoạt động sản xuất kinh doanh, CC1 luôn đảm bảo tính ổn định nguồn cung cấp nguyên vật liệu chính cho tất cả các công trình do CC1 thực hiện. Sự biến động về giá nguyên vật liệu trên thị trường không ảnh hưởng nhiều đến doanh thu và lợi nhuận chung của CC1.



7.3 Chi phí sản xuất

Chi phí sản xuất chiếm tỷ trọng chủ yếu là chi phí giá vốn hoạt động xây lắp, bao gồm chi phí nguyên vật liệu xây dựng, sản phẩm công nghiệp đầu vào, vật tư, nhân công, chi phí khấu hao máy móc và dụng cụ phân bổ, chi phí thuê ngoài và các chi phí liên quan khác. Khai thác giá trị lợi ích từ chuỗi hoạt động kinh doanh CC1 hợp nhất và lợi thế cạnh tranh về giá từ nguồn nguyên liệu chính ổn định, CC1 linh động điều tiết chi phí sản xuất hợp lý qua từng công trình, dự án thực hiện. Ngoài ra, các chi phí sản xuất khác như nhân công, khấu hao và phân bổ công cụ dụng cụ là chi phí hoạt động ổn định của CC1 qua các năm.

7.4 Trình độ công nghệ, nghiên cứu, ứng dụng và phát triển sản phẩm mới

Khoa học và công nghệ là một trong những động lực chủ yếu để phát triển kinh tế - xã hội. Đảng và Nhà nước luôn khẳng định vai trò lãnh đạo nền tảng công tác KHCN trong công cuộc xây dựng đất nước theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa và từng bước xây dựng môi trường pháp lý cần thiết để phát huy tiềm năng nguồn lực KHCN trong nước cũng như tiếp nhận nhanh chóng thành quả KHCN của thế giới. Thời gian qua, KHCN trong nước nói chung và KHCN ngành xây dựng nói riêng đã đạt được nhiều thành tựu quan trọng đáng kể, đóng góp thiết thực vào sự phát triển chung của đất nước. Lĩnh hội đường lối chính sách của Đảng và Nhà nước, CC1 luôn chủ động tiếp thụ trình độ KHCN của các nước phát triển thông qua mối quan hệ hợp tác nhận thầu thi công các công trình với các công ty xây dựng các nước Nhật Bản, Hàn Quốc, Mỹ, Trung Quốc. Đội ngũ nguồn nhân lực CC1 ngày càng được nâng cao trình độ công nghệ trong công tác thi công, xây lắp, thiết kế, kỹ thuật cũng như trình độ quản trị dự án và tác phong làm việc chuyên nghiệp từ các đối tác nước ngoài.

CC1 tập trung nghiên cứu và ứng dụng những sản phẩm vật liệu và công nghệ xây dựng mới, thân thiện với môi trường để tạo sự cạnh tranh khác biệt như sản phẩm gạch nhẹ thay thế cho gạch nung từ đất sét truyền thống, cấu kiện bê tông phục vụ dự án chống biến đổi khí hậu, v.v... Với đội ngũ nguồn lực nghiên cứu và phát triển chuyên nghiệp, giàu kinh nghiệm cùng với năng lực sản xuất vận hành các máy móc, trang thiết bị hiện đại, CC1 đã và đang nghiên cứu và ứng dụng những công nghệ tiên tiến trên thế giới vào các công trình của CC1 trong các lĩnh vực sau:

• Lĩnh vực xây lắp

✓ Đối với các Công trình năng lượng:

- Ứng dụng công nghệ xây dựng về bê tông khối lớn, bê tông đầm lăn trong công tác thi công các nhà máy nhiệt điện, nhà máy thủy điện, v.v...
- Sử dụng các thiết bị đóng cọc của những thương hiệu nổi tiếng và có công nghệ hiện đại như Nippon Sharyo của Nhật Bản và Delmag của Đức trong việc thi công các công trình năng lượng, tiêu biểu là công trình nhà máy lọc hoá dầu Nghi Sơn – Thanh Hoá.
- Đang nghiên cứu công nghệ xây dựng bê tông chịu phóng xạ nhiệt ứng dụng trong công tác thi công các công trình có quy mô lớn và yêu cầu kỹ thuật phức tạp như nhà máy điện hạt nhân, công nghệ về điện gió và điện thủy triều.

✓ Đối với các Công trình hạ tầng giao thông:

- Ứng dụng thành công công nghệ xử lý nền đất yếu tiên tiến trên thế giới trong việc thi công các công trình có địa hình, địa chất phức tạp, đã áp dụng thành công trong việc xử lý công trình cầu Văn Thánh 2 – TP.HCM.
- Áp dụng rộng rãi và làm chủ công nghệ đúc hẫng được chuyển giao từ Na Uy như dàn MSS (Movable Scaffolding System) trong việc thi công các công trình cầu có khẩu độ lớn, đã ứng dụng để thi công Cầu Thủ Thiêm – TP.HCM.
- Đối với các công trình ngầm, CC1 đang nghiên cứu công nghệ thi công và xử lý các công trình ngầm đô thị dạng tuyến và dạng điểm sâu đến 30m bằng TBM (Turbine Boring Machine) của Châu Âu, công nghệ của Đức trong việc thi công công trình vệ sinh môi trường nước (hệ thống cấp, thoát nước) tại TP.HCM như hệ thống kích ống ngầm.

✓ Đối với các Công trình dân dụng:

- Sử dụng các loại vận thăng, cầu tháp, hệ bao che theo các tiêu chuẩn và công nghệ mới của Nhật Bản và Hàn Quốc trong công tác thi công công trình cao tầng.



- Đang nghiên cứu và từng bước đưa vào các công trình của CC1 vật liệu có tính năng cao như thép carbon, bê tông cường độ cao, kết cấu hỗn hợp, bê tông dự ứng lực, sàn bê tông cốt thép BubbleDesk trong xây dựng nhà cao trên 40 tầng.

▪ Lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng

- ✓ Làm chủ được công nghệ chế tạo vật liệu xây dựng mới có tính năng cao, vật liệu thân thiện với môi trường như:
 - Thanh polymer cốt sợi (sử dụng nguyên liệu nội địa) theo công nghệ của Nga nhằm thay thế cốt thép đen thông thường trong các cổ kiện bê tông cốt thép ở các công trình ngầm và công trình chống biến đổi khí hậu (Nhà máy đặt tại Khu Công nghiệp Phú Long – Long An);
 - Gạch không nung với chi phí giá thành thấp nhằm thay thế hoàn toàn gạch nung thông thường.
- ✓ Sử dụng thiết bị đồng bộ theo tiêu chuẩn công nghệ của Đức trong việc sản xuất bê tông thương phẩm phục vụ các công trình của CC1 mà điển hình là nhà máy lọc dầu Nghi Sơn – Thanh Hoá.

▪ Lĩnh vực tư vấn xây dựng

- ✓ Có đội ngũ chuyên gia giỏi đủ năng lực cạnh tranh trong thiết kế kết cấu các công trình cao trên 40 tầng, các công trình có quy mô lớn và yêu cầu kỹ thuật phức tạp.
- ✓ Áp dụng các giải pháp thiết kế mới và các vật liệu mới phục vụ việc thực hiện chiến lược quốc gia về nhà ở theo các tiêu chuẩn hiện đại trên thế giới.

7.5 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ

Nhận thức được tầm quan trọng của công tác quản lý chất lượng – an toàn lao động – sức khỏe nghề nghiệp – môi trường trong hoạt động sản xuất kinh doanh của mình, Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – TNHH Một Thành Viên đã và đang áp dụng các hệ thống quản lý như sau:

- ISO 9001:2008 "Hệ thống quản lý chất lượng";
- ISO 14001:2004 "Hệ thống quản lý môi trường";
- OHSAS 18001:2007 "Hệ thống quản lý an toàn – sức khỏe nghề nghiệp";

Nhằm thực thi các hệ thống quản lý trên, CC1 đã thành lập Ban An toàn – Sức khỏe - Môi trường (gọi tắt là Ban HSE) và Ban chỉ đạo và điều hành các hệ thống quản lý theo tiêu chuẩn quốc tế (gọi tắt là Ban ISO) để kiểm tra và giám sát việc tuân thủ các hệ thống quản lý hiện hữu trong tất cả các hoạt động sản xuất kinh doanh của CC1.

7.6 Hoạt động marketing

Để đảm bảo nguồn công việc ổn định nhằm tạo sự phát triển bền vững của doanh nghiệp, CC1 luôn chú trọng thực hiện tốt các công tác quảng bá thương hiệu và tiếp thị đầu thầu. Công tác tiếp thị quảng bá thương hiệu của CC1 tập trung phân bổ nguồn lực cho các hoạt động sau:

- Nắm được kế hoạch phân bổ vốn đầu tư trung và dài hạn của Chính phủ và các địa phương.
- Cập nhật thông tin đầu tư FDI vào Việt Nam.
- Thiết lập và duy trì quan hệ tốt với các bộ ngành trung ương và chính quyền địa phương để tiếp cận, quảng bá thương hiệu và tiếp thị các dự án.
- Thiết lập và duy trì quan hệ tốt với đại sứ quán các nước tại Việt Nam (Hoa Kỳ, Đức, Nhật Bản, Tây Ban Nha...), các tổ chức quốc tế như Amcham, Eucham,... để cập nhật sớm nhất các thông tin về các nhà đầu tư và các đối tác quốc tế tiềm năng, có quan tâm đến thị trường Việt Nam. Qua đó, CC1 cũng luôn được các đối tác quốc tế biết đến đầu tiên như là một nhà thầu lớn và có uy tín trong nước.
- Thông qua báo chí, Internet, báo cáo thống kê của các tổ chức nghiên cứu thị trường uy tín, để lựa chọn và chủ động tiếp xúc với các chủ đầu tư, nhà thầu chính tiềm năng để qua đó giới thiệu về năng lực và quảng bá thương hiệu của CC1, đồng thời thiết lập các quan hệ hợp tác lâu dài.
- Chủ động tiếp cận và đặt vấn đề với cơ quan Chính phủ về việc thu xếp vốn thực hiện dự án cấp bách và trọng điểm quốc gia theo hình thức BT hoặc BOT nhằm tăng cường sức mạnh quảng bá thương hiệu CC1 và mang lại lợi ích kinh tế cho doanh nghiệp.

**CC1**

- Đảm bảo tiến độ thi công và chất lượng công trình, làm hài lòng chủ đầu tư. Tích cực quảng bá và khẳng định thương hiệu CC1 thông qua chất lượng thực hiện các công trình trên cả nước.
- Nghiên cứu, mở rộng hoạt động xây lắp của CC1 sang thị trường Qatar và Myanmar thông qua hợp tác và lập công ty để nhận thầu các hợp đồng xây lắp và quảng bá thương hiệu CC1 trong thời gian tới. Đồng thời, cũng nghiên cứu để đưa các sản phẩm vật liệu xây dựng của Việt Nam vào các thị trường này.
- Thực hiện thi công đảm bảo tiến độ và chất lượng ở các dự án đang triển khai để giành được sự hài lòng và tín nhiệm của khách hàng để có cơ hội tiếp tục nhận thi công các dự án tiếp theo.

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

Nhận thức được sự đóng góp quan trọng của giá trị thương hiệu, nhãn hiệu thương mại hàng hóa gắn liền với sự phát triển bền vững của CC1, CC1 đã đăng ký mẫu nhãn hiệu 'CC1' theo hình mẫu bên dưới. Đồng thời, tại các đơn vị thành viên, các công ty đã thực hiện đăng ký bảo hộ thương hiệu, nhãn hiệu thương mại cho tất cả các sản phẩm tại đơn vị quản lý, sử dụng.



Cục sở hữu trí tuệ cấp giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 140.440 kèm theo quyết định số 641/QĐ-SHTT ngày 12/1/2010

7.8 Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã ký kết

Với hơn 35 năm xây dựng và phát triển, CC1 đã tham gia thi công đa dạng các công trình trọng điểm quốc gia trong các lĩnh vực công nghiệp, hạ tầng giao thông, dân dụng, và các công trình khác trên phạm vi toàn quốc.

Bảng 8: Các hợp đồng lớn tiêu biểu đang thực hiện

Tên công trình	Số hợp đồng	Giá trị hợp đồng (tỷ đồng)	Thời gian thực hiện	Nội dung hợp đồng	Đối tác
1. Nhà máy nước Thủ Đức (Giai đoạn 3)	21/HĐ-NSSG-KH	410	2013 – 2014	Thi công xây lắp	CTCP Đầu tư & Kinh doanh Nước sạch Sài Gòn
2. Nhà máy lọc hóa dầu Nghi Sơn	CNT-6495-CVL-001	2.805	2013 – 2016	Thi công xây lắp	JGCS: thầu chính thực hiện gói thầu EPC
3. Nhà máy Nhiệt điện Mông Dương	DV-PC-12-048/2012.04.05	195	2012 - 2014	Thi công FGD, đường và hệ thống thoát nước	Công ty TNHH Công nghiệp nặng Doosan Việt Nam
4. Cầu Hoà An	57/2011/PTKCN-BQLHA	427	2011 – 2014	Tổng thầu thi công	Tổng Công ty Phát triển khu công nghiệp
5. Cầu Bông	37/2013/HĐ-NCĐT	71	2013 – 2014	Thi công cầu chính	Ban quản lý Đầu tư và Xây dựng Công trình nâng cấp đô thị thành phố
6. Đường cao tốc Đà Nẵng – Quảng Ngãi	47/HĐXD-VEC/2014	1.482	2014 – 2016	Thi công gói A1	Tổng Công ty Đầu tư phát triển



Tên công trình	Số hợp đồng	Giá trị hợp đồng (tỷ đồng)	Thời gian thực hiện	Nội dung hợp đồng	Đối tác
7. Trụ sở làm việc Công an TPHCM	01/2003/HĐTCXD	720	2013 – 2014	Thi công xây lắp	Đường cao tốc Việt Nam Ban quản lý Dự án Xây dựng trụ sở làm việc Công an TPHCM
8. Trung tâm hành chính tỉnh Lâm Đồng	0110/2012/HĐTCXD	434	2012 – 2014	Thi công xây lắp	Ban quản lý Dự án - Sở Xây dựng tỉnh Lâm Đồng
9. Ký túc xá Đại học Đà Lạt	05QLDA3/HĐ-XD	205	2010 – 2014	Thi công xây lắp	Sở Xây dựng tỉnh Lâm Đồng
10. Bệnh viện nhi TP.HCM	Đang thương thảo để ký hợp đồng chính thức trong tháng 3/2015	1.400	2014 – 2016	Thi công xây lắp	Sở Y tế TP.HCM
11. Bệnh viện đa khoa Xuân Lộc	07/11/2012/HĐ-TCXL	389	2012 – 2016	Thi công xây lắp	Ban quản lý Dự án khu vực chuyên ngành y tế Đồng Nai
12. Trụ sở làm việc Dofico	01/2013/HĐTCXD	108	2013 – 2015	Thi công xây lắp	Tổng Công ty Công nghiệp Thực phẩm Đồng Nai
13. Trụ sở báo Sài Gòn Giải Phóng	36/HĐTC-2012	110	2012 – 2014	Thi công xây lắp	Báo Sài Gòn Giải Phóng

8. Tình hình tài chính Công ty mẹ - CC1 ba năm trước cổ phần hóa

Bảng 9: Một số chỉ tiêu tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong ba năm trước khi cổ phần hóa

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
1	Tổng giá trị tài sản	6.989.879	5.520.493	4.054.327	6.256.155
2	Vốn Nhà nước theo sổ sách kế toán	410.964	413.798	416.192	438.330
3	Nợ vay ngắn hạn	889.739	781.493	594.319	1.177.942
4	Nợ vay dài hạn	2.724.793	2.399.672	883.365	1.971.116
5	Nợ phải thu khó đòi	95.003	88.087	75.399	-
6	Tổng số lao động (người) (*)	471	420	507	699
7	Tổng quỹ lương	47.048	53.534	41.246	126.833

STT	Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
8	Thu nhập bình quân (triệu đồng/tháng)	8,3	10,6	9,3	15,1
9	Doanh thu thuần	2.092.688	2.285.817	2.098.878	3.132.956
10	Giá vốn hàng bán	1.923.182	2.155.241	1.972.543	2.924.024
11	Tổng chi phí gián tiếp khác	244.848	230.579	175.606	225.308
12	Lợi nhuận trước thuế	27.390	22.611	19.517	74.774
13	Lợi nhuận sau thuế	20.183	22.611	19.517	74.774
14	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn nhà nước	4,91%	5,46%	4,69%	17,06%
15	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	3,64%	4,13%	3,46%	11,76%

Nguồn: BCTC Công ty mẹ 2011, 2012, 2013 và 2014

(*) Số người lao động này không bao gồm số lao động tại chi nhánh Công ty Mê Kông sẽ được chuyển thành CTCP trong năm 2015.

8.1 Cơ cấu doanh thu theo lĩnh vực hoạt động

Cơ cấu doanh thu của CC1 trong từng lĩnh vực hoạt động qua các năm có sự dịch chuyển và biến động về tỷ trọng, cụ thể:

Bảng 10: Cơ cấu doanh thu thuần theo lĩnh vực hoạt động

Chỉ tiêu	Năm 2011		Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014	
	Đơn vị tính: triệu đồng							
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1. Doanh thu thuần	2.092.688	94,3%	2.285.817	94,5%	2.098.877	96,5%	3.132.956	97,0%
Hoạt động xây lắp	1.217.957	54,9%	1.788.406	74,0%	1.510.120	69,4%	2.383.907	73,8%
Sản xuất công nghiệp	309.857	14,0%	163.305	6,7%	88.726	4,1%	207.956	6,4%
Bán hàng	434.641	19,6%	216.969	9,0%	382.370	17,6%	428.341	13,3%
Bất động sản	8.680	0,4%	-	-	-	-	-	-
Cung cấp dịch vụ	121.553	5,5%	117.137	4,8%	117.661	5,4%	112.752	3,5%
2. Doanh thu hoạt động tài chính	111.240	5,0%	110.018	4,6%	63.829	2,9%	70.520	2,2%
3. Doanh thu khác	15.626	0,7%	22.392	0,9%	13.950	0,6%	27.143	0,8%
Tổng cộng	2.219.554	100%	2.418.228	100%	2.176.656	100%	3.230.619	100%

Nguồn: BCTC Công ty mẹ 2011, 2012, 2013, 6T/2014

Do sự tác động của suy thoái kinh tế trong nước, chính sách thắt chặt tiền tệ kiểm chế lạm phát trong thời gian qua đã tạo ra nhiều khó khăn cho doanh nghiệp, chính sách cắt giảm đầu tư công của Chính phủ, sự cạnh tranh trong thị trường xây lắp gia tăng trong những năm gần đây, CC1 cũng chịu nhiều ảnh hưởng. Năm 2013 doanh thu thuần của CC1 giảm 8,18% so với năm 2012 và đạt mức 2.099 tỷ đồng. Trong đó:

- Doanh thu hoạt động xây lắp chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu doanh thu của CC1. Trong năm 2013, doanh thu hoạt động xây lắp giảm so với năm trước do tác động của tình hình kinh tế khó khăn. Bên cạnh

**CC1**

đó, một số dự án tuy đã hoàn thành trong năm 2013 nhưng chưa quyết toán và dời sang ghi nhận vào năm 2014 cũng là nguyên nhân góp phần làm doanh thu mảng xây lắp năm 2013 giảm 15,6% so với năm 2012. Doanh thu hoạt động xây lắp năm 2013 chiếm 69,4% tổng doanh thu.

- Hoạt động sản xuất công nghiệp cũng chịu nhiều khó khăn tương tự như hoạt động xây lắp do ảnh hưởng của suy thoái kinh tế, cắt giảm đầu tư công... Doanh thu hoạt động sản xuất công nghiệp năm 2013 đạt 88,7 tỷ đồng, giảm 46% so với năm 2012 và chiếm 4,1% tổng doanh thu.
- Doanh thu từ hoạt động bán hàng là doanh thu từ hoạt động kinh doanh vật tư xây dựng. Song song với việc ký kết các hợp đồng làm đơn vị thi công xây lắp, CC1 còn ký kết các hợp đồng cung ứng vật tư cho công trình. Bên cạnh thị trường trong nước CC1 đã không ngừng mở rộng ra thị trường quốc tế, đẩy mạnh hoạt động xuất nhập khẩu ra các nước trong khu vực và quốc tế vì vậy doanh thu từ hoạt động bán hàng tăng trưởng tốt. Năm 2013 doanh thu hoạt động bán hàng đạt 382 tỷ đồng, tăng 76,2% so với 2012.
- Doanh thu cung cấp dịch vụ là doanh thu cho thuê văn phòng tòa nhà Sailing Tower. Doanh thu cung cấp dịch vụ không có biến động đáng kể qua các năm và thường chiếm 5-5,5% tổng doanh thu của CC1.

8.2 Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh**Bảng 11: Cơ cấu chi phí giai đoạn 2011 – 2014**

Đơn vị tính: triệu đồng

Chi tiêu	Năm 2011		Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1. Giá vốn hàng bán	1.923.103	87,7%	2.155.241	90,0%	1.972.543	91,4%	2.924.024	92,7%
Hoạt động xây lắp	1.124.299	51,3%	1.727.517	72,1%	1.462.242	67,8%	2.252.621	71,4%
Sản xuất công nghiệp	297.098	13,6%	173.271	7,3%	86.644	4,0%	203.566	6,5%
Bán hàng	423.091	19,3%	208.513	8,7%	373.925	17,3%	406.269	12,9%
Bất động sản	36.498	1,7%	-	-	-	-	-	-
Cung cấp dịch vụ	42.116	1,9%	45.940	1,9%	49.732	2,3%	61.568	2,0%
2. Chi phí tài chính	174.295	8,0%	191.088	8,0%	145.270	6,8%	156.649	5,0%
3. Chi phí bán hàng	8.045	0,4%	4.972	0,2%	2.711	0,1%	1.666	0,1%
4. Chi phí quản lý doanh nghiệp	62.508	2,9%	34.519	1,4%	27.625	1,3%	66.992	2,1%
5. Chi phí khác	24.133	1,1%	9.797	0,4%	8.990	0,4%	6.513	0,2%
Tổng cộng	2.192.084	100%	2.395.617	100%	2.157.139	100%	3.155.844	100%

Nguồn: BCTC Công ty mẹ 2011, 2012, 2013 và 2014

Giá vốn hàng bán biến động tương ứng với sự tăng giảm doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ qua các năm. Giá vốn hoạt động xây lắp chiếm tỷ trọng chủ yếu trong cơ cấu chi phí. Tỷ trọng giá vốn/doanh thu của hoạt động xây lắp khá cao và duy trì ở mức 93-97% qua các năm. Giá vốn hoạt động xây lắp chủ yếu bao gồm chi phí nguyên vật liệu xây dựng, sản phẩm công nghiệp đầu vào, vật tư, nhân công, chi phí khấu hao máy móc và dụng cụ phân bổ, chi phí thuê ngoài và các chi phí liên quan khác.

Trong các năm qua, CC1 đã thực hiện chính sách cắt giảm chi phí một cách hiệu quả. Nhờ đó, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp của CC1 đã giảm đáng kể trong giai đoạn 2011 – 2014. Năm 2013 và 2014 chi phí bán hàng chiếm khoảng 0,1% doanh thu thuần, giảm đáng kể so với mức 0,4% của năm 2011.

Do vốn chủ sở hữu của CC1 hạn chế, nguồn vốn phụ thuộc nhiều vào vốn vay do đó chi phí tài chính cũng là một gánh nặng cho CC1. Chi phí tài chính chiếm từ 5% – 8% tổng chi phí.

8.3 Một số chỉ tiêu tài chính tổng hợp

Bảng 12: Lợi nhuận và tỷ suất sinh lời

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
1	Vốn chủ sở hữu	554.673	546.932	564.352	636.007
2	Doanh thu thuần	2.092.688	2.285.817	2.098.878	3.132.956
3	Giá vốn hàng bán	1.923.182	2.155.241	1.972.543	2.924.024
4	Lợi nhuận gộp	169.506	130.576	126.334	208.932
5	Tỷ suất lợi nhuận gộp	8,1%	5,7%	6,0%	6,7%
6	Lợi nhuận trước thuế	27.390	22.611	19.517	74.774
7	Lợi nhuận sau thuế	20.183	22.611	19.517	74.774
8	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/VCSH	3,64%	4,13%	3,46%	11,76%
9	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần	1,0%	1,0%	0,9%	2,4%

Nguồn: BCTC Công ty mẹ 2011, 2012, 2013 và 2014

8.4 Tình hình nợ vay

Bảng 13: Chi tiết các khoản nợ vay

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
1	Vay và nợ ngắn hạn	623.301	509.943	539.039	1.173.140
	Vay ngân hàng	610.337	499.058	528.615	1.163.580
	Vay đối tượng khác	12.964	10.885	10.424	9.560
2	Nợ dài hạn đến hạn trả	266.437	271.550	55.280	4.802
3	Vay và nợ dài hạn	2.724.793	2.399.672	883.365	1.971.116
	Vay ngân hàng	2.224.793	2.099.672	583.365	1.266.806
	Nợ dài hạn	-	-	-	4.310
	Trái phiếu phát hành	500.000	300.000	300.000	700.000
	Tổng cộng	3.614.531	3.181.165	1.477.684	3.149.058

Nguồn: BCTC Công ty mẹ 2011, 2012, 2013 và 2014

Ghi chú: Trong năm tài chính 2013, chỉ tiêu tổng nợ vay giảm đáng kể so với năm 2012 do trong năm CTCP Thủy điện Đakruih được thành lập (CC1 chiếm 40% vốn điều lệ) và CC1 đã chuyển giao toàn bộ nợ vay 1.829.021 triệu đồng thuộc dự án Đakruih cho CTCP.



CC1

8.5 Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước

Bảng 14: Số thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chi tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
1	Thuế giá trị gia tăng	7.004	3.544	2.261	377
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.585	4.258	479	402
3	Thuế thu nhập cá nhân	1.725	838	549	285
4	Các loại thuế khác	2.968	3.809	3.766	1.152
Tổng cộng		19.282	12.449	7.055	2.216

Nguồn: BCTC Công ty mẹ 2011, 2012, 2013 và 2014

8.6 Cơ cấu tài sản

Bảng 15: Cơ cấu tài sản

Đơn vị tính: triệu đồng

Chi tiêu	Năm 2011		Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1. Tài sản ngắn hạn	1.666.864	23,9%	1.566.639	28,4%	1.856.803	45,8%	3.484.765	55,7%
Tiền và các khoản tương đương tiền	250.097	3,6%	94.440	1,7%	127.504	3,1%	569.945	9,1%
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	160.966	2,3%	160.876	2,9%	88.987	2,2%	414.135	6,6%
Các khoản phải thu ngắn hạn	645.424	9,3%	759.746	13,8%	1.380.520	34,1%	1.985.411	31,7%
Hàng tồn kho	495.077	7,1%	481.583	8,7%	174.678	4,3%	368.731	5,9%
Tài sản ngắn hạn khác	115.300	1,7%	69.993	1,3%	85.115	2,1%	146.543	2,3%
2. Tài sản dài hạn	5.323.015	76,1%	3.953.855	71,6%	2.197.524	54,2%	2.771.390	44,3%
Tài sản cố định	4.363.108	62,2%	3.013.209	54,6%	1.441.824	35,6%	2.044.646	32,7%
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	938.684	13,4%	927.168	16,8%	742.099	18,3%	718.526	11,5%
Tài sản dài hạn khác	21.223	0,5%	13.478	0,2%	13.601	0,3%	8.219	0,1%
Tổng cộng	6.989.879	100%	5.520.493	100%	4.054.327	100%	6.256.155	100%

Nguồn: BCTC Công ty mẹ 2011, 2012, 2013 và 2014

Chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu tài sản của CC1 là tài sản cố định. Tuy nhiên năm 2013 tài sản cố định đã giảm đáng kể do CC1 bàn giao dự án thủy điện cho CTCP Thủy điện Đak'rith (Tại thời điểm 31/12/2012 chi phí xây dựng cơ bản dở dang của dự án thủy điện Đak'rith là 2.068 tỷ đồng) do đó tỷ trọng tài sản cố định trong tổng tài sản cũng giảm xuống còn 35,6%.

Do đặc thù của hoạt động xây dựng cơ bản, hàng tồn kho chủ yếu là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (chiếm trên 90% giá trị hàng tồn kho).



CC1

Năm 2013 các khoản đầu tư tài chính vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư dài hạn khác chiếm khoảng 18% tổng tài sản của CC1.

8.7 Cơ cấu nguồn vốn

Bảng 16: Cơ cấu nguồn vốn

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2011		Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1. Nợ phải trả	6.435.206	92,1%	4.973.561	90,1%	3.489.975	86,1%	5.620.147	89,8%
Nợ ngắn hạn	1.761.020	25,2%	1.547.775	28,0%	1.314.824	32,4%	2.384.076	38,1%
Nợ dài hạn	4.674.186	66,9%	3.425.786	62,1%	2.175.151	53,7%	3.236.071	51,7%
2. Vốn chủ sở hữu	554.673	7,9%	546.932	9,9%	564.352	13,9%	636.007	10,2%
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	410.964	5,9%	413.798	7,5%	416.192	10,3%	438.330	7,0%
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	18.474	0,3%	-	-	-	-	-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	2.581	0,0%	-	-	-	-	-	-
Quỹ đầu tư phát triển	66.135	0,9%	71.405	1,3%	87.365	2,1%	99.640	1,6%
Quỹ dự phòng tài chính	5.952	0,1%	8.083	0,1%	10.148	0,2%	-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	21.768	0,3%	17.485	0,3%	14.486	0,4%	76.188	1,2%
Nguồn vốn đầu tư Xây dựng cơ bản	298	0,0%	298	0,0%	298	0,0%	298	0,0%
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	28.501	0,4%	35.863	0,7%	35.863	0,9%	21.552	0,3%
Tổng cộng	6.989.879	100%	5.520.493	100%	4.054.327	100%	6.256.155	100%

Nguồn: BCTC Công ty mẹ 2011, 2012, 2013, 6T/2014

Tiềm lực tài chính của CC1 còn hạn chế (vốn chủ sở hữu đến thời điểm cuối năm 2014 là 636 tỷ đồng so với tổng nguồn vốn là 6.256 tỷ đồng) vì vậy hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư dự án của CC1 phụ thuộc nhiều vào vốn vay ngân hàng. Trong giai đoạn 2011-2012, lãi suất ngân hàng tăng cao, không ổn định, thời hạn vay ngắn dẫn đến chi phí tài chính cao đã làm giảm khả năng cạnh tranh trên thị trường.

Các khoản nợ vay dài hạn chủ yếu được sử dụng cho mục đích xây dựng các dự án Khu dân cư Hạnh Phúc, cao ốc Sailing Tower, dự án đầu tư xây dựng Cầu Đồng Nai và tuyến hai đầu cầu từ Ngã ba Tân Vạn đến điểm cuối tuyến tránh thành phố Biên Hòa theo hình thức BOT.

8.8 Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu Công ty mẹ CC1

Bảng 17: Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu giai đoạn 2011 – 2014

STT	Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	2014
I	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
	Vòng quay các khoản phải thu	4,12	3,69	2,94	3,44
	Vòng quay hàng tồn kho	5,31	4,41	6,01	7,93
	Vòng quay tài sản	0,33	0,37	0,44	0,50



STT	Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	2014
II	Khả năng thanh khoản				
	Hệ số thanh toán hiện hành	0,95	1,01	1,41	1,46
	Hệ số thanh toán nhanh	0,67	0,70	1,28	1,31
	Tỷ lệ tiền mặt	0,14	0,06	0,10	0,24
III	Khả năng thanh toán nợ				
	Hệ số Nợ vay/Tổng tài sản	0,52	0,58	0,36	0,50
	Hệ số Nợ vay/Vốn chủ sở hữu	6,52	5,82	2,62	4,95
	Hệ số đòn bẩy tài chính	12,85	10,09	7,18	7,18
	Khả năng thanh toán lãi vay	1,26	1,26	1,24	1,67
IV	Chỉ số về khả năng sinh lời				
	Tỷ suất Lợi nhuận gộp/DTT	8,10%	5,71%	6,02%	6,67%
	Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/DTT	0,96%	0,99%	0,93%	2,39%
	ROA	0,29%	0,41%	0,48%	1,20%
	ROE	3,64%	4,13%	3,46%	11,76%
V	Cơ cấu tài sản/Nguồn vốn				
	Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	0,92	0,90	0,86	0,90
	Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	11,85	9,09	6,18	8,84
	Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	0,08	0,10	0,14	0,10
	Nợ ngắn hạn/Nợ phải trả	0,29	0,31	0,38	0,21
	Nợ dài hạn/Nợ phải trả	0,71	0,69	0,62	0,35
VI	Tốc độ tăng trưởng				
	Tăng trưởng Tổng tài sản	20,55%	-20,90%	-26,56%	54,31%
	Tăng trưởng Doanh thu	2,56%	9,23%	-8,18%	49,27%

Nguồn: BCTC Công ty mẹ 2011, 2012, 2013 và 2014

Công ty có khả năng thanh toán khá tốt khi hệ số thanh toán hiện hành và hệ số thanh toán nhanh có xu hướng tăng dần qua các năm. Hệ số thanh toán hiện hành và hệ số thanh toán nhanh năm 2013 và 2014 đều lớn hơn 1 cho thấy CC1 có khả năng đảm bảo thanh toán các khoản nợ ngắn hạn khi đến hạn.

Do tiềm lực tài chính của CC1 hạn chế nên hệ số Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn của CC1 khá cao. Đây cũng là đặc trưng của hầu hết các doanh nghiệp trong ngành xây dựng. Tuy nhiên hệ số này của CC1 đã giảm qua các năm từ 0,92 lần năm 2011 xuống còn 0,86 lần năm 2013. Hệ số Nợ phải trả / Vốn chủ sở hữu cũng có sự cải thiện đáng kể khi giảm từ 11,85 lần năm 2011 xuống còn 6,18 lần năm 2013 do trong năm CC1 đã chuyển giao



CC1
nợ vay liên quan đến dự án Đakr'it' là 1.829 tỷ đồng làm giảm hệ số nợ vay này. Các chỉ tiêu về cơ cấu vốn cho thấy tình hình tài chính của CC1 được cải thiện qua các năm và ngày càng lành mạnh.

Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động cho thấy hoạt động kinh doanh của CC1 vẫn đang được duy trì ổn định và cải thiện tốt hơn. Vòng quay hàng tồn và vòng quay tổng tài sản cải thiện khá tốt trong giai đoạn 2011 - 2013.

Đối với khả năng sinh lợi, tỷ lệ lợi nhuận gộp / doanh thu thuần của CC1 năm 2012 giảm mạnh so với 2011 từ 8,10% xuống 5,71% do chi phí nguyên vật liệu đầu vào tăng cao. Đến năm 2013 tỷ suất lợi nhuận gộp đã cải thiện lên mức 6,02%. Tuy nhiên do doanh thu 2013 giảm so với 2012 nên cũng ảnh hưởng đến lợi nhuận. Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế / doanh thu thuần giảm còn 0,93% từ mức 0,99% năm 2012 và ROE cũng giảm từ 4,15% xuống 3,51%.

8.9 Tình hình tài chính hợp nhất CC1 và các đơn vị thành viên ba năm trước khi cổ phần hóa

Bảng 18: Một số chỉ tiêu tài chính hợp nhất CC1 chủ yếu giai đoạn 2011 – 2014

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
1	Tổng tài sản	7.992.907	7.515.581	7.380.105	9.407.078
2	Vốn nhà nước theo sổ sách kế toán	613.780	689.101	713.915	828.254
3	Nợ vay ngắn hạn	1.039.718	947.915	1.069.646	1.683.890
4	Nợ vay dài hạn	2.734.845	2.411.048	2.329.724	3.186.433
5	Doanh thu thuần	2.951.894	3.514.953	3.030.957	3.731.966
6	Tổng chi phí	3.032.232	3.344.831	2.966.113	3.520.619
7	Lợi nhuận trước thuế	68.928	231.763	105.391	251.208
8	Lợi nhuận sau thuế	50.052	223.133	99.346	206.796
9	Hệ số nợ (Nợ phải trả/VCSH)	11,1	9,0	8,0	9,1
10	Hệ số tự tài trợ (VCSH/Tổng tài sản)	7,7%	9,2%	9,7%	8,8%
11	Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,6%	2,9%	1,3%	2,2%
12	Lợi nhuận sau thuế/VCSH	8,15%	32,3%	13,9%	25,0%

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2011, 2012, 2013 và hợp nhất năm 2014

8.10 Nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo

• Thuận lợi

- Là doanh nghiệp đứng vị trí hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng của Việt Nam với hơn 35 năm kinh nghiệm, CC1 có một đội ngũ cán bộ hùng hậu gắn bó với sự phát triển của CC1 được đào tạo bài bản trong và ngoài nước có trình độ đại học và trên đại học.
- CC1 có bề dày năng lực thi công, có biện pháp thi công tối ưu, tên tuổi của CC1 gắn liền với hàng trăm công trình xây dựng trên cả nước, trong đó có nhiều công trình trọng điểm quốc gia.
- Trong quá trình hình thành và phát triển, CC1 và các đơn vị thành viên đã xây dựng, củng cố thương hiệu và uy tín trên thị trường, được các chủ đầu tư và các nhà thầu trong và ngoài nước tin nhiệm.

**CC1**

- CC1 có kinh nghiệm làm việc với các đối tác nước ngoài.
- CC1 được Nhà nước hỗ trợ bằng các biện pháp như hỗ trợ lãi suất vay vốn tín dụng đối với các khoản vay ngắn và dài hạn; miễn, giảm, giãn nộp thuế...
- **Khó khăn**
- Sự cạnh tranh gay gắt của các doanh nghiệp cùng ngành.
- Biến động mạnh của giá nguyên vật liệu, lãi suất cho vay trong các năm qua làm ảnh hưởng đến lợi nhuận của CC1.
- Cắt giảm đầu tư công và sự đóng băng của thị trường bất động sản khiến cho một số dự án chưa triển khai được theo kế hoạch trong khi các nguồn lực đã được huy động vào đầu tư một phần dự án.
- Do tiềm lực tài chính của CC1 hạn chế nên hệ số Nợ phải trả / Vốn chủ sở hữu của CC1 khá cao, cụ thể qua các năm tài chính như sau: năm 2011 là 11,6 lần; năm 2012 là 9,0 lần; năm 2013 là 8,0 lần và năm 2014 là 9,1 lần. Có thể thấy rằng vốn chủ sở hữu hiện nay của CC1 là thấp so với nhu cầu vốn tài trợ cho quy mô sản xuất kinh doanh của CC1. Bên cạnh đó, với uy tín thương hiệu và năng lực chuyên môn cao của đội ngũ người lao động, CC1 có khả năng đáp ứng được tiêu chuẩn cao trong công tác xây dựng, đầu tư vào các công trình, dự án lớn, trọng điểm thì sự hạn chế nguồn vốn chủ sở hữu dẫn đến rào cản cho CC1 phát huy nội lực để đạt tốc độ tăng trưởng kỳ vọng.

8.11 Hoạt động đầu tư phát triển

Hoạt động đầu tư phát triển của CC1 tập trung vào các dự án phát triển nhà và đô thị, hạ tầng kỹ thuật, điện năng và nâng cao năng lực thiết bị.

Bảng 19: Danh mục dự án đầu tư của CC1

Tên dự án	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	Thời gian thực hiện	Địa điểm
I. Dự án đã hoàn thành			
1. Nhà máy Thủy điện Đakr'tih (CC1 tham gia 40% Vốn Điều lệ của Doanh nghiệp Dự án)	4.377	2006 – 2011	Tỉnh Đắk Nông
2. Dự án Sailing Tower	720	2005 – 2009	TP.HCM
II. Dự án đang thực hiện			
1. Dự án BOT Cầu Đồng Nai CC1 tham gia 51% Vốn Điều lệ của Doanh nghiệp Dự án)	2.081	2008 – 2015	Tỉnh Đồng Nai
2. Dự án KDC Hạnh Phúc	1.277	2007 – 2017	TP.HCM
3. Đầu tư 10 xe trộn bê tông, 01 bơm cần bê tông và xe bơm ngang bê tông	28,5	2014	TP.HCM
4. Đầu tư dây chuyền sản xuất bê tông thương phẩm phục vụ thị trường khu vực miền Bắc	43,8	2014	Khu vực miền Bắc
5. Đầu tư máy móc thiết bị phục vụ thi công đóng cọc các công trình của	49,6	2014	Khu vực miền Bắc



CC1

Tên dự án	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	Thời gian thực hiện	Địa điểm
-----------	---------------------------	---------------------	----------

Tổng Công ty

III. Dự án sẽ thực hiện

1. Dự án xây dựng công trình đường Hồ Chí Minh đoạn La Sơn – Tuý Loan theo hình thức BT	11.485	2014 – 2017	Tỉnh TT Huế - Đà Nẵng
2. Dự án điện gió Phan Rí Thành (Giai đoạn 1)	1.500	2016 – 2018	Tỉnh Bình Thuận
3. Dự án khu dân cư sinh thái Phước Cơ	2.000	2016 – 2020	Tỉnh Vũng Tàu
4. Nhà ở xã hội – Đường Nguyễn Văn Dung – Quận Gò Vấp	300	2016 – 2017	TP.HCM

8.12 Công tác đổi mới, sắp xếp doanh nghiệp

Trong ba năm qua, CC1 đã hoàn thành công tác cổ phần hóa 11 đơn vị trực thuộc thành công ty cổ phần, tham gia thành lập mới 8 đơn vị trực thuộc. CC1 đã tiến hành tăng vốn điều lệ tại các công ty thành viên nhằm tiếp tục nắm giữ lợi ích chi phối của Công ty mẹ CC1 với định hướng tạo hệ thống tổ chức chặt chẽ nhằm sáng tạo giá trị gia tăng cộng hưởng hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh chiến lược từ khai thác nguồn lực tổng hòa của tổ chức CC1 hợp nhất. Ngoài ra, cùng với chiến lược tăng trưởng của CC1 qua từng giai đoạn, CC1 chủ động thành lập mới CTCP thành viên nhằm triển khai các dự án CC1 là chủ đầu tư có quy mô vốn lớn, cụ thể điển hình là việc thành lập 02 pháp nhân là Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Cầu Đồng Nai (CC1 nắm giữ 51% vốn điều lệ) và Công ty Cổ phần Thủy điện Đakr'it (CC1 nắm giữ 40% Vốn điều lệ) với chức năng nhiệm vụ tập trung là điều hành và khai thác các dự án sau đầu tư.

9. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành**9.1 Vị thế của công ty trong ngành**

Trải qua 35 năm hình thành và phát triển gắn liền với công cuộc đổi mới đất nước, CC1 đã chuyển mình từ doanh nghiệp đầu tiên và duy nhất trực thuộc Bộ xây dựng tại khu vực phía Nam Việt Nam trong giai đoạn mới thành lập trở thành một thương hiệu hàng đầu trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ xây dựng của khu vực phía Nam nói riêng và cả nước nói chung.

Vượt qua khó khăn và thử thách giai đoạn đầu khởi nghiệp, CC1 trưởng thành khi đưa vào hoạt động các công trình trọng điểm quốc gia vào công cuộc xây dựng đất nước như công trình cải tạo và xây dựng nhà máy xi măng Kiên Giang – Hà Tiên, Nhà máy Xi măng Thủ Đức, sửa chữa và nâng cấp trung tâm hạt nhân nguyên tử Đà Lạt, công trình thủy điện quốc gia Nhà máy thủy điện Trị An, Thác Mơ, Hàm Thuận – Đa Mi v.v.... Từ thành quả bước đầu, CC1 đã phát huy nội lực chuẩn bị cho thời kỳ cạnh tranh gay gắt trong lĩnh vực xây dựng khi đất nước bước vào thời kỳ đổi mới và hội nhập. CC1 đã và đang góp phần làm thay đổi diện mạo của đất nước văn minh hơn, hiện đại hơn. CC1 kiên định với nghề truyền thống xây lắp công trình thủy điện trong chiến lược phát triển qua từng giai đoạn đổi mới, là nền tảng xây dựng vững chắc để mở rộng sang các công trình xây dựng dân dụng, xây dựng các kết cấu hạ tầng cơ sở giao thông, nhà máy nhiệt điện, hạ tầng cơ sở vệ sinh thoát nước tại các tỉnh, thành phố trọng điểm phía Nam. Năng tâm vị thế của CC1 trong ngành đáng kể là các công trình trọng điểm quốc gia mà CC1 tham gia đầu thầu quốc tế và đã trúng thầu xây dựng như Nhà máy xi măng Sao Mai Holcim, Nhà máy nước Sông Sài Gòn, v.v....

Vị thế hàng đầu của CC1 không những được ghi nhận qua dấu ấn các công trình trọng điểm mà còn là thành quả của các dự án thành công, đảm bảo chất lượng với phương châm Uy Tín – Chất Lượng – Hiệu Quả. Đội ngũ nhân lực hàng đầu về chuyên môn của CC1 luôn thực hiện từng dự án đảm trách với tinh thần hợp tác cao độ. CC1 luôn tạo dựng mối quan hệ chặt chẽ với Chủ đầu tư, phối hợp nhịp nhàng với các đơn vị tư vấn và các nhà thầu phụ nhằm hướng tới tiêu chí hàng đầu là khai thác hiệu quả tổng thể các nguồn lực nhằm đảm bảo chất lượng và nâng cao uy tín thương hiệu qua từng công trình, dự án mà CC1 tham gia thực hiện. Cùng với

**CC1**

kinh nghiệm đa dạng khi thực hiện công trình, các phòng ban chức năng và các công ty thành viên chuyên nghiệp sẽ đảm bảo chắc chắn rằng mỗi dự án đều được thực hiện với tất cả các nguồn lực và những chuyên gia phù hợp nhất. Thông qua các kỹ năng về công nghệ, sự hiểu biết trong các bước chuẩn bị một dự án đầu tư xây dựng và với năng lực thực có, CC1 có thể dự đoán được các tình huống khó khăn thường gặp trong quá trình thi công dự án nhằm đưa ra những giải pháp tối ưu để đáp ứng tất cả các nguyện vọng của khách hàng và các Chủ đầu tư khó tính nhất. Nhờ đó, hầu hết những công trình CC1 đã tham gia đều được đánh giá là những công trình có chất lượng cao và nhiều công trình trong số đó đã được vinh dự nhận giải "Cúp vàng công trình chất lượng cao" do Bộ Xây Dựng trao tặng.

Phát huy lợi thế cạnh tranh của CC1 thông qua chuỗi giá trị cung ứng khép kín với các đơn vị thành viên trong hoạt động xây dựng và đầu tư, CC1 có năng lực đảm nhiệm công trình, dự án từ khâu thiết kế, cung cấp vật liệu xây dựng đến công đoạn xây lắp. Nguồn tài trợ tài chính ổn định là đòn bẩy cho CC1 phát huy lợi thế cạnh tranh và nội lực của một doanh nghiệp hàng đầu trong việc nhận thầu thi công các công trình theo hình thức EPC hoặc chia khoán trao tay, điển hình là công trình Nhà máy nhiệt điện Nhơn Trạch 1, Ký túc xá sinh viên trên địa bàn các tỉnh TP.HCM, Cần Thơ, Đà Lạt, An Giang, Đồng Tháp. Từ nền tảng kinh doanh vững chắc, CC1 luôn đặt ra mục tiêu tăng trưởng qua từng giai đoạn và các chiến lược cạnh tranh hiệu quả để nâng cao vị trí của CC1 trong thời gian tới.

Lượng hóa vị thế của CC1 trong ngành thông qua giá trị sản lượng được trình bày theo bảng sau, giá trị sản lượng hoạt động xây lắp của CC1 thực hiện hàng năm chiếm thị phần khoảng từ 2,1 đến 3,3% so với tổng giá trị sản lượng xây dựng của cả nước.

Bảng 20: Giá trị sản lượng xây dựng qua các năm

Chỉ tiêu	Đơn vị tính: tỷ đồng		
	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013
1. Tổng giá trị sản lượng ngành Xây dựng của Việt Nam	162.620	179.301	191.631
2. Tổng giá trị sản lượng Xây lắp của CC1	5.305	5.274	3.978
Trong đó - Công trình hạ tầng kỹ thuật & giao thông	1.857	1.688	827
- Công trình năng lượng	955	2.004	433
- Công trình dân dụng và công nghiệp	2.493	1.582	2.718
3. Tỷ lệ thực hiện của CC1 so với giá trị Xây dựng cả nước (=2/1)	3,3%	3,0%	2,1%

Nguồn: CC1, BMI

9.2 Triển vọng phát triển của ngành

Tình hình chính trị đất nước ổn định, Nhà nước thực hiện chính sách mở cửa, đặt mối quan hệ đa phương với các nước trên cơ sở đối bên cùng có lợi, tạo tiền đề thuận lợi cho việc thu hút vốn đầu tư đặc biệt cho lĩnh vực xây dựng phát triển hạ tầng. Chính phủ đang nỗ lực từng bước đổi mới và cải cách hành chính, xây dựng và hoàn thiện hệ thống luật pháp để tạo ra nền hành chính công minh bạch và đáp ứng yêu cầu của quá trình mở cửa và hội nhập kinh tế quốc tế.

Nền kinh tế Việt Nam nửa đầu 2014 duy trì sự ổn định và tiếp nối đà phục hồi trong năm 2013. Tăng trưởng GDP 6 tháng đầu năm 2014 đạt 5,18%, cao hơn mức tăng 4,9% trong 6 tháng đầu năm 2013 trong đó công nghiệp và xây dựng tăng 5,33%. Lạm phát trong 6 tháng đầu năm cũng được kiểm soát khá tốt với mức tăng 4,98% so với cùng kỳ năm trước và lạm phát từ đầu năm đến cuối tháng 6 là 1,38% (số liệu 2013 tương ứng là 6,69% và 2,40%).

Ngành xây dựng Việt Nam đã hồi phục trong những năm gần đây. Theo dữ liệu của Tổng cục Thống kê, ngành xây dựng tăng trưởng 5,8% trong năm 2013, cao hơn tốc độ tăng trưởng trong năm 2011 (-1,0%) và 2012 (2,1%). Trong những tháng đầu năm 2014 mảng xây dựng hạ tầng, dân dụng và chuyên dụng là điểm sáng của ngành xây dựng và được dự báo sẽ tăng trưởng tốt hơn trong những tháng cuối năm khi các dự án hạ tầng được đẩy mạnh giải ngân.

Nhìn chung triển vọng ngành xây dựng được dự báo sẽ khả quan do:



CC1

- * Những chính sách vĩ mô của Chính phủ sẽ tiếp tục tác động tích cực đến nền kinh tế trong đó việc nới lỏng chính sách tiền tệ, sửa đổi Luật đất đai và tiến trình cổ phần hoá các doanh nghiệp nhà nước trong ngành sẽ thúc đẩy đầu tư xây dựng trong những năm tới.
- * Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài FDI tăng mạnh trong năm 2013 với vốn đăng ký cấp mới và tăng thêm đạt mức 21,6 tỷ USD, tăng 54,5% so với năm 2012. Trong đó lĩnh vực bất động sản đứng thứ 3 về tổng vốn đăng ký với 20 dự án đầu tư mới, tổng vốn đầu tư đăng ký cấp mới và tăng thêm là 951 triệu USD.
- * Thị trường bất động sản diễn biến theo chiều hướng tích cực trong 2 quý đầu năm 2014 (theo số liệu của Bộ Xây dựng đến hết tháng 5/2014 tổng giá trị hàng tồn kho là 83 nghìn tỷ đồng, giảm 11% so với đầu năm và giảm 35% so với cùng kỳ 2013) là cơ sở để dự báo về nhu cầu xây dựng nhà ở tăng lên trong nửa cuối năm 2014 và các năm sau.
- * Các dự án hạ tầng công nghiệp tiếp tục được đẩy mạnh sẽ là động lực thúc đẩy ngành xây dựng tăng trưởng.
- * Một loạt danh mục các dự án trọng điểm quốc gia chuẩn bị triển khai (với khoảng trên 300 dự án lớn có tổng giá trị xấp xỉ 280 tỷ USD, nguồn Báo cáo BMI quý 2/2014) đã duy trì được sự tăng trưởng của ngành và tạo thêm khả năng cho sự phát triển hơn nữa trong tương lai, đặc biệt là lĩnh vực cải tạo hệ thống hạ tầng giao thông.
- * Tình trạng chưa đồng bộ của hệ thống giao thông quốc gia tạo ra những điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư nước ngoài và các nhà thầu xây dựng dễ dàng tiếp cận dự án. Cùng với quá trình đô thị hóa, nhu cầu phát triển các dự án hạ tầng giao thông quốc gia và vệ sinh môi trường sẽ tăng mạnh trong thời gian tới.
- * Do sự tăng trưởng kinh tế dẫn đến nhu cầu năng lượng tăng cao kéo theo nhu cầu xây dựng các nhà máy phát điện.

Theo báo cáo BMI quý 2/2014, tốc độ tăng trưởng ngành xây dựng được dự báo đạt 5,8% trong năm 2014 và trung bình 6,2%/năm trong giai đoạn 2015 - 2018.

Bảng 21: Dự báo tăng trưởng giá trị xây dựng Việt Nam đến năm 2023

	2013e	2014f	2015f	2016f	2017f	2018f	2019f	2020f	2021f	2022f	2023f
Giá trị xây dựng, tỷ đồng	191.631	213.842	238.726	265.585	295.007	327.201	362.647	401.856	444.791	492.279	544.276
Giá trị xây dựng, tỷ USD	9,2	10,4	11,7	13,1	14,8	16,5	18,5	20,7	23,0	25,6	28,4
Tăng trưởng thực, % y-o-y	5,8	5,8	6,4	6,3	6,2	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Giá trị xây dựng, % GDP	5,3	5,2	5,2	5,2	5,2	5,1	5,1	5,1	5,1	5,1	5,0

Nguồn: Vietnam Infrastructure Report, BMI Q2.2014

Bảng 22: Dự báo tăng trưởng giá trị đầu tư các dự án trên cả nước đến năm 2023

	2013e	2014f	2015f	2016f	2017f	2018f	2019f	2020f	2021f	2022f	2023f
Vốn đầu tư, tỷ đồng	871.494	1.013.909	1.195.196	1.393.000	1.589.848	1.801.171	2.019.761	2.260.646	2.523.111	2.816.049	3.139.996
Vốn đầu tư, % GDP	41,7	49,3	58,8	68,9	79,5	91,0	103,0	116,2	130,4	146,3	164,0

¹ Giá trị thực hiện thực tế

² Giá trị dự báo



CG1

tỷ USD											
Tăng trưởng thực, % y-o-y	4,1	10,0	12,0	11,0	8,8	8,0	7,0	6,8	6,6	6,6	6,6
Vốn đầu tư, % GDP	23,9	24,8	26,1	27,2	27,8	28,2	28,4	28,6	28,8	28,9	29,1

Nguồn: Vietnam Infrastructure Report, BMI Q2.2014

9.3 Phân tích các yếu tố bên ngoài doanh nghiệp

▪ Chính trị

- Việt Nam là một quốc gia đang phát triển, có hệ thống chính trị ổn định.
- Nhà nước thực hiện chính sách mở cửa, đặt mối quan hệ đa phương với các nước trên cơ sở đôi bên cùng có lợi.
- Phát triển đô thị, cải thiện điều kiện nhà ở và xây dựng cơ sở hạ tầng đang được chính phủ chú trọng. Nguồn vốn hỗ trợ phát triển (ODA) vào Việt Nam được sử dụng phần lớn cho việc phát triển cơ sở hạ tầng.

▪ Kinh tế

- Nền kinh tế tăng trưởng nóng nhưng đang rơi vào chu kỳ khủng hoảng, khiến đầu tư công giảm, các công trình có vốn đầu tư nhà nước càng nghiêm ngặt hơn.
- Việt Nam gia nhập WTO gây áp lực cạnh tranh lớn cho doanh nghiệp.
- Lạm phát vẫn có nguy cơ trở lại ở mức cao, giá cả xăng dầu tăng kéo theo sự tăng giá của vật liệu xây dựng.
- Chính sách tín dụng bị kiểm soát chặt chẽ khiến khả năng tiếp cận nguồn vốn vay cho đầu tư giảm.
- Lãi suất cho vay mặc dù có giảm nhưng vẫn còn ở mức cao. Các ngân hàng trong nước thiếu nguồn vốn cho vay dài hạn từ 20 - 25 năm.
- Tuy nhiên, Việt Nam vẫn được đánh giá là thị trường hấp dẫn của các nhà đầu tư nước ngoài, nhu cầu về các dự án trong lĩnh vực hạ tầng (năng lượng và giao thông) vẫn còn rất lớn nhằm phục vụ cho các mục tiêu công nghiệp hóa và hiện đại hóa của quốc gia. Chính phủ đặt mục tiêu tăng trưởng 5,8% cho năm 2014 và vẫn đang tiếp tục nỗ lực tìm kiếm các giải pháp phù hợp nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững trong thời gian tới.

▪ Xã hội

Việt Nam là quốc gia có hơn 80 triệu dân với cơ cấu dân số trẻ (tập trung ở độ tuổi từ 15 – 59), tốc độ đô thị hóa tăng nên nhu cầu nhà ở tại các đô thị lớn tăng kéo theo yêu cầu tăng về cơ sở hạ tầng và nhu cầu sử dụng năng lượng.

▪ Công nghệ

- Công nghệ trong lĩnh vực xây dựng tại Việt Nam chủ yếu đều học tập công nghệ phát triển tại nước ngoài, chưa có công nghệ phát triển trong nước.
- Các đối thủ cạnh tranh đến từ nước ngoài có ưu thế hơn về công nghệ thi công và quản lý tuy không trực tiếp triển khai áp dụng công nghệ thi công xây dựng.

▪ Môi trường

- Việt Nam nằm trong khu vực chịu ảnh hưởng nhiều của các biến đổi khí hậu nên trong thời gian gần đây, các vấn đề về môi trường đã được quan tâm nhiều hơn.
- Tình trạng ô nhiễm môi trường còn xảy ra ở nhiều nơi, nhất là ô nhiễm môi trường nước ở đô thị.

▪ Pháp luật

- Hệ thống luật pháp chưa hoàn thiện và còn nhiều bất cập gây khó khăn chung cho các doanh nghiệp.



CC1

- Thông tin trên thị trường chưa được minh bạch, thủ tục hành chính còn nhiều khó khăn..., những yếu tố này làm tăng chi phí của doanh nghiệp, giảm khả năng cạnh tranh công bằng.

PHẦN III. KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP VÀ CÁC VẤN ĐỀ CẦN TIẾP TỤC XỬ LÝ

1. Giá trị thực tế của doanh nghiệp và giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp

Theo Quyết định số 270/QĐ-BXD ngày 10 tháng 3 năm 2015 về giá trị doanh nghiệp Công ty mẹ - Tổng Công ty Xây dựng số 1 TNHH MTV để cổ phần hóa

- Giá trị thực tế doanh nghiệp để cổ phần hóa: 5.039.104.779.442 đồng, trong đó Giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp là: 763.477.785.070 đồng.

Bảng 23: Giá trị thực tế của CC1 và giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại CC1 vào thời điểm 0h ngày 01/7/2014

STT	Chi tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định giá trị doanh nghiệp	Chênh lệch
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(4)-(3)
A	Tài sản đang dùng (I + II + III + IV)	4.886.100.447.962	5.039.104.779.442	153.004.331.480
I	Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	2.596.907.964.073	2.743.667.617.456	146.759.653.383
1	Tài sản cố định	436.258.405.396	451.851.359.073	15.592.953.677
a	Tài sản cố định hữu hình	336.267.683.486	351.860.637.163	15.592.953.677
b	Tài sản cố định vô hình	96.268.301.343	96.268.301.343	-
c	Tài sản cố định thuê tài chính	3.722.420.567	3.722.420.567	-
2	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	742.810.141.970	873.651.406.009	130.841.264.039
a	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	765.521.119.170	873.651.406.009	108.130.286.839
b	Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	(22.710.977.200)	-	22.710.977.200
3	Chi phí XDCB dở dang	1.410.341.507.692	1.410.341.507.692	-
4	Các khoản ký quỹ, ký cược dài hạn	202.305.625	202.305.625	-
5	Chi phí trả trước dài hạn	7.295.603.390	7.621.039.057	325.435.667
II	Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	2.289.192.483.889	2.289.329.240.217	136.756.328
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	251.319.770.778	251.319.770.778	-
a	Tiền mặt tồn quỹ	6.274.450.425	6.274.450.425	-
b	Tiền gửi ngân hàng	245.045.320.353	245.045.320.353	-
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	248.833.455.378	248.833.455.378	-
3	Các khoản phải thu	1.449.789.054.438	1.449.789.054.438	-
4	Vật tư, hàng hoá tồn kho	219.015.146.650	219.126.232.268	111.085.618
5	Tài sản lưu động khác	120.235.056.645	120.260.727.355	25.670.710



CC1

STT	Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định giá trị doanh nghiệp	Chênh lệch
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(4)-(3)
III	Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp	-	6.107.921.769	6.107.921.769
IV	Giá trị quyền sử dụng đất	-	-	-
B	Tài sản không cần dùng	-	-	-
C	Tài sản chờ thanh lý	-	-	-
D	Tài sản hình thành từ Quỹ KTPL	-	-	-
TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DOANH NGHIỆP (A+B+C+D)		4.886.100.447.962	5.039.104.779.442	153.004.331.480
TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ DOANH NGHIỆP (MỤC A)		4.886.100.447.962	5.039.104.779.442	153.004.331.480
E1.	Nợ thực tế phải trả	4.326.280.913.292	4.275.626.994.372	(50.653.918.920)
TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẦN VỐN CHỦ SỞ HỮU TẠI DOANH NGHIỆP (A-E1-E2)		559.819.534.670	763.477.785.070	203.658.250.400

2. Những vấn đề cần lưu ý và tiếp tục xử lý

Căn cứ vào Biên bản thẩm tra xác định giá trị doanh nghiệp tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2014, CC1 đã thực hiện kiểm tra, rà soát các vấn đề nêu trong Biên bản. Các vấn đề CC1 cần tiếp tục xử lý như sau:

- Tổng Công ty đang thực hiện quyết toán thuế đến 30/06/2014, đề nghị Tổng Công ty sớm cung cấp biên bản kiểm tra quyết toán thuế đến 30/06/2014 trong thời gian sớm nhất. Sau khi cơ quan thuế kiểm tra, quyết toán thuế, Tổng Công ty cần điều chỉnh các chênh lệch (nếu có) trong báo cáo tài chính từ thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp đến thời điểm Tổng Công ty chính thức chuyển đổi thành công ty cổ phần.
- Đến thời điểm 30/06/2014, Tổng Công ty chưa đối chiếu được đầy đủ các khoản nợ phải thu, tạm ứng, ký quỹ và nợ phải trả. Tổng Công ty có trách nhiệm tiếp tục đối chiếu đầy đủ các khoản nợ phải thu, phải trả này và điều chỉnh các khoản chênh lệch (nếu có) theo quy định trước khi chính thức chuyển đổi thành công ty cổ phần.
- Tổng Công ty đã xây dựng phương án sử dụng toàn bộ diện tích đất Tổng Công ty đang quản lý. Ngày 24/9/2014, Bộ Xây dựng đã có văn bản số 2339/BXD-KHTC gửi UBND TP. Hồ Chí Minh về tham gia ý kiến phương án sử dụng đất của Tổng Công ty Xây dựng số 1 khi cổ phần hóa doanh nghiệp. Ngày 14/10/2014, Ban chỉ đạo 09 của Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản số 9288/STC-BCD909-CS trả lời văn bản 2339/BXD-KHTC, theo đó CC1 trực thuộc Bộ Xây dựng quản lý và Bộ Tài chính chủ trì thực hiện sắp xếp lại, xử lý nhà đất theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ. Vì vậy phương án sử dụng nhà đất của CC1 phải được Bộ Tài chính có ý kiến. Để có cơ sở xác định giá trị doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa CC1, Bộ Xây dựng đã có công văn số 2769/BDX-KHTC ngày 30 tháng 10 năm 2014 đề nghị Bộ Tài chính xem xét, có ý kiến đối với phương án sử dụng đất của CC1 khi thực hiện cổ phần hóa (thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp là 30/06/2014). Cho đến thời điểm hiện tại, Bộ Xây dựng vẫn đang chờ phản hồi từ phía Bộ Tài chính.
- Đối với khoản trích dự phòng bảo hành công trình trị giá 50.653.918.920 đồng, đây là khoản dự phòng bảo hành các công trình có thời gian kéo dài. Nếu sau khi chuyển đổi có phát sinh chi phí sửa chữa sẽ làm ảnh hưởng đến quyền lợi của cổ đông sau này. Vì vậy CC1 đã kiến nghị Bộ Xây dựng xem xét cho phép CC1 sẽ điều chỉnh phần vốn Nhà nước đối với các khoản sửa chữa bảo hành trước khi CC1 chuyển đổi sang Công ty Cổ phần.
- Đối với khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Bê tông Biên Hòa (BHC) và Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Vật tư (CNT), do lỗ lũy kế vượt quá vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/12/2013 nên cổ phiếu CNT đã bị hủy niêm yết vào ngày 15/5/2014 và cổ phiếu BHC đã bị hủy niêm yết vào ngày 26/5/2014. Theo khoản 8 Điều 18 của Thông tư 127/2014/TT-BTC ngày 5/9/2014 có nêu: "Giá trị vốn

**CC1**

góp của doanh nghiệp cổ phần hóa vào công ty cổ phần đã niêm yết, đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu giao dịch trên thị trường chứng khoán tại thời điểm gần nhất với thời điểm tổ chức thực hiện xác định giá trị doanh nghiệp". Hơn nữa, giá đóng cửa của cổ phiếu CNT tại ngày 15/5/2014 là 2.200 đồng/cổ phiếu và của cổ phiếu BHC tại ngày 26/5/2014 là 1.400 đồng/cổ phiếu cũng bằng với giá được ba công ty chứng khoán xác định vào thời điểm 30/06/2014. Do đó, CC1 đã kiến nghị Bộ Xây dựng cho phép CC1 được áp dụng theo giá cổ phiếu của hai công ty trên tại thời điểm hủy niêm yết trước khi CC1 chuyển đổi doanh nghiệp để không làm ảnh hưởng trọng yếu đến giá trị doanh nghiệp khi thực hiện cổ phần hóa.

- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp phải thu của CC1 đến 30/06/2014 là 21.551.724.729 đồng. CC1 đã đề nghị Chính phủ và Bộ Xây dựng xem xét và cho loại khoản nợ này khi chuyển sang Công ty Cổ phần để phản ánh đúng giá trị thực của doanh nghiệp bởi do Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp phải thu của CC1 là 36.751.883.771 đồng, CC1 đã thu hồi được số tiền là 15.200.159.042 đồng, số còn phải thu là 21.551.724.729 đồng. Đây là phần bán cổ phiếu lần đầu của các công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An Thịnh: 1.608.167.884 đồng; Công ty Cổ phần Đầu tư Miền Nam (Công ty Cổ phần Bình Minh): 2.788.406.674; Công ty Cổ phần Xây dựng số 8: 17.155.150.171 đồng. Mặc dù, CC1 đã dùng nhiều biện pháp nhưng vẫn không thu hồi được, và hiện nay CC1 đã thoái hết phần vốn nhà nước tại ba công ty trên nên CC1 đã đề nghị Bộ Xây dựng và Chính phủ xem xét để chuyển khoản nợ này sang cho Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam (DATC) để tiếp tục xử lý theo đúng các quy định của pháp luật hiện hành.
- Về dự án BOT cầu Đồng Nai, Thủ tướng Chính phủ đã có công văn số 2001/TTg-CN ngày 25/12/2007 về việc chấp thuận để Tổng công ty xây dựng số 1 là Nhà đầu tư BOT cầu Đồng Nai mới. Theo văn bản thỏa thuận số 34/HĐ.BOT-CĐBVN-CC1 ngày 25/7/năm 2008 được ký kết giữa Cục đường bộ Việt Nam, CC1 và Doanh nghiệp dự án là Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai là bộ phận không thể tách rời của hợp đồng BOT. Theo quy định của Nghị định 78/2007/NĐ-CP ngày 11/5/2007 của Chính phủ về đầu tư theo hình thức Hợp đồng Xây dựng-kinh doanh-Chuyển giao: CC1 đã thành lập doanh nghiệp dự án và chuyển giao dự án cho doanh nghiệp dự án nhưng đến thời điểm 30/06/2014, việc chuyển giao vẫn chưa thực hiện. Do đó, CC1 đã kiến nghị Ban chỉ đạo Cổ phần hóa, các Cơ quan chức năng của Nhà nước xem xét cho phép thực hiện chuyển giao cho doanh nghiệp dự án khi có đủ điều kiện chuyển giao.

PHẦN IV. HÌNH THỨC CỔ PHẦN HÓA, VỐN ĐIỀU LỆ, CƠ CẤU VỐN ĐIỀU LỆ, GIÁ KHỞI ĐIỂM VÀ PHƯƠNG THỨC PHÁT HÀNH CỔ PHẦN LẦN ĐẦU

1. Mục tiêu cổ phần hóa

- Đa dạng hóa sở hữu, thu hút vốn đầu tư trong và ngoài nước nhằm gia tăng quy mô vốn hỗ trợ cho chiến lược mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư của CC1.
- Thông qua việc thu hút nguồn vốn đầu tư từ Nhà đầu tư chiến lược, CC1 tiếp thu trình độ khoa học công nghệ mới, đổi mới phương thức quản lý hiện đại; tổ chức chuyên môn hóa trong lĩnh vực kinh doanh chính nhằm đạt mục tiêu tối đa hóa lợi nhuận.
- Nâng cao hiệu quả và sức cạnh tranh của CC1 trong điều kiện hội nhập kinh tế quốc tế.
- Nâng cao hiệu quả sử dụng vốn Nhà nước tại CC1.

2. Yêu cầu cổ phần hóa

- Đảm bảo sự phát triển ổn định của CC1 sau cổ phần hóa.
- Đảm bảo ổn định, không gây ra biến động lớn trong hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Đảm bảo hài hòa lợi ích Nhà nước, doanh nghiệp, cổ đông và người lao động.
- Thực hiện công khai minh bạch theo nguyên tắc thị trường.

3. Hình thức cổ phần hóa

Căn cứ đặc điểm và tình hình thực tế của CC1 và quy định tại Khoản 2, Điều 4, Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18 tháng 07 năm 2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ



CC1

phần, CC1 đề xuất hình thức cổ phần hóa là 'kết hợp vừa bán bớt một phần vốn nhà nước vừa phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ.

4. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ

4.1 Căn cứ xác định vốn điều lệ

- Kết quả công bố giá trị phần vốn Nhà nước tại Công ty mẹ - CC1 theo Quyết định số 270/QĐ-BXD ngày 10 tháng 3 năm 2015 của Bộ Xây dựng phê duyệt Giá trị doanh nghiệp và giá trị phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp Công ty mẹ - Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 ở thời điểm 30/6/2014 là 763.477.785.070 đồng.
- Căn cứ kế hoạch đầu tư dự án của CC1 giai đoạn 2015 – 2017 (được trình bày cụ thể tại bảng 33), tổng nhu cầu vốn chủ sở hữu trong hai năm 2015, 2016 là 477.701 triệu đồng, bao gồm 90.525 triệu đồng sẽ được dự kiến tài trợ bằng lợi nhuận sau thuế giữ lại (sau khi trừ đi các quỹ và cổ tức) của năm 2015 hoặc có thể huy động từ đối tác hợp tác đầu tư khác (nếu cần thiết) và 387.176 triệu đồng là vốn tự có huy động thêm thông qua phát hành cổ phiếu. Do đó, CC1 xây dựng vốn điều lệ sau khi chuyển thành công ty cổ phần là 1.100.000.000.000 đồng (Một ngàn một trăm tỷ đồng), tương đương 110.000.000 cổ phần (Một trăm mười triệu cổ phần) với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần. Mức vốn điều lệ này sẽ không thay đổi trong năm 2015 và 2016.
- Tuy nhiên, từ năm 2017 trở về sau, tùy theo tình hình thị trường vốn thực tế, khả năng sinh lời từ hoạt động sản xuất kinh doanh, nhằm đảm bảo khả thi trong phương án huy động vốn và giảm các áp lực về chi trả cổ tức, cũng như đạt được các chỉ tiêu tài chính như: tỷ lệ lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu, tỷ lệ lợi nhuận trên doanh thu và đưa tỷ lệ nợ vay/vốn chủ sở hữu về mức 3 lần (là tỷ lệ tài trợ hợp lý đối với đặc thù hoạt động kinh doanh của CC1), CC1-CTCP sẽ xem xét đề xuất tăng quy mô vốn điều lệ với giá trị phù hợp.

4.2 Cơ cấu vốn điều lệ

Bảng 24: Vốn điều lệ sau cổ phần hóa

TT	Cổ đông	Số lượng cổ phần	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ so với vốn điều lệ
1	Nhà nước	44,000,000	440,000,000,000	40.00%
2	Người lao động mua ưu đãi	2,410,900	24,109,000,000	2.19%
2.1	Lao động được mua theo giá ưu đãi (theo mức 100 cổ phần/năm)	413,500	4,135,000,000	0.38%
2.2	Lao động đủ điều kiện cam kết mua thêm cổ phần ưu đãi (theo mức 200 cổ phần/năm)	1,341,400	13,414,000,000	1.22%
2.3	Lao động là chuyên gia giỏi mua thêm cổ phần ưu đãi (theo mức 500 cổ phần/năm)	656,000	6,560,000,000	0.60%
3	Công đoàn	-	-	0.00%
4	Nhà đầu tư chiến lược	49,500,000	495,000,000,000	45.00%
5	Bán IPO	14,089,100	140,891,000,000	12.81%
	Tổng cộng	110,000,000	1,100,000,000,000	100.00%

**CC1**

Tổng giá trị chào bán là 660.000.000.000 đồng (Sáu trăm sáu mươi tỷ đồng), tương đương với 66.000.000 cổ phần (Sáu mươi sáu triệu cổ phần) chiếm 64% (Sáu mươi bốn phần trăm) vốn điều lệ, với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần.

Trong cơ cấu vốn cổ phần lần đầu, số cổ phần chào bán cho nhà đầu tư chiến lược chiếm 77,84% tổng số cổ phần chào bán cho nhà đầu tư chiến lược và nhà đầu tư khác (bán IPO). Theo quy định tại Điều 36 Khoản 2 Nghị định 59, số cổ phần chào bán cho các nhà đầu tư khác không thấp hơn 50% tổng số cổ phần này, tuy nhiên nhằm thực hiện mục tiêu quan trọng trong công tác cổ phần hóa là CC1 tìm kiếm và hợp tác được với các nhà đầu tư có khả năng hỗ trợ CC1 thực hiện chiến lược kinh doanh tăng trưởng và cam kết gắn bó lợi ích lâu dài, CC1 đề xuất cơ cấu vốn cổ phần như trên.

5. Phương thức phát hành cổ phiếu

5.1 Chào bán cho Nhà đầu tư chiến lược

a. Quy mô chào bán

Số lượng cổ phần CC1 chào bán ra cho Nhà đầu tư chiến lược là 49.500.000 cổ phần, tương ứng với 45% vốn điều lệ của CC1.

b. Mục tiêu chào bán

- Hỗ trợ CC1 thực thi chiến lược tầm nhìn trở thành một Tập đoàn Đầu tư và Xây dựng hàng đầu của Việt Nam và là Nhà thầu quốc tế chuyên nghiệp;
- Hỗ trợ CC1 vận hành công nghệ mới để nâng cao trình độ chuyên môn kỹ thuật nhằm gia tăng vị thế cạnh tranh của CC1 trên thị trường;
- Kết hợp khai thác lợi thế địa phương của CC1 và mạng lưới kinh doanh của Nhà đầu tư chiến lược tại thị trường mục tiêu nước ngoài nhằm nâng cao uy tín thương hiệu CC1 và mở rộng thị trường mục tiêu ngoài lãnh thổ Việt Nam.
- Nâng cao hiệu quả quản lý doanh nghiệp và tăng cường sức cạnh tranh của CC1 trong điều kiện hội nhập kinh tế quốc tế;
- Giúp CC1 tăng cường năng lực tài chính thông qua việc cho CC1 vay hoặc hỗ trợ CC1 tiếp cận những nguồn vốn vay hoặc góp thêm vốn vào CC1.

c. Tiêu chí lựa chọn

CC1 sẽ lựa chọn từ 01 đến 03 nhà đầu tư trong nước đáp ứng được tối thiểu một trong các tiêu chí như sau:

- Các nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài có ngành nghề kinh doanh phù hợp với ngành nghề kinh doanh chính của CC1, có năng lực về khai thác thị trường, trình độ công nghệ cao; có kinh nghiệm thực tiễn và khả năng hỗ trợ phát triển đối với các hoạt động kinh doanh chính của CC1; có lợi ích phù hợp với lợi ích phát triển chiến lược của CC1.
- Có năng lực tài chính, lợi nhuận ròng dương trong các năm 2012, 2013, 2014 và chứng minh được nguồn vốn có giá trị tối thiểu bằng giá trị cổ phần đăng ký mua; không có nợ xấu; doanh nghiệp không vi phạm pháp luật.
- Có cam kết bằng văn bản của người có thẩm quyền trong việc gắn bó lợi ích lâu dài với Tổng công ty Xây dựng số 1 trong các lĩnh vực: Chuyển giao công nghệ mới, áp dụng công nghệ tiên tiến trong quản lý và tổ chức sản xuất kinh doanh; Đào tạo nguồn nhân lực; Quản trị doanh nghiệp; Cung ứng nguyên vật liệu; Phát triển thị trường tiêu thụ sản phẩm liên quan đến ngành nghề kinh doanh chính của CC1.
- Có cam kết bằng văn bản không chuyển nhượng số cổ phần được mua trong thời gian tối thiểu là 05 năm kể từ ngày Công ty cổ phần được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu hoạt động theo Luật doanh nghiệp.
- Có cam kết bằng văn bản cùng Tổng công ty CC1 thực hiện Dự án 2 thuộc "Chương trình cải cách doanh nghiệp nhà nước và hỗ trợ quản trị doanh nghiệp" do Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB) tài trợ.
- Không thực hiện các giao dịch nào với CC1 sau cổ phần hóa dẫn đến xung đột lợi ích và tạo ra sự độc quyền hoặc cạnh tranh không lành mạnh với khách hàng, nhà đầu tư khác của CC1 sau cổ phần hóa.
- Ngoài các tiêu chí nêu trên, nhà đầu tư nước ngoài phải đáp ứng các tiêu chí sau:



CC1

+ Có tài khoản tại một trong các tổ chức cung ứng dịch vụ thanh toán đang hoạt động trên lãnh thổ Việt Nam và tuân thủ pháp luật Việt Nam. Mọi hoạt động liên quan đến mua cổ phần đều phải thông báo qua tài khoản này.

+ Có văn bản ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền, hợp đồng ủy thác, hợp đồng chỉ định đầu tư) nếu ủy quyền cho tổ chức đại diện tại Việt Nam thực hiện mua cổ phần.

d. Phương thức và giá chào bán

CC1 kiến nghị lộ trình chào bán cho Nhà đầu tư chiến lược trước khi đấu giá công khai. Theo quy định tại Nghị định 59 quy định về giá bán cho Nhà đầu tư chiến lược đăng ký mua cổ phần trước khi thực hiện đấu giá công khai, Ban chỉ đạo cổ phần hóa sẽ thỏa thuận trực tiếp với các nhà đầu tư chiến lược đảm bảo nguyên tắc không thấp hơn giá khởi điểm là **10.000 đồng/cổ phần**.

Nhà đầu tư chiến lược phải đặt cọc ngay **10% (mười phần trăm) giá trị cổ phần đăng ký mua** theo giá khởi điểm đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định phương án cổ phần hóa phê duyệt. Trường hợp từ bỏ quyền mua, nhà đầu tư không được nhận lại tiền đặt cọc.

e. Danh sách nhà đầu tư chiến lược

1. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG TUẤN LỘC.

- Địa chỉ trụ sở chính: 362/14 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Tp. HCM
- Điện thoại: (08) 6258.5007 Fax: (08) 6258.1346
- Người đại diện theo pháp luật : Ông **Bùi Thái Hà** – Giám đốc Công ty.
- Năm thành lập: năm 2005
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303898093 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 08/5/2005, cấp đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 13/2/2015
- Lĩnh vực hoạt động: Xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, dân dụng; Đầu tư khu công nghiệp; Đầu tư cảng, biển; Đầu tư xây dựng công trình nước sạch; Đầu tư khai thác mỏ vật liệu xây dựng.
- Vốn điều lệ: 1.600.000.000 đồng (Một nghìn sáu trăm tỷ đồng).
- Số cổ phần đăng ký mua: **41.800.000** cổ phần, tương đương **38%** Vốn điều lệ của CC1.

(Chi tiết vui lòng xem Hồ sơ năng lực đính kèm)

2. CÔNG TY CỔ PHẦN TOP AMERICAN VIỆT NAM

- Địa chỉ trụ sở chính: Lô G-4B-CN, Khu công nghiệp Mỹ Phước 2, phường Mỹ Phước, Thị xã Cát Lính, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam.
- Điện thoại: (0650) 3.5563.1012 Fax: (0650) 3.556.314
- Người đại diện theo pháp luật : Ông **Lê Việt Triều** – Tổng Giám đốc.
- Năm thành lập: năm 2011.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3701888519 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 24/6/2011, cấp đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 26/4/2014.
- Lĩnh vực hoạt động: Sản xuất và gia công tấm nhôm, tấm nhựa (dùng cho công trình xây dựng).
- Vốn điều lệ: 80.000.000.000 đồng (Tám mươi tỷ đồng).
- Số cổ phần đăng ký mua: **7.700.000** cổ phần, tương đương **7%** Vốn điều lệ của CC1.

(Chi tiết vui lòng xem Hồ sơ năng lực đính kèm)

5.2 Bán đấu giá công khai

a. Quy mô chào bán

**CC1**

Số lượng cổ phần CC1 chào bán ra công chúng thông qua hình thức đấu giá công khai là 14.089.100 cổ phần, tương ứng với 12,81% vốn điều lệ của CC1.

b. Phương pháp chào bán và cơ quan thực hiện chào bán cổ phần

- Quá trình thực hiện đấu giá cổ phần phải được tuân thủ chặt chẽ các quy chế và yêu cầu do Tổ chức thực hiện bán đấu giá ban hành. Việc chào bán cổ phần ra công chúng sẽ được tiến hành theo hình thức đấu giá công khai thông qua Sở Giao dịch Chứng khoán.
- Tổ chức thực hiện bán đấu giá cổ phần: Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. HCM.
- Tổ chức tư vấn bán đấu giá cổ phần: Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt.

c. Xác định giá khởi điểm

Giá khởi điểm được xác định tại thời điểm chào bán cổ phần ra công chúng trên cơ sở:

- Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp CC1 được phê duyệt tại Quyết định số 270/QĐ-BXD ngày 10/3/2015 của Bộ Xây dựng về giá trị doanh nghiệp Công ty mẹ - Tổng Công ty Xây dựng số 1 TNHH MTV để cổ phần hóa;
- Tiềm năng của CC1 trong tương lai;
- Đánh giá tình hình thị trường chứng khoán.

Tại thời điểm xây dựng phương án cổ phần hóa, giá khởi điểm đề xuất là 10.000 đồng/cổ phần. Giá khởi điểm chính thức sẽ được xác định theo quyết định phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền.

Căn cứ xác định giá khởi điểm theo phụ lục 4 đính kèm.

d. Lộ trình thực hiện

STT	Nội dung công việc	Thời gian dự kiến
1	Ngày Phương án cổ phần hóa được phê duyệt	T
2	CC1 mở tài khoản phong tỏa tại ngân hàng thương mại	T + 5
3	Nhà đầu tư chiến lược đặt cọc	T + 5
4	Nhà đầu tư chiến lược ký hợp đồng và thanh toán toàn bộ tiền mua cổ phần	T + 15
5	Ban chỉ đạo cổ phần hóa phê duyệt Hồ sơ bán đấu giá cổ phần	T + 17
6	Ký kết hợp đồng bán đấu giá với Tổ chức thực hiện đấu giá	T + 18
7	Thông báo đăng ký làm đại lý của Tổ chức thực hiện đấu giá	T + 20
8	Đăng báo và công bố thông tin về bán đấu giá và Bản công bố thông tin	T + 21
9	Tổ chức thuyết trình, giới thiệu cơ hội đầu tư (nếu có)	Từ T + 25 đến T+47
10	Phối hợp với Tổ chức thực hiện đấu giá, Tổ chức tư vấn tổ chức buổi bán đấu giá	T + 48
11	Nhận tiền thu từ bán cổ phần từ Tổ chức thực hiện đấu giá	T + 53
12	Thu tiền mua cổ phần của Người lao động, Công đoàn	Từ T + 50 đến T + 68
13	Ban chỉ đạo cổ phần hóa xác định số tiền được để lại doanh nghiệp và khoản phải nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp khi cổ phần hóa (nếu có)	T + 68



5.3 Chào bán ưu đãi cho Người lao động

a. Quy mô chào bán

Tổng số lượng cổ phần CC1 chào bán ưu đãi cho người lao động theo chính sách ưu đãi trong doanh nghiệp cổ phần hóa là **2.410.900 cổ phần**, tương ứng **2,19%** vốn điều lệ, cụ thể như sau:

- Người lao động có tên trong danh sách thường xuyên tại thời điểm phê duyệt giá trị doanh nghiệp (mua tối đa 100 cổ phần cho mỗi năm thực tế làm việc tại khu vực nhà nước, giá bán bằng 60% giá bán thành công thấp nhất cho các nhà đầu tư chiến lược) là **413.500 cổ phần**, trong đó bao gồm số lượng chào bán cho 9 đối tượng người lao động là đại diện phần vốn góp của CC1 tại các công ty cổ phần là đơn vị thành viên nhưng chưa được mua cổ phần ưu đãi tại các doanh nghiệp cổ phần hóa với tổng số lượng chào bán là 21.300 cổ phần và 2 cán bộ nhân viên đã được CC1 giải quyết chế độ hưu trí nhưng vẫn còn làm việc tại CC1 tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp và đã nghỉ hưu sau thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp là 4.000 cổ phần.
- Chào bán thêm đối tượng doanh nghiệp cần sử dụng, có cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp trong thời hạn ít nhất là 03 năm kể từ ngày doanh nghiệp được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu (được mua thêm theo mức 200 cổ phần/01 năm cam kết làm việc, tối đa 2.000 cổ phần/người lao động, giá bán bán thành công thấp nhất cho các nhà đầu tư chiến lược) là đối tượng người lao động có tên trong danh sách lao động tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp là **1.341.400 cổ phần**. Thời gian cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp tối đa là 10 năm.
- Chào bán người lao động là các chuyên gia giỏi, có trình độ chuyên môn nghiệp vụ cao làm việc tại doanh nghiệp (được mua thêm theo mức 500 cổ phần/01 năm cam kết làm việc, tối đa 5.000 cổ phần/người lao động, giá bán bán thành công thấp nhất cho các nhà đầu tư chiến lược) là **656.000 cổ phần**. Thời gian cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp tối đa là 10 năm. Chào bán cho người lao động thuộc một trong những đối tượng sau:
 - Người lao động có thời gian công tác tại CC1 ít nhất 03 năm, có cống hiến cho Tổng công ty, đã khẳng định được năng lực của bản thân và được Tổng Công ty ghi nhận bằng việc bổ nhiệm nắm giữ các chức vụ quản lý, điều hành gồm: thành viên Hội đồng Thành viên, thành viên Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, Kiểm soát viên, Chủ tịch Công Đoàn, Phó Chủ tịch Công Đoàn và các chức danh Trưởng/Phó các Phòng/Ban, Giám đốc/Phó Giám đốc Chi nhánh, Giám đốc/Phó Giám đốc Công ty Mè Kông, cán bộ có chức vụ Trưởng/Phó của Công ty Mè Kông.
 - Cán bộ công nhân viên có trình độ thạc sỹ trở lên, Luật sư (người tốt nghiệp cử nhân luật, tốt nghiệp lớp nghiệp vụ luật sư 06 tháng và đi tập sự 18 tháng, sau đó thi hết tập sự đậu và được Bộ tư Pháp cấp chứng chỉ hành nghề luật sư) và có thời gian công tác tại CC1 tối thiểu 01 năm.
 - Cán bộ công nhân viên có trình độ Kỹ sư, cử nhân có thời gian công tác liên tục tại Tổng Công ty từ 5 năm trở lên và 3 năm liên gần nhất (năm 2012, 2013, 2014) đạt danh hiệu chiến sỹ thi đua từ cấp cơ sở trở lên.
 - Cán bộ công nhân viên có thời gian công tác tại Tổng Công ty ít nhất 01 năm trở lên và có từ 02 hai bằng đại học trở lên.

Danh sách người lao động và số lượng cổ phần bán cổ phần ưu đãi cho người lao động chi tiết theo Phụ lục số 2 đã được thông qua tại Nghị quyết ngày 17 tháng 3 năm 2015 của Đại hội đại biểu công nhân viên chức bất thường lấy ý kiến đóng góp về phương án Cổ phần hoá CC1 và đã công khai cho người lao động.

b. Mục tiêu chào bán

Mục tiêu của việc chào bán cổ phần cho người lao động được thực hiện theo chính sách của Nhà nước nhằm gắn kết người lao động với sự phát triển của CC1, đồng thời nhìn nhận những đóng góp của người lao động với giá trị của CC1 và tạo động lực cho người lao động gắn bó với CC1 trong tương lai.

6. Xử lý cổ phần không bán hết

Số lượng cổ phần không bán hết bao gồm:

- Số lượng cổ phần nhà đầu tư trúng thầu trong cuộc đấu giá công khai nhưng từ chối mua.

**CC1**

- Số lượng cổ phần không được nhà đầu tư đăng ký mua theo phương án bán đấu giá công khai đã được duyệt.
- Số lượng cổ phần người lao động và công đoàn trong doanh nghiệp từ chối mua theo phương án đã được duyệt.

Căn cứ Điều 41 Nghị định 59, Ban chỉ đạo cổ phần hóa được quyền chào bán công khai tiếp số lượng cổ phần không bán hết cho các nhà đầu tư đã tham dự đấu giá theo phương thức thỏa thuận trực tiếp. Các nhà đầu tư từ chối mua cổ phần sẽ không được nhận lại tiền đặt cọc khi tham dự đấu giá.

CC1 đã đề nghị Chính phủ và Bộ Xây dựng xem xét và phê duyệt việc nếu nhà đầu tư chiến lược có yêu cầu thì sẽ cho phép nhà đầu tư chiến lược được mua số cổ phần không bán hết sau khi bán đấu giá cổ phần ra công chúng và bán thỏa thuận cho nhà đầu tư tham gia mua đấu giá theo quy định. Trong trường hợp sau khi phương án cổ phần hóa đã được phê duyệt mà nhà đầu tư chiến lược đã được lựa chọn không thực hiện mua cổ phần theo cam kết, CC1 cũng đã đề nghị Chính phủ và Bộ Xây dựng cho phép Ban chỉ đạo cổ phần hóa lựa chọn các nhà đầu tư chiến lược khác (nếu đáp ứng đầy đủ tiêu chí lựa chọn) hoặc tổ chức bán đấu giá công khai toàn bộ số cổ phần bán cho nhà đầu tư chiến lược theo phương án đã được phê duyệt.

Căn cứ Điều 10 Nghị định 51, trong thời hạn 5 ngày kể từ ngày hoàn tất việc bán cổ phần cho nhà đầu tư theo phương thức thỏa thuận, Ban chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp có trách nhiệm thông báo cho SCIC để xem xét, quyết định và hoàn tất việc mua cổ phần trong thời hạn tối đa 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Ban chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp.

Trường hợp chào bán công khai theo phương thức thỏa thuận và chào bán cho SCIC mà vẫn không bán hết thì Ban chỉ đạo cổ phần hóa báo cáo cơ quan có thẩm quyền quyết định phê duyệt phương án cổ phần hóa thực hiện điều chỉnh cơ cấu vốn điều lệ để chuyển 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần trước khi tổ chức Đại hội đồng cổ đông lần đầu.

7. Dự kiến số tiền thu được từ đợt phát hành

Dự kiến số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phần và chuyển về Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp là: **363.196.908.310 đồng.**

STT	Kế hoạch hoàn vốn ngân sách nhà nước	Số tiền (VNĐ)
1	Vốn Nhà nước thực tế tại doanh nghiệp sau khi đánh giá lại (1)	763.477.785.070
2	Tiền thu từ cổ phần hóa (2)	658.346.000.000
2.1	Thu từ bán cổ phần cho CBCNV	22.455.000.000
2.2	Thu từ bán cổ phần cho công đoàn	-
2.3	Thu từ bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược	495.000.000.000
2.4	Thu từ bán đấu giá ra bên ngoài	140.891.000.000
3	Giá trị mệnh giá cổ phần đã bán cho CBCNV, công đoàn, nhà đầu tư chiến lược, bán đấu giá ra bên ngoài (3)	660.000.000.000
4	Vốn nhà nước tham gia theo phương án cổ phần hóa	440.000.000.000
5	Tổng các khoản chi phí (4)	2.708.609.460
5.1	Chi phí cổ phần hóa đơn vị thực hiện	2.261.000.000
5.2	Chi phí giải quyết chính sách đối với lao động dôi dư	447.609.460
6	Phần thặng dư vốn để lại DN tương ứng tỷ lệ cổ phần phát hành thêm / Vốn điều lệ (5)	-



CC1

Tổng số tiền nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp

$= (1) + (2) - (3) - (4) - (5)$

319.115.175.610

Ghi chú:

Tính toán trên dựa trên các giả định là:

- * Các đối tượng được chào mua cổ phần mua hết số lượng cổ phần được chào mua.
- * Giá chào bán thành công cho nhà đầu tư chiến lược là 10.000 đồng/cổ phần.
- * Giá đấu thành công thấp nhất tạm thời tính bằng giá khởi điểm dự kiến là 10.000 đồng/cổ phần.

Giải thích cách tính toán:

- * Mục 3.1, Thu từ bán cổ phần cho CBCNV gồm:
 - CBCNV mua theo tiêu chuẩn thâm niên làm việc trong khu vực Nhà nước tính bằng (=) số lượng cổ phiếu nhân với (x) giá chào bán thấp nhất cho nhà đầu tư chiến lược x 60% ($413.500 \times 10.000 \times 60\%$).
 - CBCNV mua theo đăng ký cam kết làm việc lâu dài tại công ty cổ phần tính bằng (=) số lượng cổ phiếu nhân với (x) giá chào bán thấp nhất cho nhà đầu tư chiến lược ($1.997.400 \times 10.000$).
- * Mục 3.2, Thu từ bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược bằng (=) số lượng cổ phiếu nhân với (x) giá chào bán cho nhà đầu tư chiến lược ($49.500.000 \times 10.000$).
- * Mục 3.3, Thu từ bán đấu giá cổ phần ra bên ngoài bằng (=) số lượng cổ phiếu nhân với (x) giá bán đấu giá cổ phần ra bên ngoài ($14.089.100 \times 10.000$).

Theo Khoản 5, Điều 43, Nghị định 59, trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày hoàn tất việc bán cổ phần, Ban chỉ đạo cổ phần hóa có trách nhiệm xác định số tiền được để lại doanh nghiệp và khoản phải nộp về Quỹ để chỉ đạo CC1 (sau khi trừ đi các khoản được phép chi dự toán kinh phí đã được duyệt) chuyển tiền từ tài khoản phong tỏa về Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp.

Theo Khoản 1 và 2, Điều 11, Thông tư 196, Cơ quan quản lý Quỹ có trách nhiệm thông báo cho doanh nghiệp cổ phần hóa và ngân hàng thương mại nơi CC1 mở tài khoản phong tỏa xác nhận số tiền đã chuyển trong thời hạn tối đa 05 ngày làm việc. CC1 chuyển số tiền được để lại doanh nghiệp từ tài khoản phong tỏa về tài khoản của doanh nghiệp trong thời hạn 5 ngày làm việc kể từ ngày có thông báo xác nhận của cơ quan quản lý Quỹ để quản lý, sử dụng theo quy định.

8. Chi phí cổ phần hóa

Chi phí cổ phần hóa được lập theo đúng quy định hiện hành của nhà nước. Tổng chi phí cổ phần hóa dự kiến 2.261.000.000 đồng (theo văn bản số 1507/BXD-KHTC năm 2014 của Bộ Xây dựng).

Bảng 25: Tổng chi phí cổ phần hóa dự kiến của CC1

Nội dung chi phí	Số tiền (VNĐ)
I Các khoản chi trực tiếp tại doanh nghiệp	
Chi phí tập huấn	30.000.000
Chi phí kiểm kê, xác định giá trị doanh nghiệp	150.000.000
Chi công tác lao động, xây dựng điều lệ	50.000.000
Chi lập phương án Cổ phần hóa	50.000.000
Chi tổ chức Đại hội công nhân viên chức	150.000.000



CC1

Chi hoạt động tuyên truyền, công bố thông tin (báo, website)	50.000.000
Chi tổ chức bán cổ phần (chi phí cho Sở Giao dịch Chứng khoán)	300.000.000
Chi tổ chức đại hội cổ đông lần đầu	150.000.000
II Chi phí thuê kiểm toán, Tư vấn	
Thuê tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp	350.000.000
Thuê tư vấn lập phương án và bán cổ phần	250.000.000
III Thù lao	
Thành viên Ban chỉ đạo	315.000.000
Thành viên Tổ giúp việc	216.000.000
IV Các chi phí khác	200.000.000
Cộng chi phí CPH	2.261.000.000

**PHẦN V. DỰ THẢO ĐIỀU LỆ TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN**

Dự thảo Điều lệ theo Phụ lục 1 đính kèm.

PHẦN VI. PHƯƠNG ÁN SẮP XẾP LẠI LAO ĐỘNG**1. Kế hoạch sắp xếp lại lao động**

Tổng số lao động có tên trong danh sách người lao động thường xuyên của CC1 tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp là 848 người.

Tổng số lao động sẽ nghỉ việc tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp 7 người.

Tổng số lao động được giữ lại để tiếp tục sử dụng sau cổ phần hóa là 841 người.

(chi tiết theo Phụ lục 5 đính kèm)

Bảng 26: Kế hoạch sắp xếp lại lao động

STT	Đối tượng người lao động	Số lượng (người)	Ghi chú
I	Tổng số lao động tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa	848	Mẫu số 1 TT 33
1	Lao động không thuộc diện ký hợp đồng lao động	13	
2	Lao động làm việc theo hợp đồng lao động	832	
	Lao động làm việc theo HĐLĐ không xác định thời hạn	300	
	Làm việc theo HĐLĐ xác định thời hạn từ đủ 12 tháng đến 36 tháng	455	
	Làm việc theo mùa vụ hoặc một công việc nhất định dưới 12 tháng	77	
3	Lao động đang nghỉ việc không hưởng lương nhưng có tên trong danh sách lao động của công ty	3	
II	Số lao động sẽ nghỉ việc tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa	7	Mẫu số 4 TT 33
1	Số lao động đủ điều kiện nghỉ hưu theo chế độ hiện hành	3	
	Hết hạn hợp đồng lao động	0	
	Tự nguyện chấm dứt hợp đồng lao động	0	
	Chấm dứt hợp đồng lao động với lý do khác theo quy định của pháp luật	0	
2	Số lao động không bố trí được việc làm tại thời điểm	4	



CC1

công bố giá trị doanh nghiệp

Số lao động dôi dư thực hiện theo Nghị định số 91/2010/NĐ-CP	4	
Số lao động phải chấm dứt hợp đồng lao động và trả trợ cấp mất việc làm	0	
III Số lao động sẽ chuyển sang làm việc tại công ty cổ phần	841	Mẫu số 5
Số lao động còn hạn HĐLĐ sẽ chuyển sang làm việc tại công ty cổ phần	841	
Số lao động nghỉ theo ba chế độ bảo hiểm xã hội, chia ra:	0	
Ôm đau	0	
Thai sản	0	
Tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp	0	
Số lao động đang tạm hoãn hợp đồng lao động, chia ra:	0	
Nghĩa vụ quân sự	0	
Nghĩa vụ công dân khác	0	
Bị tạm giam, tạm giữ	0	
Do Công ty và người lao động thỏa thuận (không quá 3 tháng)	0	

2. Cơ cấu lao động tiếp tục chuyển sang công ty cổ phần

CC1 có 841 lao động sẽ tiếp tục làm việc và chuyển sang CTCP, kế hoạch cụ thể như sau:

Bảng 27: Cơ cấu lao động tiếp tục chuyển sang công ty cổ phần

STT	Đối tượng người lao động	Số lượng
1	Tổng số lao động	841
2	Phân theo trình độ lao động	841
	Trên đại học	26
	Cử nhân	530
	Trung học	43
	Cao đẳng	42
	Phổ thông	200
3	Phân theo hợp đồng lao động	841



CC1

STT	Đối tượng người lao động	Số lượng
	Không thuộc đối tượng ký HĐLĐ	13
	HĐLĐ không thời hạn	293
	HĐLĐ từ 1 đến 3 năm	454
	HĐLĐ dưới 1 năm	77
4	Lao động đang tạm nghỉ việc không hưởng lương	3

3. Kế hoạch xử lý lao động thôi việc, mất việc

CC1 trợ cấp chi phí cho 8 người lao động thôi việc, mất việc tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa theo Nghị định số 91/2010/NĐ-CP ngày 20/8/2010 là: 447.609.460 đồng. Dự toán chi tiết theo Phụ lục 6 đính kèm.

STT	Đối tượng người lao động	Số lượng
1	Số lao động sẽ nghỉ việc tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp	7
2	Số lao động đủ điều kiện nghỉ hưu theo chế độ hiện hành	3
	Theo Nghị định số 67/2010/NĐ-CP	0
	Theo Nghị định số 152/2006/NĐ-CP	0
	Theo Nghị định số 91/2010/NĐ-CP	3
3	Số lao động sẽ chấm dứt HĐLĐ, chia ra:	4
	Hết hạn hợp đồng lao động	0
	Tự nguyện chấm dứt HĐLĐ	0
	Không bố trí được việc làm	4
	Viên chức quản lý thôi việc	0

4. Kế hoạch đào tạo lại lao động

Công ty không có kế hoạch đào tạo lại lao động.

PHẦN VII. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ ĐƯỢC CẤP CÓ THẨM QUYỀN PHÊ DUYỆT

1. Tình hình sử dụng đất đai

Trong thời gian qua, CC1 đã sử dụng đất đúng mục đích và khai thác kinh doanh có hiệu quả, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, việc quản lý đất đã đảm bảo theo đúng các quy định của Luật đất đai năm 2003 cũng như các quy định khác của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Đến thời điểm lập phương án cổ phần hóa, CC1 đang quản lý, sử dụng 460.803 m² đất, trong đó có 437.923 m² đất tại TPHCM và 22.880 m² đất tại Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (đang làm thủ tục xin đầu tư dự án), trong đó:

- a. Đối với việc quản lý và sử dụng đất đai tại CC1, CC1 đang hoàn tất thủ tục, hồ sơ theo phương án sử dụng đất được phê duyệt theo đúng quy định. Theo phương án, CC1 tiếp tục sử dụng 6 cơ sở nhà đất có nhu cầu sử dụng có tổng diện tích là 460.803 m² gồm:
 - 3.844 m² đất đã có GCNQSDĐ, hình thức giao đất lâu năm, có thu tiền sử dụng đất (gồm 2.964 m² Tòa nhà Sailing Tower và 880 m² Khu lán trại Phú Mỹ).
 - 444.100 m² đất chưa có GCNQSDĐ nhưng có Quyết định giao đất lâu dài (Khu dân cư Hạnh Phúc và Khu dân cư sinh thái Phước Cơ).

**CC1**

- 2.931,6 m² đất đã có GCNQSDĐ, đất thuê trả tiền hàng năm, thời hạn thuê đến 2046 (Trước đây được quy hoạch là Trường Công nhân kỹ thuật, nay đang thực hiện thủ tục chuyển đổi sang dự án nhà ở xã hội).
 - 9.927,4 m² đất chưa có GCNQSDĐ nhưng có Quyết định cho thuê đất, trả tiền thuê đất hàng năm, thời hạn thuê đến năm 2020 (Trạm trộn bê tông của Công ty Mê Kông).
- b. Mục đích sử dụng: Tổng số 460.803 m², trong đó:
- Đất kinh doanh, nhà xưởng, kho bãi: 16.703 m²
 - Đất đang triển khai đầu tư xây dựng dự án khu dân cư: 422.100 m² (Khu dân cư Hạnh Phúc)
 - Đất trống đang tiến hành thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất sang xây dựng khu dân cư sinh thái: 22.000 m² (Khu dân cư Sinh Thái Phước Cơ)
- c. Theo quy định tại Nghị định 59/2011/NĐ-CP và Nghị định số 189/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 sửa Chi tiết văn bản pháp lý liên quan đến tình hình sử dụng đất của CC1 sau cổ phần hóa được trình bày theo sau

Bảng 28: Tình hình sử dụng đất đai trước cổ phần hóa

Phân loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ
Đất được Nhà nước giao	447.944	97,2%
Đất được giao sử dụng lâu dài	447.944	97,2%
Đất được giao sử dụng có thời hạn	0	0,0%
Đất trả tiền thuê hàng năm	12.859	2,8%
Tổng cộng	460.803	100,0%



2. Phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa

Bảng 29: Bảng kê đất đai tại thời điểm 30/9/2014

Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Diện tích được giao		Diện tích được thuê		Mức dịch sử dụng đất hiện tại	Phương án sử dụng đất sau CPH	Hồ sơ pháp lý
		Lưu dài	Có thời hạn	Trả tiền một lần	Trả tiền hàng năm			
I. Đất đai tại Thành phố Hồ Chí Minh								
	437.923	427.996			9.927,4			
1. TÒA NHÀ SAILING TOWER 51 Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 1, TP.HCM	2.964		x			Cao ốc văn phòng cho thuê, căn hộ thương mại	Không thay đổi so với hiện trạng	+ GCNQSDĐ số V909564 ngày 12/11/2004, đất thuê 50 năm kể từ ngày 1/1/1996 (CC1 đang làm thủ tục chuyển sang giao đất lâu dài) + Văn bản số 3593/UBND-ĐT ngày 2/6/2006 của UBND TP.HCM v/v phê duyệt bán chỉ định cho CC1. + Công văn số 130/TC-TNCPT&ĐT ngày 7/8/2014 của CC1 gửi UBND TP.HCM v/v Phương án sử dụng đất khi xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa.
2. KHU DÂN CƯ HẠNH PHÚC Lô 11B Khu đô thị mới nam TP, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP.HCM	422.100		x			Xây dựng Khu nhà ở trên khu đất 88.938 m ² và tiếp tục bồi thường giải phóng mặt bằng cho tổng thể diện tích đất tạm giao	Không thay đổi so với hiện trạng	+ Quyết định số 3208/QĐ-UB ngày 30/6/2004 của UBND TPHCM v/v tạm giao đất cho CC1 để đầu tư xây dựng khu dân cư + Giấy chứng nhận đầu tư số 41111000001 ngày 9/1/2008 của UBND TP.HCM v/v thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu dân cư Hạnh Phúc + Công văn số 2339/BXD-KHTC ngày 24/9/2014 của Bộ Xây dựng gửi UBND TPHCM v/v Phương án sử dụng đất sau CPH
3. TRƯỜNG CÔNG NHÂN KỸ THUẬT	2.931,6		x			Đất trống, tạm làm kho vật tư CC1 và	Tiếp tục xin chuyển đổi mục đích từ SDD	+ GCNQSDĐ số V868823 ngày 10/4/2003, đất thuê hết hạn ngày 26/12/2046.



CC1

Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Diện tích được giao	Diện tích được thuê	Mục đích sử dụng đất hiện tại	Phương án sử dụng đất sau CPH	Hồ sơ pháp lý
Thửa 564, bản đồ số 1, đường Nguyễn Văn Dung, Phường 6, Quận Gò Vấp, TP.HCM				văn phòng Ban điều hành công trường	Trưởng Công nhân kỹ thuật sang Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội dành cho người có thu nhập thấp	+ Hợp đồng thuê đất số 8825/HĐTD-QHSDĐ ngày 27/12/2004 ký với Sở Tài nguyên và Môi trường (CC1 đang làm thủ tục chuyển sang giao đất lâu dài) + Quyết định số 793/QĐ-BXD ngày 8/7/2014 về Chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch Thành phố + Công văn số 130/TCT-NCPT&ĐT ngày 7/8/2014 của CC1 gửi UBND TPHCM về Phương án sử dụng đất khi xác định giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa.
4. TRAM TRỌN BÊ TÔNG				Trạm trộn Bê tông, trụ sở Công ty Mê Kông	Không thay đổi so với hiện trạng	+ Giấy phép sử dụng đất số 468/GPCD-92 ngày 20/5/1992 của UBND TPHCM, quy hoạch sử dụng đến 2020 (CC1 đang lập hồ sơ thuê đất và xin cấp giấy CNĐKKD). + Quyết định số 793/QĐ-BXD ngày 8/7/2014 về cho phép CC1 tiếp tục quản lý, sử dụng cơ sở nhà, đất theo quy hoạch Thành phố. + Công văn số 2339/BXD-KHTC ngày 24/9/2014 của BXD gửi UBND TPHCM về Phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa.
II. Cơ sở nhà đất tại Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu						
		22.880	22.880			
5. KHU NHÀ Ở PHÚ MỸ				Văn phòng, lán trại công trường và kho lưu trữ tài liệu	Không thay đổi so với hiện trạng	+ GCNQSDĐ số 00143QSDĐ/4528/QĐ-UB ngày 16/10/2000 của UBND Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. + Công văn số 2339/BXD-KHTC ngày 24/9/2014 của BXD gửi UBND Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu về Phương án sử dụng đất sau CPH
Số 23/2 đường khu II, thôn Ngọc Hà, thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	880		x			



Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Diện tích được giao	Diện tích được thuê	Mục đích sử dụng đất hiện tại	Phương án sử dụng đất sau GPB	Hồ sơ pháp lý
6. KHU DÂN CƯ SINH THÁI PHƯỚC CƠ Phường 12, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	22.000	x		Đất trống, đang tiến hành thủ tục thực hiện dự án Đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư sinh thái	Không thay đổi so với hiện trạng	+ Quyết định tạm giao đất số 1333/QĐ.UBT ngày 17/12/1992 của UBND Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. + Công văn số 154/SXD-KTQH ngày 29/1/2011 của Sở Xây Dựng gửi UBND Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu v/v đề nghị tiếp tục cho triển khai thủ tục lập, thẩm định và phê duyệt đồ án QHCT 1/500 Khu dân cư sinh thái Phước Cơ

Nhận xét chung: CC1 tiếp tục quản lý, sử dụng và hoàn chỉnh hồ sơ pháp lý cơ sở nhà đất theo mục đích sử dụng hiện tại và đang hoàn tất thủ tục, hồ sơ theo phương án sử dụng đất đã được phê duyệt.



PHẦN VIII. PHƯƠNG ÁN HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 3 NĂM SAU CỔ PHẦN HÓA

1. Thông tin doanh nghiệp sau cổ phần hóa

1.1 Thông tin doanh nghiệp

- Tên tiếng Việt: TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP
- Tên gọi tắt tiếng Việt: TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1
- Tên gọi tiếng Anh: Construction Corporation No 1 – JSC
- Tên viết tắt tiếng Anh: CC1
- Trụ sở: 111A Pasteur – Phường Bến Nghé – Quận 1 – TP.HCM
- Điện thoại: (84.8) 38 222 059
- Fax: (84.8) 38 290 500
- Website: www.cc1.net.vn



▪ Logo

1.2 Hình thức pháp lý

CC1 có tư cách pháp nhân theo pháp luật Việt Nam kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận doanh nghiệp, 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 Tổng công ty Xây dựng số 1 – Công ty cổ phần; Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005 và các văn bản pháp lý khác liên quan, được đăng ký doanh nghiệp theo quy định của pháp luật.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Sau khi cổ phần hóa, với tầm nhìn CC1 trở thành một Tập đoàn Đầu tư và Xây dựng hàng đầu của Việt Nam và là nhà thầu quốc tế chuyên nghiệp, ngành nghề kinh doanh dự kiến của CC1 – CTCP sẽ bao gồm:

- Ngành nghề kinh doanh cốt lõi:
 - Xây lắp các công trình công nghiệp, dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng giao thông, năng lượng và môi trường.
 - Sản xuất và kinh doanh điện năng.
 - Đầu tư và kinh doanh các dự án hạ tầng giao thông, năng lượng và vệ sinh môi trường theo hình thức BT, BOT, BOO.
- Ngành nghề kinh doanh liên quan và hỗ trợ cho ngành cốt lõi:
 - Sản xuất công nghiệp và vật liệu xây dựng như sản xuất kết cấu thép, bê tông trộn sẵn, cấu kiện bê tông đúc sẵn, đá xây dựng, gạch không nung.
 - Tư vấn xây dựng bao gồm: tư vấn thiết kế, giám sát, đầu tư, kiểm định các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật.
 - Đầu tư và kinh doanh bất động sản.

1.4 Mô hình tổ chức sau cổ phần hóa

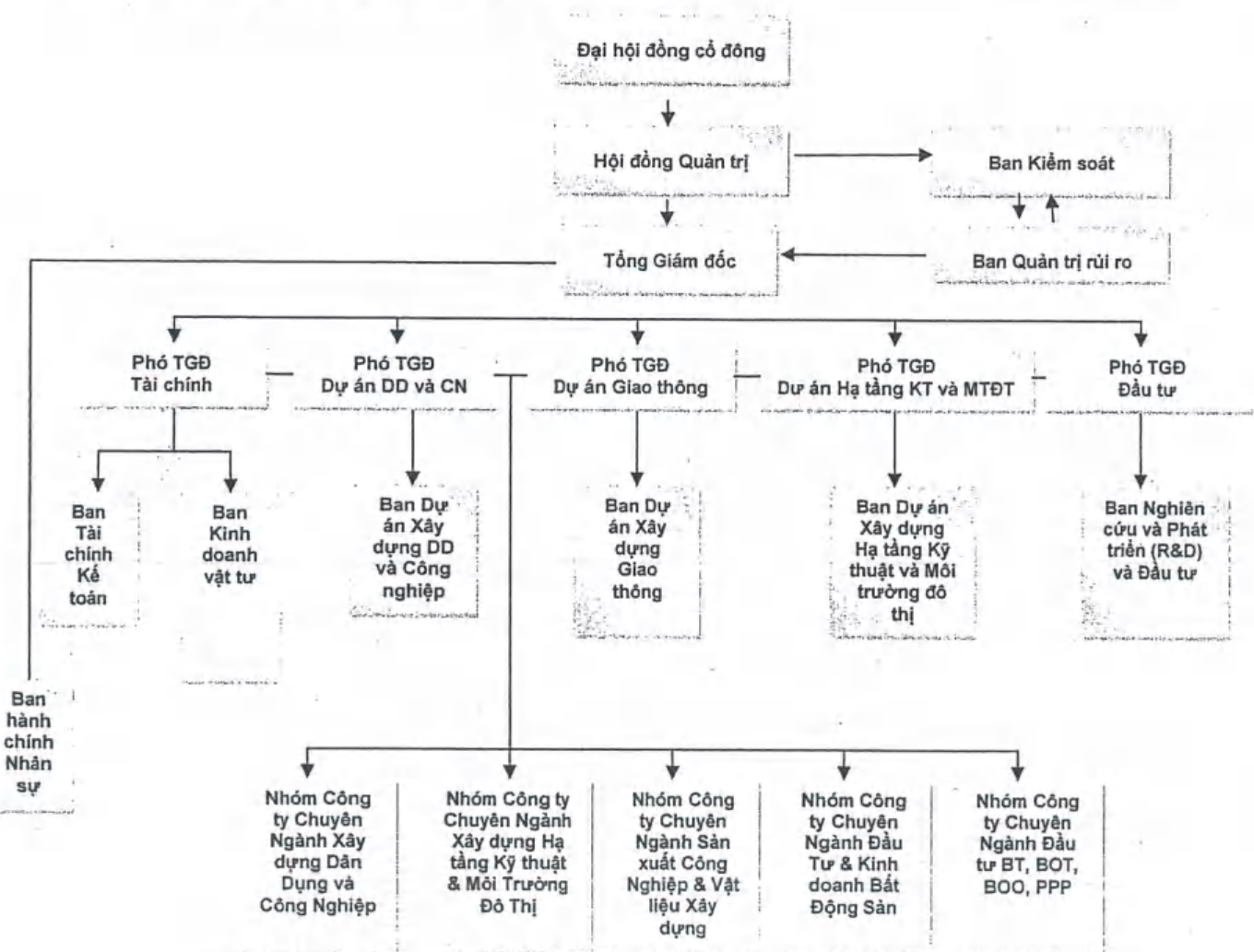
1.4.1 Cơ cấu tổ chức

Mô hình tổ chức Công ty mẹ CC1 sau cổ phần hóa được hoàn thiện trên cơ sở kiện toàn, tổ chức lại các đơn vị thành viên trong hệ thống Công ty mẹ CC1 hiện nay và sắp xếp lại phòng ban chức năng theo định hướng sau:

**CC1**

- Áp dụng mô hình quản trị công ty theo hình thức công ty cổ phần đại chúng quy mô lớn, có cơ cấu phù hợp với chiến lược phát triển của công ty.
- Cơ cấu tổ chức phải gắn với mục tiêu hoạt động của CC1 là hoạt động kinh doanh hiệu quả, tăng cường công tác kiểm soát và quản trị rủi ro, đồng thời gia tăng giá trị cộng hưởng giữa các đơn vị thành viên với CC1 – CTCP. Sự phân bổ nguồn lực nhằm đạt mục tiêu hoạt động theo phương cách tăng cường tính độc lập và chủ động cho Phòng/ban trực tiếp kinh doanh (Front office), thành lập mới Ban quản trị rủi ro (Middle office), đồng thời bố trí hợp lý Phòng/ban hỗ trợ (Back office);
- Cơ cấu tổ chức có phân quyền điều hành theo chức năng chuyên môn và phân công trách nhiệm rõ ràng cụ thể đối với từng phòng ban chức năng. Quy mô tổ chức tập trung làm nền tảng cho sự vận hành kinh doanh đạt hiệu quả và giảm tối đa chi phí hoạt động. Các phòng ban chức năng chủ động phối hợp và cùng giải quyết nhiệm vụ phân công nhằm hướng đến hiệu quả chung của tổng thể CC1 – CTCP;
- Đảm bảo cân đối giữa quyền hành và trách nhiệm giữa các đơn vị trong cơ cấu tổ chức của CC1 - CTCP;
- Đảm bảo cơ cấu tổ chức linh hoạt, đối phó với sự thay đổi yếu tố môi trường kinh doanh bên ngoài. Quy trình vận hành nội bộ mang tính hệ thống nhằm nhanh chóng đưa ra các quyết sách theo tình huống phát sinh và đáp ứng kịp thời với yếu tố thay đổi của tổ chức;
- Bố trí, sắp xếp lại các đơn vị thành viên là công ty con, công ty liên kết nhằm phát huy năng lực chuyên môn và hạn chế cạnh tranh nội bộ.

Trên cơ sở cơ cấu tổ chức hiện tại của CC1, nhằm đồng thời thực hiện kế hoạch tái cấu trúc là một trong số mục tiêu thuộc phương án cổ phần hóa và nhằm ổn định hoạt động kinh doanh phù hợp với phương án lao động của CC1 - CTCP, CC1 trình bày đặc điểm thay đổi trong cơ cấu tổ chức của CTCP sau khi cổ phần hóa như trên. Cơ cấu tổ chức CC1 sau cổ phần hóa thể hiện qua sơ đồ sau:



**CC1**

Cơ cấu tổ chức CC1 sau cổ phần hóa gồm có:

- Đại hội đồng cổ đông: Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyền lực cao nhất của công ty cổ phần.
- 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 do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, là tổ chức thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của công ty.
- Tổng giám đốc: Tổng giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hằng 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 nhiệm vụ được giao. Có 5 Phó Tổng Giám Đốc phụ trách chuyên môn cao nhất, chịu trách nhiệm trước Tổng Giám Đốc và trước Pháp luật.
- Các Ban chức năng chuyên môn: thành lập có 6 Ban chức năng chuyên môn thực hiện đúng chức năng hoạt động, kinh doanh theo nhiệm vụ được phân công trên cơ sở kế thừa các Phòng nghiệp vụ tại sơ đồ tổ chức hiện nay.
- Các Đơn vị thành viên là chi nhánh, công ty con, công ty liên kết: tập trung quản lý thành 5 nhóm công ty chuyên ngành.
- Ban quản trị rủi ro: thành lập mới.

Cơ cấu tổ chức, quản trị và kiểm soát gồm mối quan hệ phân cấp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc điều hành được điều chỉnh theo điều lệ công ty cổ phần, theo đó một số nội dung chính như sau:

- Số lượng thành viên Hội đồng quản trị đề xuất là 07 người, số lượng thành viên Ban Kiểm soát là 03 người.
- Chủ tịch Hội đồng quản trị không kiêm nhiệm Tổng giám đốc điều hành.
- Người đại diện theo ủy quyền phần vốn nhà nước tại CC1 - CTCP sau cổ phần hóa do Bộ Xây dựng xem xét, quyết định.

1.4.2 Cơ cấu sở hữu

a. Đơn vị trực thuộc CC1 - CTCP:

STT	Tên đơn vị	Địa chỉ	Chức năng/lĩnh vực
1	Văn phòng CC1	111A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của CC1
2	Chi nhánh miền Bắc thuộc CC1	3-B9 Đàm Trầu, Hai Bà Trưng, Hà Nội	Chi nhánh miền Bắc là đơn vị trực thuộc Tổng Công ty, nhận sự chỉ đạo toàn diện, trực tiếp của Tổng Công ty và hoạt động phù hợp với các ngành kinh doanh của CC1 tại thị trường miền Bắc.
3	Chi nhánh miền Trung thuộc CC1	100 Hồ Tùng Mậu, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, Tp. Đà Nẵng	Chi nhánh miền Trung là đơn vị trực thuộc Tổng Công ty, nhận sự chỉ đạo toàn diện, trực tiếp của Tổng Công ty và hoạt động phù hợp với các ngành kinh doanh của CC1 tại thị trường miền Trung. Trước mắt là thực hiện quản lý, điều hành thi công dự án BT đường Hồ Chí Minh, đoạn La Sơn – Tuý Loan.
4	Chi nhánh Công ty Mê Kông	Km 7, Xa lộ Hà Nội, Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức, TP.HCM	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét, Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ, Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp, Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan (trừ kinh doanh khí dầu mỏ hóa lỏng LPG), Bán buôn kim loại và quặng kim loại.

b. Các công ty có sở hữu của CC1 - CTCP trên 50% vốn điều lệ

CC1 nhất quán trong định hướng tái cấu trúc trở thành tập đoàn đầu tư và xây dựng hàng đầu Việt Nam, trong đó tái cấu trúc sở hữu đóng góp quan trọng trong chiến lược phát triển của công ty, CC1 tăng đầu tư vào 5 công ty con hiện tại đang hoạt động hiệu quả và là các công ty có chuyên ngành tập trung vào ngành nghề kinh doanh cốt lõi của CC1. Ngoài ra, CC1 có kế hoạch thành lập mới, đầu tư tại 3 công ty con như sau:

- Chuyển chi nhánh Công ty Mê Kông thành CTCP và giữ phần vốn góp chi phối 51,00%.
- Thành lập mới CTCP Tư vấn thiết kế trên cơ sở kế thừa Phòng Tư vấn thiết kế hiện nay.
- Mua lại phần vốn góp chiếm 70% vốn điều lệ tại Công ty TNHH Bê tông đúc sẵn Vina – PSMC.

Bảng 30: Danh sách các công ty của CC1 sở hữu trên 50% vốn điều lệ sau cổ phần hóa

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Vốn điều lệ dự kiến (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty Cổ phần Mê Kông	Km7 Xa lộ Hà Nội, P. Trường Thọ, quận Thủ Đức, Tp.HCM	17.600.000.000	51,00%
2	Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Việt Hưng	160 đường D2, P25, Bình Thạnh, Tp.HCM	50.000.000.000	≥ 51%
3	Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Việt Nguyên	1.2 chung cư 351/31 Nơ Trang Long, P13, Bình Thạnh, Tp.HCM	50.000.000.000	≥ 51%
4	Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Việt Quang	12B Nguyễn Trung Trực, P5, Bình Thạnh, Tp.HCM	50.000.000.000	≥ 51%
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	Đường 1A KHC Biên Hòa, P. Bình An, Tp. Biên Hòa, Đồng Nai	329.600.000.000	≥ 51%
6	Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế	-	20.000.000.000	51%
7	Công ty TNHH Bê tông đúc sẵn Vina – PSMC	Lô 1699 Cụm Công nghiệp Long Định, huyện Cần Đức, tỉnh Long An	23.047.855.969	70%

c. Các công ty có sở hữu của CC1 - CTCP từ 36% đến 50% vốn điều lệ

- Giảm vốn đầu tư xuống thấp hơn 36% vốn điều lệ tại 3 công ty liên kết hiện tại là Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Vật tư; Công ty Cổ phần Bê tông Biên Hòa và Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Việt Tổng;
- Giữ tỷ lệ cổ phần tại CTCP Thủy điện Đakr'tih;
- Lập thủ tục phá sản Công ty liên doanh Lenex.

Hình thành 05 công ty liên kết có vốn sở hữu của CC1 từ 36% đến 50% vốn điều lệ, chi tiết theo bảng sau:



CC1

Bảng 31: Danh sách các công ty có sở hữu của CC1 - CTCP từ 36% đến 50% vốn điều lệ

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Vốn điều lệ (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty Cổ phần Xây dựng số 14	8 Phạm Ngọc Thạch, quận 3, Tp.HCM	50.000.000.000	36,0%
2	Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Việt Hòa	37A Phan Xích Long, Phường 3, Phú Nhuận, Tp.HCM	30.000.000.000	36,0%
3	Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Việt Sơn	Lầu 1, chung cư 4A,P25,Bình Thạnh, Tp.HCM	20.000.000.000	36,0%
4	Công ty Cổ phần Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	Km 1052, quốc lộ 1A, Thị trấn Sơn Tịnh, huyện Sơn Tịnh, Quảng Ngãi	11.000.000.000	45,0%
5	Công ty Cổ phần Thủy điện Đăkr'th	Tổ 3, đường Lê Duẩn, P. Nghĩa Tân, Thị xã Gia Nghĩa, Đắk Nông	1.000.000.000.000	40,0%

d. Các công ty có sở hữu của CC1 - CTCP dưới 36% vốn điều lệ

Giữ nguyên danh mục các công ty có sở hữu của CC1 dưới 36% vốn điều lệ tại thời điểm 30/6/2014; đồng thời giảm tỷ lệ vốn góp tại Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Việt Tổng và thực hiện thoái vốn tại Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Vật tư (C&T); Công ty Cổ phần Bê tông Biên Hòa; và Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5.

Bảng 32: Danh sách các công ty có sở hữu của CC1 - CTCP dưới 36% vốn điều lệ

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Vốn điều lệ (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Việt Tổng	Lầu 1, Chung cư 4A, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP.HCM	16.000.000.000	< 36%
2	Công ty Cổ phần Chương Dương	225 Bến Chương Dương, P. Cô Giang, quận 1, Tp.HCM	160.000.000.000	23,8%
3	Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Cừu Long	351/31 Nơ Trang Long, P13, Bình Thạnh, Tp.HCM	26.000.000.000	21,9%
4	Công ty Cổ phần Xây dựng Miền Đông	1A KCN Biên Hòa, Đồng Nai	130.000.000.000	19,3%
5	Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Vật liệu Xây dựng	9-19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, P. Nguyễn Thái Bình, quận 1, Tp.HCM	69.800.000.000	14,0%

e. Các công ty dự kiến thoái vốn:

CC1 có kế hoạch thoái vốn đối với các công ty sau trong giai đoạn từ 2015 đến 2017 do hoạt động không có hiệu quả hoặc có hoạt động không phù hợp với chiến lược kinh doanh và ngành nghề cốt lõi của CC1.

Bảng 33: Danh sách các công ty CC1 sẽ thoái vốn

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Vốn điều lệ (VND)	Tỷ lệ sở hữu hiện nay (%)	Sau thoái vốn (%)
1	Công ty Cổ phần Bê tông Biên Hòa	Đường số 1 KCN Biên Hòa, Đồng Nai	60.000.000.000	38,2%	0%
2	Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Vật tư (C&T)	9-19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, P. Nguyễn Thái Bình, quận 1, Tp.HCM	100.150.690.000	34,45%	0%
3	Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	137 Lê Quang Định, P14, Bình Thạnh, Tp.HCM	149.845.510.000	14,04%	0%

2. Phương án kinh doanh sau cổ phần hóa

Trên cơ sở phân tích nội tại của CC1 cùng với yếu tố môi trường kinh doanh tác động, CC1 xác lập phương án kinh doanh sau cổ phần hóa.

▪ Điểm mạnh:

- CC1 có truyền thống và kinh nghiệm 35 năm trong lĩnh vực xây dựng với bề dày năng lực thi công nhất là trong lĩnh vực xây dựng hạ tầng giao thông và năng lượng.
- CC1 đã xây dựng, củng cố thương hiệu và uy tín trên thị trường, được các chủ đầu tư và các nhà thầu trong và ngoài nước tin nhiệm.
- Có kinh nghiệm trong việc đầu tư các dự án hạ tầng theo hình thức BT, BOT, BOO.
- Có kinh nghiệm làm việc với các đối tác nước ngoài.
- Có chuỗi cung ứng trong hoạt động xây dựng và đầu tư.
- Đội ngũ lãnh đạo nhiệt huyết, có năng lực trong quản lý điều hành.
- Đội ngũ cán bộ hùng hậu có trình độ chuyên môn cao và nhiều kinh nghiệm, được đào tạo bài bản trong và ngoài nước.

▪ Điểm yếu:

- Tiềm lực tài chính của CC1 còn hạn chế, cơ cấu nguồn vốn phụ thuộc nhiều vào vốn vay ngân hàng.
- Một số công ty thành viên còn hoạt động trùng lặp ngành nghề với nhau.
- Số lượng công ty con nhiều nhưng quy mô vốn thấp, một số công ty con hoạt động hiệu quả không cao.
- Công tác quản lý và quản trị tuy đáp ứng nhu cầu quản lý hiện tại, nhưng vẫn chưa được hoàn chỉnh và chuẩn hóa.
- Kiểm soát nội bộ việc tuân thủ các quy trình, quy định chưa được triệt để.

▪ Cơ hội:

- Xây dựng là một trong những ngành chủ lực của nền kinh tế Việt Nam, được dự báo tăng trưởng trung bình 6,2%/năm giai đoạn 2015 – 2018.
- Phát triển đô thị, cải thiện điều kiện nhà ở và xây dựng cơ sở hạ tầng đang được chính phủ chú trọng. Nguồn vốn hỗ trợ phát triển (ODA) vào Việt Nam được sử dụng phần lớn cho việc phát triển cơ sở hạ tầng.

**CC1**

- Chính phủ đang chú trọng thu hút vốn đầu tư cho các dự án hạ tầng giao thông và năng lượng theo các hình thức BT, BOT, BOO.
- Nhu cầu về các dự án trong lĩnh vực hạ tầng (năng lượng và giao thông) vẫn còn rất lớn nhằm phục vụ cho các mục tiêu công nghiệp hóa và hiện đại hóa của quốc gia.
- Nhu cầu sử dụng năng lượng điện của xã hội ngày càng tăng. Tình hình hạn hán trong thời gian qua đã làm tăng nhu cầu về nguồn phát điện ngoài thủy điện như nhiệt điện và năng lượng gió.
- **Thách thức:**
 - Nợ công cao khiến đầu tư công giảm.
 - Lạm phát và sự điều chỉnh chính sách giá của Chính phủ về điện năng, xăng dầu, vật liệu xây dựng... làm gia tăng các chi phí của doanh nghiệp.
 - Tình trạng nợ xấu tăng cao trong hệ thống ngân hàng khiến khả năng tiếp cận nguồn vốn vay cho đầu tư giảm.
 - Lãi suất cho vay mặc dù có giảm nhưng vẫn còn ở mức cao. Các ngân hàng trong nước thiếu nguồn vốn cho vay dài hạn từ 20-25 năm.
 - Việt Nam gia nhập WTO dẫn đến cơ hội thâm nhập thị trường của các công ty đa quốc gia sẽ tăng lên, gây áp lực cạnh tranh lớn cho CC1.
 - Công nghệ trong lĩnh vực xây dựng tại Việt Nam chủ yếu đều học tập công nghệ phát triển tại nước ngoài, chưa có công nghệ phát triển trong nước.

2.1 Tầm nhìn và sứ mệnh**2.1.1 Tầm nhìn**

Trở thành một Tập đoàn Đầu tư và Xây dựng hàng đầu của Việt Nam và là nhà thầu quốc tế chuyên nghiệp.

2.1.2 Vai trò, nhiệm vụ của CC1

- Tạo ra các sản phẩm có chất lượng cao nhằm tối đa hóa lợi ích cho khách hàng và đóng góp vào sự phát triển của xã hội;
- Nâng cao hiệu quả quản trị và chất lượng quản lý để giúp doanh nghiệp gia tăng được giá trị thương hiệu và phát triển bền vững;
- Duy trì và phát triển văn hóa CC1 cũng như không ngừng quan tâm cải thiện chất lượng cuộc sống cho người lao động của mình.

2.2 Chiến lược phát triển

Chiến lược phát triển của CC1 - CTCP là hoạt động sản xuất kinh doanh trong ngành Xây dựng với 05 lĩnh vực ngành nghề chính và có hỗ trợ chặt chẽ cho nhau nhằm phát huy tối đa hiệu quả hoạt động và quy mô của doanh nghiệp.

Tập trung 3 ngành kinh doanh cốt lõi:

- Xây lắp các công trình công nghiệp, dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng giao thông, năng lượng và môi trường đô thị.
- Sản xuất vật liệu xây dựng, sản phẩm công nghiệp và điện năng.
- Đầu tư và kinh doanh các dự án hạ tầng giao thông, năng lượng và vệ sinh môi trường theo hình thức BT, BOT, BOO.

Và 2 ngành nghề liên quan để hỗ trợ cho 3 ngành cốt lõi:

- Tư vấn Xây dựng (bao gồm tư vấn thiết kế, giám sát, đầu tư, kiểm định các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật).
- Đầu tư và kinh doanh bất động sản (chủ yếu phục vụ cho các chính sách phát triển dịch vụ đô thị và phân khúc thị trường nhà ở cho người có thu nhập thấp và trung bình).



CC1

2.3 Mục tiêu

2.3.1 Mục tiêu về ngành nghề kinh doanh

- Tập trung hoạt động trong những ngành kinh doanh cốt lõi mà Doanh nghiệp có uy tín và thế mạnh.
- Nhận thầu thi công các dự án trọng điểm quốc gia có nguồn vốn từ nguồn IMF, ADB, ODA và từ nguồn đầu tư của Chính phủ trong các lĩnh vực hạ tầng năng lượng, hạ tầng giao thông và môi trường đô thị có yêu cầu kỹ thuật cao, phù hợp với năng lực và kinh nghiệm của đội ngũ kỹ sư và công nhân kỹ thuật lành nghề của CC1 - CTCP.
- Tập trung mạnh hơn vào hoạt động đầu tư các dự án hạ tầng (cầu, đường, nhà máy điện, nhà máy xử lý nước...) theo các hình thức BT, BOT, BOO để gia tăng lợi nhuận và chủ động tạo nguồn công việc ổn định.
- Mở rộng hoạt động mà CC1 - CTCP có doanh thu cao từ lĩnh vực sản xuất công nghiệp, đặc biệt là điện năng.
- Mở rộng thị trường xây lắp ra nước ngoài thông qua:
 - Xây dựng được đội ngũ kỹ sư và công nhân kỹ thuật có kỹ năng làm việc quốc tế;
 - Cải thiện công nghệ quản lý và hệ thống thông tin nhằm kiểm soát công việc từ xa;
 - Nâng cao khả năng thu thập thông tin để nghiên cứu, đánh giá và phân tích cơ hội thị trường xây dựng tại nước ngoài;
 - Chủ động kiểm soát nguồn nguyên vật liệu cung cấp cho các công trình xây dựng tại các quốc gia mà CC1 - CTCP có hợp đồng xây lắp.

2.3.2 Mục tiêu về cấu trúc tổ chức của doanh nghiệp

- Giảm cạnh tranh nội bộ để nâng cao năng lực cạnh tranh và phát huy lợi thế cộng hưởng của chuỗi giá trị CC1 - CTCP.
- Tăng tỷ lệ nắm giữ của CC1 - CTCP tại các doanh nghiệp hoạt động hiệu quả, đóng góp lớn vào kết quả hoạt động của CC1 - CTCP.
- Củng cố và tăng cường hiệu quả hoạt động của các Ban chức năng (Division) tại Công ty mẹ.
- Giảm dần hoạt động sản xuất kinh doanh trực tiếp tại Công ty mẹ để tập trung vào công tác xây dựng định hướng chiến lược chung, đầu tư và quản lý vốn.

2.3.3 Mục tiêu về quản trị doanh nghiệp

- Nâng cao quản trị doanh nghiệp.
- Tăng cường công tác kiểm toán nội bộ, giám sát tài chính và đánh giá hiệu quả vốn góp.
- Tăng cường công tác quản trị rủi ro.
- Tăng cường công tác theo dõi và đánh giá hoạt động doanh nghiệp.
- Tăng cường minh bạch thông tin.

2.3.4 Mục tiêu về nhân sự

Tạo dựng CC1 - CTCP thành một doanh nghiệp có môi trường làm việc hiệu quả và chuyên nghiệp.

2.3.5 Mục tiêu về ứng dụng công nghệ thông tin

Nâng cao quản lý doanh nghiệp thông qua việc ứng dụng công nghệ thông tin.

2.3.6 Mục tiêu tài chính

- Phấn đấu đạt tốc độ tăng trưởng doanh thu cho giai đoạn 2015 – 2017 là 12%.
- Cải thiện tỷ suất biên lợi nhuận sau thuế qua mỗi năm cho giai đoạn 2015 – 2017. CC1 đặt mục tiêu biên lợi nhuận sau thuế tăng trưởng bình quân 6%/năm.
- Thực hiện kiểm soát chặt chẽ tổng chi phí, chi phí quản lý và chi phí bán hàng sẽ được kiểm soát để giảm bình quân 3%/năm.
- Lành mạnh hóa tình hình tài chính, giảm tỷ lệ nợ vay/vốn chủ sở hữu về mức 3 lần.



CC1

2.4 Kế hoạch sản xuất kinh doanh và giải pháp thực hiện**2.4.1 Kế hoạch sản xuất kinh doanh**

Để có thể thực hiện và hoàn thành tốt các mục tiêu nhiệm vụ đề ra cho kế hoạch sản xuất kinh doanh giai đoạn 2014 - 2017, CC1 tập trung thực hiện các giải pháp như sau:

- Tổ chức quản lý tốt và khai thác tối đa lợi ích của việc tham gia chương trình "Cải cách doanh nghiệp nhà nước và hỗ trợ quản trị công ty".
- Đảm bảo thi công đúng tiến độ những công trình đã trúng thầu. Lấy uy tín và chất lượng làm thước đo giá trị thương hiệu, mong muốn mang đến cho khách hàng sản phẩm là những công trình mang đẳng cấp quốc tế với giá cả cạnh tranh.
- Chuẩn hoá hơn nữa công tác xây dựng kế hoạch tiếp thị và tiếp tục phát triển thương hiệu "CC1" nhằm nâng cao khả năng cạnh tranh của CC1 trên thị trường.
- Tập trung nhận thầu thi công những công trình có giá trị lớn, nguồn thanh toán rõ ràng để tạo nguồn công việc lâu dài, đảm bảo sự tăng trưởng ổn định cho CC1.
- Mở rộng hoạt động mà CC1 có doanh thu cao từ lĩnh vực sản xuất công nghiệp, đặc biệt là điện năng.
- Tăng cường công tác quản trị doanh nghiệp và quản lý rủi ro. Tối ưu hóa bộ máy để tiết giảm tối đa chi phí quản lý, qua đó gia tăng hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Duy trì và cải tiến liên tục việc áp dụng các quy trình của Hệ thống quản lý theo tiêu chuẩn quốc như ISO 9001: 2008, ISO 14001: 2004, OHSAS 18001: 2007 hiện có của CC1.
- Tập trung mạnh hơn vào hoạt động đầu tư các dự án theo các hình thức BT, BOT, BOO để gia tăng lợi nhuận và chủ động tạo nguồn công việc ổn định.
- Mở rộng hoạt động xây lắp sang thị trường nước ngoài có tiềm năng trong khu vực Đông Nam Á (tập trung vào thị trường Myanmar, Malaysia) thông qua:
 - Xây dựng được đội ngũ kỹ sư và công nhân kỹ thuật có kỹ năng làm việc quốc tế;
 - Cải thiện công nghệ quản lý và hệ thống thông tin nhằm kiểm soát công việc từ xa;
 - Nâng cao khả năng thu thập thông tin để nghiên cứu, đánh giá và phân tích cơ hội thị trường xây dựng tại nước ngoài;
 - Chủ động kiểm soát nguồn nguyên vật liệu cung cấp cho các công trình xây dựng tại các quốc gia mà CC1 có hợp đồng xây lắp.

Kế hoạch kinh doanh của Công ty mẹ và kế hoạch kinh doanh hợp nhất CC1 ba năm sau cổ phần hóa xây dựng dựa trên định hướng hoạt động của CC1 - CTCP và kế hoạch tái cấu trúc các đơn vị thành viên nhằm gia tăng hiệu quả hoạt động.

Bảng 34: Kế hoạch đầu tư dự án của CC1 2015 – 2017 (*)

STT	Tên dự án	Quy mô vốn đầu tư dự kiến	Thời gian xây dựng	2015	2016	2017
I Dự án đang thực hiện						
1	Dự án BOT Cầu Đồng Nai mới (Tỉnh Đồng Nai, Bình Dương)	2.081.000 Vốn vay và vốn tự có	2008 – 2015	129.534		
2	Dự án Khu Dân cư Hạnh Phúc - Giai đoạn 1 (Lô 11B - Xã Bình Hưng - Huyện Bình Chánh, TP.HCM)	1.277.000 (TMĐT đã duyệt) Vốn vay và vốn tự có	2007 – 2017	20.000	20.000	20.000

S/P	Tên dự án	Quy mô vốn đầu tư dự kiến	Thời gian xây dựng	2015	2016	2017
II Dự án dự kiến triển khai						
3	Dự án Xây dựng công trình đường Hồ Chí Minh đoạn La Sơn - Túy Loan theo hình thức BT (Tỉnh Thừa Thiên Huế - Đà Nẵng)	11.485.000 Liên danh, CC1 góp vốn 239 tỷ đồng	2015 - 2017	59.750	69.986	109.264
4	Khu dân cư sinh thái Phước Cơ - Vũng Tàu (22 Ha)	2.000.000 Vốn vay và vốn tự có	2016 - 2020	10.000	60.417	60.417
5	Dự án điện gió Phan Rí Thành (Tỉnh Bình Thuận)	1.500.000 Vốn vay và vốn tự có	2016 - 2018	20.000	27.500	27.500
6	Nhà ở xã hội - Đường Nguyễn Văn Dung - Quận Gò Vấp, Tp. HCM	300.000 Vốn vay và vốn tự có	2016-2018	10.000	32.500	32.500
7	Đầu tư nâng cao năng lực thiết bị thi công	122.000 Vốn vay và vốn tự có	2015 - 2017	9.000	9.000	9.000
Tổng Cộng (*)				258.298	219.403	258.681

(*): Nhu cầu đầu tư vốn chủ sở hữu cho giai đoạn 2015 - 2017

Bảng 35: Chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh Công ty mẹ CC1 2015 - 2017

Khoản mục	Đơn vị tính	2015	2016	2017
Kế hoạch đầu tư tăng thêm (*)	Triệu đồng	258.298	219.403	258.681
Vốn điều lệ dự kiến (**)	Tỷ VNĐ	1.100	1.100	1.500
Trong đó, vốn Nhà nước nắm giữ (***)	%	40,0%	40,0%	29,3%
Tổng số lao động (****)	Người	892	902	911
Tổng quỹ lương	Triệu đồng	164.450	185.006	186.857
Thu nhập bình quân	Triệu VNĐ/người/tháng	15,4	17,0	17,1
Tổng doanh thu	Tỷ VNĐ	3.020	3.307	3.604



		2015	2016	2017
Tổng chi phí	Tỷ VNĐ	2.836	3.096	3.369
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ VNĐ	183	210	235
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ VNĐ	174	200	225
Tỷ lệ cổ tức	%	0%	7,5%	7,9%

(*) Kế hoạch đầu tư và tài trợ dự án tăng thêm trong kế hoạch 2015 – 2017 tập trung chủ yếu vào kế hoạch phân bổ đầu tư vào danh mục các dự án sau:

Khoản mục	2015	2016	2017
Tổng chi tiết chi phí XDCBDD tăng thêm	258.298	219.403	258.681
Dự án BOT Cầu Đồng Nai	129.548	-	-
Dự án Khu dân cư Hạnh Phúc	20.000	20.000	20.000
Dự án Xây dựng công trình đường Hồ Chí Minh đoạn La Sơn - Túy Loan theo hình thức BT	59.750	69.986	109.264
Khu dân cư sinh thái Phước Cơ – Vũng Tàu	20.000	27.500	27.500
Dự án điện gió Phan Rí Thành	10.000	60.417	60.417
Nhà ở xã hội - Đường Nguyễn Văn Dung - Quận Gò Vấp	10.000	32.500	32.500
Đầu tư nâng cao năng lực thiết bị	9.000	9.000	9.000

(**) Vốn điều lệ dự kiến

Việc tăng vốn điều lệ qua các năm tiếp theo sẽ tùy thuộc vào nhu cầu vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và sẽ do đại hội đồng cổ đông quyết định. Tuy nhiên, trên cơ sở đánh giá tiềm năng phát triển của doanh nghiệp và thị trường xây lắp các năm tiếp theo, CC1 dự kiến lộ trình tăng vốn điều lệ như sau:

- Từ Năm 2017: Vốn điều lệ tăng lên trong khoảng 1.300 đến 1.600 tỷ đồng và Tỷ lệ nhà nước nắm giữ sẽ giảm xuống còn khoảng dưới 30%;
- Từ Năm 2020: Vốn điều lệ tăng lên trong khoảng 2.000 đến 2.700 tỷ đồng và Tỷ lệ nhà nước nắm giữ sẽ giảm xuống dưới 20%.

(***) Tỷ lệ vốn nhà nước nắm giữ có thể giảm so với chỉ tiêu kế hoạch tùy theo quyết định của cơ quan chủ quản có thẩm quyền phê duyệt.

(****) Số lao động không bao gồm chi nhánh Mê Kông dự kiến chuyển thành CTCP trong năm 2015.

2.4.2 Giải pháp thực hiện

Hoạt động nhận thầu xây lắp

✓ Lĩnh vực thi công các công trình năng lượng

Tại khu vực phía Nam Việt Nam, CC1 gần như đã chiếm lĩnh được toàn bộ thị phần thi công các công trình năng lượng của Chính phủ qua hàng loạt các dự án đã hoàn thành từ năm 1989 đến nay như:

- Các nhà máy thủy điện: Trị An (400MW), Thác Mơ (150MW), Hàm Thuận – Đa Mi (475MW), Buôn Kuốp (280MW), Buôn TuaShra (86MW), ĐakR'it (144MW).



CC1

- Các nhà máy nhiệt điện: Phú Mỹ (1.800MW), Ô Môn (330 MW), Nhơn Trạch 1 (450MW), Nghi Sơn 1 (600MW).
- Các công trình này đã đóng góp vào lưới điện quốc gia mỗi năm khoảng trên 22 tỷ kWh điện.

Với kinh nghiệm tích lũy qua nhiều năm, đặc biệt đã từng hợp tác thi công với các đối tác lớn từ Nhật Bản (như Mitsubishi, Toa Corporation, Shimizu,...), CC1 đã xây dựng được đội ngũ quản lý và kỹ sư giỏi để có thể tham gia điều hành thi công các dự án lớn, có yêu cầu kỹ thuật phức tạp và sẵn sàng để tiếp nhận, thực hiện các dự án năng lượng mới trong tương lai.

Mặc dù tổng mức đầu tư các dự án trong lĩnh vực năng lượng không bằng lĩnh vực giao thông, nhưng giá trị đầu tư các dự án điện và lưới điện truyền tải dự kiến sẽ tăng với mức tăng trưởng thực tế trung bình khoảng 5,8% hàng năm, từ năm 2014 đến năm 2018 (nguồn: BMI). Tiêu thụ điện năng của Việt Nam dự kiến sẽ tăng mạnh, theo chiều hướng phục vụ cho cả nhu cầu tăng trưởng kinh tế và cho việc tăng dân số tích cực. Do đó, Chính phủ sẽ cần phải đẩy mạnh năng lực sản xuất điện của đất nước để đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng và tránh tình trạng thiếu điện kéo dài dẫn đến trở thành rào cản trong việc thu hút các nhà đầu tư nước ngoài.

Trong Quy hoạch phát triển điện VII, Chính phủ đã đặt mục tiêu phát triển 75.000 MW công suất phát điện vào năm 2020, trong đó chủ yếu là các dự án nhiệt điện chạy than (chiếm 48% tổng công suất). Theo ước tính, Quy hoạch này dự kiến sẽ cần nguồn vốn đầu tư lên đến 48,8 tỷ USD (Nguồn: Vietnam Infrastructure report, BMI Q2.2014).

Hiện Chính phủ Việt Nam không thể thu xếp đủ tài chính để thực hiện kế hoạch tham vọng này, và vì thế nhu cầu kêu gọi đầu tư từ khối tư nhân là rất quan trọng để kế hoạch được thành công. Tuy nhiên, đầu tư tư nhân (đặc biệt là đầu tư nước ngoài) cho ngành này vẫn còn khá hạn chế, do những trở ngại về thủ tục hành chính và sự minh bạch của thị trường điện cạnh tranh. EVN vẫn là đơn vị điều phối độc quyền trên thị trường điện.

Bảng 36: Danh mục các dự án tương lai trong lĩnh vực năng lượng của CC1

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Tên dự án	Địa điểm	Tổng đầu tư	Thời gian thực hiện	Nguồn vốn	Giá trị sử dụng trung bình
1	Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 1	Xã Mỹ Lộc, huyện Thái Thụy	33.600.000	2014 – 2016	JICA	420.000
2	Nhà máy Nhiệt điện Nghi Sơn 2	Nghi Sơn, Thanh Hoá	48.300.000	2015 – 2018	Marubeni (Nhật Bản) - KEPCO (Hàn Quốc)	420.000
3	Nhà máy Nhiệt điện Vĩnh Tân 4	Ninh Thuận	48.300.000	2014 – 2018	Tổ hợp Nhà thầu: Mitsubitshi Heavy Industry (Nhật Bản) + Doosan (Hàn Quốc) + PECC2 (Việt nam)	630.000
4	Nhà máy Nhiệt điện Ô Môn 3 (700MW)	Cần Thơ	16.200.500	2016 – 2019	JICA	1.050.000
5	Nhà máy Nhiệt điện Ô Môn 4 (720MW)	Cần Thơ	16.663.500	2016 – 2019	ADB, KFW	1.050.000
6	Nhà máy Nhiệt	Khánh Hòa	79.800.000	2015 –	BOT	1.470.000



STT	Tên dự án	Địa điểm	Tổng đầu tư	Thời gian thực hiện	Nguồn vốn	Giá trị dự kiến trúng thầu
	điện Văn Phong 1			2018		
7	Nhà máy điện hạt nhân Ninh Thuận 1	Ninh Thuận	222.600.000	2017 – 2022	Vốn vay của Nga	2.520.000
8	Nhà máy điện hạt nhân Ninh Thuận 2	Ninh Thuận	302.400.000	2017 – 2022	Vốn vay của Nhật	2.520.000

✓ **Lĩnh vực thi công các công trình hạ tầng giao thông**

Qua hàng loạt các công trình hạ tầng giao thông tầm cỡ được hoàn thành đúng tiến độ và đạt chất lượng như cầu Thủ Thiêm bắt qua sông Sài Gòn, cầu Văn Thánh 2, đường nối từ cầu Thủ Thiêm đến đại lộ Đông Tây (tại TP.HCM), cầu Đồng Nai mới bắt qua sông Đồng Nai, cầu Hóa An (Đồng Nai), quốc lộ 39 tại Thái Bình... CC1 đã được biết đến như là một nhà thầu có uy tín và năng lực trong lĩnh vực thi công các công trình giao thông. Được sự tin nhiệm của Chính phủ cũng như chính quyền các tỉnh thành, CC1 đã được giao tiếp tục thi công nhiều công trình mới như cầu Thái Hà (nối tỉnh Thái Bình và Hà Nam), cầu và đường Bình Tiên (Tp.HCM), quốc lộ 1A (đoạn thuộc tỉnh Quảng Trị), đường cao tốc Hồ Chí Minh đoạn La Sơn – Tuy Loan, đường cao tốc Đà Nẵng Quảng Ngãi, đường cao tốc Bến Lức – Long Thành... CC1 xác định đây là lĩnh vực trọng tâm của mình và sẽ đẩy mạnh giá trị doanh thu từ lĩnh vực này trong tương lai.

Bảng 37: Danh mục các dự án tương lai trong lĩnh vực hạ tầng giao thông của CC1

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Tên dự án	Địa điểm	Tổng đầu tư	Thời gian thực hiện	Nguồn vốn	Giá trị dự kiến trúng thầu
1	Dự án cao tốc Bến Lức Long Thành - Gói thầu số A3	TP.HCM	992.800	2014-2017	ADB	798.000
2	Dự án Cao tốc Đà Nẵng Quảng Ngãi	Tỉnh Đà Nẵng/ Quảng Nam/ Quảng Ngãi		2014-2018		
2.1	Gói thầu số 7		1.694.000		JICA	672.000
2.2	Gói thầu 4A		2.317.700		WB	1.869.000
3	Đường cao tốc Hà Nội Hải Phòng	Hà Nội	1.600.000	2014-2018	Ngân sách	1.050.000
4	Metro tuyến số 2, gói 3	Tp. Hồ Chí Minh	18.900.000	2018-2022	ODA	1.050.000
5	Bờ kè sông Hàm	Bến Tre	500.000	2014-	Ngân sách nhà	315.000



CC1

STT	Tên dự án	Địa điểm	Tổng đầu tư	Thời gian thực hiện	Nguồn vốn	Giá trị dự kiến trung thu
	Luồng Bến Tre - Đoạn từ phà hàm Luồng đến sông Hàm Luồng			2017	nước	

✓ **Lĩnh vực thi công các công trình dân dụng và công nghiệp**

Ngoài 02 lĩnh vực có thể mạnh của CC1 nêu trên, lĩnh vực nhận thầu thi công nhà cao tầng và các công trình công nghiệp cũng là một lĩnh vực có thể mạnh truyền thống của CC1 với rất nhiều dự án đã hoàn thành là cao ốc văn phòng và khách sạn (Sheraton, Caravel, Sofitel, Diamond Plaza, Sun Wah Tower, Sailing Tower,...) và rất nhiều các công trình nhà ở đô thị, trường học, bệnh viện, trung tâm hành chính, nhà máy sản xuất, chế biến (xi măng Hà Tiên, xi măng Holcim, Vedan, Vinamilk...) đã hoàn thành và đang triển khai.

Bảng 38: Danh mục các dự án tương lai trong lĩnh vực xây dựng dân dụng và công nghiệp của CC1

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Tên dự án	Địa điểm	Tổng đầu tư	Thời gian thực hiện	Nguồn vốn	Giá trị dự kiến trung thu
I. Công trình công nghiệp						
1	Nhà máy Lọc dầu Vũng Rô	Xã Hòa Tâm, huyện Đông Hòa, tỉnh Phú Yên, thuộc Khu công nghiệp Hòa Tâm - Khu kinh tế Nam Phú Yên	66.780.000	2014-2018	Công ty TNHH Dầu khí Vũng Rô	420.000
2	Dự án Nhà máy thép Quang Lien	Quảng Ngãi	94.500.000	2015-2019	FDI	1.050.000
II. Công trình dân dụng						
1	Nhà thu nhập thấp	TP.HCM	2.100.000	2015-2019	Vốn của các doanh nghiệp đầu tư	1.470.000

Lĩnh vực đầu tư các dự án theo hình thức BT, BOT, BOO

Nhận định được xu hướng thị trường xây dựng Việt Nam qua các nội dung phân tích trên, khi mà nguồn vốn ngân sách dành cho các dự án giao thông và năng lượng đang thiếu hụt trong ngắn hạn, CC1 sẽ khai thác thế mạnh của mình và tăng cường thiết lập quan hệ hợp tác với các đối tác chiến lược trong cùng lĩnh vực để chọn lọc và tham gia đầu tư vào các dự án hạ tầng có tính khả thi cao theo các hình thức BT, BOT nhằm mở rộng thị phần và giải quyết việc làm cho xã hội.

Hiện tại, CC1 đã hoàn thành và đưa vào phát điện nhà máy thủy điện Đakr'tih 144MW theo hình thức BOO từ năm 2011 với hiệu quả cao (doanh thu hàng năm đạt khoảng 530 tỷ đồng ~ 636 triệu kWh điện/năm); đưa vào

**CC1**

sử dụng cầu Đồng Nai mới (giai đoạn 1) theo hình thức BOT và đã có doanh thu thu phí từ năm 2009 (khoảng 65 tỷ đồng/năm), đồng thời chuẩn bị triển khai tiếp giai đoạn 2 của dự án này ngay trong năm 2013 để đến năm 2014 có thể hoàn thành đưa vào sử dụng và đạt doanh thu thu phí dự kiến từ 350 – 400 tỷ đồng/năm, với thời gian thu phí khoảng 16 năm.

Với uy tín và kinh nghiệm trong lĩnh vực thi công các công trình hạ tầng giao thông, CC1 đã được Chính phủ và các cơ quan nhà nước có liên quan ủng hộ và tạo điều kiện tham gia thực hiện nhiều dự án hạ tầng trọng điểm quốc gia khác như đường Hồ Chí Minh đoạn La Sơn – Túy Loan (tổng mức đầu tư: 20.000 tỷ đồng).

▪ **Lĩnh vực sản xuất công nghiệp, vật liệu xây dựng và điện năng**

Cùng với sự tăng trưởng trong lĩnh vực xây lắp và các dự án đầu tư đầy tiềm năng sắp triển khai của CC1, lĩnh vực sản xuất công nghiệp và vật liệu xây dựng của CC1 - CTCP sẽ có những tăng trưởng tương xứng, tạo sự chủ động trong việc đảm bảo chất lượng nguyên vật liệu đầu vào cho chuỗi giá trị ngành của CC1 - CTCP, góp phần hỗ trợ cho các lĩnh vực hoạt động chính của CC1 - CTCP.

2.4.3 Giải pháp tài chính

- Tuân thủ các quy định pháp luật về quản lý tài chính, thường xuyên tăng cường công tác quản lý, bảo toàn phát triển vốn và tài sản.
- Xây dựng và thực hiện kế hoạch tài chính, kế hoạch quản lý chi phí – giá thành gắn với tiến độ thi công, tiến độ nghiệm thu thanh quyết toán, đảm bảo cân đối dòng tiền đối với từng hợp đồng và tổng thể đối với hoạt động kinh doanh.
- Chú trọng tiết kiệm chi phí trong quá trình sản xuất kinh doanh, tăng sức cạnh tranh và hiệu quả sản xuất kinh doanh của CC1 - CTCP.
- Tăng cường, mở rộng quan hệ với các tổ chức tín dụng nhằm đảm bảo khả năng thu xếp vốn cho sản xuất kinh doanh và đầu tư.
- Quản lý và sử dụng hiệu quả nguồn nhân lực, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực và tăng thu nhập cho người lao động.
- Tăng vốn điều lệ nhằm tăng tỷ lệ tự tài trợ, và tái cơ cấu các khoản nợ để đạt được thỏa thuận tài trợ hiệu quả nhất.

2.4.4 Kế hoạch marketing quảng bá thương hiệu

- Công ty tiếp tục phát huy định hướng marketing (trình bày tại mục 7.7 Phần 2) và thực hiện từng kế hoạch một cách hiệu quả và phân bổ nguồn lực tập trung vào các dự án trọng điểm nhằm đạt được giá trị lợi ích cao nhất.
- Trong thời gian tới, CC1 sẽ thuê đơn vị tư vấn chuyên nghiệp nhằm hỗ trợ Tổng Công ty tăng cường hơn nữa công tác quản lý thương hiệu và chuẩn hoá hoạt động marketing của CC1.

2.4.5 Nghiên cứu khoa học và công nghệ

Về thi công

- Đầu tư mua sắm máy móc thiết bị thi công có công nghệ cao.
- Nghiên cứu và ứng dụng những sản phẩm vật liệu và công nghệ xây dựng mới, thân thiện với môi trường để tạo sự khác biệt như gạch nhẹ thay thế cho gạch nung từ đất sét truyền thống, cấu kiện bê tông phục vụ dự án chống biến đổi khí hậu...

Về quản trị điều hành

- Thuê tư vấn cải tiến quy trình quản lý minh bạch, phù hợp với thông lệ quốc tế. Đào tạo đội ngũ lãnh đạo nâng cao năng lực chuyên ngành về quản lý chiến lược, quản lý tài chính, quản lý rủi ro, quản lý sự thay đổi.
- Đưa vào sử dụng các phần mềm: Điều hành doanh nghiệp trực tuyến; Quản lý công văn, hồ sơ; Quản lý kho vật tư; Quản lý tài sản thiết bị; Quản lý nhân sự; Quản lý thi công công trình; hợp đồng, dự toán, kế hoạch thực hiện, đơn vị thi công, tiến độ thực hiện, tình hình thanh toán; Quản trị rủi ro; Nâng cấp phần mềm kế toán; Phần Quản trị tài chính gắn kết với phần mềm kế toán.
- Nâng cấp và cập nhật thường xuyên trang thông tin điện tử của CC1 – CTCP.

2.4.6 Kế hoạch phát triển nguồn nhân lực

**CC1**

- Thường xuyên đánh giá lại năng lực của từng thành viên của Công ty mẹ để sàng lọc và xây dựng được bảng kế hoạch luân chuyển và đào tạo và tuyển dụng nhân sự mới phù hợp với nhu cầu thực tế của doanh nghiệp tại từng thời điểm.
- Tổ chức đào tạo chuyên môn các kỹ năng về quản trị doanh nghiệp, quản lý vốn đầu tư vào doanh nghiệp khác, quản lý dự án đầu tư. Đào tạo và tổ chức thi năng bậc, ngạch cho CBCNV.
- Lập kế hoạch tài chính cho công tác đào tạo nâng cao chuyên môn nghiệp vụ, đào tạo nguồn nhân lực hiện hữu với nguồn kinh phí bình quân 200 triệu đồng/năm.
- Thực hiện chính sách thu hút nhân tài: Tiếp tục cấp học bổng cho từ 40 suất học bổng/năm cho các sinh viên giỏi các trường Đại học Bách khoa, Kinh tế và liên kết đào tạo với kinh phí 80 triệu đồng/năm.
- Rà soát sửa đổi, bổ sung Quy chế tiền lương, thu nhập, phúc lợi, đảm bảo đời sống CBCNV.

2.4.7 Kế hoạch đầu tư

Kế hoạch đầu tư dự án và tài sản cố định của CC1 đặt trong tổng thể chiến lược nhằm đạt được kế hoạch đề ra, CC1 định hướng đầu tư như sau:

- Xây dựng hệ thống các quy trình, quy chế quản lý nội bộ với biện pháp quản trị hiện đại nhằm quản lý hiệu quả các hoạt động của CC1 - CTCP.
- Tiếp tục tập trung hoàn thiện và triển khai các dự án đầu tư để sớm đưa vào khai thác nhằm tăng lợi nhuận từ các dự án này. Đồng thời tiếp tục khai thác có hiệu quả đối với tài sản, kho tàng, bến bãi hiện có của CC1 - CTCP.
- Nghiên cứu để tiếp tục nâng cao giá trị đầu tư của CC1 - CTCP tại các công ty liên kết, các công ty mà CC1 đầu tư tài chính dài hạn (năm giữ thấp hơn 20% vốn góp) đã và đang hoạt động sản xuất kinh doanh hiệu quả.
- Hỗ trợ cùng với các công ty con, công ty liên kết, công ty đầu tư tài chính dài hạn của CC1 - CTCP tham gia vào các chương trình mục tiêu của ngành, nhằm đóng góp và xác định vai trò của CC1 - CTCP đối với ngành, đồng thời gia tăng doanh thu và lợi nhuận từ các chương trình này.

Kế hoạch đầu tư của CC1 đối với các dự án đầu tư tiếp tục được phân bổ đầu tư, đầu tư mới và đầu tư tài sản cố định được trình bày theo bảng sau:

Bảng 39: Danh sách các dự án đầu tư kế hoạch

STT	Tên dự án	Quy mô vốn đầu tư dự kiến (tỷ đồng)	Thời gian xây dựng	Nguồn vốn	Địa điểm
I Dự án đang thực hiện					
1	Dự án BOT Cầu Đồng Nai	2.081	2008 – 2015	Vốn vay và vốn tự có	Tỉnh Đồng Nai, Bình Dương
2	Dự án Khu dân cư Hạnh Phúc	1.277	2007 – 2017	Vốn vay và vốn tự có	Lô 11B - Xã Bình Hưng - Huyện Bình Chánh, TP.HCM
II Dự án dự kiến triển khai					
3	Dự án Xây dựng công trình đường Hồ Chí Minh đoạn La Sơn - Túy Loan theo hình thức BT	11.485	2015 - 2017	Liên danh, CC1 góp vốn 239 tỷ đồng	Tỉnh Thừa Thiên Huế - Đà Nẵng
4	Khu dân cư sinh thái Phước Cơ - Vũng Tàu	2.000	2016 - 2020	Vốn vay và vốn tự có	Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu



STT	Tên dự án	Phân công và phân bổ	Thời gian thực hiện	Nguồn vốn	Địa điểm
		Đơn vị quản lý	(năm)		
5	Dự án điện gió Phan Rí Thành	1.500	2015 – 2018	Vốn vay và vốn tự có	Tỉnh Bình Thuận
6	Nhà ở xã hội - Đường Nguyễn Văn Dung - Quận Gò Vấp	300	2016-2017	Vốn vay và vốn tự có	TP.HCM
7	Đầu tư nâng cao năng lực thiết bị	122	2014 – 2017	Vốn vay và vốn tự có	TP.HCM

Giới thiệu về dự án đầu tư của CC1:

Dự án BOT Cầu Đồng Nai

- ✓ Mô tả chung: là dự án đầu tư xây dựng cầu Đồng Nai mới và tuyến hai đầu cầu từ ngã ba Tân Vạn đến điểm cuối tuyến tránh thành phố Biên Hòa theo hình thức BOT,
- ✓ Chủ đầu tư: Bộ Giao thông vận tải
- ✓ Nhà đầu tư: CC1
- ✓ Mục tiêu dự án: Cầu Đồng Nai mới nằm trên Quốc lộ 1 vượt qua sông Đồng Nai, nằm giữa hai vùng kinh tế trọng điểm phía Nam là Thành phố Hồ Chí Minh và Thành phố Biên Hòa, là một trong những cây cầu quan trọng nhất trong việc lưu thông các phương tiện giao thông trong khu vực và các phương tiện từ phía Bắc đi thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh miền Tây Nam Bộ. Cầu Đồng Nai hiện hữu được xây dựng từ năm 1964 với tải trọng HS20-44, qui mô 4 làn xe, tổng bề rộng cầu 19,6m. Với lưu lượng xe rất lớn như hiện nay, cầu thường xuyên bị quá tải, không đáp ứng được yêu cầu khai thác. Để đáp ứng nhu cầu giao thông trong tương lai, phù hợp với qui hoạch phát triển giao thông thành phố Hồ Chí Minh và tỉnh Đồng Nai, việc đầu tư xây dựng cầu Đồng Nai mới, tuyến hai đầu cầu và 02 nút giao Amata và Tam Hiệp là hết sức cần thiết.
- ✓ Quy mô dự án: Cấp II, nhóm B. Bao gồm các hạng mục:
 - Nút giao Tân Vạn: Xây dựng 01 cầu vượt trên xa lộ Hà Nội theo hướng Biên Hòa về TP.HCM, đường gom chui dưới cầu, các nhánh rẽ phải từ Quốc lộ 1 vào ĐT743 đi Quốc lộ 1K, nhánh rẽ phải từ Tỉnh lộ 16 vào Quốc lộ 1 về TP.HCM và điểm quay đầu trên Tỉnh lộ 16.
 - Cầu Đồng Nai mới: Tải trọng thiết kế HL-93 theo tiêu chuẩn 22TCN 272-05; Tần suất thiết kế P=1%; Cấp địa chấn: Cấp 6; Số làn xe: 5 làn; Chiều rộng cầu 20m; Chiều dài cầu 461,6m; Tính không thông thuyền cấp III (B=50m, H=7m); Tính không đường chui cầu vượt đường cao tốc: 4,75m; Tính không đường chui cầu vượt đường ô tô: 4,50m.
 - Nút giao Vũng Tàu: Cầu vượt được thiết kế vĩnh cửu bằng thép liên hợp bản BTCT. Hướng chính chạy thẳng trên Quốc lộ 1: đường phố chính đô thị, vận tốc thiết kế V = 80 km/h, đoạn đi trên cầu vận tốc thiết kế V = 60km/h; Đường gom hai bên cầu: đường phố gom, V = 60 km/h.
 - Cầu Đồng Nai cũ: Kết cấu nhịp dầm thép - BTCT và BTCT DƯ'L, mố trụ BTCT trên cọc ống thép và BTCT. Khổ cầu: B = 19,63m. Chiều dài toàn cầu: 453,5m.
 - Nút giao Amata: Xây dựng cầu vượt vĩnh cửu bằng bê tông cốt thép DƯ'L, chiều dài cầu tính đến đuôi mố khoảng 203,65m dọc quốc lộ 1 theo hướng Thành phố Hồ Chí Minh đi Hà Nội và ngược lại giao cắt với đường Đồng Khởi và đường vào khu công nghiệp Amata. Cầu rộng B=16m.
 - Nút giao Tam Hiệp: Xây dựng hầm chui bằng bê tông cốt thép, chiều dài hầm khoảng 380m dọc Quốc lộ 1 theo hướng Thành phố Hồ Chí Minh đi Hà Nội và ngược lại giao cắt với đường Phạm Văn Thuận và đường Bùi Văn Hòa Quốc lộ 15. Hầm rộng 19,05m.
- ✓ Dự phóng hiệu quả tài chính: Tỷ suất sinh lợi phần vốn chủ sở hữu là 12%/năm; Thời gian thu hồi vốn khoảng 20-21 năm.

Dự án Khu dân cư Hạnh Phúc



CC1

- ✓ Mô tả chung: là dự án khu dân cư mới có diện tích 43 ha tại khu đô thị mới Nam Sài Gòn.
- ✓ Chủ đầu tư: CC1
- ✓ Mục tiêu dự án: Xây dựng khu dân cư mới bao gồm các biệt thự, nhà liên kế và các chung cư cao tầng với đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội hiện đại, đồng bộ nhằm giảm áp lực tăng mật độ dân cư nội thành và giải quyết một phần vấn đề thiếu diện tích nhà ở trong nội thành.

Dự án Xây dựng công trình đường Hồ Chí Minh đoạn La Sơn - Túy Loan theo hình thức BT

- ✓ Mô tả chung: Phân kỳ đầu tư giai đoạn 1 xây dựng công trình đường Hồ Chí Minh đoạn La Sơn - Túy Loan thuộc tỉnh Thừa Thiên Huế và thành phố Đà Nẵng theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao.
- ✓ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền: Bộ Giao thông vận tải.
- ✓ Nhà đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư BT Cam Lộ - Túy Loan, gồm các nhà đầu tư: Liên danh Công ty TNHH MTV Tổng độ TNXP Trường Sơn và CC1; Tổng Công ty Xây dựng Trường Sơn; Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 8 - Công ty cổ phần; Công ty TNHH MTV Đầu tư - Xây dựng Vạn Tường; Công ty cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh; Công ty TNHH Tập đoàn Trường Hải.
- ✓ Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng đoạn La Sơn - Túy Loan nhằm hoàn thiện một phần nhánh Đông đường Hồ Chí Minh, tuyến cao tốc Bắc - Nam phía Đông, nối với tuyến cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi, kết nối các tỉnh trong vùng kinh tế trọng điểm miền Trung, phát huy hiệu quả kinh tế, xã hội, quốc phòng an ninh mà tuyến đường mang lại đối với khu vực nói chung và tỉnh Thừa Thiên Huế, Đà Nẵng nói riêng. Tuyến đường sau khi hoàn thành sẽ phá thế độc đạo của tuyến đường bộ qua hầm Hải Vân và giải quyết ngập lụt, sự cố trên QL1A.
- ✓ Quy mô dự án: Chiều dài tuyến khoảng 77,06 km, phần mặt đường rộng 11m, nền đường rộng 12m, khổ cầu trên tuyến phù hợp với nền đường và 01 hầm thuộc đèo Đẻ Bay dài 1.280m. Tổng mức đầu tư 11.485 tỷ đồng, Vốn chủ sở hữu: 1.112 tỷ đồng, giá trị vốn góp của CC1: 239 tỷ đồng.
- ✓ Hình thức thực hiện: CC1 vừa là nhà đầu tư BT vừa là nhà thầu thi công xây lắp các gói thầu trong Dự án thuộc phạm vi được phân chia đầu tư, tương đương giá trị 2.150 tỷ đồng.
- ✓ Lợi nhuận dự kiến: Lợi nhuận của nhà đầu tư BT (theo quy định tại Nghị định 108 và Thông tư 166/TT-BTC): Sẽ được tính toán trình các Bộ ban ngành có liên quan xem xét trong quá trình thực hiện Dự án.

Khu dân cư sinh thái Phước Cơ - Vũng Tàu

- ✓ Mô tả chung: Dự án Khu dân cư sinh thái Phước Cơ trên khuôn viên 22 ha tại Phường 12, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu và đang lập thủ tục trình phê duyệt quy hoạch 1/500.
- ✓ Chủ đầu tư: CC1
- ✓ Mục tiêu dự án: Xây dựng khu nhà ở sinh thái để đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người dân và nghỉ dưỡng.

Dự án điện gió Phan Rí Thành

- ✓ Mô tả chung: Dự án thuộc "Quy hoạch phát triển điện gió tỉnh Bình Thuận giai đoạn 2011 – 2020, tầm nhìn đến năm 2030"
- ✓ Chủ đầu tư: CC1, hiện đang hoàn thiện thủ tục để chuyển dự án từ Công ty cổ phần Miền Đông là Đơn vị liên kết của CC1.
- ✓ Mục tiêu dự án: Phát triển năng lượng bền vững nhằm đảm bảo nguồn cung ứng điện lâu dài và giảm thiểu các tác hại đến môi trường.
- ✓ Quy mô dự án: 90 MW, chia làm 3 giai đoạn, giai đoạn 1 dự kiến triển khai 30 MW trong giai đoạn 2015-2018.
- ✓ Lợi nhuận dự kiến: tỷ suất lợi nhuận sẽ được xác định trong quá trình đàm phán giá điện, nhưng tỷ suất sinh lợi kỳ vọng sẽ không thấp hơn 10%.

Nhà ở xã hội - Đường Nguyễn Văn Dung - Quận Gò Vấp

- ✓ Mô tả chung: Dự án trước đây được phê duyệt là Trường công nhân kỹ thuật, hiện nay Tổng công ty đang hoàn thiện thủ tục chuyển mục đích dự án thành dự án nhà ở xã hội.
- ✓ Chủ đầu tư: CC1



CC1

✓ Mục tiêu dự án: Xây dựng nhà ở xã hội nhằm đáp ứng một phần nhu cầu về nhà ở cho người dân, tạo công ăn việc làm và mang lại lợi nhuận cho CC1.

✓ Quy mô dự án: Xây dựng chung cư từ 10 đến 15 tầng.

✓ Lợi nhuận dự kiến: 10%.

2 Dự án Đầu tư nâng cao năng lực thiết bị

✓ Mô tả chung: là các hạng mục đầu tư nhằm nâng cao năng lực sản xuất của CC1 với tổng đầu tư là 122 tỷ đồng.

✓ Chủ đầu tư: CC1

✓ Mục tiêu dự án:

- Hạng mục 1: Đầu tư 10 xe trộn bê tông, 01 bơm cần bê tông và xe bơm ngang bê tông nhằm nâng cao năng lực thiết bị phục vụ cho mục đích phát triển sản xuất kinh doanh của chi nhánh Công ty Mê Kông. Quy mô đầu tư: 28,5 tỷ đồng, dự phóng hiệu quả tài chính NPV 4,3 tỷ đồng, tỷ suất sinh lời dự án 18,3% và thời gian hoàn vốn 6 năm 7 tháng.
- Hạng mục 2: Đầu tư dây chuyền sản xuất bê tông thương phẩm gồm 10 xe trộn bê tông, 01 xe bơm cần bê tông và 01 xe bơm ngang bê tông, 02 xe xúc lật, 01 trạm trộn bê tông 90m³/h, 02 hệ thống làm lạnh phục vụ cho trạm trộn bê tông, thiết bị thí nghiệm nhằm mục đích mở rộng thị trường cung cấp bê tông thương phẩm cho khu vực Miền Bắc. Quy mô đầu tư: 43,8 tỷ đồng, dự phóng hiệu quả tài chính NPV 5,9 tỷ đồng, tỷ suất sinh lời dự án 18,3%.
- Hạng mục 3: Đầu tư máy móc thiết bị phục vụ thi công đóng cọc các công trình, bao gồm 02 Thiết bị đóng cọc bao gồm dàn cơ sở, leader và búa; 04 Thiết bị đóng cọc bao gồm dàn cơ sở và leader; 05 Búa đóng cọc D46; 03 Leader loại 27 - 33m và đường kính 600 - 800mm; 03 Búa đóng cọc ≥ 4 tấn; 09 Máy phát điện 60KVA; 27 Máy hàn 1 chiều CO₂ - 500; 01 Xe cẩu thùng ≥ 6 tấn. Mục tiêu đầu tư nhằm chủ động trong công tác huy động thiết bị nhằm triển khai thi công các công trình trúng thầu của CC1. Quy mô đầu tư: 49,6 tỷ đồng, dự phóng hiệu quả tài chính NPV 5,4 tỷ đồng, tỷ suất sinh lời dự án 13,6%.

2.4.8 Lộ trình niêm yết

✓ Sau khi CC1 chính thức chuyển thành công ty cổ phần, trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, CC1 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.

✓ Nếu CC1 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 Upcom, trong thời hạn tối đa 1 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, CC1 phải 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.

PHẦN IX. CÁC KIẾN NGHỊ VÀ ĐỀ XUẤT

✓ Tổng Công ty Xây dựng số 1 kính đề nghị Chính phủ và Bộ Xây dựng phê duyệt cơ cấu chào bán cho nhà đầu tư chiến lược và chào bán lần đầu ra công chúng (IPO) với tỷ lệ như được thể hiện tại **Bảng 24- Vốn điều lệ sau cổ phần hóa**; và thông qua hình thức cổ phần hóa là vừa kết hợp bán bớt một phần vốn nhà nước vừa phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ; đồng thời phê duyệt toàn bộ phương án cổ phần hóa Tổng Công ty Xây dựng số 1.

✓ CC1 kính đề nghị Bộ Xây Dựng phê duyệt danh sách 9 cán bộ là người đại diện phần vốn Nhà nước tại các công ty cổ phần do CC1 nắm giữ nhưng chưa được mua cổ phần ưu đãi tại các doanh nghiệp cổ phần hóa và 02 CBCNV đã được CC1 giải quyết chế độ hưu trí nhưng tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp thuộc đối tượng được mua cổ phần ưu đãi theo mục 2 Điều 48 Nghị định số 59. Theo đó, đối với cán bộ là người đại diện phần vốn Nhà nước, thời gian công tác tại các công ty cổ phần là đơn vị thành viên của CC1 vẫn được tính để mua cổ phần ưu đãi (nghĩa là tổng thời gian tính theo số năm người lao động thực tế làm việc trong khu vực nhà nước) với tổng số lượng là 21.300 cổ phần; và đối với 02 CBCNV đã được CC1 giải quyết chế độ hưu trí, thời gian được tính để mua cổ phần với giá ưu đãi không trừ thời gian thực tế làm việc đã được tính để hưởng chế độ hưu trí với tổng số lượng là 4.000 cổ phần.



CC1

- CC1 căn cứ vào nhu cầu vốn kinh doanh theo kế hoạch và điều kiện tăng tỷ lệ tự tài trợ theo Đề án tái cấu trúc của CC1 lên 25% đến năm 2020, CC1 có kế hoạch tăng vốn điều lệ lên trong khoảng 1.300 – 1.600 tỷ đồng từ năm 2017 và trong khoảng 2.000 – 2.700 tỷ đồng từ năm 2020. Phương án huy động vốn tăng thêm sẽ do Đại hội đồng cổ đông xem xét và phê duyệt sau cùng, CC1 kính trình Bộ Xây dựng chủ trương tăng vốn này và lộ trình giảm vốn Nhà nước tại CC1 (trường hợp giữ nguyên phần vốn nhà nước sau thời điểm cổ phần hóa là 44.000.000 cổ phần) dự kiến là dưới 30% từ năm 2017 và dưới 20% từ năm 2020.
- Đối với khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Bê tông Biên Hòa (BHC) và Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Vật tư (CNT), do lỗ lũy kế vượt quá vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/12/2013 nên cổ phiếu CNT đã bị hủy niêm yết vào ngày 15/5/2014 và cổ phiếu BHC đã bị hủy niêm yết vào ngày 26/5/2014. Theo khoản 8 Điều 18 của Thông tư 127/2014/TT-BTC ngày 5/9/2014 có nêu: "Giá trị vốn góp của doanh nghiệp cổ phần hóa vào công ty cổ phần đã niêm yết, đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu giao dịch trên thị trường chứng khoán tại thời điểm gần nhất với thời điểm tổ chức thực hiện xác định giá trị doanh nghiệp". Hơn nữa, giá đóng cửa của cổ phiếu CNT tại ngày 15/5/2014 là 2.200 đồng/cổ phiếu và của cổ phiếu BHC tại ngày 26/5/2014 là 1.400 đồng/cổ phiếu cũng bằng với giá được ba công ty chứng khoán xác định vào thời điểm 30/06/2014. Trong khi đó, giá trị cổ phiếu của 02 công ty này được xác định trong Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp Nhà nước của CC1 lại lần lượt là 16.227 đồng/cổ phiếu và 10.408 đồng/cổ phiếu. Tổng giá trị chênh lệch giữa giá trị cổ phiếu thực tế và giá trị đưa vào tính toán để xác định giá trị doanh nghiệp là 67,390 tỷ đồng. $WK\%F\ FX=W\%i\ Qj$
 $JLi\ WUc;R\ Pj\ QKj\ y?X\ W\ SK;L\ JIQK\ FKcX\ NKL\ y?X\ W\ YjR\ \&\&$ Do vậy, CC1 kiến nghị Bộ Xây dựng cho phép CC1 được áp dụng theo giá cổ phiếu của hai công ty trên tại thời điểm hủy niêm yết trước khi CC1 chuyển đổi doanh nghiệp để không làm ảnh hưởng trọng yếu đến giá trị doanh nghiệp khi thực hiện cổ phần hóa.
 - Đối với khoản trích dự phòng bảo hành công trình trị giá 50.653.918.920 đồng, đây là khoản dự phòng bảo hành các công trình có thời gian kéo dài. Nếu sau khi chuyển đổi có phát sinh chi phí sửa chữa sẽ làm ảnh hưởng đến quyền lợi của cổ đông sau này. Vì vậy CC1 kiến nghị Bộ Xây dựng xem xét cho phép CC1 sẽ điều chỉnh phần vốn Nhà nước đối với các khoản sửa chữa bảo hành trước khi CC1 chuyển đổi sang Công ty Cổ phần.
 - Quý hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp phải thu của CC1 đến 30/06/2014 là 21.551.724.729 đồng. CC1 đã đề nghị Chính phủ và Bộ Xây dựng xem xét và cho loại khoản nợ này khi chuyển sang Công ty Cổ phần để phản ánh đúng giá trị thực của doanh nghiệp bởi do Quý hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp phải thu của CC1 là 36.751.883.771 đồng, CC1 đã thu hồi được số tiền là 15.200.159.042 đồng, số còn phải thu là 21.551.724.729 đồng. Đây là phần bán cổ phiếu lần đầu của các công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An Thịnh: 1.608.167.884 đồng; Công ty Cổ phần Đầu tư Miền Nam (Công ty Cổ phần Bình Minh): 2.788.406.674; Công ty Cổ phần Xây dựng số 8: 17.155.150.171 đồng. Mặc dù, CC1 đã dùng nhiều biện pháp nhưng vẫn không thu hồi được, và hiện nay CC1 đã thoái hết phần vốn nhà nước tại ba công ty trên nên CC1 đã đề nghị Bộ Xây dựng và Chính phủ xem xét để chuyển khoản nợ này sang cho Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam (DATC) để tiếp tục xử lý theo đúng các quy định của pháp luật hiện hành.
 - CC1 kính đề nghị Chính phủ và Bộ Xây dựng xem xét và phê duyệt việc nếu nhà đầu tư chiến lược có yêu cầu thì sẽ cho phép nhà đầu tư chiến lược được mua số cổ phần không bán hết sau khi bán đấu giá cổ phần ra công chúng và bán thỏa thuận cho nhà đầu tư tham gia mua đấu giá theo quy định.
 - Trong trường hợp sau khi phương án cổ phần hóa đã được phê duyệt mà nhà đầu tư chiến lược đã được lựa chọn không thực hiện mua cổ phần theo cam kết, CC1 kính đề nghị Chính phủ và Bộ Xây dựng cho phép Ban chỉ đạo cổ phần hóa lựa chọn các nhà đầu tư chiến lược khác (nếu đáp ứng đầy đủ tiêu chí lựa chọn) hoặc tổ chức bán đấu giá công khai toàn bộ số cổ phần bán cho nhà đầu tư chiến lược theo phương án đã được phê duyệt.
 - Trong trường hợp Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định 91/2010/NĐ-CP ngày 20/08/2010 cho phép CC1 được giải quyết chính sách đối với người lao động dôi dư theo quy định tại Nghị định mới.



T.M. TỔ GIÚP VIỆC BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HÓA



LÊ DŨNG

PHỤ LỤC

Phụ lục 1: Dự thảo Điều lệ CTCP

Phụ lục 2: Danh sách người lao động mua cổ phần ưu đãi theo thời gian làm việc trong khu vực Nhà nước và theo số năm cam kết làm việc thêm tại CC1

Phụ lục 3: Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp

Phụ lục 4: Xác định giá khởi điểm

Phụ lục 5: Phương án lao động

Phụ lục 6: Chi phí trợ cấp thôi việc, mất việc lao động dôi dư

Phụ lục 7: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2011, 2012, 2013 và báo cáo tài chính chưa kiểm toán 2014

Phụ lục 8: Tài liệu liên quan khác