

**BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY TNHH MTV XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TÂN CẢNG KHUYẾN CÁO CÁC NHÀ ĐẦU TƯ NÊN ĐỌC KỸ CÁC THÔNG TIN TRONG TÀI LIỆU NÀY VÀ QUY CHẾ ĐẤU GIÁ TRƯỚC KHI ĐĂNG KÝ THAM DỰ ĐẤU GIÁ.**



## **BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐẤU GIÁ BÁN CỔ PHẦN LẦN ĐẦU CÔNG TY TNHH MTV XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TÂN CẢNG**

**Tổ chức thực hiện đấu giá**



**SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH**

*Địa chỉ: Số 16 Võ Văn Kiệt, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1,  
TP. Hồ Chí Minh.*

*Điện thoại: 028 3821 7713*

*Fax: 028.38217452*

**Doanh nghiệp cổ phần hoá**



**CÔNG TY TNHH MTV XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TÂN  
CẢNG**

*Địa chỉ: 1295B, Nguyễn Thị Định, Phường Cát Lái, Thành phố Thủ  
Đức, TP. Hồ Chí Minh.*

*Điện thoại: 028.2253.7386*

*Fax: 028.2253.7386*

**Tổ chức tư vấn bán đấu giá**



**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN TÂN VIỆT**

*Địa chỉ: Tầng 6, 79 Lý Thường Kiệt, Hoàn Kiếm, Hà Nội*

*Điện thoại: 024 3728 0921*

*Fax: 024 3728 0920*

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ TÀI LIỆU SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI DOANH  
NGHIỆP CỔ PHẦN HOÁ, TỔ CHỨC TƯ VẤN BÁN ĐẤU GIÁ VÀ CÁC ĐẠI LÝ  
ĐẤU GIÁ THEO QUY CHẾ TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ**

**BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY TNHH MTV XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TÂN CẢNG KHUYẾN CÁO CÁC NHÀ ĐẦU TƯ NÊN ĐỌC KỸ CÁC THÔNG TIN TRONG TÀI LIỆU NÀY VÀ QUY CHẾ ĐẤU GIÁ TRƯỚC KHI ĐĂNG KÝ THAM DỰ ĐẤU GIÁ.**

**XDCT**

# **BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

## **ĐẤU GIÁ BÁN CỔ PHẦN LẦN ĐẦU CÔNG TY TNHH MTV XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TÂN CẢNG**

### **Tổ chức thực hiện đấu giá**



**SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH**

*Địa chỉ: Số 16 Võ Văn Kiệt, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.*

*Điện thoại: 028 3821 7713*

*Fax: 028.38217452*

### **Doanh nghiệp cổ phần hoá**

**XDCT**

**CÔNG TY TNHH MTV XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TÂN CẢNG**

*Địa chỉ: 1295B, Nguyễn Thị Định, Phường Cát Lái, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.*

*Điện thoại: 028.2253.7386*

*Fax: 028.2253.7386*

### **Tổ chức tư vấn bán đấu giá**



**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN TÂN VIỆT**

*Địa chỉ: Tầng 6, 79 Lý Thường Kiệt, Hoàn Kiếm, Hà Nội*

*Điện thoại: 024 3728 0921*

*Fax: 024 3728 0920*

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ TÀI LIỆU SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HOÁ, TỔ CHỨC TƯ VẤN BÁN ĐẤU GIÁ VÀ CÁC ĐẠI LÝ ĐẤU GIÁ THEO QUY CHẾ TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ**

## MỤC LỤC

LỜI NÓI ĐẦU .....	1
PHẦN 1. TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN CỦA CÔNG TY TNHH MTV XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TÂN CẢNG.....	2
I. Cơ sở pháp lý của đợt bán đấu giá .....	2
1. Cơ sở pháp lý về cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước .....	2
2. Cơ sở pháp lý về cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng .....	4
II. THÔNG TIN VỀ ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ.....	5
III. CÁC TỔ CHỨC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN .....	6
1. Đại diện chủ sở hữu vốn nhà nước .....	6
2. Doanh nghiệp cổ phần hoá .....	7
3. Tổ chức kiểm toán báo cáo tài chính.....	7
4. Tổ chức xác định giá trị doanh nghiệp.....	7
5. Tổ chức xác định giá khởi điểm bán đấu giá .....	7
6. Tổ chức tư vấn bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng.....	7
PHẦN 2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA .....	8
I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA.....	8
1. Giới thiệu về doanh nghiệp .....	8
2. Ngành nghề kinh doanh .....	10
3. Sản phẩm và dịch vụ chủ yếu.....	11
4. Cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý của doanh nghiệp trước khi cổ phần hóa .....	11
5. Tổng số lao động tiếp tục chuyển sang công ty cổ phần .....	17
6. Danh sách Công ty mẹ, Công ty con, Công ty liên kết, liên doanh .....	18
II. HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CÁC NĂM TRƯỚC CỔ PHẦN HÓA .....	19
1. Tình hình hoạt động kinh doanh .....	19
2. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành ....	29
3. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trước cổ phần hóa.....	31
4. Nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty...	33
III. THỰC TRẠNG DOANH NGHIỆP TẠI THỜI ĐIỂM XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP .....	35
1. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp.....	35
2. Giá trị doanh nghiệp tại thời điểm 31/3/2021 .....	36

3. Tình hình đất đai của doanh nghiệp và phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa .....	39
<b>PHẦN 3. PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ, CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN, HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH SAU CỔ PHẦN HÓA .....</b>	<b>41</b>
<b>I. THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ DOANH NGHIỆP SAU CỔ PHẦN HÓA.....</b>	<b>41</b>
1. Thông tin chung về công ty cổ phần .....	41
2. Ngành nghề kinh doanh sau cổ phần dự kiến.....	41
3. Phương án về tổ chức và điều hành Công ty .....	43
4. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ sau cổ phần .....	48
5. Phương án đầu tư và chiến lược phát triển của doanh nghiệp sau cổ phần hóa .....	50
6. Kế hoạch sản xuất kinh doanh giai đoạn 2022 – 2026 .....	54
<b>PHẦN 4. THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ.....</b>	<b>57</b>
<b>I. PHƯƠNG THỨC BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN .....</b>	<b>57</b>
1. Loại cổ phần .....	57
2. Đối tượng mua cổ phần .....	57
3. Giá khởi điểm bán cổ phần .....	57
4. Phương án xử lý cổ phần không bán hết.....	57
5. Phương thức bán.....	57
<b>II. PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN .....</b>	<b>63</b>
<b>III. KẾ HOẠCH HOÀN VỐN DOANH NGHIỆP NHÀ NƯỚC, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CỔ PHẦN HÓA VÀ CHI PHÍ CỔ PHẦN HÓA .....</b>	<b>63</b>
1. Chi phí cổ phần hóa .....	63
2. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ cổ phần hóa .....	64
<b>IV. KẾ HOẠCH ĐƯA CỔ PHIẾU LÊN GIAO DỊCH TRÊN THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOÁN .....</b>	<b>65</b>
<b>V. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO DỰ KIẾN.....</b>	<b>65</b>
1. Rủi ro về kinh tế.....	65
2. Rủi ro luật pháp.....	68
3. Rủi ro đặc thù .....	69
4. Rủi ro từ đợt chào bán .....	70
5. Rủi ro khác .....	71
<b>VI. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG CÁC THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA.....</b>	<b>71</b>
1. Đại diện Ban chỉ đạo cổ phần hóa .....	71

2. Đại diện Doanh nghiệp cổ phần hóa.....	71
3. Đại diện Tổ chức tư vấn .....	72
VII. KẾT LUẬN .....	72

## DANH MỤC BẢNG

Sơ đồ 1. Sơ đồ cơ cấu tổ chức của Công ty trước cổ phần hóa .....	12
Bảng 1. Tình hình sử dụng lao động của công ty .....	17
Bảng 2. Danh mục lao động chuyển sang công ty cổ phần .....	18
Bảng 3. Cơ cấu doanh thu, lợi nhuận của Công ty giai đoạn 2018 – 2021.....	19
Bảng 4. Cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh Công ty 2018 - 2021.....	20
Bảng 5. Danh sách đối tác lớn của Công ty .....	22
Bảng 6. Trang thiết bị của Công ty .....	23
Bảng 7. Danh mục Hợp đồng công ty đã và đang thực hiện .....	29
Bảng 8. Một số chỉ tiêu tài chính Công ty năm 2018 - 2021 .....	31
Bảng 9. Tình hình công nợ phải thu năm 2018 - 2021 .....	32
Bảng 10. Tình hình công nợ phải trả .....	33
Bảng 11. Tình hình tài sản cố định của Công ty tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp tại 0h ngày 31/3/2021.....	35
Bảng 12. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp tại thời điểm 0h ngày 31/03/2021 ..	37
Bảng 13. Tình hình sử dụng đất của doanh nghiệp tại ngày 31/3/2021 .....	39
Sơ đồ 2. Sơ đồ cơ cấu tổ chức sau cổ phần hóa.....	43
Bảng 14. Cơ cấu vốn điều lệ sau cổ phần hóa theo phương án cổ phần hóa đã được duyệt .....	49
Bảng 15. Cơ cấu vốn điều lệ được điều chỉnh theo Quyết định 1808.....	49
Bảng 16. Một số chỉ tiêu tài chính dự kiến giai đoạn 2022 - 2026.....	54
Bảng 17. Danh mục người lao động được mua cổ phần theo giá ưu đãi.....	58
Bảng 18. Tổng dự toán chi phí cổ phần hóa .....	63
Bảng 19. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ cổ phần hóa .....	64

## DANH MỤC HÌNH

Sơ đồ 1. Sơ đồ cơ cấu tổ chức của Công ty trước cổ phần hóa .....	12
Sơ đồ 2. Sơ đồ cơ cấu tổ chức sau cổ phần hóa .....	43

## CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT

- ❖ Bán đấu giá cổ phần : Là hình thức bán cổ phần của doanh nghiệp Nhà nước cổ phần hóa công khai cho các nhà đầu tư có sự cạnh tranh về giá, ở đây cụ thể là cổ phần của Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng.
- ❖ Nhà đầu tư : Là tổ chức kinh tế và cá nhân trong và ngoài nước theo quy định tại Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty TNHH MTV do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần.
- ❖ Ban Chỉ đạo cổ phần hoá : Ban Chỉ đạo cổ phần hoá Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng.
- ❖ Công ty : Công ty Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng.
- ❖ TVSI : Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt.
- ❖ CBCNV : Cán bộ công nhân viên.
- ❖ ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông.
- ❖ HĐQT : Hội đồng Quản trị.
- ❖ DTT : Doanh thu thuần.
- ❖ LNST : Lợi nhuận sau thuế.
- ❖ VCSH : Vốn chủ sở hữu.
- ❖ NPT : Nợ phải trả.
- ❖ ĐKKD : Đăng ký kinh doanh.
- ❖ GTDN : Giá trị doanh nghiệp.
- ❖ SXKD : Sản xuất kinh doanh.
- ❖ CP : Cổ phần.
- ❖ CNTT : Công nghệ thông tin.
- ❖ BCTC : Báo cáo tài chính.
- ❖ XDCB : Xây dựng cơ bản.

## LỜI NÓI ĐẦU

Bản công bố thông tin này nhằm mục đích công bố thông tin phục vụ việc bán đấu giá cổ phần lần đầu theo hình thức đấu giá công khai, là một nội dung của quá trình cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng.

Với tư cách là Tổ chức công bố thông tin và Tổ chức có vốn nhà nước được chuyển nhượng theo Bản công bố thông tin này, Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng đề nghị các nhà đầu tư dựa vào các thông tin được trình bày trong (i) Bản công bố thông tin này, (ii) mẫu Đơn đăng ký đấu giá cổ phần và (iii) Quy chế đấu giá do Tổ chức thực hiện đấu giá ban hành để đưa ra quyết định đầu tư của mình. Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng chưa ủy quyền cho bất cứ tổ chức/ cá nhân nào cung cấp cho nhà đầu tư các thông tin được trình bày trong Bản công bố thông tin này. Các nhà đầu tư không nên dựa vào bất kì thông tin hoặc tuyên bố nào không được trình bày trong các tài liệu liệt kê trên đây. Ngoài ra, nếu các nhà đầu tư có nghi ngờ về bất kỳ nội dung hay thông tin nào được trình bày trong Bản công bố thông tin này, các nhà đầu tư nên hỏi ý kiến của Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng cũng như các tổ chức tư vấn độc lập.

Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng là doanh nghiệp do Tổng công ty Tân Cảng Sài Gòn sở hữu 100% vốn điều lệ và đang trong quá trình thực hiện cổ phần hóa theo hình thức bán một phần vốn của Tổng Công ty hiện có tại Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng và giữ nguyên vốn điều lệ.

Công ty cổ phần Xây dựng Công trình Tân Cảng được thành lập sau khi cổ phần hóa sẽ kế thừa các quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng hiện nay theo quy định của pháp luật. Công ty cổ phần Xây dựng Công trình Tân Cảng sẽ có tư cách pháp nhân theo quy định của pháp luật Việt Nam kể từ ngày cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, có con dấu riêng, được mở tài khoản theo quy định của pháp luật, được tổ chức và hoạt động theo Điều lệ công ty, phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.

Việc chào bán cổ phần Tổng công ty Tân Cảng Sài Gòn đang nắm giữ theo hình thức đấu giá công khai lần đầu theo Bản công bố thông tin này là một phần của quá trình cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng, góp phần hình thành Công ty cổ phần Xây dựng Công trình Tân Cảng. Các nhà đầu tư mua cổ phần theo Bản công bố thông tin này sẽ trở thành cổ đông của Công ty cổ phần Xây dựng Công trình Tân Cảng và có đầy đủ quyền và nghĩa vụ của cổ đông theo Điều lệ tổ chức và hoạt động công ty và quy định của pháp luật.



# **PHẦN 1. TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN CỦA CÔNG TY TNHH MTV XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TÂN CẢNG**

## **I. Cơ sở pháp lý của đợt bán đấu giá**

### **1. Cơ sở pháp lý về cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước**

– Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 và các văn bản luật hướng dẫn thực hiện;

– Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty TNHH MTV do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần;

– Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty TNHH MTV do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần;

– Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp và Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/3/2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP;

– Nghị định số 148/2021/NĐ-CP ngày 31/12/2021 về quản lý, sử dụng nguồn thu từ chuyển đổi sở hữu doanh nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập, nguồn thu từ chuyển nhượng vốn nhà nước và chênh lệch vốn chủ sở hữu lớn hơn vốn điều lệ tại doanh nghiệp;

– Nghị định số 63/2015/NĐ-CP ngày 22/7/2015 của Chính phủ quy định chính sách đối với người lao động dôi dư khi sắp xếp lại Công ty TNHH một thành viên do nhà nước làm chủ sở hữu;

– Nghị định số 21/2009/NĐ-CP ngày 23/02/2009 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật sĩ quan quân đội nhân dân Việt Nam về chế độ, chính sách đối với sĩ quan thôi phục vụ tại ngũ; sĩ quan tại ngũ hy sinh, tử trận; sĩ quan tại ngũ chuyển sang quân nhân chuyên nghiệp hoặc công chức quốc phòng;

– Nghị định số 151/2016/NĐ-CP ngày 11/11/2016 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều về chế độ, chính sách của Luật quân nhân chuyên nghiệp, công nhân và viên chức quốc phòng;

– Thông tư liên tịch số 36/2009/TTLT-BQP-BNV-BLĐTBXH-BTC ngày 21/07/2009 hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định 21/2009/NĐ-CP ngày 23/02/2009 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của

Luật sĩ quan Quân đội nhân dân Việt Nam về chế độ, chính sách đối với sĩ quan thôi phục vụ tại ngũ; sĩ quan tại ngũ hy sinh, tử trận; sĩ quan tại ngũ chuyển sang quân nhân chuyên nghiệp hoặc công chức quốc phòng;

– Thông tư số 44/2015/TT-BLĐTBXH ngày 22/10/2015 của Bộ Lao động-Thương binh và Xã hội hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 63/2015/NĐ-CP ngày 22/7/2015 của Chính phủ quy định chính sách đối với người lao động dôi dư khi sắp xếp lại Công ty TNHH một thành viên do nhà nước làm chủ sở hữu;

– Thông tư số 154/2016/TT-BQP ngày 12/10/2016 của Bộ Quốc phòng hướng dẫn thực hiện 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 trong Bộ Quốc phòng;

– Thông tư số 07/2018/TT-BLĐTBXH ngày 01/8/2018 của Bộ Lao động Thương binh và Xã hội hướng dẫn xây dựng phương án sử dụng lao động và thực hiện chính sách đối với người lao động khi cổ phần hóa quy định tại Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần;

– Thông tư số 139/2018/TT-BQP ngày 30/8/2018 của Bộ Quốc phòng hướng dẫn việc sử dụng và thực hiện một số chế độ, chính sách đối với các đối tượng làm việc tại doanh nghiệp Quân đội thực hiện cổ phần hóa hoặc giải thể, phá sản; công ty cổ phần thoái vốn nhà nước và công ty cổ phần có vốn góp của Nhà nước do Bộ Quốc phòng quản lý;

– Thông tư số 155/2019/TT-BQP ngày 15/10/2019 của Bộ Quốc phòng hướng dẫn chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thuộc Bộ Quốc phòng thành công ty cổ phần;

– Thông tư số 32/2021/TT-BTC ngày 17/5/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn bán cổ phần lần đầu và quản lý, sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa của doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ chuyển đổi thành công ty cổ phần;

– Thông tư số 46/2021/TT-BTC ngày 23/6/2021 của Bộ Tài chính về hướng dẫn một số nội dung về xử lý tài chính và xác định giá trị Doanh nghiệp khi chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Doanh nghiệp Nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành Công ty cổ phần.

## **2. Cơ sở pháp lý về cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng**

– Quyết định số 707/QĐ-TTg ngày 25/5/2017 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án “Cơ cấu lại doanh nghiệp nhà nước, trọng tâm là tập đoàn kinh tế, tổng công ty nhà nước giai đoạn 2016 – 2020”;

– Văn bản số 80/TTg-ĐMDN ngày 04/7/2017 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án cơ cấu lại, đổi mới và nâng cao hiệu quả doanh nghiệp quân đội đến năm 2020;

– Thông báo số 951-TB/VPQU ngày 12/10/2017 của Văn phòng Quân ủy Trung ương về kết luận của Thường vụ Quân ủy Trung ương đối với mô hình tổ chức các doanh nghiệp quân đội;

– Thực hiện Kết luận của Thường vụ Quân ủy Trung ương tại Thông báo kết luận số 795-TB/VPQU ngày 22/7/2018 của Văn phòng Quân ủy Trung ương về triển khai Đề án cơ cấu lại, đổi mới, nâng cao hiệu quả doanh nghiệp quân đội; tình hình quản lý, sử dụng đất quốc phòng và hoạt động kinh tế; xây dựng Khu kinh tế - quốc phòng;

– Văn bản số 9461/BQP-Kte ngày 27/8/2018 của Bộ Quốc phòng về việc thực hiện cơ cấu lại các doanh nghiệp quân đội.

– Quyết định số 604/QĐ-BQP ngày 25/02/2020 của Bộ Quốc phòng về việc cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng thuộc Tổng công ty Tân Cảng Sài Gòn;

– Quyết định số 1700/QĐ-HĐTV ngày 22/5/2020 của HĐTV Tổng công ty Tân Cảng Sài Gòn về việc thành lập Ban Chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng;

– Quyết định số 1731/QĐ-BCĐ ngày 01/6/2020 của Trưởng ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng về việc thành lập Tổ giúp việc cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng;

– Quyết định số 1724/QĐ-BQP ngày 11/6/2021 của Bộ Quốc phòng về việc điều chỉnh thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng thuộc Tổng công ty Tân Cảng Sài Gòn;

– Quyết định số 493/QĐ-HĐTV ngày 21/02/2022 của HĐTV Tổng công ty Tân Cảng Sài Gòn về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hoá Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng;

– Quyết định số 494/QĐ-HĐTV ngày 21/02/2022 của HĐTV Tổng công ty Tân Cảng Sài Gòn về việc phê duyệt dự toán chi phí cổ phần hoá Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng;

– Quyết định số 495/QĐ-HĐTV ngày 21/02/2022 của HĐTV Tổng công ty Tân Cảng Sài Gòn về phương án sử dụng lao động sau cổ phần hóa của Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng;

– Căn cứ Quyết định số 1112/QĐ-TCg ngày 19/4/2022 của Chủ tịch Tổng công ty Tân Cảng Sài Gòn về việc kiện toàn Ban Chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng;

– Căn cứ Quyết định số 1114/QĐ-BCĐ ngày 19/4/2022 của Trưởng ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng về việc kiện toàn Tổ giúp việc cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng;

– Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019, 2020 và 2021 của Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C tại Hà Nội;

– Chứng thư thẩm định giá số 14.2022/CT TĐG GLOBAL CPAS ngày 03/5/2022 của Công ty TNHH GLOBAL CPAS về việc tư vấn xác định giá khởi điểm;

– Biên bản và Nghị quyết Hội nghị người lao động bất thường ngày 03/5/2022 của Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng về việc thông qua phương án cổ phần hóa doanh nghiệp;

– Quyết định số 1411/QĐ-TCg ngày 18/5/2022 của Chủ tịch Tổng công ty Tân Cảng Sài Gòn về phê duyệt phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng;

– Quyết định số 1808/QĐ-TCg ngày 23/6/2022 của Chủ tịch Tổng công ty Tân Cảng Sài Gòn về việc điều chỉnh số lượng cổ phần chào bán công khai ra công chúng tại Phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng;

– Và các tài liệu có liên quan khác.

## **II. THÔNG TIN VỀ ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ**

- Số lượng cổ phần bán đấu giá : 3.279.800 cổ phần.
- Loại cổ phần : Cổ phần phổ thông.
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần.
- Giá khởi điểm : 15.322 đồng/cổ phần.
- Số lượng cổ phần mỗi nhà đầu : 100 cổ phần.

- tư được đăng ký mua tối thiểu
- Phương thức đấu giá : Đấu giá công khai tại Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.
  - Đối tượng tham gia : Các nhà đầu tư trong và ngoài nước bao gồm các tổ chức, cá nhân (kể cả người lao động trong doanh nghiệp cổ phần hóa) theo quy định của pháp luật.
  - Địa điểm cung cấp Bản công bố thông tin đấu giá : Tại các đại lý đấu giá được công bố trong Quy chế đấu giá. Bản công bố thông tin được đăng tải trên website: <http://www.hsx.vn>; <http://tvs.com.vn>; <http://saigonnewport.com.vn> và website của các đại lý đấu giá.
  - Địa điểm đăng ký tham dự đấu giá : Tại các đại lý đấu giá được công bố trong Quy chế đấu giá.
  - Thời gian nộp đơn đăng ký tham dự, nộp tiền đặt cọc và nhận Phiếu đấu giá : Theo quy định tại Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng.
  - Quy chế về nộp tiền đặt cọc : Đặt cọc bằng 10% giá trị tổng số cổ phần đăng ký mua tính theo giá khởi điểm.
  - Thời gian các Đại lý nhận phiếu tham dự đấu giá : Theo quy định trong Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu của Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng.
  - Địa điểm tổ chức đấu giá : Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: Số 16 Võ Văn Kiệt, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
  - Phương thức thanh toán, thời hạn thanh toán tiền mua cổ phần và nhận lại tiền cọc do không mua được cổ phần : Theo quy định trong Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu của Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng.

### III. CÁC TỔ CHỨC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN

#### 1. Đại diện chủ sở hữu vốn nhà nước

**Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Tân Cảng Sài Gòn**

Trụ sở: 722 Điện Biên Phủ, Phường 22, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.

Điện thoại:

Website: <https://saigonnewport.com.vn>.

**2. Doanh nghiệp cổ phần hoá**

**Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng**

Địa chỉ trụ sở chính: 1295B, Nguyễn Thị Định, Phường Cát Lái, TP. Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Điện thoại: 028.2253.7386 - Fax: 028.2253.7386.

**3. Tổ chức kiểm toán báo cáo tài chính**

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C – Chi nhánh Hà Nội**

Địa chỉ: 40 Giảng Võ, P. Cát Linh, Q. Đống Đa, Hà Nội.

Điện thoại: 024 3736 7879

**4. Tổ chức xác định giá trị doanh nghiệp**

**Chi nhánh Công ty TNHH Thẩm định và Tư vấn Việt tại Hà Nội**

Địa chỉ: 40 Giảng Võ, P. Cát Linh, Q. Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Điện thoại: 024 3736 7879

**5. Tổ chức xác định giá khởi điểm bán đấu giá**

**Công ty TNHH GLOBAL CPAS**

Địa chỉ: Số 12, ngõ 62 phố Cù Chính Lan, Phường Khương Mai, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

Điện thoại:

**6. Tổ chức tư vấn bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng**

**Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt**

Địa chỉ: Tầng 6, Số 79 Lý Thường Kiệt, Q. Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Điện thoại: 024 3728 0921 - Fax: 024 3728 0920

Website: <https://tvs.com.vn>

## PHẦN 2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA

### I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA

#### 1. Giới thiệu về doanh nghiệp

##### 1.1. Thông tin chung về doanh nghiệp

- ❖ Tên doanh nghiệp : CÔNG TY TNHH MTV XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TÂN CẢNG
- ❖ Tên tiếng anh : TAN CANG CONSTRUCTION COMPANY LIMITED
- ❖ Tên đơn vị chủ quản : CÔNG TY TNHH MTV TỔNG CÔNG TY TÂN CẢNG SÀI GÒN
- ❖ Địa chỉ : 1295B, Nguyễn Thị Định, Phường Cát Lái, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- ❖ Điện thoại : 028.2253.7386 Fax: 028.2253.7386
- ❖ Mã số thuế : 0304941312
- ❖ Vốn điều lệ : 90.000.000.000 đồng.
- ❖ Vốn thực góp tại thời điểm 31/3/2021: 90.000.000.000 đồng.
- ❖ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304941312 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần thứ nhất ngày 09/4/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 13/4/2021.



- ❖ Logo:

##### 1.2. Lịch sử hình thành và phát triển

Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng tiền thân là đơn vị công binh thuộc Quân chủng Hải quân. Để đáp ứng nhu cầu và nhiệm vụ Quốc phòng - Kinh tế, ngày 18/04/1996 theo đề nghị của Bộ Tư lệnh Hải quân, Bộ Quốc phòng ra quyết định số 512/QĐ-QP thành lập Công ty Xây lắp Hải Công, sáp nhập lực lượng từ trung đoàn Công binh 83 và Trung đoàn công binh 131 thuộc Quân chủng Hải quân gồm cán bộ quản lý, cán bộ kỹ thuật có năng lực tổ chức thi công, có bề dày kinh nghiệm và nhiều trang thiết bị máy móc hiện đại. Ngày 18/04 hàng năm được coi là kỷ niệm ngày thành lập, ngày truyền thống chính thức Công ty.

Là một doanh nghiệp xây dựng đầu tiên của Quân chủng Hải quân, Công ty đã nhanh chóng ổn định về tổ chức, biên chế. Nhiệm vụ sản xuất kinh doanh là xây dựng các công trình về giao thông, cầu cảng, doanh trại, hạ tầng kỹ thuật cho quân chủng Hải Quân và Bộ Quốc Phòng.

Ngày 27/01/2000 Tư lệnh Quân chủng Hải Quân quyết định bàn giao Công ty xây lắp Hải Công về Xí nghiệp Sửa chữa và Xây dựng công trình thuộc Công ty Tân Cảng Sài Gòn theo quyết định số 410/QĐ-TL. Mục đích nâng cao năng lực và phục vụ sản xuất kinh doanh các ngành nghề bổ sung theo quyết định số 1337/1999/QĐ-BQP, ngày 23/8/1999 của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng cho Công ty Tân Cảng Sài Gòn như sau:

- Xây dựng và sửa chữa các công trình thủy, công trình công nghiệp, dân dụng (cầu tàu, bến cảng, triển đà, ụ tàu, kho bãi...).

- Xây dựng và sửa chữa các công trình thủy, công trình công nghiệp, dân dụng (cầu tàu, bến cảng, triển đà, ụ tàu, kho bãi...).

- Sản xuất vật liệu xây dựng.

Ngày 28/03/2000 theo quyết định số 191/QĐ-TM của Tổng Tham mưu trưởng, Bộ Tổng tham mưu Quân đội nhân dân Việt Nam thành lập Xí nghiệp Sửa chữa, xây dựng công trình trực thuộc Công ty Tân Cảng Sài Gòn – Quân chủng Hải quân mô hình đơn vị kinh tế trực thuộc (Hạch toán kinh tế phụ thuộc) của doanh nghiệp nhà nước có đăng ký kinh doanh.

Ngày 10/3/2005, Giám đốc Công ty Tân Cảng Sài Gòn đổi tên Xí nghiệp Sửa chữa, xây dựng công trình thành Xí nghiệp Xây dựng công trình Tân Cảng theo Quyết định số 256/QĐ-TCLĐ, ngày 08/3/2005.

Năm 2007, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng quyết định chuyển Xí nghiệp xây dựng công trình Tân Cảng thành Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân cảng theo QĐ số 23/2007/QĐ-BQP ngày 02/02/2007. Hoạt động theo loại hình doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng là doanh nghiệp 100% vốn do Công ty Tân Cảng Sài Gòn đầu tư, Chủ sở hữu là Công ty Tân Cảng Sài Gòn.

Theo Danh sách các doanh nghiệp quốc phòng, an ninh thuộc Bộ Quốc phòng kèm theo công văn số 2395/CTC-TCDN ngày 18/5/2021 của Cục Tài chính/BQP, hiện nay Công ty không còn thuộc danh mục doanh nghiệp quốc phòng an ninh của Bộ Quốc phòng. Tuy nhiên, Công ty vẫn thực hiện chỉ định thầu và tham gia đấu thầu thi công các công trình của Bộ tư lệnh Hải quân và Tổng công ty Tân Cảng Sài Gòn.

Qua hơn 25 năm hình thành và phát triển, Công ty đã lớn mạnh không ngừng nhờ thường xuyên đào tạo đội ngũ cán bộ quản lý, cán bộ kỹ thuật và công nhân lành nghề, thường xuyên đầu tư thiết bị hiện đại, tiếp cận các công nghệ mới. Doanh thu hàng năm đều tăng từ 05-10%, luôn được xếp loại là doanh nghiệp hạng I. Công ty đã nâng cao được quy mô hoạt động, sản xuất kinh doanh có lợi nhuận, phát triển được nguồn vốn chủ sở hữu tăng từ 30 tỷ đồng lên 90 tỷ đồng, mở rộng thêm một số ngành nghề. Công ty đã liên tục phát triển và khẳng định được thương hiệu ở tất cả các dự án lớn, đặc biệt Công ty đã thi công hệ thống Cảng Tân Cảng



Cát Lái được đánh giá là cảng Container hiện đại nhất và lớn nhất Việt Nam hiện nay cùng nhiều công trình tiêu biểu khác. Công ty luôn được đối tác đánh giá cao về năng lực, chất lượng sản phẩm. Hiện nay, Công ty Xây dựng công trình Tân Cảng là một thương hiệu nổi bật, có uy tín trong lĩnh vực thi công các công trình thủy, thủy lợi, công trình công nghiệp, giao thông.

## 2. Ngành nghề kinh doanh

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304941312 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần thứ nhất ngày 09/4/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 13/4/2021, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty gồm:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
1	Chuẩn bị mặt bằng Chi tiết: San lấp mặt bằng.	4312
2	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở)	2392
3	Lắp đặt hệ thống điện (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở)	4321
4	Sản xuất các cấu kiện kim loại (không hoạt động tại trụ sở)	2511
5	Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: khai thác và chế biến khoáng sản	0899
6	Xây dựng nhà để ở	4101
7	Xây dựng nhà không để ở	4102
8	Xây dựng công trình đường sắt Chi tiết: Xây dựng, sửa chữa công trình giao thông	4211
9	Xây dựng công trình đường bộ Chi tiết: Xây dựng, sửa chữa công trình giao thông	4212

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
10	Xây dựng công trình công ích khác Chi tiết: Xây dựng, sửa chữa công trình thủy lợi	4229
11	<b>Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác</b> <b>Chi tiết: Xây dựng, sửa chữa công trình thủy. Nạo vét cảng sông, cảng biển.</b>	<b>4299 (Chính)</b>
12	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao (không hoạt động tại trụ sở)	2395
13	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển chi tiết: cho thuê máy móc cầu bờ	7730
14	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí (trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản)	4322

### 3. Sản phẩm và dịch vụ chủ yếu

Hoạt động chính của Công ty hiện nay là:

- Xây dựng, sửa chữa công trình dân sinh, đơn vị quốc phòng;
- Xây dựng, sửa chữa các công trình cầu cảng, bến bãi trong hệ thống Tổng Công ty Tân Cảng Sài Gòn và các công trình xây dựng ngoài;
- Cho thuê cầu KE.

### 4. Cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý của doanh nghiệp trước khi cổ phần hóa

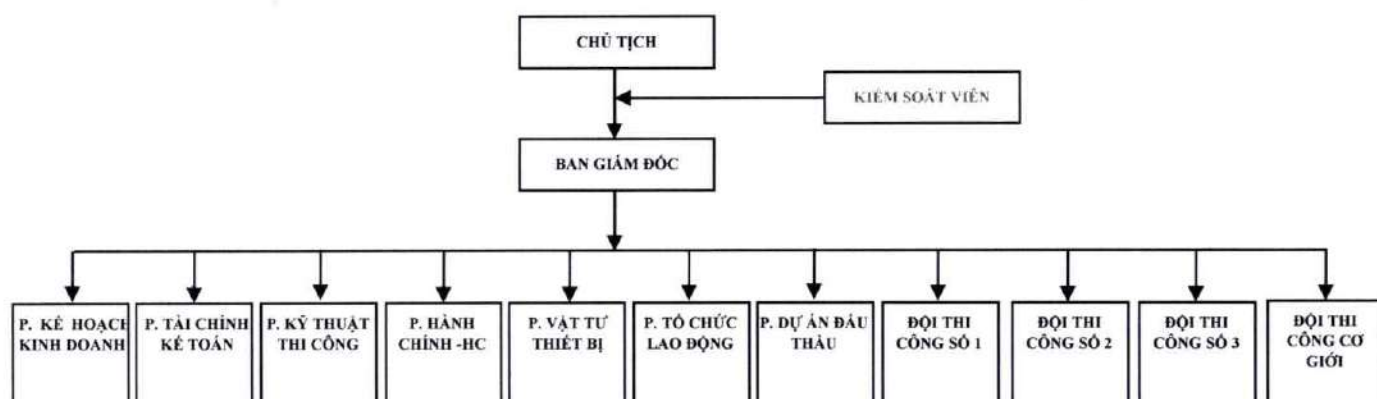
#### 4.1. Mô hình quản lý của Công ty

Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng đang được tổ chức theo mô hình công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên hoạt động theo Luật Doanh nghiệp. Cơ cấu tổ chức quản lý, giám sát, điều hành của Công ty gồm: Chủ tịch Công ty, Ban Kiểm soát viên, Giám đốc, các Phó Giám đốc, Kế toán trưởng và bộ máy giúp việc.

## 4.2. Sơ đồ cơ cấu tổ chức hiện tại

Hiện Công ty có 07 phòng, bao gồm: Phòng Tổ chức Lao động Tiền lương, Phòng Kế hoạch kinh doanh, Phòng Tài chính kế toán, Phòng Kỹ thuật thi công, Phòng Hành chính hậu cần, Phòng Vật tư thiết bị và Phòng Dự án Đấu thầu và 04 đội thi công, bao gồm: Đội thi công số 1, Đội thi công số 2, Đội thi công số 3 và Đội thi công cơ giới.

Sơ đồ 1. Sơ đồ cơ cấu tổ chức của Công ty trước cổ phần hóa



(Nguồn: Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng)

## 4.3. Chức năng, nhiệm vụ các Phòng ban

### ✦ Chủ tịch Công ty

Thực hiện chức năng quản lý của Tổng công ty Tân Cảng Sài Gòn về pháp luật và nguồn vốn. Chịu trách nhiệm trước Tổng công ty Tân Cảng Sài Gòn và pháp luật về sự phát triển của Công ty theo mục tiêu do Tổng công ty Tân Cảng Sài Gòn giao phó.

### ✦ Kiểm soát viên

Kiểm tra tính hợp pháp, trung thực, cẩn trọng của Chủ tịch Công ty và Ban Giám đốc trong tổ chức thực hiện quyền chủ sở hữu, trong quản lý điều hành công việc kinh doanh của Công ty.

### ✦ Giám đốc

Là người điều hành hoạt động hàng ngày của Công ty theo mục tiêu, kế hoạch và các nghị quyết, quyết định của Hội đồng thành viên, phù hợp với Điều lệ của Công ty; chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Công ty; là người đại diện pháp luật Công ty và chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

### ✦ Các Phó Giám đốc

Giúp Giám đốc điều hành Công ty theo phân công và ủy quyền của Giám đốc; chịu trách nhiệm trước Giám đốc và trước pháp luật về nhiệm vụ được Giám đốc phân công hoặc ủy quyền.

#### ↓ **Kế toán trưởng**

Có nhiệm vụ tổ chức thực hiện công tác kế toán của Công ty; đề xuất các giải pháp và điều kiện tạo nguồn vốn cho nhu cầu sản xuất, kinh doanh, đầu tư phát triển Công ty; giúp Giám đốc giám sát tài chính và phát huy các nguồn lực tài chính tại Công ty theo pháp luật về tài chính và kế toán; có các quyền hạn, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Kế toán trưởng chịu trách nhiệm trước Giám đốc và trước pháp luật về nhiệm vụ được phân công hoặc ủy quyền. Tiêu chuẩn tuyển chọn Kế toán trưởng Công ty được thực hiện theo Luật Kế toán và các quy định của pháp luật.

#### ↓ **Phòng Kế hoạch Kinh doanh**

##### **Chức năng**

Là cơ quan tham mưu cho Đảng ủy, Ban Giám đốc Công ty và trực tiếp tiến hành các hoạt động nghiệp vụ về Kế hoạch - Kinh doanh trong toàn Công ty phục vụ nhiệm vụ quốc phòng an ninh, xây dựng, sửa chữa công trình SXKD của Công ty.

##### **Nhiệm vụ**

- Xây dựng chiến lược phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty trong từng giai đoạn.
- Phân tích kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của từng công trình lập kế hoạch tổ chức thi công các công trình;
- Chủ trì lập kế hoạch SXKD, tổng hợp các số liệu và lấy ý kiến của các phòng nghiệp vụ, các Đội thi công. Phân tích đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch để lập kế hoạch SXKD tháng, quý, năm của Công ty và kế hoạch khác Ban Giám đốc yêu cầu.
- Thống kê, tổng hợp tình hình thực hiện công việc sản xuất kinh doanh của Công ty và các công tác khác được phân công theo quy định;
- Chủ trì lập thương thảo hợp đồng, soạn các hợp đồng thi công xây dựng công trình theo đúng các quy định hiện hành với Chủ đầu tư, với các Nhà thầu phụ.
- Quản lý các hợp đồng thi công xây dựng, phối hợp cùng các phòng nghiệp vụ đôn đốc, kiểm tra theo dõi các Đội thi công thực hiện các nội dung trong hợp đồng.
- Đảm bảo nội dung của hợp đồng, tham mưu cho Ban Giám đốc thực hiện các công việc nhắc nhở đối tác thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng.

- Lập thanh lý hợp đồng xây dựng cho các công trình đã thi công xong khi Chủ đầu tư và Nhà thầu đã thực hiện hết các nghĩa vụ và điều khoản trong hợp đồng.

- Tập hợp số liệu các phòng nghiệp vụ, xây dựng Hồ sơ năng lực và thương hiệu của Công ty.

- Quản lý và lưu trữ hồ sơ các công trình, và các tài liệu khác theo quy định.

- Thực hiện các nhiệm vụ khác liên quan đến chuyên môn do Giám đốc giao;

- Tổ chức triển khai việc học tập, nghiên cứu các văn bản pháp luật và chính sách, chế độ mới ban hành của nhà nước, địa phương liên quan với công tác đầu tư xây dựng cơ bản.

- Tổ chức triển khai các mặt hoạt động xây dựng đơn vị theo chỉ thị, hướng dẫn của cấp trên và của Công ty.

#### ✦ Phòng Tài chính Kế toán

**Chức năng:** Tham mưu cho Đảng ủy, Ban Giám đốc Công ty trong việc quản lý, sử dụng, bảo toàn và phát triển vốn đảm bảo đúng nguyên tắc, chuẩn mực và Luật kế toán.

#### **Nhiệm vụ**

- Kiểm tra, giám sát các khoản thu, chi tài chính, các nghĩa vụ thu nộp, thanh toán nợ; kiểm tra việc sử dụng tài sản và nguồn hình thành tài sản; phát hiện và ngăn ngừa các hành vi vi phạm pháp luật về tài chính, kế toán; Phân tích thông tin số liệu kế toán; tham mưu, đề xuất các giải pháp phục vụ yêu cầu quản trị và quyết định kinh tế, tài chính;

- Chịu trách nhiệm trước Giám đốc Công ty về việc quản lý, bảo quản và lưu trữ tài liệu kế toán. Cung cấp thông tin, tài liệu kế toán kịp thời, đầy đủ, trung thực, minh bạch cho tổ chức, cá nhân theo quy định của Pháp luật;

- Tham gia lập và bảo vệ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm, lập kế hoạch cân đối và sử dụng vốn cho nhu cầu đầu tư và phát triển Công ty;

- Kết thúc niên độ tài chính hàng năm tổ chức lập báo cáo Tổng quyết toán tài chính với cơ quan chủ quản theo đúng mẫu biểu và thời gian quy định.

#### ✦ Phòng Kỹ thuật Thi công

**Chức năng:** Là cơ quan tham mưu, chịu trách nhiệm trước Đảng ủy, Ban Giám đốc về nhiệm vụ tổ chức triển khai thi công các công trình với với tiêu chí Chất lượng - Tiến độ - Mỹ quan - An toàn - Hiệu quả; đảm bảo yêu cầu về quốc phòng an ninh, quản lý xây dựng cơ bản và sửa chữa công trình. Hiệp đồng chặt chẽ với các phòng ban chức năng quân chủng Hải quân và Tổng công ty Tân cảng Sài Gòn trong quá trình thực hiện nhiệm vụ.

## **Nhiệm vụ**

- Tham mưu, đề xuất với Đảng ủy, Ban Giám đốc những chủ trương, giải pháp về tổ chức thi công xây dựng cơ bản, sửa chữa công trình, mua sắm trang thiết bị trong toàn Công ty, cùng các phòng chức năng hướng dẫn, tổ chức các đội thi công triển khai và hoàn thành tốt các nhiệm vụ được cấp trên giao;

- Tham mưu, đề xuất với Đảng ủy, Ban Giám đốc thành lập ban chỉ huy công trường, giao nhiệm vụ cho các đội thi công; căn cứ vào điều kiện cụ thể của từng công trình, lập ra các đơn giá khoán cho từng hạng mục công việc trình Giám đốc phê duyệt;

- Cập nhật, phổ biến kịp thời, thường xuyên các văn bản pháp luật, nghị định, qui định về các vấn đề trong lĩnh vực xây dựng cơ bản. Thực hiện giám sát công tác an toàn lao động, phòng chống cháy nổ, an toàn giao thông trên công trường;

- Quản lý toàn diện, chặt chẽ và bồi dưỡng, huấn luyện nâng cao nghiệp vụ cho cán bộ, công nhân viên thuộc quyền.

### **↓ Phòng Hành chính Hậu cần**

**Chức năng:** Là cơ quan tham mưu cho Đảng ủy, Ban Giám đốc Công ty về công tác quân sự và bảo đảm hậu cần cho nhiệm vụ Quốc phòng và sản xuất kinh doanh.

## **Nhiệm vụ**

- Tổ chức xây dựng và thực hiện các kế hoạch tác chiến, phòng thủ trong nhiệm vụ sẵn sàng chiến đấu như: A, A2, A4, phòng chống cháy nổ, phòng chống bão lụt, tìm kiếm cứu nạn, ứng cứu sập, đổ công trình, kế hoạch huấn luyện, luyện tập, diễn tập quân sự, phòng chống cháy nổ, theo phạm vi chức năng nhiệm vụ được giao;

- Xây dựng kế hoạch, bố trí phòng làm việc, mua sắm trang thiết bị văn phòng, văn phòng phẩm, thuốc và dụng cụ quân y; In ấn, lưu giữ công văn và quản lý con dấu, nhận biết chữ ký của các thủ trưởng, tổ chức quần chúng;

- Bảo đảm Hậu cần cho nhiệm vụ thường xuyên và nhiệm vụ sẵn sàng chiến đấu. Theo dõi và phân loại sức khỏe của cán bộ, công nhân viên, người lao động.

- Quản lý, điều hành phương tiện xe con, hệ thống trực cơ quan, bảo đảm cho nhiệm vụ SXKD và các nhiệm vụ đột xuất khác.

### **↓ Phòng Vật tư Thiết bị**

**Chức năng:** Là cơ quan tham mưu cho Đảng ủy, Ban Giám đốc Công ty các hoạt động nghiệp vụ về công tác quản lý vật tư, tài sản, trang bị của Công ty, bảo đảm vật tư, nhiên liệu và các thiết bị phục vụ nhiệm vụ xây dựng, sửa chữa các công trình của Công ty.

## **Nhiệm vụ**

### ***\*Bảo đảm Vật tư, nguyên nhiên liệu***

- Bảo đảm, cung cấp vật tư chính, nhiên liệu cho từng công trình, nắm bắt giá cả nhất là các loại vật tư liên quan đến sản xuất kinh doanh;
- Thực hiện đúng quy định, quy trình chào giá cạnh tranh trong việc mua bán vật tư; tổ chức thực hiện mua bán vật tư chính theo các hợp đồng đã ký;
- Làm thủ tục thanh toán, thanh lý về vật tư, vật liệu theo quy định. Hàng tháng tổng hợp báo cáo Giám đốc tình hình tiêu thụ vật tư, thiết bị, nhiên liệu.

### ***\*Bảo đảm Thiết bị***

- Trực tiếp quản lý, theo dõi sửa chữa máy móc, thiết bị trong toàn Công ty. Hỗ trợ các đơn vị tổ chức sửa chữa lưu động kịp thời tại hiện trường các thiết bị hư hỏng đột xuất;
- Mua sắm bổ sung các thiết bị mới và phụ tùng thay thế; Kiểm tra định kỳ đánh giá đúng số lượng, chất lượng thiết bị bảo đảm cho các công trình;
- Chủ trì công tác thanh lý tài sản, thiết bị theo quy định; Lập báo cáo thống kê thiết bị định kỳ theo quy định.

## **↓ Phòng Tổ chức Lao động Tiền lương**

**Chức năng:** Là cơ quan tham mưu cho Đảng ủy, Ban Giám đốc; chịu trách nhiệm trước Đảng ủy, Ban Giám đốc Công ty về công tác tổ chức lao động tiền lương và bảo đảm các chế độ chính sách cho người lao động trong Công ty.

### **Nhiệm vụ:**

- Quản lý, xây dựng tổ chức biên chế, huấn luyện nâng cao nghiệp vụ cho cán bộ, công nhân viên thuộc quyền;
- Thực hiện chính sách bảo hiểm xã hội, nâng lương, nâng bậc và mọi chính sách liên quan đến người lao động.

## **↓ Phòng dự án đấu thầu**

**Chức năng:** Là cơ quan Tham mưu cho Đảng ủy Ban Giám đốc Công ty và trực tiếp tiến hành các hoạt động nghiệp vụ về công tác đấu thầu các dự án xây dựng và các công việc liên quan.

### **Nhiệm vụ:**

- Tích cực tham gia tìm kiếm, đánh giá các dự án xây dựng khả thi, tham mưu cho Ban giám đốc Công ty ra quyết định đấu thầu.
- Lập hồ sơ dự thầu, phân công các đơn vị liên quan lập hồ sơ thầu, hoàn thiện hồ sơ thầu, lập giá gốc (giá thấp nhất có thể làm được) để Giám đốc quyết định về giá dự thầu, nộp hồ sơ thầu và theo dõi mở hồ sơ thầu.

- Chủ trì giải thích với khách hàng về hồ sơ thầu / bản chụp.
- Thương thảo hợp đồng: chuẩn bị các nội dung liên quan đến thanh toán và các điều kiện cụ thể của hợp đồng.
- Nghiên cứu thị trường: Thu thập thông tin giá cả về vật liệu, nhân công và máy thi công khu vực có dự án đấu thầu. Thu thập và phân tích các đối thủ cạnh tranh, tìm ra lợi thế để có thể thắng trong đấu thầu dự án xây dựng.
- Thực hiện các công việc khác khi có nhiệm vụ cụ thể được giao.

#### 4.4. Tổ chức Đảng, đoàn thể

- Tổ chức Đảng 01 Đảng bộ cơ sở, 05 Chi bộ trực thuộc, 50 Đảng viên.
- Công đoàn cơ sở: Công đoàn cơ sở 2 cấp với 116 đồng chí.
- Đoàn Thanh niên: 1 Đoàn cơ sở với 30 đồng chí đoàn viên.

### 5. Tổng số lao động tiếp tục chuyển sang công ty cổ phần

#### 5.1. Tình trạng lao động tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp

Tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp 31/3/2021, tổng số cán bộ công nhân viên có tên trong danh sách thường xuyên là 116 người. Cụ thể như sau:

**Bảng 1. Tình hình sử dụng lao động của công ty**

Nội dung	Số lượng người	Tỷ lệ (%)
<b>I. Theo tính chất hợp đồng</b>	<b>116</b>	<b>100,00</b>
- Sĩ quan	10	8,62
- Quân nhân chuyên nghiệp	10	8,62
- CN viên, công chức Quốc phòng	0	0
- Hợp đồng lao động	96	82,76
<b>II. Phân loại theo trình độ</b>	<b>116</b>	<b>100</b>
- Trình độ trên đại học	02	1,72
- Trình độ đại học	43	37,07
- Trình độ cao đẳng	08	6,90
- Trình độ trung cấp	07	6,04
- Công nhân kỹ thuật, sơ cấp	32	27,58
- Lao động phổ thông	24	20,69
<b>III. Phân loại theo giới tính</b>	<b>116</b>	<b>100</b>
- Nam	94	81,03
- Nữ	22	18,97

(Nguồn: Phương án CPH - Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng)



## 5.2. Tổng số lao động chuyển sang làm việc tại công ty cổ phần

Tổng số lao động dự kiến chuyển sang công ty cổ phần của Công ty gồm:

**Bảng 2. Danh mục lao động chuyển sang công ty cổ phần**

Nội dung	Số lượng người	Tỷ lệ (%)
<b>I. Phân loại theo trình độ</b>	<b><u>98</u></b>	<b><u>100</u></b>
- Trình độ trên đại học	02	2,04
- Trình độ Đại học	33	33,67
- Trình độ cao đẳng, trung cấp	13	13,27
- Lao động đã được đào tạo qua các trường công nhân kỹ thuật, dạy nghề	29	29,59
- Lao động chưa qua đào tạo	21	21,43
<b>II. Phân loại theo tính chất hợp đồng</b>	<b><u>98</u></b>	<b><u>100</u></b>
- Sĩ quan (Được giữ quân hàm theo quy định)	5	5,10
- Quân nhân chuyên nghiệp (Được giữ quân hàm theo quy định)	4	4,08
- Công nhân viên Quốc phòng	0	0
- Hợp đồng lao động	89	90,82
+ Sĩ quan phục viên	0	0
+ Quân nhân chuyên nghiệp phục viên	0	0
+ Công nhân viên Quốc phòng	0	0
+ Hợp đồng lao động	89	90,82
<b>III. Phân loại theo giới tính</b>	<b><u>98</u></b>	<b><u>100</u></b>
- Nam	77	78,57
- Nữ	21	21,43

(Nguồn: Phương án CPH - Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng)

## 6. Danh sách Công ty mẹ, Công ty con, Công ty liên kết, liên doanh

### 6.1. Công ty mẹ

- Tên đơn vị: Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Tân Cảng Sài Gòn.
- Địa chỉ: 722 Điện Biên Phủ, Phường 22, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

- Ngành nghề kinh doanh: Bốc dỡ hàng hoá tại Cảng biển, Logistics - Dịch Vụ Logistics; Hàng Hải - Dịch Vụ Môi Giới Và Đại Lý Hàng Hải; Kho Bãi - Cho Thuê Kho Bãi,...

- Vốn điều lệ: 6.931.000.000.000 đồng.

- Vốn góp tại Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng: 100% vốn điều lệ.

## 6.2. Công ty con

Không có

## 6.3. Công ty liên kết, liên doanh

Không có

## II. HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CÁC NĂM TRƯỚC CỔ PHẦN HÓA

### 1. Tình hình hoạt động kinh doanh

#### 1.1. Sản lượng sản phẩm/ giá trị dịch vụ qua các năm

**Bảng 3. Cơ cấu doanh thu, lợi nhuận của Công ty giai đoạn 2018 – 2021**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

TT	Sản phẩm (dịch vụ)	Năm 2018		Năm 2019		Năm 2020		Năm 2021	
		Giá trị	TT (%)	Giá trị	TT (%)	Giá trị	TT (%)	Giá trị	TT (%)
1	<b>Doanh thu thuần</b>	<b>485.707</b>	<b>100</b>	<b>523.028</b>	<b>100</b>	<b>449.450</b>	<b>100</b>	<b>329.570</b>	<b>100</b>
	- Doanh thu từ hoạt động xây lắp	478.957	98,61	516.278	98,71	443.038	98,57	323.478	98,15
	- Doanh thu từ cho thuê cầu KE	6.750	1,39	6.750	1,29	6.412	1,43	6.092	1,85
2	<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>29.076</b>	<b>100</b>	<b>26.915</b>	<b>100</b>	<b>23.375</b>	<b>100</b>	<b>20.059</b>	<b>100</b>
	- Lợi nhuận từ hoạt động xây lắp	26.750	92,00	22.591	83,93	18.152	77,66	15.301	76,27
	- Lợi nhuận từ cho thuê cầu KE	2.326	8,00	4.324	16,07	5.223	22,34	4.758	2,73

*(Nguồn: BCTC năm 2018, 2019, 2020 và 2021 đã kiểm toán của Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng)*

Hoạt động kinh doanh của Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng trong những năm gần đây có sự biến động. Doanh thu của năm 2018 – 2019 tăng, nhưng sang năm 2020 tình hình kinh tế khó khăn, dịch bệnh kéo dài nên doanh thu giảm so với năm 2019 và doanh thu năm 2021 cũng thấp hơn so với các năm trước. Cụ thể cơ cấu doanh thu và lợi nhuận giai đoạn từ năm 2018 đến 2021 biến động như sau:

Doanh thu từ hoạt động xây lắp hàng năm của Công ty chiếm tỷ trọng cao trên 98% trong cơ cấu doanh thu. Trong đó chủ yếu là doanh thu đến từ hoạt động xây dựng các công trình của Quân chủng Hải Quân và Tổng công ty. Với các công trình thuộc Quân chủng Hải Quân và Tổng Công ty, Công ty thực hiện thi công công trình chủ yếu dưới hình thức chỉ định thầu và đấu thầu. Do tình hình dịch bệnh covid những năm gần đây diễn biến phức tạp làm ảnh hưởng tới tiến độ xây dựng công trình, làm giảm số lượng công trình xây lắp, nhiều công trình chưa được nghiệm thu nên từ năm 2020 đến nay doanh thu hoạt động xây lắp giảm so với các năm trước, đặc biệt năm 2021 doanh thu hoạt động xây lắp giảm mạnh và chỉ đạt 73,01% kế hoạch năm.

Doanh thu từ hoạt động cho thuê cầu KE chủ yếu đến từ dự án hợp tác với Công ty Cổ phần Xây dựng Tân Cảng Số Một để kinh doanh cho thuê cầu KE tại Cảng Cát Lái. Doanh thu cho thuê cầu KE ổn định trong năm 2018 và 2019. Tuy nhiên, từ năm 2020 trở đi, doanh thu cho thuê giảm dần theo hiệu suất sử dụng và thời gian khấu hao còn lại nhưng lợi nhuận đang dần có xu hướng tăng dần qua các năm do giá vốn của hoạt động cho thuê cầu KE giảm (giảm chi phí lãi vay).

Năm 2019 do biến động về giá nguyên vật liệu đầu vào, trong khi các hợp đồng ký là trọn gói nên Công ty không đề nghị tăng giá trị quyết toán khi giá vốn tăng, điều này khiến cho lợi nhuận về của các công trình xây dựng giảm trong khi doanh thu thì tăng. Sang năm 2020 và 2021 Doanh thu từ hoạt động xây lắp và cho thuê cầu KE giảm nên lợi nhuận của Công ty có xu hướng giảm theo. Năm 2020 lợi nhuận gộp giảm 3,5 tỷ đồng so với năm 2019 chủ yếu là do lợi nhuận của hoạt động xây dựng giảm. Vào năm 2020 một số công trình đã ghi nhận doanh thu các năm trước theo quyết toán của cấp Quân chủng hoặc giá trị đề nghị quyết toán nhưng khi quyết toán với Bộ Quốc phòng bị cắt giảm quyết toán nên làm doanh thu thuần giảm, từ đó làm giảm lợi nhuận gộp của năm ghi nhận (năm 2020). Năm 2021 do tình hình dịch bệnh tại Hồ Chí Minh diễn biến phức tạp nên tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty chịu nhiều ảnh hưởng, doanh thu hoạt động xây lắp và cho thuê cầu KE giảm làm lợi nhuận gộp giảm theo.

## 1.2. Chi phí sản xuất kinh doanh

**Bảng 4. Cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh Công ty 2018 - 2021**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2018		Năm 2019		Năm 2020		Năm 2021	
	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT
Giá vốn hàng bán	456.631	94,01	496.113	94,85	426.075	94,80	309.511	93,91

Chỉ tiêu	Năm 2018		Năm 2019		Năm 2020		Năm 2021	
	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT
Chi phí tài chính	2.005	0,41	523	0,10	865	0,19	423	0,13
Chi phí bán hàng	-	-	-	-	-	-	-	-
Chi phí QLDN	15.698	3,23	15.783	3,02	14.653	3,26	11.232	3,41
Chi phí khác	-	-	120	0,02	129	0,03	106	0,03
<b>Tổng chi phí</b>	<b>474.334</b>	<b>97,66</b>	<b>512.539</b>	<b>97,99</b>	<b>441.722</b>	<b>98,28</b>	<b>321.272</b>	<b>97,48</b>

(Nguồn: BCTC năm 2018, 2019, 2020 và 2021 đã kiểm toán của Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng)

Trong những năm qua, chi phí và doanh thu biến động theo tỷ lệ thuận với nhau. Khi hoạt động kinh doanh tốt, doanh thu tăng, chi phí theo đó cũng tăng và ngược lại khi doanh thu giảm thì chi phí theo đó cũng giảm. Tỷ lệ giá vốn/doanh thu thuần là chiếm tỷ lệ cao (trên 93%) và chiếm khoảng 96%–97% trên tổng chi phí, do hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây dựng nên tỷ trọng giá vốn cao và phụ thuộc nhiều vào tình hình nguyên vật liệu đầu vào.

Chi phí tài chính của Công ty giai đoạn 2018 – 2021 biến động không đều và chỉ chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng chi phí (dưới 0,45% tổng chi phí).

Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng vào năm 2018, 2019 và giảm dần từ năm 2020 nhằm phù hợp với tình hình doanh thu. Tuy nhiên, từ năm 2019 trở đi tỷ trọng chi phí quản lý doanh nghiệp trên doanh thu thuần ngày càng tăng, nguyên nhân là do tốc độ giảm của các khoản chi phí thấp hơn tốc độ giảm của doanh thu, nhiều chi phí như chi phí lương có mức giảm không lớn. Chi phí quản lý doanh nghiệp qua các năm thường dao động từ 3,0–3,4% doanh thu thuần.

Công ty không phát sinh chi phí bán hàng.

Chi phí khác phát sinh không đều qua từng năm và chiếm tỷ trọng rất nhỏ, không đáng kể trong hoạt động kinh doanh của Công ty.

### 1.3. Nguyên vật liệu và sự ổn định của nguồn nguyên liệu

#### - *Nguồn nguyên vật liệu và sự ổn định của nguồn cung cấp*

Công ty chuyên xây lắp các công trình công nghiệp, dân dụng và giao thông nên chi phí nguyên vật liệu chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu giá vốn hàng bán của Công ty. Nguyên vật liệu chủ yếu là nguyên liệu phục vụ cho thi công xây lắp như xi măng, sắt thép, cát sỏi...vv.

Trong quá trình nhập mua nguyên vật liệu phục vụ thi công và hoạt động kinh doanh, Công ty thường nhập hàng từ các đối tác lâu năm hoặc từ các đơn vị có giá

bán ổn định và rẻ so với giá cả thị trường như: Tập đoàn Hòa Phát, Công ty Cổ phần thép Pomina, Công ty Cổ phần Bê tông Châu Thới 620 (bạn hàng lâu năm)... Tùy thuộc vào vị trí địa lý của công trình mà Công ty có sự lựa chọn đơn vị cung cấp nguyên vật liệu cố định.

Các nhà cung cấp nguyên vật liệu đều là nhà cung cấp có thương hiệu, uy tín trên thị trường và Công ty cũng chọn đơn vị có giá cả ổn định nên nguồn cung cấp nguyên vật liệu luôn đầy đủ đáp ứng được nhu cầu về nguyên vật liệu của Công ty cũng như có giá cả tốt.

**- Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu đến doanh thu và lợi nhuận**

Giá cả nguyên vật liệu biến động tăng qua từng năm hoặc do ảnh hưởng của tình hình nguyên vật liệu thế giới theo từng giai đoạn đã làm tăng chi phí giá vốn của các công trình, trong khi đó các hợp đồng đã ký là hợp đồng trọn gói nên lợi nhuận của các hợp đồng đã ký sẽ giảm khi chi phí nguyên vật liệu tăng vượt định mức của doanh nghiệp. Do đó, khi giá nguyên vật liệu tăng cao sẽ ảnh hưởng tới tình hình lợi nhuận thu được của doanh nghiệp.

Trong thi công, Công ty sử dụng các biện pháp thi công hợp lý, tiết kiệm, nắm bắt tốt thời cơ để mua được những loại vật tư có chất lượng tốt và giá thành hợp lý. Công tác điều hành trên công trường phải khoa học, đúng người đúng việc. Để đảm bảo tình hình cung cấp nguyên vật liệu và ổn định về giá cả, Công ty thường xuyên hợp tác với một số doanh nghiệp chuyên cung cấp nguyên vật liệu như sau:

**Bảng 5. Danh sách đối tác lớn của Công ty**

STT	Tên đối tác	Vật liệu cung cấp	Đánh giá
1	Công ty Cổ phần Bê tông Châu Thới 620	Bê tông đúc sẵn	Bạn hàng lâu năm
2	Tập đoàn Hòa Phát	Thép xây dựng	Ổn định, giá rẻ
3	Công ty Cổ phần cơ khí cao su Kiên Kiệt	Đệm va, Bích neo, Ray cầu	Bạn hàng lâu năm
4	Công ty Cổ phần đầu tư Phan Vũ	Bê tông đúc sẵn	Bạn hàng lâu năm
5	Công ty Cổ phần thép Pomina	Thép xây dựng	Ổn định, giá rẻ
6	Công ty TNHH thép đặc biệt SHENGLI Việt Nam	Thép xây dựng	Ổn định, giá rẻ
7	Công ty Cổ phần Bê tông Hồng Hà	Bê tông thương phẩm	Bạn hàng lâu năm
8	Công ty TNHH Đầu tư phát triển công nghệ Nikita	Thiết bị điện, cáp điện, phụ kiện điện Thiết bị nước, ống nước, phụ kiện	Bạn hàng lâu năm
9	Công ty TNHH Việt Thương	Đệm va, Bích neo, Ray	Bạn hàng lâu năm

STT	Tên đối tác	Vật liệu cung cấp	Đánh giá
		cầu	
10	Công ty TNHH Công Chính Quân	Xi măng, Nhựa đường, Bê tông nhựa	Bạn hàng lâu năm
11	Công ty TNHH XDCT Tuấn Phát Tài	Xi măng	Bạn hàng lâu năm
12	Công ty TNHH Đức Hằng	Thép xây dựng	Bạn hàng lâu năm
13	Doanh nghiệp thương Mại – Vận tải Điền Phát	Vật liệu xây dựng: Cát, đá, gạch, sơn ...	Bạn hàng lâu năm
14	Nhà máy Bê tông đúc sẵn Hùng Vương	Bê tông đúc sẵn	Bạn hàng lâu năm
15	Công ty TNHH sản xuất và thương mại dịch vụ Phan Quân	Xi măng	Bạn hàng lâu năm
16	Công ty TNHH công nghiệp cao su Hùng Vương – HRIC	Đệm va	Bạn hàng lâu năm
17	Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Thái Châu	Vải địa kỹ thuật, Rọ đá	Bạn hàng lâu năm
18	Công ty TNHH Hải Nam Uyên	Vật liệu xây dựng	Bạn hàng lâu năm
19	Công ty TNHH MTV Hưng Kiên	Bê tông nhựa	Bạn hàng lâu năm

(Nguồn: Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng)

#### 1.4. Trình độ công nghệ

Thiết bị và công nghệ trở thành nhân tố quyết định cho sự phát triển của doanh nghiệp, vì vậy bên cạnh việc chú trọng đại tu, bảo trì thiết bị công nghệ hiện có, Công ty đã tiếp cận các công nghệ mới để đưa vào sử dụng, nâng cao năng lực và hiệu quả thi công. Bên cạnh việc đầu tư vào mua sắm thiết bị thi công, Công ty cũng chú trọng công tác đào tạo kỹ thuật và vận hành công nghệ hiện đại vào sản xuất. Cho đến nay, Công ty đã có đội ngũ cán bộ quản lý chuyên môn cao, cán bộ kỹ thuật giàu kinh nghiệm, nhiều thợ bậc cao, công nhân lành nghề và sở hữu nhiều máy móc trang thiết bị nhằm đáp ứng các yêu cầu về kỹ thuật, mỹ thuật, chất lượng và tiến độ của đối tác.

**Bảng 6. Trang thiết bị của Công ty**

T	Tên thiết bị	Số lượng	Nước sản xuất	Đặc tính kỹ thuật
<b>THIẾT BỊ THI CÔNG CẢNG</b>				
1	Sà lan Á Châu 96	1	Nhật Bản	- Loại: BÚA ĐÓNG CỌC - Model: KOBELCO K35 - Thông số kỹ thuật: Trọng

<b>T T</b>	<b>Tên thiết bị</b>	<b>Số lượng</b>	<b>Nước sản xuất</b>	<b>Đặc tính kỹ thuật</b>
	(956,33T)			lượng xy lanh Kg 3500 - Chiều cao piston nhẩy M 2.8 - - Công suất: 3,5 tấn - Dẫn động: Diesel - Thủy lực
2	Sà lan Á Châu 10	1	Việt Nam	- Loại: SÀ LAN - Nhãn hiệu: Á CHÂU 10 - Công dụng: Tàu cần cầu (cầu và chở hàng)
3	Sà lan chở bùn 400T SL 02TC	1	Việt Nam	- Loại: SÀ LAN - Chiều dài lớn nhất: 34,30 m - Nhãn hiệu: SL-02-TC - Chiều rộng lớn nhất: 10,50 m, - Trọng tải: 400 tấn
4	Quả búa KB 80 KOBECO	1	Nhật bản	- Loại: BÚA ĐÓNG CỌC - Mã hiệu: KOBELCO KB80 - Công suất: 8 tấn - Dẫn động: Diesel - Thủy lực
5	Quả búa Delmag 10T	1	Trung Quốc	- Loại: BÚA ĐÓNG CỌC - Mã hiệu: DELMAG D100-13 - Công suất: 10 tấn - Dẫn động: Diesel - Thủy lực
6	Búa rung 40KW	1	Nhật bản	- Loại: BÚA ĐÓNG CỌC - Công suất: 40KW
7	Quả búa Dezel-Kobelco 3,5T	1	Nhật Bản	- Loại: BÚA ĐÓNG CỌC - Model: KOBELCO K35 - Công suất: 3,5 tấn - Dẫn động: Diesel - Thủy

<b>T T</b>	<b>Tên thiết bị</b>	<b>Số lượng</b>	<b>Nước sản xuất</b>	<b>Đặc tính kỹ thuật</b>
				lực
8	Giá búa GB42 + chân máng búa D100 + tời neo xích	1	Việt Nam	- Loại: GIÁ BÚA - Model: GB42 - Chiều dài ống long khâu: 42 m - Khả năng đóng xiên lớn nhất theo hai chiều: 11 độ - Loại: Chân máng búa D100-13 - Thông số kỹ thuật: Chân máng búa, chân rùa búa D100-13, đầu dẫn búa D100-13, đai ôm cọc F1000 lắp búa D100-13
9	Búa Diezen 6T D62	1	Trung Quốc	- Loại: BÚA ĐÓNG CỌC - Model: DELMAG D62 - Công suất: 6,2 tấn - Dẫn động: Diexzel- Thủy lực
10	Búa rung 40KW	1	Nhật Bản	- Loại: BÚA ĐÓNG CỌC - Công suất: 40KW Dẫn động: Điện
11	Quả búa đóng cọc (7T) MH70	1	Nhật Bản	- Loại: BÚA ĐÓNG CỌC - Model: MH72B Trọng lượng: - Piston: 7,2T - Thân búa: 13.1T - Rùa búa: 0.6T 6490x980x1130 - - Công suất: 7,2 tấn - Dẫn động: Diesel - Thủy lực
<b>THIẾT BỊ THI CÔNG CÔNG TRÌNH</b>				
	Cần trục bánh xích IHI			- Năm chế tạo: 1999 - Tải trọng thiết kế: 180 tấn



<b>T T</b>	<b>Tên thiết bị</b>	<b>Số lượng</b>	<b>Nước sản xuất</b>	<b>Đặc tính kỹ thuật</b>
12	CCH1800 - 180T	1	Nhật	- Tải trọng làm việc: 125 tấn - Vận tốc nâng: 0-70 m/ph - Vận tốc quay: 0-1,5 v/ph - Chiều cao nâng 0-66/84m - Tầm với: 4,8-64m
13	Cầu bánh xích LINKBELT SUMITOMO 136T	1	Nhật Bản	- Loại xe: CÀN TRỤC BÁNH XÍCH - Nhân hiệu: SUMITOMO LINK BELT LS518S - Tải trọng thiết kế: 136 Tấn - Vận tốc di chuyển: 1,6 km/h
14	Máy phát điện 250 KVA	1	Việt Nam	- 250 KVA
15	Xe ủi	2	Nhật Bản	- Loại xe: MÁY ỦI - Vận tốc tiến/lùi: 9/10 km/h - Nhân hiệu: KOMATSU D60P-6 - Công suất: 116 kW - Trọng lượng: 17.140 kg - Kích thước bao: 5,585 x 3,055 x 3,97 m
16	Xe ban KOMATSU 8E	1	Nhật	- Loại xe: XE ỦI - Kích thước lưỡi ủi: 3,71 m - Nhân hiệu: KOMATSU - Chiều cao lưỡi so với nền: 0,815 m
17	Xe lu rung 15 tấn DYNAPAC CAS 51D	5	Thụy Điển	- Loại xe: XE LU - Chiều rộng vệt đầm: 2,130 m - Nhân hiệu: DYNAPAC - Vận tốc di chuyển: 5 km/h - Số loại: CAS 51D - Lực

<b>T T</b>	<b>Tên thiết bị</b>	<b>Số lượng</b>	<b>Nước sản xuất</b>	<b>Đặc tính kỹ thuật</b>
				rung lớn nhất: 30 tấn
18	Xe lu KAWASAKI.K12	1	Nhật bản	- Loại xe: XE LU - Chiều rộng vệt đầm: 1,60 m - Nhãn hiệu: KAWASAKI - Vận tốc di chuyển: 16,0 km/h - Số loại: K12 - Lực rung lớn nhất: 12,0 tấn
<b>THIẾT BỊ VẬN TẢI</b>				
19	Xe ô tô Kamax tự đổ	1	Nga	
20	Xe ô tô 7 chỗ	3	Nhật	
<b>THIẾT BỊ KHÁC</b>				
21	Búa căn khí nén	5	Trung Quốc	
22	Đầm dùi	10	Việt Nam	≥1,5KW
23	Máy bơm nước	05	Trung Quốc	≥5KW
24	Máy cắt uốn	10	Nhật Bản	≥1,5KW
25	Máy đầm bàn	10	Nhật Bản	≥1,5KW
26	Máy hàn 23 KW	10	Nhật Bản	≥23KW
27	Máy toàn đạc điện tử	4	Nhật Bản, Trung Quốc	
28	Máy thủy bình	5	Nhật Bản	
29	Máy trộn bê tông	2	Việt Nam	≥750 lít

(Nguồn: Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng)

### 1.5. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

Với việc ngày càng nhiều doanh nghiệp tham gia lĩnh vực xây dựng tại Việt Nam, đặc biệt là các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, sự cạnh tranh trong việc đấu thầu các công trình ngày càng trở nên gay gắt và khốc liệt, vì vậy, Công ty đã và đang chú trọng hơn nữa vào công tác nghiên cứu, phát triển, đầu tư nâng cao

năng lực thiết bị thi công theo hướng hiện đại, công nghệ mới và tiên tiến. Bên cạnh đó, Công ty cũng khuyến khích việc nghiên cứu và đề xuất các sáng kiến để nâng cao năng lực cạnh tranh, nâng cao năng suất lao động, hạ giá thành sản phẩm, đảm bảo thi công các công trình có yêu cầu kỹ thuật, mỹ thuật cao và đáp ứng được tiến độ, tiết kiệm chi phí và thời gian, mang nhiều tiện ích cho khách hàng.

Trong thời gian tới, Công ty vẫn tiếp tục cải tiến chất lượng của các sản phẩm, dịch vụ hiện tại, đảm bảo hoàn thành nhiệm vụ quốc phòng lẫn nhiệm vụ kinh tế.

### **1.6. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm, dịch vụ**

Nâng cao chất lượng sản phẩm của dịch vụ xây lắp bằng các biện pháp thi công, quản lý chất lượng chặt chẽ theo tiêu chuẩn ISO 9001 - 2015. Phấn đấu thực hiện mỗi công trình khi hoàn thành phải đạt chất lượng tốt, đúng tiến độ, an toàn tuyệt đối, bàn giao đúng thời hạn theo hợp đồng. Tạo lòng tin và giữ chữ tín với khách hàng. Ngoài ra, Công ty cũng thành lập các phòng ban để kiểm tra, đánh giá chất lượng sản phẩm, dịch vụ.

### **1.7. Hoạt động Marketing**

Hiện tại Công ty là doanh nghiệp trực thuộc Công ty TNHH MTV Tổng công ty Tân Cảng Sài Gòn – Đơn vị thuộc Bộ tư lệnh Hải Quân, Công ty được nhận nhiều công trình của Bộ Quốc phòng nên Công ty chưa đầu tư nhiều vào hoạt động Marketing.

Dự kiến sau khi chuyển sang hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, Công ty sẽ đẩy mạnh hoạt động marketing để mở rộng thị trường, góp phần tìm kiếm thêm các hợp đồng mới. Để mở rộng và phát triển thị trường, tương lai Công ty sẽ tích cực trong việc tạo dựng mối quan hệ với các Tổng công ty, các Chủ đầu tư, các đối tác, khách hàng, các dự án ở khắp các tỉnh thành, liên tục nâng cao vị thế của Công ty.

Sau cổ phần hóa Công ty cũng sẽ xây dựng website riêng để giới thiệu, quảng bá về sản phẩm kinh doanh và công bố các thông tin liên quan đến Công ty.

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

Hiện tại Công ty đang sử dụng Logo sau:



Hiện nay Logo Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng chưa đăng ký sở hữu trí tuệ. Công ty chưa có định hướng đăng ký sở hữu trí tuệ và dự

kiến vẫn tiếp tục sử dụng logo trên.

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

Tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp, các hợp đồng Công ty đã ký kết, đang thực hiện như sau:

**Bảng 7. Danh mục Hợp đồng công ty đã và đang thực hiện**

STT	Tên đối tác	Sản phẩm dịch vụ	Giá trị hợp đồng (triệu đồng)	Thời điểm thực hiện
1	Bộ Tư lệnh Hải Quân	Các gói thầu: cầu cảng, kè, doanh trại, hạ tầng kỹ thuật	379.017	2019
		Các gói thầu: cầu cảng, kè, doanh trại, hạ tầng kỹ thuật	378.653	2020
		Các gói thầu: cầu cảng, kè, doanh trại, hạ tầng kỹ thuật	247.578	2021
2	Công ty TNHH MTV Tổng công ty Tân Cảng Sài Gòn	Gói thầu: Thi công xây dựng Công trình: Sửa chữa duy tu cơ sở hạ tầng; Sửa chữa công trình cầu cảng	17.530	2019
		Gói thầu: Thi công xây dựng Công trình: Sửa chữa duy tu cơ sở hạ tầng; Sửa chữa công trình cầu cảng	30.088	2020
		Gói thầu: Thi công xây dựng Công trình: Sửa chữa duy tu cơ sở hạ tầng; Sửa chữa công trình cầu cảng	13.304	2021

(Nguồn: Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng)

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

### 2.1. Vị thế của Công ty trong ngành

Công ty TNHH MTV xây dựng công trình Tân Cảng là doanh nghiệp quốc phòng an ninh, thành lập ngày 18/4/1996; thực hiện 2 nhiệm vụ chính trị trọng tâm:

- Thực hiện thi công công trình của các đơn vị quốc phòng.

- Nhiệm vụ SXKD: Công ty đang thực hiện 11 mã ngành nghề dịch vụ kinh doanh (với 11 ngành nghề), trong đó ngành nghề kinh doanh chính là xây dựng, sửa chữa công trình thủy, nạo vét cảng sông, cảng biển. Đảm bảo công tác sửa chữa thường xuyên trong Tổng Công ty Tân Cảng Sài Gòn.

Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng đã thi công nhiều công trình trong và ngoài quân đội. Đặc biệt đã có nhiều kinh nghiệm trong việc thi công các công trình thủy, giao thông, công trình công nghiệp, dân dụng nên Công ty có nhiều lợi thế khi tham dự chỉ định thầu và đấu thầu các công trình thuộc Quân chủng Hải Quân và Tổng công ty. Các công trình Công ty Xây dựng Công trình Tân Cảng thi công sau khi nghiệm thu, bàn giao được đánh giá là đảm bảo chất lượng, kỹ thuật, mỹ thuật và đảm bảo tiến độ.

## **2.2. Triển vọng phát triển ngành**

Năm 2020 và 2021, dịch bệnh Covid-19 phức tạp đã ảnh hưởng rất lớn đến mọi lĩnh vực trong nền kinh tế, trong đó có ngành xây dựng, đặc biệt là các doanh nghiệp nhà thầu, xây lắp. Tuy nhiên, với sự điều hành linh hoạt của Chính phủ các doanh nghiệp xây dựng đã vượt qua đại dịch Covid-19 tương đối thành công. Theo số liệu được Bộ Xây dựng công bố tại Hội nghị tổng kết năm 2021 thì cả năm giá trị tăng thêm của ngành Xây dựng ước tính tăng 0,2 - 0,5% so với năm 2020; chỉ số giá xây dựng tăng 4,34% so với năm 2020. Đối với các doanh nghiệp trong lĩnh vực xây dựng nhà thầu, theo một số nguồn thống kê, trong năm 2021, mặc dù thị trường nhà ở tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh chứng kiến sự sụt giảm nguồn cung mới và các căn hộ bán được trong năm 2021, giá trị hợp đồng ký mới của một số công ty xây dựng trong năm 2021 lại tăng trưởng khá bất ngờ. Không chỉ vượt bão COVID-19 trong năm 2021 thành công khi duy trì doanh thu và lợi nhuận, trên thị trường chứng khoán, cổ phiếu của các doanh nghiệp xây dựng cũng có diễn biến hết sức tích cực. Theo thống kê, các doanh nghiệp ngành Xây dựng ghi nhận mức tăng trưởng thị giá đến 58% trong năm 2021.

Trong năm 2022, việc sửa đổi các Luật liên quan đến thị trường bất động sản sẽ là biến số quan trọng tác động đến sự phát triển của ngành Xây dựng. Cụ thể, Luật Đất đai 2013 có thể sẽ được xúc tiến sửa đổi trong năm 2022 để hoàn thành vào tháng 5/2023 như dự kiến sẽ có thể đưa ra quy định cụ thể về hệ số đền bù giá đất nhằm giải quyết vấn đề giải phóng mặt bằng vốn là điểm vướng của nhiều dự án Bất động sản hiện nay. Bên cạnh đó, việc xem xét sửa đổi, bổ sung quy định trong Luật Nhà ở 2014 về việc công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại đối với chủ đầu tư có quyền sử dụng đất 100% là đất nông nghiệp hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất ở. Nếu được thông qua sẽ có hàng loạt dự án bất động sản được khởi động, tạo ra khối lượng việc làm rất lớn cho các doanh nghiệp xây dựng.

Đối với triển vọng doanh thu, lợi nhuận của các doanh nghiệp xây dựng trong năm 2022, việc giá trị hợp đồng ký kết chưa thực hiện cuối năm 2021 có thể đảm bảo doanh số xây dựng phục hồi. Bên cạnh đó, việc giá thép xây dựng điều chỉnh giảm trong năm 2022 có thể giúp cải thiện biên lợi nhuận cho các doanh nghiệp trong lĩnh vực thầu xây dựng. Ngoài ra, việc Chính phủ quyết tâm đẩy mạnh đầu tư công cùng những gói hỗ trợ về phục hồi kinh tế, đặc biệt GDP được dự báo tăng 6,5% - 7% trong năm 2022 không chỉ tạo cơ hội cho các dự án đầu tư trong lĩnh vực bất động sản mà còn cả những công trình khác về hạ tầng kỹ thuật, văn hoá, xã hội,... Do đó, ngành bất động sản, xây dựng và sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng sẽ có cơ hội phát triển rất tốt trong năm 2022.

### **2.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách Nhà nước và xu thế chung thế giới**

Trong quá trình hoạt động và phát triển, để đảm bảo hiệu quả hoạt động kinh doanh, hạn chế rủi ro, Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng luôn chú trọng phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh theo mục tiêu và định hướng phù hợp với nhu cầu và xu hướng phát triển của ngành xây dựng.

Sau cổ phần hóa, Công ty tiếp tục duy trì và phát triển các hoạt động sản xuất kinh doanh hiện tại với định hướng phát triển thành doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng tại các địa bàn trên phạm vi cả nước.

## **3. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trước cổ phần hóa**

### **3.1. Một số chỉ tiêu tài chính năm 2018 – 2021**

**Bảng 8. Một số chỉ tiêu tài chính Công ty năm 2018 - 2021**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2020</b>	<b>Năm 2021</b>
1. Tổng doanh thu (*)	490.056	530.074	454.143	332.766
2. Tổng chi phí	474.334	512.539	441.722	321.272
3. Tổng tài sản	847.392	592.206	296.092	239.041
4. Vốn nhà nước theo sổ sách kế toán	81.433	90.000	90.000	90.000
5. Lợi nhuận trước thuế	15.722	17.534	12.421	11.493
6. Lợi nhuận sau thuế	12.615	13.897	9.972	9.433
7. Tổng số lao động (người)	138	132	120	110
8. Tổng quỹ lương	22.100,46	23.768,30	17.066,91	15.381,20
9. Thu nhập bình quân (nghìn)	14.307	15.051	14.167	15.377

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
đồng/người/tháng)				
10. Các khoản thu nộp ngân sách NN	14.401	14.296	25.926	3.486
Trong đó				
- Thuế GTGT	12.026	9.118	23.658	2.673
- Thuế TNDN	2.072	4.069	1.792	607
- Thuế TNCN	300	361	344	206
- Thuế Tài nguyên	-	745		
- Các loại thuế khác	3	3	132	3
11. Tỷ suất LNST/ Tổng tài sản (%)	1,49	2,35	3,37	3,95
12. Tỷ suất LNST/Vốn nhà nước (%)	15,49	15,44	11,08	10,48
13. Tổng Nợ phải trả	765.960	502.206	206.092	149.041
Trong đó				
- Nợ ngân sách nhà nước	3.089	9.575	1.839	3.292
- Nợ ngân hàng	11.200	-	-	-
- Nợ quá hạn	-	-	-	-
14. Tổng Nợ phải thu	<b>166.807</b>	<b>161.641</b>	<b>100.966</b>	<b>168.547</b>
Trong đó:				
- Nợ phải thu khó đòi	-	-	-	-

(\*) Tổng doanh thu bao gồm doanh thu thuần, doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác  
(Nguồn: Phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng và BCTC kiểm toán năm 2021 Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng)

### 3.2. Tình hình công nợ phải thu, phải trả

**Bảng 9. Tình hình công nợ phải thu năm 2018 - 2021**

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
<b>Phải thu ngắn hạn</b>	<b>158.606</b>	<b>154.605</b>	<b>91.033</b>	<b>155.719</b>
- Phải thu ngắn hạn khách hàng	124.076	145.913	69.826	140.140
- Trả trước cho người bán ngắn hạn	27.945	1.845	17.317	9.268
- Phải thu ngắn hạn khác	6.584	6.846	3.891	6.312
<b>Phải thu dài hạn</b>	<b>8.201</b>	<b>7.037</b>	<b>9.933</b>	<b>12.828</b>
- Phải thu dài hạn khác	8.201	7.037	9.933	12.828

Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
- Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	-	-	-	
<b>Tổng nợ phải thu</b>	<b>166.807</b>	<b>161.642</b>	<b>100.966</b>	<b>168.547</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018, 2019, 2020 và 2021 của Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng)

**Bảng 10. Tình hình công nợ phải trả**

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>765.960</b>	<b>502.206</b>	<b>206.092</b>	<b>149.041</b>
- Phải trả người bán	86.079	53.902	7.685	41.917
- Người mua trả tiền trước	582.092	407.369	169.222	67.291
- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	3.089	9.575	1.839	3.292
- Phải trả người lao động	-	-	88	1.127
- Chi phí phải trả ngắn hạn	-	-	1.027	2.774
- Phải trả ngắn hạn khác	81.170	24.668	19.531	25.416
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	11.200	-	-	-
- Quỹ khen thưởng phúc lợi	2.330	6.692	6.700	7.223
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- Phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
- Người mua trả trước dài hạn	-	-	-	-
- Chi phí phải trả dài hạn	-	-	-	-
- Phải trả dài hạn khác	-	-	-	-
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	-	-	-
<b>Tổng Nợ phải trả</b>	<b>765.960</b>	<b>502.206</b>	<b>206.092</b>	<b>149.041</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018, 2019, 2020 và 2021 của Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng)

#### 4. Nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty

##### 4.1. Thuận lợi

- Công ty nhận được sự quan tâm lãnh đạo, chỉ đạo của Thủ trưởng Bộ tư lệnh Hải quân và Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty Tân Cảng Sài Gòn, sự hỗ trợ của các cơ quan, đơn vị trong Tổng công ty.

- Đảng ủy, Ban Giám đốc Công ty đoàn kết thống nhất, khắc phục những khó khăn, chủ động đầu tư sản xuất kinh doanh và đề ra các biện pháp nâng cao hiệu quả kinh doanh. Công ty chủ động đầu tư phát triển kinh doanh ở các khu vực



có tiềm năng và lợi thế kinh doanh, từ đó góp phần làm tăng doanh thu và lợi nhuận, đảm bảo chỉ tiêu kế hoạch được giao hàng năm.

- Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng là doanh nghiệp có kinh nghiệm lâu năm trong nước, có thương hiệu, có đội ngũ CB, CNV gắn bó, có những khách hàng truyền thống, tin tưởng, thu hút được nhiều khách hàng....

- Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng là đơn vị quân đội làm nhiệm vụ kinh tế quốc phòng, lợi thế nổi bật của Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng là tinh thần đoàn kết, dân chủ và tính kỷ luật cao. Trên các mặt công tác đều rất nề nếp, chính quy cộng với thương hiệu, uy tín của Công ty trong những năm qua nên khi kinh tế gặp khó khăn Công ty vẫn giành được sự ủng hộ cao của khách hàng.

- Công ty có mối quan hệ tốt và nhận được nhiều hỗ trợ từ các cơ quan nhà nước và các bộ ngành.

- Đội ngũ lãnh đạo giàu kinh nghiệm, nhiệt tình, có tâm huyết, nhanh nhạy trong việc vạch ra các định hướng, chiến lược phát triển của Công ty, áp dụng khoa học kỹ thuật, công nghệ thông tin vào quá trình sản xuất kinh doanh. Ban lãnh đạo cũng mạnh dạn trong việc thay đổi mô hình hoạt động, cách thức kinh doanh, đổi mới tư duy chăm sóc khách hàng để Công ty theo kịp sự phát triển của ngành và nâng cao khả năng cạnh tranh của Công ty.

#### **4.2. Khó khăn**

Bên cạnh lợi thế, Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng cũng đối diện một vài khó khăn chính như sau:

- Nguồn vốn kinh doanh của Công ty còn hạn chế, máy móc thiết bị chủ yếu được đầu tư từ năm 2017 trở về trước chưa được đồng bộ nên khó có thể triển khai nhiều công trình xây dựng quy mô lớn, đòi hỏi nhiều năng lực cao khiến công tác đấu thầu các công trình lớn gặp nhiều khó khăn.

- Các doanh nghiệp xây dựng trên thị trường ngày càng gia tăng với năng lực mạnh về thi công và nguồn vốn tạo sức cạnh tranh không nhỏ cho các doanh nghiệp trong cùng ngành. Nhiều công ty xây dựng chấp nhận giá thấp để trúng thầu công trình, điều này khiến cho tỷ lệ trúng thầu các công trình tư nhân của Công ty bị ảnh hưởng.

- Là doanh nghiệp nhà nước và phải thực hiện các nhiệm vụ kinh tế, chính trị lẫn quốc phòng, nên Công ty phải phân tán nguồn lực để thực hiện các nhiệm vụ được giao phó. Do đó, khi nhiều công trình xây dựng, nhiệm vụ được giao đều tập trung cùng một thời điểm sẽ khiến doanh nghiệp gặp ảnh hưởng do thiếu nhân lực. Sau khi chuyển sang công ty cổ phần, Công ty sẽ khắc phục các khó khăn về máy móc thiết bị để đảm bảo thực hiện tốt các nhiệm vụ được giao và mở rộng thị trường.

**\* Đối với nhiệm vụ quân sự:**

- Địa bàn các công trình Công ty đang thi công xây dựng hầu hết ở vùng sâu, vùng xa và các dự án đang thực hiện đều yêu cầu cao về tiến độ. Do vậy, công tác tổ chức quản lý chỉ đạo và thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh gặp nhiều khó khăn, áp lực lớn trong quản lý sản xuất và an toàn lao động.

- Nhiệm vụ xây dựng quốc phòng đã giảm, các đối tác truyền thống, chủ đầu tư tiềm năng cũng không nhiều dự án, sẽ khiến doanh thu của Công ty có thể giảm vào những năm tới.

**\* Đối với nhiệm vụ kinh doanh:**

- Nguồn vốn vẫn là khó khăn chính, mang yếu tố khách quan đối với Công ty, vì vậy, Công ty phải vay vốn ngắn hạn để phục vụ sản xuất kinh doanh.

- Quá trình tái cơ cấu và kế hoạch cổ phần hóa doanh nghiệp ít nhiều ảnh hưởng đến tâm lý người lao động trong Công ty.

- Chế độ chính sách của nhà nước thường xuyên thay đổi, thị trường có nhiều biến động, ảnh hưởng không nhỏ tới thanh quyết toán công trình, quản lý sản xuất, tiết kiệm chi phí của Công ty.

### **III. THỰC TRẠNG DOANH NGHIỆP TẠI THỜI ĐIỂM XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP**

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

Tình hình tài sản cố định của Công ty theo số liệu tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp 0h ngày 31/3/2021 như sau:

**Bảng 11. Tình hình tài sản cố định của Công ty tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp tại 0h ngày 31/3/2021**

*Đơn vị tính: Đồng*

STT	Tên tài sản	Theo giá trị đánh giá lại	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại
1	2	3	4
<b>A</b>	<b>TSCĐ đang dùng</b>	<b>59.316.562.558</b>	<b>29.809.292.450</b>
<b>I</b>	<b>TSCĐ hữu hình</b>	<b>59.177.536.558</b>	<b>29.738.463.667</b>
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	8.692.783.590	6.881.787.009
2	Máy móc, thiết bị	45.312.251.150	20.540.311.680
3	Phương tiện vận tải	5.113.000.000	2.292.564.250
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	59.501.818	23.800.727
<b>II</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>139.026.000</b>	<b>70.828.783</b>
<b>B</b>	<b>TSCĐ không cần dùng</b>	<b>18.413.321.648</b>	<b>-</b>

STT	Tên tài sản	Theo giá trị đánh giá lại	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại
1	Máy móc, thiết bị	15.647.876.448	
2	Phương tiện vận tải	2.765.445.200	
<b>C</b>	<b>TSCĐ chờ thanh lý</b>		
<b>D</b>	<b>TSCĐ hình thành từ Quỹ KT, Quỹ PL</b>		
	<b>Cộng</b>	<b>77.729.884.206</b>	<b>29.809.292.450</b>

(Nguồn: Chứng thư thẩm định giá về giá trị doanh nghiệp tại ngày 31/3/2021 của Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng)

- **Nhà cửa, vật kiến trúc:** Nhà văn phòng Công ty tại TP. Hồ Chí Minh.

- **Máy móc thiết bị:** Bao gồm các loại máy móc, thiết bị dùng trong hoạt động sản xuất kinh doanh như Cần cẩu, sà lan, giá búa, máy phát điện, quả búa, tời neo, xe ủi, máy đào, máy toàn đạc, trạm trộn bê tông, máy xúc lật,.. và nhiều thiết bị máy móc khác.

- **Phương tiện vận tải:** Gồm 3 xe ô tô 7 chỗ đang được sử dụng và 01 xe ô tô 12 chỗ hết hạn sử dụng.

- **Thiết bị, dụng cụ quản lý:** Bao gồm 1 Máy photo Ricoh MP 3391.

- **Tài sản cố định vô hình:** Gồm phần mềm văn phòng điện tử và phần mềm quản lý nhân sự, tiền lương.

## 2. Giá trị doanh nghiệp tại thời điểm 31/3/2021

Căn cứ Quyết định số 493/QĐ-HĐTV ngày 21/02/2022 của HĐTV Tổng công ty Tân Cảng Sài Gòn về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng tại ngày 31/3/2021 và Hồ sơ tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa tại ngày 31/3/2021 của Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng, theo đó giá trị thực tế tại ngày 31/3/2021 của Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng cụ thể như sau:

- Tổng Giá trị thực tế của doanh nghiệp để cổ phần hóa: **261.097.414.795 đồng** (Bằng chữ: Hai trăm sáu mươi một tỷ, không trăm chín mươi bảy triệu, bốn trăm mười bốn ngàn, bảy trăm chín mươi lăm đồng).

- Tổng giá trị thực tế phần vốn của Công ty TNHH MTV Tổng công ty Tân Cảng Sài Gòn tại Công ty TNHH MTV Xây dựng công trình Tân Cảng là:

**137.893.748.577 đồng** (Bằng chữ: Một trăm ba mươi bảy tỷ, tám trăm chín mươi ba triệu, bảy trăm bốn mươi tám ngàn, năm trăm bảy mươi bảy đồng).

**Bảng 12. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp tại thời điểm  
0h ngày 31/03/2021**

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
1	2	3	4	5 = 4 - 3
<b>A</b>	<b>TÀI SẢN ĐANG DÙNG (I+II+III)</b>	<b>213.203.666.218</b>	<b>261.097.414.795</b>	<b>47.893.748.577</b>
<b>I</b>	<b>Tài sản cố định và đầu tư dài hạn</b>	<b>24.276.802.253</b>	<b>56.247.236.749</b>	<b>31.970.434.496</b>
1	Tài sản cố định	9.836.699.102	29.809.292.450	19.972.593.438
1.1	Tài sản cố định hữu hình	9.836.699.102	29.738.463.667	19.901.764.565
a	Nhà cửa, vật kiến trúc	5.637.865.741	6.881.787.009	1.243.921.268
b	Máy móc, thiết bị	4.198.833.361	20.540.311.681	16.341.478.320
c	Phương tiện vận tải	-	2.292.564.250	2.292.564.250
d	Thiết bị, dụng cụ quản lý	-	23.800.727	23.800.727
e	Tài sản cố định khác	-	-	-
1.2	Tài sản cố định thuê tài chính	-	-	-
1.3	Tài sản cố định vô hình	-	70.828.783	70.828.783
2	Các khoản phải thu dài hạn	9.932.783.151	9.932.783.151	-
3	Bất động sản đầu tư	-	-	-
4	Tài sản dở dang dài hạn	-	-	-
5	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	4.507.320.000	13.308.697.600	8.801.377.600
6	Tài sản dài hạn khác	-	3.196.463.548	3.196.463.548
6.1	Chi phí trả trước dài hạn	-	3.196.463.548	3.196.463.548
6.3	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-	-
<b>II</b>	<b>Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn</b>	<b>188.926.863.965</b>	<b>188.926.863.965</b>	<b>-</b>
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	52.668.165.840	52.668.165.840	-
1.1	Tiền	6.763.804.954	6.763.804.954	-
	- Tiền mặt tồn quỹ	50.125.806	50.125.806	-
	- Tiền gửi ngân hàng	6.713.679.148	6.713.679.148	-
1.2	Các khoản tương đương tiền	45.904.360.886	45.904.360.886	-
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	108.739.388.693	108.739.388.693	-
4	Hàng tồn kho	26.683.060.595	26.683.060.595	-
5	Tài sản ngắn hạn khác	836.248.837	836.248.837	-
6	Chi phí sự nghiệp	-	-	-
<b>III</b>	<b>Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp</b>	<b>-</b>	<b>15.923.314.081</b>	<b>15.923.314.081</b>
<b>B</b>	<b>TÀI SẢN KHÔNG CẦN DÙNG</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>C</b>	<b>TÀI SẢN CHỜ THANH LÝ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D</b>	<b>TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI (không sử dụng cho sản xuất kinh doanh)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DOANH NGHIỆP (A+B+C+D)</b>	<b>213.203.666.218</b>	<b>261.097.414.795</b>	<b>47.893.748.577</b>

STT	Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
1	2	3	4	5 = 4 - 3
	<i>Trong đó:</i>			
	<b>TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ CỦA DOANH NGHIỆP (Mục A)</b>	<b>213.203.666.218</b>	<b>261.097.414.795</b>	<b>47.893.748.577</b>
E.1	Nợ thực tế phải trả	123.203.666.218	123.203.666.218	-
E.2	Nguồn kinh phí sự nghiệp			
	<b>TỔNG GIÁ TRỊ PHẦN VỐN CHỦ SỞ HỮU TẠI DOANH NGHIỆP [(A+B+C+D) - (E.1 + E.2)]</b>	<b>90.000.000.000</b>	<b>137.893.748.577</b>	<b>47.893.748.577</b>
	<b>TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẦN VỐN CHỦ SỞ HỮU TẠI DOANH NGHIỆP [A - (E.1 + E.2)]</b>	<b>90.000.000.000</b>	<b>137.893.748.577</b>	<b>47.893.748.577</b>

(Nguồn: Chứng thư thẩm định giá về xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng tại ngày 31/3/2021)

### Các vấn đề cần tiếp tục xử lý

#### - Về các khoản nợ phải thu quá hạn, phải trả chưa đối chiếu, xác nhận

Công ty còn các khoản nợ phải thu đã quá hạn, chưa đối chiếu, xác nhận được: **485.898.924 đồng** (Bằng chữ: Bốn trăm tám mươi lăm triệu, tám trăm chín mươi tám ngàn, chín trăm hai mươi bốn đồng).

Các khoản nợ phải trả chưa đối chiếu, xác nhận với số tiền: **501.793.000 đồng** (Bằng chữ: Năm trăm lẻ một triệu, bảy trăm chín mươi ba ngàn đồng).

Ý kiến của đơn vị xác định giá trị doanh nghiệp: “Các khoản công nợ chưa được đối chiếu, xác nhận giữa chủ nợ và khách nợ, chúng tôi xác định theo số dư trên sổ kế toán của Công ty thời điểm ngày 31 tháng 3 năm 2021. Tính chính xác về các khoản công nợ này không thuộc trách nhiệm của chúng tôi khi chính thức chuyển sang hoạt động theo loại hình Công ty cổ phần. Công ty TNHH MTV Xây dựng công trình Tân Cảng chịu trách nhiệm tiếp tục theo dõi, đôn đốc thu hồi và trả nợ”.

Với các khoản nợ phải thu quá hạn và nợ phải trả chưa đối chiếu, xác nhận, Chủ tịch và Giám đốc Công ty XDCT Tân cảng sẽ chỉ đạo cho các phòng liên quan tiếp tục đối chiếu xác nhận, thu hồi thanh toán trước khi được cấp giấy phép đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần.

- Về quyết toán thuế: Tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp, Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng chưa được kiểm tra, quyết toán thuế. Đến ngày 14/10/2021 đoàn kiểm tra/Cục thuế TP.HCM đã kiểm tra ký biên bản số 68/BB-KTr-TTKT3 và Kết luận kiểm tra thuế số 516/KL-CT ngày 22/10/2021. Kết quả kiểm tra của cơ quan thuế: (i) Công ty có mở, ghi chép, hạch toán chứng từ, hóa đơn, sổ sách kế toán theo quy định của chế độ kế toán; (ii) Qua kiểm tra

của cơ quan thuế, chưa phát hiện đơn vị có hành vi vi phạm trong việc kê khai thuế.

### 3. Tình hình đất đai của doanh nghiệp và phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa

#### 3.1. Tình hình đất đai tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp

**Bảng 13. Tình hình sử dụng đất của doanh nghiệp tại ngày 31/3/2021**

TT	Vị trí	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mục đích sử dụng	Hình thức sử dụng	Cơ sở pháp lý	Ghi chú
1	1295B, Nguyễn Thị Định, Phường Cát Lái, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	- Diện tích đất: 890 m <sup>2</sup> - Diện tích xây dựng: 256 m <sup>2</sup> - Tổng diện tích sàn: 1.327 m <sup>2</sup>	Trụ sở chính	Tổng Công ty giao cho công ty quản lý và sử dụng	- Biên bản bàn giao đất để xây dựng trụ sở Công ty Xây dựng công trình Tân Cảng, ngày 15/3/2012. - Công văn số 192/KH-XDCT, ngày 25/7/2011 của Công ty TNHH MTV xây dựng công trình Tân Cảng về việc xin chủ trương xây dựng văn phòng công ty đã được Tổng Giám đốc Tổng Công ty Tân Cảng Sài Gòn phê duyệt	

(Nguồn: Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng)

#### 3.2. Phương án sử dụng đất sau cổ phần

Tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp, Công ty TNHH MTV Xây dựng công trình Tân Cảng không quản lý và sử dụng đất Quốc phòng, không trực tiếp sở hữu và không trực tiếp được giao quản lý, sử dụng đất thuộc sở hữu của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Do vậy, Công ty không phải lập phương án sử dụng đất sau cổ phần theo quy định của pháp luật đất đai và pháp luật về sắp xếp lại, xử lý nhà đất thuộc sở hữu nhà nước.

Tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp, Công ty đang sử dụng 890,0 m<sup>2</sup> đất tại địa chỉ số 1295B Nguyễn Thị Định, Phường Cát Lái, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh để làm trụ sở giao dịch và nhà văn phòng. Đây là một phần đất thuộc phạm vi khu 22 ha cảng Tân Cảng - Cát Lái (thuộc phường Cát Lái, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh) do Công ty TNHH MTV Tổng công ty Tân Cảng Sài Gòn thuê của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh với thời

hạn 50 năm (đến ngày 15/8/2052) Theo Quyết định số 5784/QĐ-UB ngày 28 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau cổ phần hóa, Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng được Tổng Công ty chấp thuận cho tiếp tục sử dụng khu đất 890 m<sup>2</sup> tại số 1295B đường Nguyễn Thị Định, phường Cát Lái, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh để làm trụ sở chính. Việc sử dụng khu đất 890 m<sup>2</sup> tại số 1295B đường Nguyễn Thị Định được thực hiện thông qua hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng với Công ty TNHH MTV Tổng Công ty TCSG theo hình thức thuê cơ sở hạ tầng trả tiền hàng năm.

### PHẦN 3. PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ, CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN, HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH SAU CỔ PHẦN HÓA

#### I. THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ DOANH NGHIỆP SAU CỔ PHẦN HÓA

##### 1. Thông tin chung về công ty cổ phần

- Tên tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TÂN CẢNG
- Tên tiếng Anh: TAN CANG CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết công ty tắt: XDCT.,JSC.
- Trụ sở chính: Số 1295B Nguyễn Thị Định, Phường Cát Lái, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Điện thoại: 84-28) 3742 3227
- Fax: 84-28) 3742 3225



- Logo:

##### 2. Ngành nghề kinh doanh sau cổ phần dự kiến

Sau khi chuyển sang công ty cổ phần, Công ty kinh doanh các ngành nghề mà Pháp luật cho phép, đồng thời tiếp tục kinh doanh các ngành nghề sau:

TT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
1	Chuẩn bị mặt bằng Chi tiết: San lấp mặt bằng.	4312
2	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở)	2392
3	Lắp đặt hệ thống điện (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở)	4321
4	Sản xuất các cấu kiện kim loại (không hoạt động tại trụ sở)	2511
5	Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: khai thác và chế biến khoáng sản	0899
6	Xây dựng nhà để ở	4101



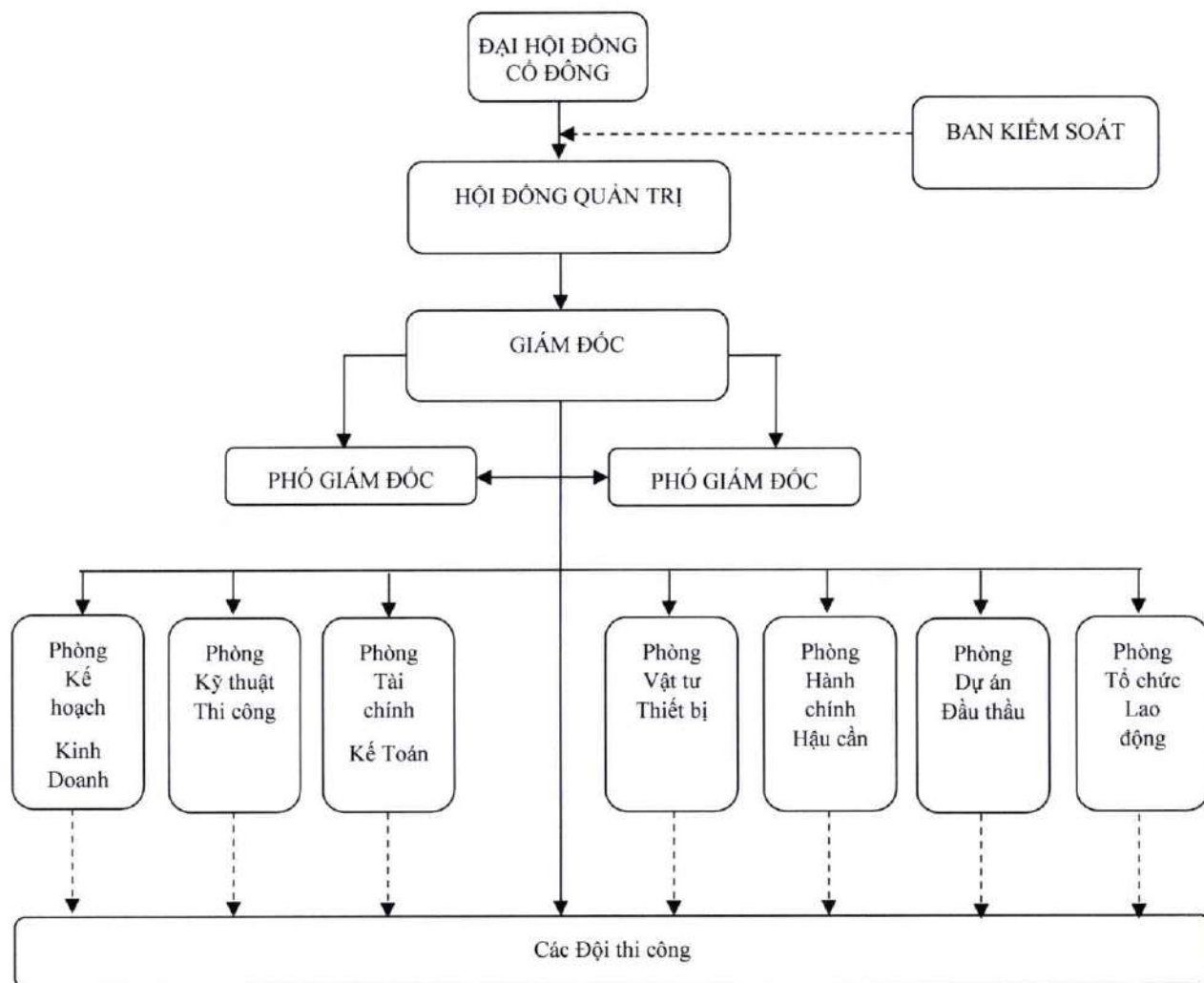
<b>TT</b>	<b>Tên ngành, nghề kinh doanh</b>	<b>Mã ngành, nghề kinh doanh</b>
7	Xây dựng nhà không để ở	4102
8	Xây dựng công trình đường sắt Chi tiết: Xây dựng, sửa chữa công trình giao thông	4211
9	Xây dựng công trình đường bộ Chi tiết: Xây dựng, sửa chữa công trình giao thông	4212
10	Xây dựng công trình công ích khác Chi tiết: Xây dựng, sửa chữa công trình thủy lợi	4229
11	<b>Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác</b> <b>Chi tiết: Xây dựng, sửa chữa công trình thủy. Nạo vét cảng sông, cảng biển.</b>	<b>4299 (Chính)</b>
12	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao (không hoạt động tại trụ sở)	2395
13	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển chi tiết: cho thuê máy móc cầu bờ	7730
14	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí (trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản)	4322

(Nguồn: Phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Xây dựng công trình Tân Cảng)

### 3. Phương án về tổ chức và điều hành Công ty

#### 3.1. Sơ đồ tổ chức của Công ty dự kiến sau cổ phần hóa

Sơ đồ 2. Sơ đồ cơ cấu tổ chức sau cổ phần hóa



(Nguồn: Phương án cổ phần hóa - Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng)

#### 3.2. Chức năng nhiệm vụ của các bộ phận

##### ✦ Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, có quyền quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn được Luật pháp và Điều lệ công ty quy định.

##### ✦ Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý của Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị thường xuyên giám sát hoạt động kinh doanh, hoạt động kiểm soát nội bộ và hoạt động quản lý rủi ro của Công ty. Hội đồng quản trị của Công ty gồm 5 người do

Đại hội đồng cổ đông bầu ra.

#### ✦ **Chủ tịch Hội đồng quản trị**

Chủ tịch HĐQT do Hội đồng quản trị bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm trong số các thành viên Hội đồng quản trị. Chủ tịch HĐQT thay mặt HĐQT triển khai và giám sát, kiểm tra việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT; quyền và nghĩa vụ của Chủ tịch HĐQT do điều lệ công ty và pháp luật quy định.

#### ✦ **Ban kiểm soát**

Ban kiểm soát là cơ quan kiểm tra hoạt động tài chính của Công ty, giám sát việc chấp hành chế độ hạch toán, hoạt động của hệ thống kiểm tra và kiểm tra nội bộ của Công ty. Ban kiểm soát thẩm định báo cáo tài chính hàng năm, kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến hoạt động tài chính khi xét thấy cần thiết hoặc theo quyết định của đại hội đồng cổ đông hoặc theo yêu cầu của cổ đông lớn. Ban kiểm soát báo cáo Đại hội đồng cổ đông về tính chính xác, trung thực và hợp pháp của chứng từ, sổ sách kế toán, báo cáo tài chính và hoạt động của hệ thống kiểm soát nội bộ. Ban kiểm soát của Công ty dự kiến có 3 người do Đại hội đồng cổ đông bầu ra.

#### ✦ **Ban Giám đốc**

Gồm 01 Giám đốc và các Phó Giám đốc do HĐQT quyết định bổ nhiệm. Giám đốc trực tiếp điều hành các hoạt động sản xuất kinh doanh hàng ngày của Công ty trên cơ sở Điều lệ, các Nghị quyết của HĐQT và Quy chế quản trị Công ty. Giám đốc chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty.

#### ✦ **Phòng Kế hoạch Kinh doanh**

**Chức năng:** Là cơ quan tham mưu cho Đảng ủy, Ban Giám đốc Công ty và trực tiếp tiến hành các hoạt động nghiệp vụ về Kế hoạch - Kinh doanh trong toàn Công ty phục vụ nhiệm vụ quốc phòng an ninh, xây dựng, sửa chữa công trình SXKD của Công ty.

#### **Nhiệm vụ**

- Xây dựng chiến lược phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty trong từng giai đoạn.
- Phân tích kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của từng công trình lập kế hoạch tổ chức thi công các công trình;
- Chủ trì lập kế hoạch SXKD, tổng hợp các số liệu và lấy ý kiến của các phòng nghiệp vụ, các Đội thi công. Phân tích đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch

đề lập kế hoạch SXKD tháng, quý, năm của Công ty và kế hoạch khác Ban Giám đốc yêu cầu.

- Thống kê, tổng hợp tình hình thực hiện công việc sản xuất kinh doanh của Công ty và các công tác khác được phân công theo quy định;

- Chủ trì lập thương thảo hợp đồng, soạn các hợp đồng thi công xây dựng công trình theo đúng các quy định hiện hành với Chủ đầu tư, với các Nhà thầu phụ.

- Quản lý các hợp đồng thi công xây dựng, phối hợp cùng các phòng nghiệp vụ đơn đốc, kiểm tra theo dõi các Đội thi công thực hiện các nội dung trong hợp đồng.

- Nắm chắc nội dung của hợp đồng, tham mưu cho Ban Giám đốc thực hiện các công việc nhắc nhở đối tác thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng.

- Lập thanh lý hợp đồng xây dựng cho các công trình đã thi công xong khi Chủ đầu tư và Nhà thầu đã thực hiện hết các nghĩa vụ và điều khoản trong hợp đồng.

- Tập hợp số liệu các phòng nghiệp vụ, xây dựng Hồ sơ năng lực và thương hiệu của công ty.

- Quản lý và lưu trữ hồ sơ các công trình, và các tài liệu khác theo quy định.

- Thực hiện các nhiệm vụ khác liên quan đến chuyên môn do Giám đốc giao;

- Tổ chức triển khai việc học tập, nghiên cứu các văn bản pháp luật và chính sách, chế độ mới ban hành của nhà nước, địa phương liên quan với công tác đầu tư xây dựng cơ bản.

- Tổ chức triển khai các mặt hoạt động xây dựng đơn vị theo chỉ thị, hướng dẫn của cấp trên và của Công ty.

#### ✚ Phòng Tài chính Kế toán

**Chức năng:** Tham mưu cho Đảng ủy, Ban Giám đốc Công ty trong việc quản lý, sử dụng, bảo toàn và phát triển vốn đảm bảo đúng nguyên tắc, chuẩn mực và Luật kế toán.

#### **Nhiệm vụ**

- Kiểm tra, giám sát các khoản thu, chi tài chính, các nghĩa vụ thu nộp, thanh toán nợ; kiểm tra việc sử dụng tài sản và nguồn hình thành tài sản; phát hiện và ngăn ngừa các hành vi vi phạm pháp luật về tài chính, kế toán; Phân tích thông tin số liệu kế toán; tham mưu, đề xuất các giải pháp phục vụ yêu cầu quản trị và quyết định kinh tế, tài chính;

- Chịu trách nhiệm trước Giám đốc Công ty về việc quản lý, bảo quản và lưu trữ tài liệu kế toán. Cung cấp thông tin, tài liệu kế toán kịp thời, đầy đủ, trung thực, minh bạch cho tổ chức, cá nhân theo quy định của Pháp luật;

- Tham gia lập và bảo vệ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm, lập kế hoạch cân đối và sử dụng vốn cho nhu cầu đầu tư và phát triển Công ty;

- Kết thúc niên độ tài chính hàng năm tổ chức lập báo cáo Tổng quyết toán tài chính với cơ quan chủ quản theo đúng mẫu biểu và thời gian quy định.

#### ↓ **Phòng Kỹ thuật Thi công**

**Chức năng:** Là cơ quan nghiệp vụ tham mưu, chịu trách nhiệm trước Đảng ủy, Ban Giám đốc về nhiệm vụ tổ chức triển khai thi công công trình và thực hiện các nhiệm vụ khác do cấp trên giao với với tiêu chí Chất lượng - Tiến độ - Mỹ quan - An toàn - Hiệu quả; đảm bảo yêu cầu về quốc phòng an ninh, quản lý xây dựng cơ bản và sửa chữa công trình. Hiệp đồng chặt chẽ với các phòng ban chức năng khác trong quá trình thực hiện nhiệm vụ.

#### **Nhiệm vụ:**

- Tham mưu, đề xuất với Đảng ủy, Ban Giám đốc những chủ trương, giải pháp về tổ chức thi công xây dựng cơ bản, sửa chữa công trình, mua sắm trang thiết bị trong toàn công ty, cùng các phòng chức năng hướng dẫn, tổ chức các đội thi công triển khai và hoàn thành tốt các nhiệm vụ được cấp trên giao;

- Tham mưu, đề xuất với Đảng ủy, Ban Giám đốc thành lập ban chỉ huy công trường, giao nhiệm vụ cho các đội thi công; căn cứ vào điều kiện cụ thể của từng công trình, lập ra các đơn giá khoán cho từng hạng mục công việc trình Giám đốc phê duyệt;

- Cập nhật, phổ biến kịp thời, thường xuyên các văn bản pháp luật, nghị định, qui định về các vấn đề trong lĩnh vực xây dựng cơ bản. Thực hiện giám sát công tác an toàn lao động, phòng chống cháy nổ, an toàn giao thông trên công trường;

- Quản lý toàn diện, chặt chẽ và bồi dưỡng, huấn luyện nâng cao nghiệp vụ cho cán bộ, công nhân viên thuộc quyền. Xây dựng nề nếp chính quy, rèn luyện kỷ luật và các cuộc vận động, phong trào thi đua của đơn vị.

#### ↓ **Phòng Hành chính Hậu cần**

**Chức năng:** chịu trách nhiệm trước Đảng ủy, Ban Giám đốc Công ty về công tác quân sự và bảo đảm hậu cần cho nhiệm vụ quốc phòng và sản xuất kinh doanh.

#### **Nhiệm vụ**

- Thực hiện các kế hoạch tác chiến, phòng thủ trong nhiệm vụ như: A, A2, A4, phòng chống cháy nổ, phòng chống bão lụt, tìm kiếm cứu nạn, ứng cứu sập, đổ công trình, kế hoạch huấn luyện, luyện tập, diễn tập quân sự, phòng chống cháy nổ, theo phạm vi chức năng nhiệm vụ được giao;

- Xây dựng kế hoạch, bố trí phòng làm việc, mua sắm trang thiết bị văn phòng, văn phòng phẩm, thuốc và dụng cụ quân y; In ấn, lưu giữ công văn và quản lý con dấu, nhận biết chữ ký của các thủ trưởng, tổ chức quần chúng;
- Nắm và phân loại sức khỏe của cán bộ, công nhân viên, người lao động, duy trì hoạt động Quân y bảo đảm phục vụ 24/24;
- Quản lý, điều hành phương tiện xe con, hệ thống trực cơ quan, bảo đảm trạng thái sẵn sàng chiến đấu 24/24.

#### ↓ Phòng Vật tư Thiết bị

**Chức năng:** Tham mưu cho Đảng ủy, Ban Giám đốc Công ty các hoạt động nghiệp vụ về công tác quản lý tài sản của Công ty, bảo đảm vật tư, nguyên nhiên liệu và thiết bị phục vụ nhiệm vụ xây dựng, sửa chữa các công trình cho các Đội thi công của toàn Công ty.

#### **Nhiệm vụ**

##### ***Bảo đảm Vật tư, nguyên nhiên liệu***

- Bảo đảm, cung cấp vật tư chính, nhiên liệu cho từng công trình, nắm bắt giá cả nhất là các loại vật tư liên quan đến sản xuất kinh doanh;
- Thực hiện đúng quy định, quy trình chào giá cạnh tranh trong việc mua bán vật tư; tổ chức thực hiện mua bán vật tư chính theo các hợp đồng đã ký;
- Làm thủ tục thanh toán, thanh lý về vật tư, vật liệu theo quy định. Hàng tháng tổng hợp báo cáo Giám đốc tình hình tiêu thụ vật tư, thiết bị, nhiên liệu.

##### ***Bảo đảm Thiết bị***

- Trực tiếp quản lý, theo dõi sửa chữa máy móc, thiết bị trong toàn Công ty. Hỗ trợ các đơn vị tổ chức sửa chữa lưu động kịp thời tại hiện trường các thiết bị hư hỏng đột xuất;
- Mua sắm bổ sung các thiết bị mới và phụ tùng thay thế; Kiểm tra định kỳ đánh giá đúng số lượng, chất lượng thiết bị bảo đảm cho các công trình;
- Chủ trì công tác thanh lý tài sản, thiết bị theo quy định; Lập báo cáo thống kê thiết bị định kỳ theo quy định.

#### ↓ Phòng Tổ chức Lao động Tiền lương

**Chức năng:** chịu trách nhiệm trước Đảng ủy, Ban Giám đốc Công ty về công tác tổ chức lao động tiền lương và bảo đảm các chế độ chính sách cho người lao động trong Công ty.

#### **Nhiệm vụ:**

- Quản lý, xây dựng tổ chức biên chế, huấn luyện nâng cao nghiệp vụ cho cán bộ, công nhân viên thuộc quyền;

- Thực hiện chính sách bảo hiểm xã hội, nâng lương, nâng bậc và mọi chính sách liên quan đến người lao động.

#### ⚡ **Phòng dự án đấu thầu**

##### **Chức năng**

Là cơ quan Tham mưu cho đảng ủy Ban Giám đốc Công ty và trực tiếp tiến hành các hoạt động nghiệp vụ về công tác đấu thầu các dự án xây dựng và các công việc liên quan.

##### **Nhiệm vụ**

- Tích cực tham gia tìm kiếm, đánh giá các dự án xây dựng khả thi, tham mưu cho Ban giám đốc công ty ra quyết định đấu thầu.
- Lập hồ sơ dự thầu, phân công các đơn vị liên quan lập hồ sơ thầu, hoàn thiện hồ sơ thầu, lập giá gốc (giá thấp nhất có thể làm được) để Giám đốc quyết định về giá dự thầu, nộp hồ sơ thầu và theo dõi mở hồ sơ thầu.
- Chủ trì giải thích với khách hàng về hồ sơ thầu/bản chụp.
- Thương thảo hợp đồng: chuẩn bị các nội dung liên quan đến thanh toán và các điều kiện cụ thể của hợp đồng.
- Nghiên cứu thị trường: Thu thập thông tin giá cả về vật liệu, nhân công và máy thi công khu vực có dự án đấu thầu. Thu thập và phân tích các đối thủ cạnh tranh, tìm ra lợi thế để có thể thắng trong đấu thầu dự án xây dựng.
- Thực hiện các công việc khác khi có nhiệm vụ cụ thể được giao.

#### **4. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ sau cổ phần**

Căn cứ Quyết định số 493/QĐ-HĐTV ngày 21/02/2022 của HĐTV Tổng công ty Tân Cảng Sài Gòn về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa của Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng tại ngày 31/3/2021, Quyết định số 1411/QĐ-TCg ngày 18/5/2022 của HĐTV Tổng công ty Tân Cảng Sài Gòn về việc phê duyệt phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng và căn cứ nhu cầu hoạt động sản xuất của Công ty sau khi chuyển sang công ty cổ phần, Vốn điều lệ sau cổ phần như sau:

- Vốn điều lệ của Công ty là: 90.000.000.000 đồng (Chín mươi tỷ đồng).
- Số lượng cổ phần : 9.000.000 cổ phần.
- Mệnh giá một cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần.
- Tất cả cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng công trình Tân Cảng tại thời điểm thành lập là cổ phần phổ thông. Các hoạt động mua bán, chuyển nhượng, thừa kế cổ phần được thực hiện theo quy định của điều lệ Công ty cổ phần và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Cơ cấu sở hữu cổ phần trong tổng vốn điều lệ theo phương án cổ phần hóa được phê duyệt như sau:

**Bảng 14. Cơ cấu vốn điều lệ sau cổ phần hóa theo phương án cổ phần hóa đã được duyệt**

STT	Đối tượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Giá trị cổ phần theo mệnh giá (VND)	Tỷ lệ %
1	Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Tân cảng Sài Gòn	4.590.000	45.900.000.000	51,00
2	Cổ phần bán cho CBCNV	230.200	2.302.000.000	2,56
-	<i>Người lao động trong Doanh nghiệp được mua giá ưu đãi</i>	<i>170.200</i>	<i>1.702.000.000</i>	<i>1,89</i>
-	<i>Người LĐ được mua theo cam kết làm việc lâu dài (200 cổ phần/năm)</i>	<i>60.000</i>	<i>600.000.000</i>	<i>0,67</i>
3	Cổ phần bán cho tổ chức công đoàn	-	-	-
4	Nhà đầu tư chiến lược	2.340.000	23.400.000.000	26,00
5	Nhà đầu tư bên ngoài	1.839.800	18.398.000.000	20,44
	<b>Tổng cộng</b>	<b>9.000.000</b>	<b>90.000.000.000</b>	<b>100,00</b>

(Nguồn: Phương án cổ phần hóa của Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng)

Căn cứ kết quả bán cổ phần cho người lao động số 152/BC-XDCT ngày 06/6/2022 và kết quả đăng ký mua cổ phần của Nhà đầu tư chiến lược theo Quyết định số 1788/QĐ-TCg ngày 22/6/2022, Tổng Công ty Tân Cảng Sài Gòn đã ban hành Quyết định số 1808/QĐ-TCg (Quyết định 1808) ngày 23/6/2022 về việc điều chỉnh số lượng cổ phần chào bán công khai ra công chúng Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng (Theo Khoản 19 Điều 1 Nghị định 140/2020/NĐ-CP và Khoản 3 Điều 5 Thông tư 32/2021/TT-BTC). Theo đó, cơ cấu vốn điều lệ của Công ty được điều chỉnh như sau:

**Bảng 15. Cơ cấu vốn điều lệ được điều chỉnh theo Quyết định 1808**

STT	Đối tượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Giá trị cổ phần theo mệnh giá (VND)	Tỷ lệ %
1	Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Tân cảng Sài Gòn	4.590.000	45.900.000.000	51,00
2	Cổ phần bán cho CBCNV	230.200	2.302.000.000	2,56



STT	Đối tượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Giá trị cổ phần theo mệnh giá (VND)	Tỷ lệ %
-	Người lao động trong Doanh nghiệp được mua giá ưu đãi	170.200	1.702.000.000	1,89
-	Người LĐ được mua theo cam kết làm việc lâu dài (200 cổ phần/năm)	60.000	600.000.000	0,67
3	Cổ phần bán cho tổ chức công đoàn	-	-	-
4	Nhà đầu tư chiến lược	900.000	9.000.000.000	10,00
5	Nhà đầu tư bên ngoài	3.279.800	32.798.000.000	36,44
	<b>Tổng cộng</b>	<b>9.000.000</b>	<b>90.000.000.000</b>	<b>100,00</b>

(Nguồn: Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng)

## 5. Phương án đầu tư và chiến lược phát triển của doanh nghiệp sau cổ phần hóa

### 5.1. Mục tiêu của Công ty

#### *Mục tiêu chiến lược*

– Hoàn thành thành công đề án cổ phần hóa doanh nghiệp của Công ty, chuyển đổi mô hình hoạt động từ công ty TNHH sang công ty cổ phần mà không ảnh hưởng nhiều đến hoạt động sản xuất. Định giá, vốn hóa tài sản theo tiêu chí đúng, đủ, chấp hành nghiêm pháp luật nhà nước.

– Xây dựng chiến lược, định hướng sản xuất kinh doanh, phát triển của doanh nghiệp giai đoạn 5 năm từ 2022-2026 sau khi chuyển đổi mô hình hoạt động sang Công ty Cổ phần.

– Tiếp tục phát huy kết quả đã đạt được nhằm tận dụng và phát huy tối đa giá trị thương hiệu của Công ty, củng cố, tích tụ lực lượng sản xuất để tạo ra sự thay đổi về chất, về quy mô trong toàn Công ty, nâng cao năng lực thi công, tạo ra sức cạnh tranh lớn trên thị trường, khẳng định thương hiệu Công ty trong việc thi công xây dựng các công trình cầu cảng, công trình thủy, các công trình dân dụng và công nghiệp.

– Phát triển tập trung vào các ngành nghề chính đã chọn, Công ty sẽ sắp xếp các đơn vị và phân công chuyên môn hóa, tập trung vào chuyên ngành phù hợp với năng lực, sở trường, kinh nghiệm và xây dựng quy mô đủ lớn để tạo ra thế cạnh tranh.

– Nâng cao chất lượng dịch vụ xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, tiết giảm chi phí, bảo đảm trật tự, an toàn và bảo vệ môi trường, đáp ứng kịp thời, đầy đủ nhu cầu xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, tăng khả năng cạnh tranh của Công ty, góp phần quan trọng thực hiện thắng lợi chiến lược phát triển kinh tế - xã hội và bảo đảm quốc phòng, an ninh.

### ***Mục tiêu cụ thể***

– Hoàn thiện các thủ tục pháp lý, thực hiện đúng quy trình, phần đầu bán cổ phần, vốn hóa thành công. Cơ cấu, ổn định, hoàn thiện lại bộ máy theo hướng tinh gọn, hiệu quả.

– Tăng cường ứng dụng các công nghệ mới, công nghệ tiên tiến trong lĩnh vực xây dựng nhằm phục vụ tốt công tác thi công xây lắp và sản xuất kinh doanh của Công ty.

– Nghiên cứu, tiếp thu làm chủ các công trình xây dựng quy mô lớn và phức tạp như các công trình ngầm dạng tuyến và dạng điểm sâu đến 50m.

– Xây dựng và hoàn thiện hệ thống tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật theo hướng hội nhập, đồng bộ hóa phù hợp với điều kiện Việt Nam và hội nhập quốc tế, đáp ứng được nhu cầu trong nước và nhu cầu về quốc phòng, an ninh.

– Công tác quản lý dự án, giám sát và kiểm định chất lượng được tăng cường năng lực để đạt trình độ tương đương khu vực và quốc tế, từ khâu lập dự án, khảo sát, thiết kế, đến thi công xây dựng.

– Đầu tư có trọng điểm, hiệu quả đầu tư cao, rút ngắn khoảng cách, đi tắt đón đầu, tạo thế cạnh tranh lành mạnh.

– Trở thành doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực thi công xây dựng các công trình thủy công cảng biển, công trình giao thông. Phát triển thêm lĩnh vực xây dựng công nghiệp và dân dụng, sản xuất vật liệu xây dựng.

## **5.2. Định hướng phát triển sau cổ phần hóa**

### ***Định hướng chiến lược kinh doanh***

– Tập trung nguồn lực phát triển ngành nghề kinh doanh chính là thi công các công trình cầu cảng, công trình thủy, thủy lợi và giao thông. Bổ sung ngành nghề kinh doanh có liên quan, để hỗ trợ ngành nghề kinh doanh chính, tận dụng các lợi thế, nguồn lực của Công ty.

– Xây dựng chiến lược phát triển, quản trị thương hiệu và phát triển thị trường. Định hướng được hình ảnh Công ty thể hiện rõ trên các công trình đã và đang xây dựng bằng các hình ảnh nhận diện thương hiệu.

– Học hỏi tiếp thu thêm những công nghệ mới, công nghệ tiên tiến trên thế giới, cải tiến những công nghệ, máy móc cũ mà Công ty đang có thành những phương tiện có khả năng đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh ngày càng cao.

– Xây dựng kế hoạch phát triển 5 năm sau cổ phần, tận dụng nguồn nhân lực có chuyên môn. Đẩy mạnh hơn nữa việc mở rộng thị trường, tìm kiếm các đối tác tiềm năng, tích cực liên danh, liên kết để nâng cao hơn nữa năng lực tiếp cận các dự án lớn có yêu cầu kỹ thuật cao. Tiếp tục khai thác các đối tác bạn hàng truyền thống theo hướng đôi bên cùng có lợi và đúng pháp luật.

– Chú trọng khai thác các đối tác tiềm năng là các công ty trong hệ thống Tổng Công ty Tân Cảng Sài Gòn như: Công ty TNHH MTV Hoa tiêu Tân Cảng; Công ty Cổ phần Dịch vụ Biển; Công ty Cổ phần Đại lý Giao nhận Vận tải...

### ***Định hướng chiến lược đầu tư***

– Trước nhu cầu giao thông và nhà ở ngày càng cấp thiết của xã hội, Công ty định hướng đầu tư mua sắm thiết bị mở rộng lĩnh vực thi công sang cầu đường bộ, nhà cao tầng. Công ty đầu tư từng bước để phục vụ nhu cầu thị trường cũng như đào tạo hoàn thiện quy trình công nghệ sản xuất, và đầu tư hoàn thiện quy trình. Thời gian đầu tư 5 năm có thể rút ngắn nếu Công ty khai thác tốt thị trường này.

– Đầu tư hoàn thiện dây chuyền công nghệ sản xuất bê tông thương phẩm: Đầu tư trạm trộn; xe bồn vận chuyển...

– Công ty không có chiến lược đầu tư tài chính, do chuyển sang mô hình hoạt động công ty cổ phần, các khoản đầu tư ngoài sản xuất kinh doanh do Hội đồng quản trị quyết định.

### ***Định hướng chiến lược tài chính***

Giải quyết căn bản các tồn tại về tài chính, đảm bảo sự công khai, minh bạch; xây dựng nền tảng tài chính lành mạnh, đáp ứng tốt sự phát triển trong tương lai. Mục tiêu của việc tái cấu trúc tài chính là nhằm lành mạnh hóa và tạo tính minh bạch, tập trung và tăng cường nguồn lực tài chính để nâng cao khả năng sinh lời và hiệu quả hoạt động cho Công ty, từ đó tạo ra sức cạnh tranh lớn trên thị trường trong và ngoài nước với mô hình quản trị doanh nghiệp tiên tiến.

### ***Định hướng chiến lược phát triển nguồn nhân lực***

Công ty thực hiện các giải pháp nhằm nâng cao năng suất, hiệu quả lao động và nâng cao khả năng cạnh tranh của Công ty.

Thực hiện chiến lược đào tạo nhân sự:

– Cán bộ cấp chỉ huy phòng: Đạt 100% cán bộ cấp chỉ huy phòng được tham gia các lớp học đào tạo cập nhật về lĩnh vực chuyên môn, các khoá học nâng cao

về quản lý, quản trị của Tổng công ty tổ chức. Đồng thời chủ động tổ chức các khoá học riêng liên quan đến lĩnh vực chuyên sâu của đơn vị.

– Các nhân sự thực thi công việc chuyên môn:

+ Sàng lọc, lựa chọn 20% nhân sự có trình độ chuyên môn tốt, có tâm huyết và trách nhiệm với công việc, với đơn vị để cử tham gia các lớp huấn luyện đào tạo của cán bộ chỉ huy phòng để tạo nguồn nhân lực kế cận.

+ Đạt 100% nhân viên, người lao động được tham gia các lớp đào tạo cập nhật chế độ, chính sách của Nhà nước ở các lĩnh vực liên quan đến chuyên môn. Cán bộ kỹ thuật được tổ chức tham gia các lớp nâng cao trình độ về lập dự toán công trình, quản lý thi công, quyết toán công trình; tổ chức các lớp nâng cao trình độ lập hồ sơ đấu thầu; tổ chức các lớp học cập nhật chế độ kế toán, thuế và chính sách, chế độ tiền lương, bảo hiểm xã hội...

+ Hàng năm lập kế hoạch huấn luyện đào tạo chi tiết, cụ thể. Nguồn kinh phí chi đào tạo nhân sự dự kiến 80 triệu đồng/năm.

Tập trung xây dựng đời sống, lối sống và môi trường văn hóa lành mạnh; coi trọng văn hóa trong lãnh đạo, quản lý, kinh doanh và ứng xử trong Công ty.

Xây dựng chiến lược phát triển nguồn nhân lực, từ khâu lựa chọn, tiếp nhận, sử dụng, đào tạo, đánh giá và đãi ngộ. Thu hút và xây dựng nguồn nhân lực có trình độ chuyên môn cao, hợp lý về cơ cấu, có thái độ, động cơ làm việc tích cực, có khả năng tiếp cận với các phương pháp, kỹ năng quản lý hiện đại, tiên tiến, hoàn thành sứ mệnh và giá trị của Công ty. Đặc biệt, tập trung xây dựng và phát triển đội ngũ chuyên gia giỏi trong một số lĩnh vực then chốt, tạo môi trường làm việc hấp dẫn, chuyên nghiệp và thân thiện.

### ***Định hướng chiến lược quản trị doanh nghiệp***

– Quản trị rủi ro tài chính: thành lập bộ phận quản trị rủi ro tài chính; xây dựng quy trình hoạt động để đề ra các mục tiêu và chỉ tiêu rủi ro tổng thể cho từng dự án, công trình. Đánh giá được tình hình tài chính nội tại (các rủi ro ngắn hạn và dài hạn), từ đó có biện pháp ngăn chặn hay giảm thiểu rủi ro đến mức thấp nhất.

– Ban Kiểm soát nội bộ: xây dựng quy trình kiểm soát nội bộ để xác định, đánh giá và kiểm soát các rủi ro phát sinh trong quá trình sản xuất kinh doanh.

– Quản lý dự án: thành lập Ban quản lý dự án chuyên ngành, Ban quản lý dự án khu vực quyết định về số lượng, chức năng, nhiệm vụ, cơ cấu tổ chức và hoạt động.

– Cải cách hành chính, cụ thể là xây dựng các quy trình, quy chế nội bộ (quy chế làm việc, quản trị nội bộ; quy chế tài chính; hệ thống thang bảng lương; Định

mức kinh tế kỹ thuật; Quy chế thu hồi công nợ; quy trình thanh quyết toán ...) điều lệ công ty Cổ phần phục vụ cho việc sản xuất kinh doanh hiệu quả của đơn vị.

– Tuyên truyền phổ biến, giáo dục pháp luật hoạt động công ty cổ phần để đảm bảo tính pháp lý cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

## 6. Kế hoạch sản xuất kinh doanh giai đoạn 2022 – 2026

### 6.1. Một số chỉ tiêu tài chính dự kiến giai đoạn 2022 - 2026

Căn cứ Quyết định số 117/QĐ-XDCT ngày 29/4/2021 của Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng về việc phê duyệt kế hoạch sản xuất kinh doanh giai đoạn từ năm 2022 - 2026. Kế hoạch kinh doanh của Công ty sau cổ phần hóa giai đoạn từ năm 2022 - 2026, doanh thu tăng trung bình khoảng 4,5%, lợi nhuận sau thuế tăng trung bình khoảng 5,6 %/năm.

**Bảng 16. Một số chỉ tiêu tài chính dự kiến giai đoạn 2022 - 2026**

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Khoản mục	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2026
1	Tổng doanh thu	470.900	485.100	509.300	534.700	561.511
2	Vốn kinh doanh	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000
3	Vốn điều lệ	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000
4	Lợi nhuận trước thuế	13.022	13.138	13.975	14.841	16.163
5	Lợi nhuận sau thuế	10.469	10.563	11.235	11.929	12.991
6	Tổng số lao động (người)	106	104	107	112	115
7	Thu nhập bình quân (triệu đồng/người/tháng)	14,05	14,33	14,61	14,90	15,20
8	Các khoản thu nộp ngân sách NN	30.172	30.447	31.934	32.001	33.256
	Trong đó:					
	- Thuế GTGT, thuế khác	27.619	27.872	29.194	29.089	30.084
	- Thuế tiêu thụ đặc biệt (Nộp điều tiết về bộ quốc phòng)	-	-	-	-	-
	- Thuế XNK	-	-	-	-	-
	- Thuế TNDN	2.553	2.575	2.740	2.912	3.172
9	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn kinh doanh	11,63%	11,74%	12,48%	13,25%	14,43%

STT	Khoản mục	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2026
10	Trích lập các quỹ	2.617	2.641	2.809	2.982	3.248
	- Quỹ đầu tư phát triển					
	- Quỹ khen thưởng	2.617	2.641	2.809	2.982	3.248
11	Chi trả cổ tức	7.852	7.922	8.426	8.947	9.743

(Nguồn: Phương án CPH của Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng)

## 6.2. Các giải pháp thực hiện để đạt được kế hoạch

Để thực hiện mục tiêu kế hoạch giai đoạn 2022-2026 đề ra, Công ty đưa ra các nhóm giải pháp như sau:

### ❖ Cơ cấu lại ngành nghề kinh doanh

– Lĩnh vực chủ lực vẫn thi công xây lắp các dự án là ngành nghề kinh doanh chính của Công ty. Mở rộng quan hệ, liên danh liên kết, khai thác đấu thầu cạnh tranh tìm kiếm doanh thu việc làm.

– Quan hệ tốt với các đối tác truyền thống.

– Mở rộng thêm một số ngành nghề kinh doanh như: Các dịch vụ tư vấn trong lĩnh vực xây lắp, đầu tư bất động sản, đầu tư hạ tầng.

– Xác định thị trường tiềm năng trong tương lai: Các doanh nghiệp có đầu tư xây dựng cơ bản trên cả nước, đặc biệt là đầu tư công trình thủy, công trình giao thông.

### ❖ Phát triển Marketing trong tương lai

– Xây dựng hồ sơ năng lực chuyên nghiệp để quảng bá hình ảnh Công ty.

– Đào tạo tuyển chọn, bồi dưỡng nhân viên kinh doanh phục vụ cho mục đích Marketing.

– Mở rộng quan hệ, mở rộng thị trường, mở rộng liên danh liên kết....

– Đầu tư cho công tác tiếp thị, quảng cáo thương hiệu trên các phương tiện thông tin đại chúng, internet, khách hàng... các cán bộ kinh doanh và tập thể người lao động trong Công ty phải luôn có ý thức trong việc quảng bá về thương hiệu Công ty và sản phẩm của Công ty với các đối tác, người thân, bạn bè khi có cơ hội, để hình ảnh về sản phẩm của Công ty luôn luôn nằm trong sự lựa chọn của khách hàng khi có nhu cầu.

### ❖ Phương án sản xuất kinh doanh sau khi cổ phần hóa

– Kiện toàn bộ máy quản lý điều hành theo mô hình công ty cổ phần. Sắp xếp các phòng ban, đơn vị theo hướng tinh gọn, phân công nhiệm vụ, chức năng hợp lý cho từng phòng ban, đảm bảo bộ máy vận hành linh hoạt, hiệu quả.

– Quản lý và sử dụng vốn có hiệu quả gắn với nhiệm vụ cụ thể cho từng bộ phận trong Công ty.

– Công tác điều hành sản xuất phải linh hoạt, nhạy bén với các nội dung như: dự báo được nhu cầu của khách hàng cần, thiết kế và xây dựng qui trình hoạt động xuyên suốt. Đảm bảo được lộ trình, tiến độ như kế hoạch đã vạch ra. Thường xuyên đôn đốc, kiểm tra, giám sát chặt chẽ toàn bộ các công đoạn/giai đoạn trong quá trình sản xuất kinh doanh.

– Thường xuyên tổ chức và duy trì các hoạt động thi đua khen thưởng trong Công ty nhằm động viên tinh thần làm việc cho các tập thể, cá nhân có đóng góp tích cực.

## **PHẦN 4. THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT BÁN ĐẦU GIÁ**

### **I. PHƯƠNG THỨC BÁN ĐẦU GIÁ CỔ PHẦN**

#### **1. Loại cổ phần**

- Tất cả cổ phần của Công ty TNHH MTV Xây dựng Tân Cảng tại thời điểm thành lập là cổ phần phổ thông.
- Các hoạt động mua, bán, chuyển nhượng, thừa kế cổ phần được thực hiện theo quy định của Điều lệ Công ty cổ phần và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

#### **2. Đối tượng mua cổ phần**

Theo Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 và chủ trương của Chính phủ, đối tượng mua cổ phần lần đầu bao gồm:

- Cán bộ công nhân viên của Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng (người lao động đang làm việc tại Công ty) có tên trong danh sách lao động thường xuyên tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp ngày 31/3/2021.
- Nhà đầu tư chiến lược (NĐTCL): Bao gồm các tổ chức và cá nhân trong nước và nước ngoài đáp ứng được các tiêu chí và yêu cầu đối với nhà đầu tư chiến lược, có cam kết bằng văn bản của người có thẩm quyền trong việc mua cổ phần và gắn bó lợi ích lâu dài, hỗ trợ Công ty sau cổ phần hóa và thực hiện theo quy định của luật pháp Việt Nam.
- Các nhà đầu tư khác bao gồm nhà đầu tư trong nước và nước ngoài.

#### **3. Giá khởi điểm bán cổ phần**

Trên cơ sở chứng thư thẩm định giá số 02.2022/CT TĐG GLOBL CPAS ngày 03/5/2022 của Công ty TNHH GLOBAL CPAS về việc tư vấn xác định giá khởi điểm của Cổ phần Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng công trình Tân Cảng, Quyết định số 493/QĐ-HĐTV ngày 21/02/2022 của HĐTV Công ty TNHH MTV Tổng công ty Tân Cảng Sài Gòn về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp của Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng tại ngày 31/3/2021 và Quyết định số 1411/QĐ-TCg ngày 18/5/2022 của Chủ tịch Tổng công ty Tân Cảng Sài Gòn về phê duyệt phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng, theo đó giá khởi điểm bán cổ phần là 15.322 đồng/cổ phần.

#### **4. Phương án xử lý cổ phần không bán hết**

Sau khi kết thúc việc bán cổ phần, số cổ phần không bán hết (nếu có) sẽ được xử lý theo quy định tại Khoản 19 Điều 1 Nghị định 140/2020/NĐ-CP:

#### **5. Phương thức bán**



### 5.1. Cổ phần ưu đãi cho CBCNV theo năm công tác

Căn cứ vào Điểm a Khoản 1 Điều 42 Nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần, tổng số cán bộ công nhân viên của Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng có tên trong danh sách thường xuyên tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp (31/3/2021) là: **116** người, cụ thể như sau:

**Bảng 17. Danh mục người lao động được mua cổ phần theo giá ưu đãi**

STT	Khoản mục	Tại thời điểm công bố GTDN
1	Tổng số lao động của Doanh nghiệp	116
2	Tổng số lao động đủ điều kiện mua cổ phần ưu đãi	116
3	Tổng số lao động đăng ký mua cổ phần ưu đãi	111
4	Tổng số năm công tác trong khu vực Nhà nước của 116 lao động (năm)	1.750
5	Tổng số cổ phần được bán ưu đãi cho CBCNV (cổ phần)	175.000
6	Tổng số cổ phần người lao động đăng ký mua (cổ phần)	170.200

(Nguồn: Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng)

- Số cổ phần với giá ưu đãi được CBCNV đã đăng ký mua (gồm **111** người lao động) theo số năm thực tế làm việc trong KVNN là: **170.200** cổ phần, chiếm **1,89%** vốn điều lệ công ty cổ phần.

- Giá bán cổ phần cho CBCNV: 6.000 đồng/cổ phần (bằng 60% giá trị 01 cổ phần tính theo mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần).

- Phương thức bán: Bán trực tiếp cho CBCNV.

- Thời gian dự kiến: Trước khi thực hiện bán đấu giá công khai.

- Điều kiện chuyển nhượng cổ phần: không được chuyển nhượng cổ phần trong vòng 03 năm kể từ thời điểm nộp tiền mua cổ phần theo giá ưu đãi.

**Kết quả bán cổ phần ưu đãi cho người lao động như sau:**

- Tổng số lượng cổ phần đã bán thành công cho người lao động: **170.200** cổ phần

- Tổng số lượng cổ phần người lao động từ chối mua: 0 cổ phần.

## 5.2. Cổ phần bán cho CBCNV theo cam kết làm việc lâu dài

Theo quy định tại khoản 2, Điều 42, Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ quy định: “Người lao động làm việc theo hợp đồng lao động và người quản lý doanh nghiệp của doanh nghiệp cổ phần hóa tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa, thuộc đối tượng doanh nghiệp cần sử dụng và có cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp trong thời hạn ít nhất là 03 năm (kể từ ngày doanh nghiệp được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu) sẽ được mua thêm cổ phần”. Giá bán cổ phần cho người lao động trong trường hợp này là “giá khởi điểm được cơ quan đại diện chủ sở hữu phê duyệt trong phương án cổ phần hóa”.

- Tổng số CBCNV đăng ký mua thêm theo năm cam kết làm việc lâu dài (200 cổ phần/năm): **43** người.

- Tổng số cổ phần CBCNV đăng ký mua thêm theo năm cam kết làm việc lâu dài (200 cổ phần/năm): 60.000 cổ phần, chiếm 0,67% vốn điều lệ công ty cổ phần.

- Công ty không có CBCNV là chuyên gia giỏi đăng ký mua thêm theo năm cam kết làm việc lâu dài (500 cổ phần/năm).

- Giá bán cổ phần cho CBCNV đăng ký mua thêm: **15.322** đồng/cổ phần (bằng với giá khởi điểm bán đấu giá được phê duyệt).

- Phương thức bán: Bán trực tiếp cho CBCNV theo năm cam kết làm việc.

- Thời gian thực hiện bán cổ phần cho CBCNV: Trước khi bán đấu giá công khai.

- Điều kiện chuyển nhượng cổ phần: không được chuyển nhượng cổ phần trong thời gian cam kết làm việc tại công ty cổ phần (kể từ ngày doanh nghiệp được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu).

### **Kết quả bán cổ phần cho người lao động theo cam kết làm việc như sau:**

- Tổng số lượng cổ phần đã bán thành công cho người lao động theo cam kết làm việc lâu dài: **60.000** cổ phần

- Tổng số lượng cổ phần người lao động từ chối mua: 0 cổ phần.

## 5.3. Cổ phần bán ưu đãi cho tổ chức công đoàn

Không có

## 5.4. Cổ phần bán cho nhà đầu tư chiến lược

Căn cứ quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 6 Nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần, việc tổ chức bán cổ phần lần đầu cho nhà đầu tư chiến lược chỉ áp dụng đối với các doanh nghiệp thuộc danh mục Nhà nước tiếp tục nắm giữ trên **50%** tổng số cổ phần khi cổ phần hóa theo quyết định của Thủ tướng Chính

phủ. Công ty thuộc đối tượng Doanh nghiệp Nhà nước tiếp tục nắm giữ trên 50% tổng số cổ phần nên có nhà đầu tư chiến lược.

#### ⚡ Quy mô chào bán

Số lượng cổ phần công ty chào bán cho nhà đầu tư chiến lược là 2.340.000 cổ phần, tương ứng với 26,00% vốn điều lệ của công ty cổ phần.

#### ⚡ Mục đích lựa chọn nhà đầu tư chiến lược

Sau khi cổ phần hóa, Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng trở thành một doanh nghiệp độc lập, không còn phụ thuộc nhiều vào Doanh nghiệp Nhà nước. Những hợp đồng hợp tác phát triển của Công ty với các doanh nghiệp Nhà nước khác hoặc các doanh nghiệp thuộc Bộ Quốc phòng ít nhiều sẽ có sự biến đổi. Đồng thời, sau cổ phần hóa, những ưu đãi từ phía Nhà nước mà Công ty được nhận sẽ giảm, gây ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh chung của Công ty. Do đó, việc lựa chọn nhà đầu tư chiến lược sẽ giúp Công ty có thêm lợi thế kinh doanh, có thêm sự hỗ trợ về nhiều mặt như: tài chính, quản lý, sự trợ giúp về việc tìm kiếm hợp đồng kinh tế... Nhà đầu tư chiến lược của Công ty được lựa chọn theo tiêu chí là nhà đầu tư trong nước có uy tín có ngành nghề kinh doanh chính là xây dựng nhà, công trình kỹ thuật, kinh doanh bất động sản, có năng lực tài chính, có năng lực xây dựng nâng cao hình ảnh, uy tín và vị thế của Công ty sau khi cổ phần hóa, có sự cam kết gắn bó lợi ích lâu dài với Công ty cổ phần và có khả năng hỗ trợ công ty sau khi cổ phần: Hỗ trợ đào tạo, nâng cao nguồn nhân lực, giúp Công ty nâng cao quản trị doanh nghiệp, hỗ trợ về tài chính, công nghệ và năng lực sản xuất lẫn tiêu thụ sản phẩm.

#### ⚡ Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư chiến lược

- Có đủ tư cách pháp nhân theo quy định của pháp luật và có thời gian hoạt động tối thiểu 3 (ba) năm.

- Có năng lực tài chính vững mạnh thể hiện ở các tiêu chí sau:

+ Tổng tài sản từ 500 tỷ đồng trở lên (theo số liệu báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2021);

+ Vốn chủ sở hữu từ 150 tỷ đồng trở lên (theo số liệu báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2021);

+ Lợi nhuận sau thuế 02 (hai) năm liên tiếp và không có lỗ lũy kế tại thời điểm 31/12/2021 (theo số liệu báo cáo tài chính năm 2019, 2020 nộp cơ quan thuế và đã được kiểm toán; báo cáo tài chính năm 2021 nộp cơ quan thuế);

- Có cam kết bằng văn bản sẽ gắn bó lợi ích lâu dài với công ty cổ phần với một số tiêu chí sau:

+ Tiếp tục duy trì ngành nghề kinh doanh chính và thương hiệu của doanh nghiệp cổ phần hóa trong thời gian ít nhất 03 năm kể từ thời điểm chính thức trở thành nhà đầu tư chiến lược;

+ Có phương án hỗ trợ doanh nghiệp sau cổ phần hóa trong việc chuyển giao công nghệ mới; đào tạo nguồn nhân lực; nâng cao năng lực tài chính; quản trị doanh nghiệp; cung ứng nguyên vật liệu; phát triển thị trường tiêu thụ sản phẩm;

+ Tiếp nhận toàn bộ người lao động đang làm việc tại doanh nghiệp, không ngừng nâng cao đời sống cho người lao động;

+ Không chuyển nhượng số cổ phần được mua trong thời hạn 03 năm kể từ ngày công ty cổ phần được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cổ phần lần đầu hoạt động theo Luật doanh nghiệp;

+ Không được chuyển nhượng số cổ phần mà nhà đầu tư chiến lược đã mua cho các nhà đầu tư nước ngoài theo bất kỳ hình thức nào;

+ Có nghĩa vụ bồi thường khi vi phạm cam kết đã ký với mức bồi thường xác định theo thiệt hại thực tế và quyền định đoạt của Nhà nước đối với toàn bộ số lượng cổ phần nhà đầu tư chiến lược mua khi vi phạm các cam kết đã ký;

+ Không thực hiện bất kỳ giao dịch nào dẫn đến xung đột lợi ích và tạo ra sự độc quyền cạnh tranh không lành mạnh với khách hàng và các nhà đầu tư của Công ty sau cổ phần.

+ Không xảy ra tranh chấp, kiện tụng trong thời gian đăng ký mua cổ phần của Nhà đầu tư chiến lược.

#### **✦ Phương án thực hiện và xác định giá bán**

- Hình thức bán: Thông báo bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược và thu tiền đặt cọc được thực hiện trước khi bán đấu giá công khai.

- Giá bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược: Được quy định tại Khoản 3 Điều 6 Nghị định 126/2017/NĐ-CP và Khoản 4 Điều 4 Thông tư 32/2021/TT-BTC.

- Phương thức thực hiện: Thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 6 Nghị định 126/2017/NĐ-CP và điểm b Khoản 3 Điều 1 Nghị định 140/2020/NĐ-CP.

#### **✦ Kết quả Nhà đầu tư chiến lược đăng ký tham gia mua cổ phần**

- Số lượng cổ phần nhà đầu tư chiến lược đăng ký mua: 900.000 cổ phần, chiếm 10% vốn điều lệ.

- Số lượng nhà đầu tư chiến lược đăng ký tham gia mua cổ phần: 01 nhà đầu tư.

- Số lượng cổ phần nhà đầu tư chiến lược từ chối mua: 1.440.000 cổ phần, chiếm 16% vốn điều lệ.

### **5.5. Cổ phần bán đấu giá công khai ra bên ngoài**

- Căn cứ theo quyết định số 1808/QĐ-TCg ngày 23/6/2022, số lượng cổ phần bán đấu giá là 3.279.800 cổ phần, chiếm 36,44% vốn điều lệ. Giá trị cổ phần bán đấu giá (tính theo mệnh giá): 32.798.000.000 đồng.

- Đối tượng tham gia đấu giá: Tất cả các nhà đầu tư là cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước theo quy định tại Điều 6 Nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ. Do đó, trong đợt bán đấu giá này, tất cả các nhà đầu tư cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước được phép mua tối đa số cổ phần bán đấu giá ra công chúng (3.279.800 cổ phần).

Theo quy định tại Khoản 4 Điều 6 Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017, những đối tượng sau không được tham gia đấu giá mua cổ phần lần đầu bao gồm:

✓ Thành viên Ban Chỉ đạo cổ phần hóa, Tổ giúp việc cổ phần hóa doanh nghiệp (trừ các thành viên là đại diện của doanh nghiệp).

✓ Các tổ chức tài chính trung gian và các cá nhân thuộc tổ chức này tham gia vào việc thực hiện tư vấn cổ phần hóa, kiểm toán báo cáo tài chính và cơ quan kiểm toán xác định giá trị doanh nghiệp (trừ các tổ chức bảo lãnh phát hành mua số cổ phần chưa phân phối hết theo hợp đồng bảo lãnh).

✓ Các công ty con, công ty liên kết trong cùng Tập đoàn, Tổng công ty và tổ hợp công ty mẹ - công ty con.

✓ Tổ chức thực hiện bán đấu giá cổ phần và các cá nhân thuộc tổ chức này có liên quan đến cuộc đấu giá.

✓ Người có liên quan theo quy định tại khoản 23 Điều 4 Luật doanh nghiệp năm 2020 của tổ chức và cá nhân quy định tại các mục trên.

- Giá khởi điểm bán đấu giá: 15.322 đồng/ cổ phần (Theo Quyết định số 1411/QĐ-TCg ngày 18/5/2022 của Chủ tịch Tổng công ty Tân Cảng Sài Gòn về phê duyệt phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng).

- Phương thức bán đấu giá: bán đấu giá công khai cho các nhà đầu tư là cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước theo quy định tại Điều 6 Nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ.

- Tổ chức bán đấu giá cổ phần: Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE)

- Một số quy định khác về bán đấu giá: theo quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu do Sở giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ban hành tại thời điểm tổ chức triển khai thực hiện bán đấu giá cổ phần.

### **5.6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với nhà đầu tư nước ngoài**

Hiện nay, Công ty đang có ngành nghề kinh doanh: “Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác” (Mã ngành 4299), ngành nghề kinh doanh “Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu” (Mã ngành 0899), ngành nghề kinh doanh “Xây dựng nhà để ở” (Mã ngành 4101), ngành nghề kinh doanh “Xây dựng nhà không để ở” (Mã ngành 4102), ngành nghề kinh doanh “Xây dựng công trình đường sắt” (Mã ngành 4211), ngành nghề kinh doanh “Xây dựng công trình đường bộ” (Mã ngành 4212), ngành nghề kinh doanh “Xây dựng công trình công ích khác” (Mã ngành 4229), ngành nghề kinh doanh “Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao (không hoạt động tại trụ sở)” (Mã ngành 2395), Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét (Mã ngành 2329) bị giới hạn tỷ lệ sở hữu nước ngoài là 50%. Theo đó, **tỷ lệ sở hữu nhà đầu tư nước ngoài tối đa tại Công ty là 50%.**

## **II. PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN**

Đối với người lao động: Theo thông báo bán cổ phần cho người lao động của Công ty.

Đối với Nhà đầu tư chiến lược: Theo quy định tại điều 10 Thông tư 32/2021/TT-BTC và Hợp đồng mua bán cổ phần giữa NĐT chiến lược và Công ty TNHH MTV Xây dựng công trình Tân Cảng.

Đối với nhà đầu tư mua cổ phần thông qua đấu giá: Thực hiện theo quy định tại “**Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu Công ty TNHH MTV Xây dựng công trình Tân Cảng**”.

## **III. KẾ HOẠCH HOÀN VỐN DOANH NGHIỆP NHÀ NƯỚC, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CỔ PHẦN HÓA VÀ CHI PHÍ CỔ PHẦN HÓA**

### **1. Chi phí cổ phần hóa**

Căn cứ Quyết định số 494/QĐ-HĐTV ngày 21/02/2022 của HĐTV Công ty TNHH MTV Tổng công ty Tân Cảng Sài Gòn về việc phê duyệt dự toán chi phí cổ phần hoá Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng cụ thể như sau:

**Bảng 18. Tổng dự toán chi phí cổ phần hóa**

<b>STT</b>	<b>KHOẢN MỤC</b>	<b>SỐ TIỀN</b>
<b>A</b>	<b>CHI PHÍ THUÊ TƯ VẤN</b>	<b>308.000.000</b>
1	Chi phí thuê tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp và xác định giá khởi điểm (lần 2)	110.000.000

STT	KHOẢN MỤC	SỐ TIỀN
2	Chi phí thuê tư vấn lập phương án cổ phần hóa, tư vấn tổ chức chào bán cổ phần và tư vấn tổ chức Đại hội đồng cổ đông lần đầu	198.000.000
<b>B</b>	<b>CHI PHÍ TỔ CHỨC BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU</b>	<b>121.500.000</b>
1	Chi phí tổ chức bán đấu giá cổ phần lần đầu tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM (0,3% trên tổng giá trị bán thành công, tối thiểu 20 triệu đồng và tối đa là 300 triệu đồng (theo quy định của Sở GDCK))	121.500.000
<b>C</b>	<b>CÁC KHOẢN CHI PHÍ TRỰC TIẾP TẠI DOANH NGHIỆP</b>	<b>107.600.000</b>
1	Chi phí hoạt động tuyên truyền, công bố các thông tin về doanh nghiệp	21.000.000
2	Chi phí đại hội cổ đông lần đầu	16.600.000
3	Chi phí thuê kiểm toán báo cáo tài chính tại thời điểm chính thức chuyển thành công ty cổ phần	70.000.000
<b>D</b>	<b>THÙ LAO CHO BAN CHỈ ĐẠO CP HÓA VÀ TỔ GIÚP VIỆC</b>	<b>390.000.000</b>
1	Thù lao thành viên Ban Chỉ đạo CPH	240.000.000
2	Thù lao cho Tổ giúp việc	150.000.000
<b>TỔNG CHI PHÍ</b>		<b>927.100.000</b>
<b>Bảng chữ: Chín trăm hai mươi bảy triệu, một trăm ngàn đồng.</b>		

(Nguồn: Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng)

## 2. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ cổ phần hóa

Căn cứ quyết định số 1808/QĐ-TCg ngày 23/6/2022 của Tổng Công ty về việc điều chỉnh số lượng cổ phần chào bán công khai ra công chúng Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng, kế hoạch sử dụng tiền thu được từ cổ phần hóa dự kiến như sau:

**Bảng 19. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ cổ phần hóa**

STT	Khoản mục	Giá trị (VND)
<b>1</b>	<b>Tiền thu từ bán cổ phần tính theo giá khởi điểm</b>	<b>65.983.415.600</b>
	<i>Trong đó:</i>	
	- Tiền thu từ bán ưu đãi cho người lao động (*)	1.021.200.000
	- Tiền thu từ bán cho NLD theo năm cam kết	919.320.000
	- Tiền thu từ bán cho tổ chức công đoàn	-
	- Tiền thu từ bán cho cổ đông chiến lược	13.789.800.000
	- Tiền thu từ bán đấu giá	50.253.095.600

STT	Khoản mục	Giá trị (VND)
2	<b>Phần khấu trừ (Doanh nghiệp CPH giữ)</b>	<b>1.236.383.956</b>
	- Chi phí cổ phần hoá đơn vị thực hiện	927.100.000
	- Chi phí giải quyết lao động	309.283.956
3	<b>Giá trị tương ứng với số cổ phần phát hành thêm tính theo mệnh giá</b>	-
4	<b>Phần tiền còn lại nộp cho công ty mẹ (1-2+3)</b>	<b>64.747.031.644</b>
5	<b>Phần tiền nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp</b>	-

(Nguồn: Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng)

(\*) Giá bán: 6.000 đồng/cổ phần.

#### IV. KẾ HOẠCH ĐƯA CỔ PHIẾU LÊN GIAO DỊCH TRÊN THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOÁN

Trong quá trình thực hiện hồ sơ bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng, Công ty sẽ đồng thời lập hồ sơ đăng ký, lưu ký và hồ sơ đăng ký giao dịch Upcom theo quy định tại Điều 11 Nghị định 126/2017/NĐ-CP và Điều 6 Thông tư 32/2021/TT-BTC.

Trong thời hạn tối đa 90 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng, Công ty sẽ hoàn tất thủ tục đăng ký, lưu ký cổ phiếu tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch Upcom. Dự kiến trong trường hợp Công ty đáp ứng đầy đủ các điều kiện niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán, Công ty sẽ nộp hồ sơ niêm yết sau khi nhận được sự đồng ý của Đại hội đồng cổ đông công ty cổ phần.

#### V. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO DỰ KIẾN

##### 1. Rủi ro về kinh tế

Nền kinh tế Việt Nam hiện nay đang gặp phải những khó khăn, bất ổn và môi trường pháp lý và kinh doanh tuy đã có những bước phát triển nhưng vẫn còn tiềm ẩn nhiều rủi ro vốn có của một nền kinh tế mới nổi.

##### ✦ Tăng trưởng GDP

Tính chung cả thời kỳ Chiến lược 2011 - 2020, tăng trưởng GDP của Việt Nam dự kiến đạt khoảng 5,9%/năm, thuộc nhóm các nước tăng trưởng cao trong khu vực và trên thế giới. Quy mô GDP tăng gấp 2,4 lần, từ 116 tỷ USD năm 2010 lên 268,4 tỷ USD vào năm 2020. GDP bình quân đầu người tăng từ 1.331 USD năm 2010 lên khoảng 2.750 USD năm 2020.



Năm 2021, GDP tăng 2,58% do dịch Covid-19 ảnh hưởng nghiêm trọng tới mọi lĩnh vực của nền kinh tế, đặc biệt là trong quý III/2021 nhiều địa phương kinh tế trọng điểm phải thực hiện giãn cách xã hội kéo dài để phòng chống dịch bệnh. Tăng trưởng GDP nếu được duy trì ở mức khá sẽ phản ánh mức thu nhập tăng và tâm lý khách hàng. Thu nhập tăng sẽ thúc đẩy nhu cầu vui chơi giải trí của người dân và ngược lại khi tốc độ tăng trưởng chậm sẽ ảnh hưởng tiêu cực đến các nhu cầu vui chơi giải trí.



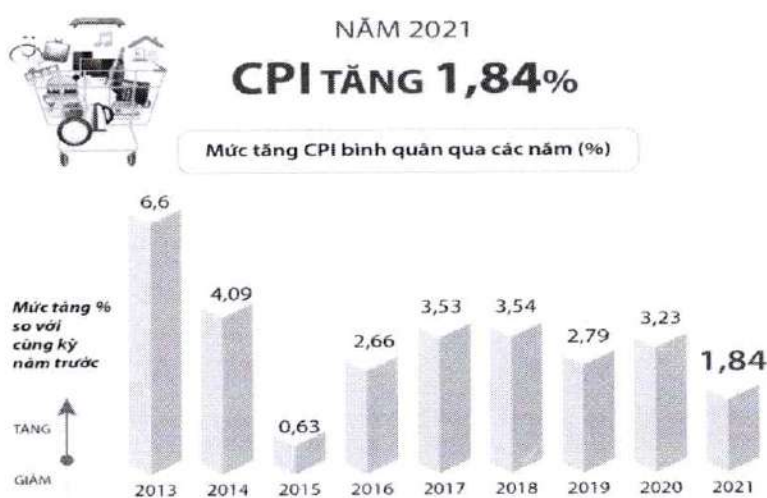
Theo thông tin từ tổng cục Thống kê, GDP quý II năm 2022 ước tính tăng 7,72% so với cùng kỳ năm trước, cao hơn tốc độ tăng của quý II các năm trong giai đoạn 2011-2021. GDP 6 tháng đầu năm 2022 tăng 6,42%, cao hơn tốc độ tăng 2,04% của 6 tháng đầu năm 2020 và tốc độ tăng 5,74% của 6 tháng đầu năm 2021 nhưng thấp hơn tốc độ tăng 7,28% và 6,98% của cùng kỳ năm 2018 và 2019. Trong mức tăng chung của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,78% (đóng góp 5,07%); khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 7,70%, (đóng góp 48,33%), trong đó, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo là động lực tăng trưởng của toàn nền kinh tế với tốc độ tăng 9,66%; khu vực dịch vụ tăng 6,60%, (đóng góp 46,60%). Về cơ cấu nền kinh tế 6 tháng đầu năm 2022, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 11,05%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 39,30%; khu vực dịch vụ chiếm 40,63%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 9,02%. Sau khi dịch bệnh COVID-19 tại Việt Nam được kiểm soát tốt, hoạt động du lịch bắt đầu phát triển và sôi động trở lại, điều này tạo điều kiện cho các doanh nghiệp trong ngành du lịch phục hồi dần sau thời gian chịu ảnh hưởng của dịch bệnh và cũng góp phần phát triển kinh tế.

#### ✦ **Lạm phát**

Lạm phát biến động sẽ ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp đến các chủ thể trong nền kinh tế nói chung và đến hoạt động sản xuất của các doanh nghiệp nói riêng. Rủi ro lạm phát tăng cao sẽ dẫn đến tăng chi phí sản xuất kinh doanh trong khi giá

hàng hoá lại bị ảnh hưởng bởi nhu cầu thị trường. Bên cạnh đó, rủi ro lạm phát còn ảnh hưởng đến mức lãi suất chiết khấu sử dụng vốn, làm giảm giá trị dòng tiền hiện tại. Ngược lại, giảm phát cũng tiềm ẩn rủi ro đối với các doanh nghiệp trong nền kinh tế, đi kèm với sự suy giảm nhu cầu thị trường và đình trệ chi tiêu của toàn bộ nền kinh tế.

Bình quân năm 2021, lạm phát cơ bản tăng 0,81% so với năm 2020, thấp hơn mức CPI bình quân chung (tăng 1,84%), điều này phản ánh biến động giá tiêu dùng chủ yếu do giá lương thực, xăng, dầu và gas tăng. Mức lạm phát cơ bản năm 2021 so với năm trước là mức thấp nhất kể từ năm 2011.



Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 6/2022 tăng 0,69% so với tháng trước; tăng 3,18% so với tháng 12/2021 và tăng 3,37% so với cùng kỳ năm trước. Bình quân quý II/2022 tăng 2,96% so với quý II/2021. Bình quân 6 tháng đầu năm, CPI tăng 2,44% so với cùng kỳ năm trước; lạm phát cơ bản tăng 1,25%.

Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, yếu tố lạm phát có ảnh hưởng trực tiếp tới hoạt động của Công ty, đặc biệt là tới chi phí thi công, từ đó ảnh hưởng tới kết quả kinh doanh. Giá nguyên vật liệu đầu vào, chi phí thi công tăng khiến tổng chi phí tăng, trong khi áp lực cạnh tranh khiến giá mời thầu không thể tăng quá cao có thể dẫn đến lợi nhuận giảm. Giá vật liệu bảo dưỡng tăng khiến nhu cầu thi công công trình giảm, tác động ngược đến số lượng hợp đồng kí mới cũng giảm theo... Với lợi thế về năng lực kinh nghiệm thi công, việc xây dựng kế hoạch thi công, dự toán công trình... đều được Công ty thực hiện sát với thực tế nhất có thể, từ đó nâng cao năng lực cạnh tranh khi đấu thầu, đồng thời giảm thiểu các chi phí phát sinh ngoài dự toán, từ đó đưa ra kế hoạch và các chỉ tiêu kinh doanh hợp lý, tối ưu nguồn lực của Công ty. Ban lãnh đạo Công ty luôn theo dõi sát sao sự biến động của giá cả và tình hình lạm phát, từ đó có kế hoạch mua sắm nguyên vật liệu, điều chỉnh kế hoạch thi công phù hợp để tối ưu hóa kết quả kinh doanh.

## ⬇ **Lãi suất**

Kể cả đối với những doanh nghiệp có tài chính mạnh, cũng có những thời điểm cần huy động vốn vay để đảm bảo vận hành kinh doanh. Trong trường hợp xấu, chi phí trả lãi vay sẽ cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận. Để đối phó với rủi ro từ lãi suất, trong giai đoạn 2015-2018, lãi suất được Ngân hàng Nhà nước duy trì ở mức ổn định.

Từ đầu năm 2020, để giảm bớt khó khăn do tác động của dịch COVID-19, đẩy nhanh tốc độ phục hồi của nền kinh tế, tăng khả năng tiếp cận vốn vay ngân hàng, trên cơ sở diễn biến kinh tế trong và ngoài nước, Ngân hàng Nhà nước đã liên tiếp điều chỉnh hạ 3 lần lãi suất điều hành liên tiếp vào tháng 3, tháng 5 và tháng 10, tổng mức giảm 150 điểm cơ bản đối với lãi suất tái cấp vốn, cũng như hạ trần lãi suất huy động dưới 6 tháng từ 80 - 100 điểm cơ bản.

Đến năm 2021, theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, các ngân hàng thương mại lớn trong hệ thống ngân hàng đã giảm lãi suất cho vay đối với những khoản dư nợ hiện hữu từ giữa tháng 7 đến hết năm 2021. Theo đó, lãi suất cho vay ngắn hạn bình quân bằng VND đối với một số ngành lĩnh vực ưu tiên đang ở mức 4,4%/năm, thậm chí còn thấp hơn mức lãi suất cho vay ngắn hạn tối đa theo quy định của Ngân hàng Nhà nước là 4,5%/năm.

Trong năm 2022, trong bối cảnh nền kinh tế gặp nhiều khó khăn do ảnh hưởng của dịch Covid-19, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tiếp tục giữ nguyên mức lãi suất điều hành, tạo điều kiện để các tổ chức tín dụng tiếp tục giảm lãi suất cho vay, hỗ trợ nền kinh tế phục hồi. Tuy nhiên, lãi suất tiền gửi và cho vay tại các ngân hàng thương mại sẽ tăng dần và phụ thuộc nhiều vào khả năng hồi phục của nền kinh tế cũng như diễn biến của lạm phát.

Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, việc sử dụng đòn bẩy tài chính thông qua các công cụ nợ là tất yếu đối với Công ty, do đó, lãi suất có tác động lớn trực tiếp tới kết quả kinh doanh, lãi suất tăng quá cao hay biến động bất thường sẽ khiến các hoạt động của Công ty bị ảnh hưởng nặng nề, đồng thời tạo ra sự bị động khi xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh. Do đó, sự biến động của lãi suất được Lãnh đạo Công ty theo dõi sát sao để có kế hoạch giải ngân nhận nợ, trả nợ phù hợp, vừa đảm bảo các tỷ lệ an toàn tài chính, vừa tối ưu hóa các chi phí tài chính để phục vụ tốt nhất cho mục tiêu hoạt động từng thời kỳ của Công ty.

## **2. Rủi ro luật pháp**

Hoạt động của Công ty chịu sự điều chỉnh của các văn bản pháp luật chung như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các văn bản pháp luật mới quy định trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán.

Sau khi Việt Nam gia nhập WTO, hệ thống luật pháp của nước ta đang từng bước được hoàn thiện để phù hợp với xu thế hội nhập quốc tế. Để tạo ra một hành lang pháp lý thuận lợi, bình đẳng giữa các thành phần kinh tế, đáp ứng các chuẩn mực, thông lệ Quốc tế trong quá trình hội nhập, Quốc hội đã ban hành nhiều bộ luật mới. Tuy nhiên, một số các quy định pháp luật hiện nay vẫn chưa được thay đổi một cách phù hợp, thiếu cập nhật, dẫn đến chưa tạo được thị trường minh bạch, cạnh tranh lành mạnh để tạo điều kiện cho sự phát triển bền vững.

Ngoài ra, đánh giá một cách khái quát, khuôn khổ pháp luật và chính sách tác động đến nền kinh tế và điều chỉnh các hoạt động kinh doanh và thương mại đã được phát triển kể từ khi chính sách “đổi mới” bắt đầu năm 1986 và vẫn đang trong giai đoạn đầu phát triển. Trong những năm gần đây, mặc dù hệ thống pháp luật của Việt Nam đã được soạn thảo công phu, minh bạch hơn để các Nhà đầu tư dễ tiếp cận, nhưng sự không chắc chắn và những vấn đề pháp luật hiện có trong các văn bản luật vẫn ảnh hưởng đến các văn bản hướng dẫn thi hành và ảnh hưởng đến các hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp.

Khi hệ thống pháp luật Việt Nam phát triển, người ta kỳ vọng rằng sự không nhất quán và không chắc chắn của các quy định pháp luật sẽ được giải thích và làm rõ theo các quy định pháp luật mới và các luật cũ sẽ được thay thế hoặc sửa đổi. Khó có thể dự đoán được khi nào hệ thống pháp luật của Việt Nam sẽ đạt được mức chắc chắn và có tính tiên liệu được như hệ thống pháp luật của các nền kinh tế phát triển khác. Mặt khác, việc công nhận và cho thi hành phán quyết của tòa án, trung tâm trọng tài và các cơ quan hành chính Việt Nam trong trường hợp có tranh chấp xảy ra vẫn còn chưa chắc chắn.

Để kiểm soát rủi ro về mặt luật pháp, Công ty cần bắt kịp sự thay đổi của hệ thống pháp luật, luôn luôn cập nhật những thay đổi trong môi trường luật pháp liên quan đến hoạt động của công ty, từ đó đưa ra kế hoạch phát triển kinh doanh phù hợp.

### **3. Rủi ro đặc thù**

#### ***Rủi ro về thời gian thi công và tiến độ thanh toán***

Đặc thù của hoạt động xây dựng cơ bản là thời gian thi công của các công trình thường kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần. Việc giải ngân thường chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như thống nhất phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất rất nhiều thời gian làm ảnh hưởng không nhỏ tới tình hình tài chính của Công ty.

Ngoài ra, nếu chất lượng công trình không được đảm bảo có thể xảy ra các sự cố gây ảnh hưởng tới hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, gây mất hình ảnh cũng như lòng tin của khách hàng.

### ***Rủi ro về nguyên vật liệu***

Sắt, thép, xi măng... là những nguyên vật liệu xây dựng chiếm phần lớn trong cơ cấu chi phí sản xuất. Sự biến động về giá cả nguyên vật liệu có thể ảnh hưởng tới kết quả kinh doanh của Công ty. Trong năm 2021 giá nguyên vật liệu mà chủ yếu là sắt thép tăng kéo theo chi phí giá vốn của các công trình xây dựng tăng làm ảnh hưởng tới lợi nhuận thu được từ các công trình. Để đảm bảo kết quả kinh doanh, Công ty thường dựa trên cơ sở của tiến độ thi công và mức độ nhu cầu trọng yếu của từng công trình để lựa chọn thời gian mua vật tư, hạn chế hàng tồn kho, tăng cường công tác tiết kiệm, hạn chế hao hụt vật tư, tiết kiệm chi phí vận chuyển. Bên cạnh đó, Công ty cũng tập trung làm việc với các nhà cung cấp nguyên vật liệu lớn có giá cả ổn định để đảm bảo sự ổn định về giá đầu vào của chi phí nguyên vật liệu.

### ***Rủi ro phát sinh từ yếu tố cạnh tranh***

Thị trường xây lắp và cung ứng vật liệu xây dựng là thị trường rất nhạy cảm với diễn biến của nền kinh tế. Nếu nền kinh tế phát triển ổn định sẽ thu hút rất nhiều nhà đầu tư vào lĩnh vực xây dựng cơ sở hạ tầng, khiến cho thị trường xây dựng và cung ứng nguyên vật liệu trở thành thị trường màu mỡ thu hút nhiều doanh nghiệp tham gia. Nhưng điều đó cũng có nghĩa mức độ cạnh tranh trong ngành trở nên khắc nghiệt hơn khi tình trạng cung nhiều hơn cầu diễn ra.

### ***Rủi ro về nhân lực, năng lực quản lý***

Quá trình thi công các công trình xây lắp luôn cần tập trung một lượng lớn nguồn lực của Công ty. Đặc thù của việc thi công các công trình là trải dài trên cả nước, công tác quản lý khó khăn đòi hỏi năng lực của các bộ phận, cán bộ quản lý phải ngày càng một nâng cao. Bên cạnh đó, các công trình thi công luôn ẩn chứa những hiểm họa về tai nạn từ sự chủ quan của con người. Vì vậy, công tác an toàn lao động, an toàn giao thông, phòng chống cháy nổ phải luôn được đề cao. Ngoài ra, năm 2020 – 2021 dịch bệnh Covid bùng phát làm ảnh hưởng tới nguồn nhân lực của Công ty nhất là trong những giai đoạn cao điểm của thi công công trình nhưng số lượng người mắc bệnh tăng khiến Công ty phải có những chính sách, giải pháp cân đối nguồn lực cho các công trình để đảm bảo tiến độ xây lắp.

## **4. Rủi ro từ đợt chào bán**

Thị trường chứng khoán Việt Nam biến động mạnh trong bốn tháng đầu năm 2022 khiến nhiều nhà đầu tư chịu nhiều ảnh hưởng xấu và dòng tiền vào thị trường trong giai đoạn này còn hạn chế do tình hình thị trường không ổn định. Nguồn cung cổ phiếu giá rẻ trên thị trường khá nhiều, nhà đầu tư cũng ít quan tâm hơn đến hoạt động IPO, do đó việc bán đấu giá cổ phần lần đầu của Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng sẽ gặp một số ảnh hưởng không nhỏ từ tình

hình chung của thị trường. Giá bán phải ở mức hấp dẫn để thu hút sự tham gia, quan tâm của các nhà đầu tư. Các doanh nghiệp trong cùng ngành xây lắp, cung cấp dịch vụ trên thị trường có quy mô hoạt động lớn còn khá nhiều, sức cạnh tranh gay gắt nên sự quan tâm của các nhà đầu tư đến Công ty chưa nhiều. Do đó, việc bán đấu giá cổ phần thành công hay không không chỉ phụ thuộc vào doanh nghiệp bán đấu giá cổ phần mà còn phụ thuộc vào mức độ quan tâm của các nhà đầu tư với Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng và các ngành nghề kinh doanh của Công ty.

## **5. Rủi ro khác**

Bên cạnh các rủi ro hệ thống và rủi ro cá biệt như trên, Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng cũng như các đơn vị kinh tế khác, sẽ chịu ảnh hưởng và bị tổn thất trong trường hợp xảy ra các rủi ro bất khả kháng như: Thiên tai (bão, lụt, động đất,...), dịch bệnh là những rủi ro bất khả kháng, tuy ít gặp trong thực tế nhưng khi xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty. Từ năm 2019, khi dịch bệnh Covid 19 xuất hiện và thành đại dịch đã tác động đặc biệt xấu đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp. Để hạn chế những thiệt hại có thể xảy ra, Công ty dự kiến sẽ tham gia mua bảo hiểm cho tài sản và các sản phẩm hàng hóa, bảo hiểm gián đoạn sản xuất kinh doanh của Công ty.

## **VI. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG CÁC THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA**

### **1. Đại diện Ban chỉ đạo cổ phần hóa**

- ❖ Ông: Phùng Ngọc Minh - Trưởng ban chỉ đạo cổ phần hóa.

Bản công bố thông tin này do doanh nghiệp cổ phần hóa và đơn vị tư vấn lập, đã được Ban chỉ đạo cổ phần hóa thông qua.

### **2. Đại diện Doanh nghiệp cổ phần hóa**

#### **CÔNG TY TNHH MTV XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TÂN CẢNG**

- ❖ Ông: Phạm Văn Tiến – Chủ tịch Công ty.
- ❖ Ông: Nguyễn Chí Dũng – Giám đốc Công ty.
- ❖ Ông: Nguyễn Văn Tiệp – Kế toán trưởng Công ty.

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

### **3. Đại diện Tổ chức tư vấn**

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN TÂN VIỆT**

- ❖ Bà Bùi Thị Thanh Hiền - Phó Tổng Giám đốc.

*(Theo giấy uỷ quyền số: 689/2022/UQ-TGD ngày 01/07/2022 của Tổng giám đốc Công ty cổ phần Chứng khoán Tân Việt).*

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng của Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng do Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản công bố thông tin này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng cung cấp. Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt không chịu trách nhiệm về các thông tin do doanh nghiệp không cung cấp.

### **VII. KẾT LUẬN**

Bản công bố thông tin này nhằm mục đích cung cấp cho các nhà đầu tư tiềm năng các thông tin về tài sản, nguồn vốn, tình hình tài chính, kết quả và triển vọng kinh doanh của Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng trước khi đăng ký tham gia đấu giá mua cổ phần.

Bản công bố thông tin này được lập trên cơ sở các thông tin, số liệu do Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng cung cấp và Phương án cổ phần hóa đã được phê duyệt của Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng theo quy định bảo đảm tính công khai, minh bạch và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các nhà đầu tư.

Ban tổ chức bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng của Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng khuyến cáo các nhà đầu tư tham khảo Bản công bố thông tin này, cùng các tài liệu liên quan khác đến việc cổ phần hóa của Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Tân Cảng trước khi quyết định tham gia đấu giá mua cổ phần.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 8 năm 2022

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



**PHÙNG NGỌC MINH**

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
CHỨNG KHOÁN TÂN VIỆT**

**ĐẠI DIỆN DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN  
HÓA - CÔNG TY TNHH MTV XÂY  
DỰNG CÔNG TRÌNH TÂN CẢNG**

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



**BÙI THỊ THANH HIỀN**

**GIÁM ĐỐC**



**NGUYỄN CHÍ DŨNG**