

**BAN TỔ CHỨC BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN THUỘC QUYỀN SỞ HỮU CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH VỐN NHÀ NƯỚC TẠI CTCP XÂY DỰNG NHÀ Ở HẢI PHÒNG KHUYẾN CÁO CÁC NHÀ ĐẦU TƯ TIỀM NĂNG NÊN THAM KHẢO BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN NÀY VÀ QUY CHẾ BÁN ĐẤU GIÁ TRƯỚC KHI QUYẾT ĐỊNH ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ. VIỆC CHÀO BÁN CỔ PHẦN NÀY KHÔNG PHẢI LÀ ĐỢT CHÀO BÁN ĐỂ HUY ĐỘNG VỐN CHO CÔNG TY MÀ CHỈ LÀM THAY ĐỔI TỶ LỆ SỞ HỮU TRONG CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ KHÔNG LÀM THAY ĐỔI MỨC VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ ĐĂNG KÝ CỦA CÔNG TY.**

# BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

## ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN CỦA SCIC TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG NHÀ Ở HẢI PHÒNG

### TỔ CHỨC CHÀO BÁN CỔ PHẦN



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC**

Địa chỉ: Tầng 23, Tòa nhà Charmvit, số 117 Trần Duy Hưng, Q. Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 3824 0703 Fax: (84-4) 6278 0136

### TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

**CTCP XÂY DỰNG NHÀ Ở HẢI PHÒNG**

Địa chỉ: Số 40 đường An Đà, phường Lạch Tray, quận Ngô Quyền, Hải Phòng

Điện thoại: 0313.847054 Fax: 0313.848534

### TỔ CHỨC TƯ VẤN



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

Địa chỉ: Tầng 15, Tòa nhà Bitexco Financial Tower, số 2 Hải Triều, quận 1, Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-8) 3914 3588 Fax: (84-8) 3914 3209

**Chi nhánh Hà Nội:**

Địa chỉ: Tầng 6, Tòa nhà 109 Trần Hưng Đạo, Q. Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 6262 6999 Fax: (84-4) 6278 2688

*Hà Nội, tháng 11 năm 2015*

**THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHẦN CỦA TỔNG CÔNG TY  
ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC****1. Thông tin về tổ chức phát hành**

- Tên công ty : **Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng**
- Địa chỉ : Số 40 đường An Đà, phường Lạch Tray, quận Ngô Quyền, Hải Phòng
- Vốn điều lệ hiện tại : 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng)
- Tổng số cổ phần : 500.000 cổ phần
- Ngành nghề : Xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình đường bộ; xây dựng công trình công nghiệp, thủy lợi, công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp ...

**2. Thông tin về đợt chào bán**

- Tổ chức chào bán cổ phần : **Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước**
- Tên cổ phần chào bán : Cổ phần Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng
- Loại cổ phần chào bán : Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng
- Tổng số cổ phần chào bán : 30.000 cổ phần (tương đương 6% vốn điều lệ)
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần

***Trong đó:*****A. Cổ phần chào bán đấu giá công khai**

- Số lượng cổ phần đấu giá : 30.000 cổ phần
- Giá khởi điểm : 15.300 đồng/cổ phần
- Hình thức chào bán : Đấu giá công khai

**B. Cổ phần chào bán cho CBCNV trong Công ty Cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng**

- Số lượng cổ phần chào bán : 70.000 cổ phần
- Giá khởi điểm : Theo giá đấu thành công thực tế thấp nhất của số cổ phần bán đấu giá công khai
- Hình thức chào bán : CBCNV đăng ký mua phải nộp tiền đặt cọc 10% giá trị

số cổ phần đăng ký mua tính theo giá khởi điểm đấu giá công khai trước 11h30 ngày 14/12/2015 vào tài khoản của Tổng Công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước. Trường hợp từ chối mua sẽ không được nhận lại tiền đặt cọc

### 3. Tổ chức tư vấn

- Tên công ty : Công ty cổ phần Chứng khoán Bản Việt
- Trụ sở chính : Tầng 15, Tòa nhà Bitexco Financial Tower, số 2 Hải Triều, quận 1, Hồ Chí Minh
- Điện thoại : Điện thoại: (84-8) 3914 3588 Fax: (84-8) 3914 3209
- Chi nhánh : Tầng 6, Tòa nhà 109 Trần Hưng Đạo, Q. Hoàn Kiếm, Hà Nội
- Điện thoại : Điện thoại: (84-4) 6262 6999 Fax: (84-4) 6278 2688
- Website : <https://www.vcsc.com.vn/>

## MỤC LỤC

<b>I. CĂN CỨ PHÁP LÝ.....</b>	<b>1</b>
<b>II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO .....</b>	<b>2</b>
1. Rủi ro về kinh tế .....	2
2. Rủi ro về luật pháp .....	2
3. Rủi ro đặc thù của ngành .....	3
3.1. <i>Rủi ro về thanh toán.....</i>	3
3.2. <i>Rủi ro về cạnh tranh.....</i>	3
4. Rủi ro quản lý .....	3
5. Rủi ro của đợt chào bán.....	4
6. Rủi ro khác .....	4
<b>III. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN .....</b>	<b>4</b>
1. Tổ chức phát hành: Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng .....	4
2. Tổ chức tư vấn bán đấu giá: Công ty cổ phần Chứng khoán Bản Việt .....	4
<b>IV. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT .....</b>	<b>5</b>
<b>V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY .....</b>	<b>7</b>
1. Tóm tắt quá trình hình thành .....	7
1.1. <i>Quá trình hình thành và phát triển .....</i>	7
1.2. <i>Giới thiệu về Công ty .....</i>	7
1.3. <i>Cơ cấu vốn cổ phần.....</i>	8
1.4. <i>Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần trở lên.....</i>	8
1.5. <i>Danh sách cổ đông sáng lập .....</i>	9
1.6. <i>Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức được chào bán, những công ty mà tổ chức được chào bán đang giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối.....</i>	9
2. Cơ cấu tổ chức của Công ty.....	9
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty.....	9
4. Hoạt động kinh doanh của Công ty .....	11
4.1. <i>Sản phẩm/dịch vụ chủ yếu.....</i>	11
4.2. <i>Các hợp đồng lớn đang thực hiện và ký kết .....</i>	11
4.3. <i>Cơ cấu doanh thu .....</i>	12

4.4.	<i>Cơ cấu chi phí</i> .....	13
4.5.	<i>Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền, tiêu chuẩn chất lượng</i> .....	14
4.6.	<i>Hoạt động tiếp thị, quảng bá thương hiệu</i> .....	14
4.7.	<i>Trình độ công nghệ</i> .....	14
4.8.	<i>Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm, dịch vụ</i> .....	14
5.	<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty giai đoạn 2013 – 2014 và 6 tháng đầu năm 2015</i> .....	14
5.1.	<i>Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh qua các năm</i> .....	14
6.	<i>Phân tích SWOT</i> .....	19
6.1.	<i>Điểm mạnh</i> .....	19
6.2.	<i>Điểm yếu</i> .....	20
6.3.	<i>Cơ hội</i> .....	20
6.4.	<i>Thách thức</i> .....	20
7.	<i>Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong ngành</i> .....	21
7.1.	<i>Triển vọng phát triển của ngành</i> .....	21
7.2.	<i>Vị thế của Công ty trong ngành</i> .....	21
8.	<i>Chính sách đối với người lao động</i> .....	21
8.1.	<i>Cơ cấu lao động trong Công ty</i> .....	21
8.2.	<i>Chính sách tiền lương, thưởng, trợ cấp, phúc lợi</i> .....	22
8.3.	<i>Chính sách đào tạo và tuyển dụng</i> .....	22
9.	<i>Chính sách cổ tức</i> .....	23
10.	<i>Tình hình hoạt động tài chính</i> .....	23
10.1.	<i>Các chỉ tiêu tài chính cơ bản</i> .....	23
10.2.	<i>Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu</i> .....	26
11.	<i>Tài sản</i> .....	27
12.	<i>Hội đồng quản trị, Ban Giám Đốc, Ban Kiểm soát</i> .....	28
12.1.	<i>Hội đồng quản trị</i> .....	28
12.2.	<i>Ban Giám đốc, Kế toán trưởng</i> .....	28
12.3.	<i>Ban kiểm soát</i> .....	28
13.	<i>Kế hoạch kinh doanh năm 2015</i> .....	28
13.1.	<i>Kế hoạch về doanh thu lợi nhuận năm 2015</i> .....	28

13.2. Định hướng phát triển của Công ty trong giai đoạn tới .....	29
13.3. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu và lợi nhuận .....	30
14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức chào bán .....	30
15. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến việc chào bán .....	30
<b>VI. THÔNG TIN VỀ VIỆC BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN .....</b>	<b>30</b>
1. Loại cổ phần .....	30
2. Mệnh giá .....	30
3. Tổng số cổ phần dự kiến chào bán .....	30
4. Phương pháp tính giá .....	31
5. Phương thức phân phối .....	31
6. Thời gian phân phối cổ phiếu .....	31
7. Đăng ký mua cổ phiếu .....	31
8. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài .....	32
9. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng .....	32
10. Các loại thuế có liên quan .....	32
11. Ngân hàng mở tài khoản phong toả nhận tiền mua cổ phiếu .....	32
<b>VII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN .....</b>	<b>32</b>
<b>VIII. THAY LỜI KẾT .....</b>	<b>32</b>

**I. CĂN CỨ PHÁP LÝ**

- Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014;
- Nghị định số 59/2001/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần;
- Thông tư số 127/2014/TT-BTC ngày 05/09/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần theo quy định tại Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ;
- Nghị định 09/2009/NĐ-CP ngày 05/02/2009 của Chính phủ về việc ban hành quy chế quản lý tài chính của Công ty Nhà nước và quản lý vốn Nhà nước đầu tư vào doanh nghiệp khác;
- Thông tư số 242/2009/TT-BTC ngày 30/12/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều tại Quy chế quản lý tài chính của Công ty Nhà nước và quản lý vốn nhà nước đầu tư vào doanh nghiệp khác;
- Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 7 năm 2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;
- Quyết định số 88/2009/QĐ-TTg ngày 18/06/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành quy chế góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài trong các doanh nghiệp Việt Nam;
- Quyết định số 06/QĐ-ĐTKDV.HĐQT ngày 11/04/2014 của Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước ban hành Quy chế bán cổ phần của Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước tại doanh nghiệp;
- Quyết định số 743/QĐ-ĐTKDV ngày 13/11/2015 của Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước về việc bán cổ phần của Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước tại Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng;
- Công văn số 2962/ĐTKDV-QLVĐT1 ngày 13/11/2015 của Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước về việc hồ sơ bán vốn SCIC tại Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng;
- Hợp đồng và Phụ lục hợp đồng dịch vụ tư vấn và tổ chức bán đấu giá cổ phần tại Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng số 17/2015/HĐ-TV.VCSC-HN ngày 07/07/2015 giữa Công ty cổ phần Chứng khoán Bản Việt và Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước;
- Và các quy định khác có liên quan.

## **II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO**

### **1. Rủi ro về kinh tế**

Rủi ro về kinh tế là một trong những rủi ro hệ thống có tác động trực tiếp lẫn gián tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của tất cả các doanh nghiệp trong nền kinh tế. Việc xem xét các thay đổi về cơ chế vận hành và khả năng tăng trưởng của nền kinh tế nói chung có ý nghĩa lớn trong việc đánh giá và dự báo tình hình kinh doanh của Công ty, đồng thời chuẩn bị trước các tình huống ứng phó cho sự thay đổi bất lợi có thể ảnh hưởng đến tình hình tài chính của Doanh nghiệp.

Sau khi chính thức gia nhập Tổ chức Thương mại Thế giới (WTO) từ đầu năm 2007, nền kinh tế Việt Nam đã dần hội nhập sâu hơn với nền kinh tế thế giới và ngày càng gắn kết chặt chẽ với xu thế phát triển chung của nền kinh tế quốc tế. Dưới tác động của cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu kéo dài từ năm 2008, kinh tế Việt Nam đã gặp phải không ít khó khăn, tăng trưởng GDP hàng năm có dấu hiệu chậm lại so với giai đoạn trước đó. Theo số liệu của Tổng cục thống kê, tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2012 là 5,03%, năm 2013 là 5,42%, năm 2014 là 5,9%.

Năm 2015, nền kinh tế trong nước đã có nhiều chuyển biến khả quan. Trong 6 tháng đầu năm, tổng sản phẩm trong nước (GDP) ước tính tăng 6,28% so với cùng kỳ năm trước. Trong khi đó, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tính đến hết tháng 06/2015 tăng 0,55% so với tháng 12/2014 và tăng 1% so với cùng kỳ năm trước. Bình quân mỗi tháng trong 6 tháng đầu năm 2015, CPI chỉ tăng 0,1%, là mức tăng thấp nhất trong nhiều năm trở lại đây (Nguồn: Tổng cục thống kê). Kim ngạch xuất khẩu 6 tháng đầu năm ước đạt 158,6 tỷ USD, tăng 13% so với kết quả đạt được cùng kỳ năm 2014, góp phần tạo điều kiện ổn định cho tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, thực trạng kinh tế toàn cầu vẫn có thể tiếp tục gây ảnh hưởng tiêu cực đối với nền kinh tế Việt Nam. Do đó, rủi ro từ kinh tế cũng sẽ có những tác động nhất định đến Công ty trong giai đoạn tới.

### **2. Rủi ro về luật pháp**

Hệ thống pháp luật của nước ta hiện nay chưa thật sự hoàn chỉnh. Thêm vào đó vẫn còn tồn tại nhiều quy định phức tạp chồng chéo trong lĩnh vực hành chính. Ngoài ra, sẽ có rủi ro biến động pháp lý do Việt Nam gia nhập WTO, cần một hệ thống pháp lý hoàn thiện hơn để phù hợp với các chuẩn mực kinh tế, pháp lý thế giới trong quá trình hội nhập. Ngoài ra, các chuẩn mực kế toán - kiểm toán mới cũng đang được xây dựng và hoàn chỉnh. Những sự thay đổi này cũng có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty nói riêng và các công ty khác nói chung.

Việc ban hành hoặc thay đổi chính sách, quy định mới ... liên quan đến hoạt động của ngành có thể ảnh hưởng tới Công ty, đặc biệt những quy định liên quan đến ngành xây dựng, chính sách thuế ... sẽ ảnh hưởng không nhỏ đến sự vận hành của Công ty.

Mặc dù trong những năm qua, Việt Nam đã cố gắng xây dựng và đã hình thành nên một môi trường pháp lý được xem là khá cởi mở, nhưng hành lang pháp lý của nước ta chưa thật sự hoàn chỉnh và ổn định, do đó ảnh hưởng nhất định đến hiệu quả kinh doanh của Công ty.



Hoạt động dưới mô hình công ty cổ phần trên lãnh thổ Việt Nam, Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng chịu sự điều tiết của Luật Doanh Nghiệp, cũng như các văn pháp luật chuyên ngành có liên quan. Với đặc thù là một nền kinh tế đang phát triển, các chủ thể kinh tế cũng như các mối quan hệ kinh tế mới liên tục hình thành đòi hỏi phải có sự điều chỉnh của hệ thống quy phạm pháp luật cho phù hợp với tình hình thực tế. Những thay đổi của pháp luật, chính sách trong nước có thể ảnh hưởng lớn đến kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty, có thể Công ty sẽ phải điều chỉnh các chiến lược kinh doanh đã đề ra cho phù hợp với các chính sách mới.

### **3. Rủi ro đặc thù của ngành**

Ngoài những rủi ro trên, hoạt động của Công ty còn phải đối mặt với các rủi ro đặc thù trong ngành xây dựng như rủi ro về thanh toán; rủi ro về cạnh tranh; rủi ro về nguồn nguyên vật liệu....

#### **3.1. Rủi ro về thanh toán**

Trong lĩnh vực xây dựng cơ bản, nhu cầu vốn lớn, thời gian thi công của các công trình thường kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần. Vì thế các Công ty xây dựng thường phải duy trì hệ số nợ cao và thời gian chiếm dụng vốn dài. Những rủi ro đặc thù ngành ảnh hưởng rất lớn đến tình hình tài chính và gây ra rủi ro mất khả năng thanh toán nếu Công ty không thu hồi được các khoản nợ về thi công công trình. Do đặc thù riêng của ngành xây dựng để cạnh tranh với các doanh nghiệp khác trong việc tìm kiếm công ăn việc làm, trong các niên độ báo cáo hàng năm Công ty phải có những bút toán hạch toán có lãi để đảm bảo đủ điều kiện tham gia đấu thầu các công trình, dự án. Vì vậy báo cáo tài chính của các niên độ đôi khi chưa đánh giá được hết tính chính xác trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Chính vì vậy ở những niên độ trước Công ty chưa đưa ra trích lập dự phòng các khoản nợ khó đòi đã đến hạn cũng như hết hạn.

#### **3.2. Rủi ro về cạnh tranh**

Hiện nay, cùng với chính sách hỗ trợ của Nhà nước đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng công trình, số lượng các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực này ngày càng nhiều. Sự cạnh tranh trong đấu thầu trong lĩnh vực xây dựng, thực hiện các dự án ngày càng diễn ra gay gắt. Công ty phải cạnh tranh với rất nhiều doanh nghiệp có tiềm năng, hoạt động mạnh trong lĩnh vực xây dựng của thành phố Hải Phòng và hàng trăm doanh nghiệp trong và ngoài nước. Do vậy, mặc dù có lợi thế là một công ty có thâm niên trong lĩnh vực thi công xây dựng công trình dân dụng với gần 40 năm hoạt động nhưng trong tương lai việc phải cạnh tranh gay gắt hơn với các doanh nghiệp trong ngành sẽ là một trong những yếu tố ảnh hưởng lớn đến hiệu quả hoạt động kinh doanh của Doanh nghiệp.

### **4. Rủi ro quản lý**

Trong quản lý điều hành theo cơ chế cạnh tranh thị trường đòi hỏi bộ máy quản lý phải nắm bắt, xử lý kịp thời và chủ động, tuy nhiên bộ máy quản lý của Công ty chưa thể uyển chuyển một cách dễ dàng do một mặt phải tuân thủ cơ chế của địa phương. Cho nên, bộ máy quản lý của Công ty chưa thể đáp ứng được yêu cầu của cơ chế cạnh tranh thị trường hiện nay.

**5. Rủi ro của đợt chào bán**

Với thực trạng hiện nay, thị trường chứng khoán Việt Nam đang trong thời kỳ điều chỉnh sau một thời gian dài tăng trưởng liên tục, do đó, tâm lý của các nhà đầu tư chưa thật sự ổn định và đang chờ đợi những động thái tích cực và dấu hiệu lạc quan hơn từ nền kinh tế. Vì vậy, việc chào bán cổ phần vào thời điểm này sẽ gặp một số khó khăn và bất lợi nhất định. Tuy nhiên, với những biện pháp mạnh mẽ và chính sách điều tiết hợp lý của Chính phủ thời gian gần đây sẽ hứa hẹn sự trở lại sôi động hơn của thị trường chứng khoán trong thời gian sắp tới.

Ngoài ra, do cổ phiếu của Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng chưa được đưa vào giao dịch tập trung nên tính thanh khoản kém hơn so với các Công ty hoạt động trong cùng lĩnh vực có cổ phiếu niêm yết trên Sở GDCK Hà Nội và Sở GDCK TP. Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, nếu nhà đầu tư thận trọng xem xét và đánh giá về tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ có nhận định hợp lý về giá trị thực của Công ty.

**6. Rủi ro khác**

Ngoài các rủi ro đã trình bày ở trên, một số rủi ro mang tính chất bất khả kháng tuy ít có khả năng xảy ra nhưng nếu xảy ra cũng sẽ ảnh hưởng lớn tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty như các hiện tượng thiên tai, dịch họa, hỏa hoạn, chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo ... Đây là những rủi ro ít gặp trong thực tế nhưng khi xảy ra thường gây ra thiệt hại rất lớn về con người, vật chất và tình hình hoạt động chung của Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng.

**III. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN****1. Tổ chức phát hành: Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng**

Đại diện: Ông Nguyễn Lê Hưng

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Chúng tôi xác nhận rằng SCIC là cổ đông có quyền sở hữu đầy đủ và hợp pháp đối với số cổ phần chào bán và đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là phù hợp với tình hình thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý. Việc chào bán cổ phần này không phải là đợt chào bán để huy động vốn cho Công ty mà chỉ làm thay đổi tỷ lệ sở hữu trong cơ cấu cổ đông và không làm thay đổi mức vốn điều lệ đã đăng ký của Công ty.

**2. Tổ chức tư vấn bán đấu giá: Công ty cổ phần Chứng khoán Bản Việt**

Đại diện: Ông Nguyễn Quang Bảo

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc (Giấy Ủy quyền số 07/2015/QĐ.VCSC ngày 01/07/2015 về việc ủy quyền Phó Tổng Giám đốc ký thay Tổng Giám đốc)

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ bán cổ phần của Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước tại Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng do Công ty cổ phần Chứng khoán Bản Việt tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước. 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 cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng cung cấp. Bản công bố thông tin này chỉ có giá trị để tham khảo.

#### **IV. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT**

Trong Bản công bố thông tin này, những từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

**Bảng 1: Khái niệm các thuật ngữ**

<b>Khái niệm/Từ viết tắt</b>	<b>Giải nghĩa</b>
Ban tổ chức đấu giá	Đại diện Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng và đại diện tổ chức tư vấn được thành lập để thực hiện việc bán đấu giá vốn của SCIC ra bên ngoài và các công việc có liên quan khác
Công ty	Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng
SCIC	Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước
VCSC	Công ty cổ phần Chứng khoán Bản Việt
CTCP	Công ty cổ phần
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
MTV	Một thành viên
HĐQT	Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng
BGD	Ban Giám đốc Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng
BKS	Ban kiểm soát Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng
Tổ chức tư vấn	Công ty cổ phần Chứng khoán Bản Việt (VCSC)
Tổ chức phát hành	Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng
UBND	Ủy ban nhân dân
TNDN	Thu nhập doanh nghiệp
BCTC	Báo cáo tài chính
CNĐKDN	Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
SCIC	Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước

CBCNV	Cán bộ công nhân viên
Cổ đông	Tổ chức hoặc cá nhân sở hữu một hoặc một số cổ phần của Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng
Cổ tức	Số tiền hàng năm được trích từ lợi nhuận sau thuế của Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng
Cổ phần	Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau
Cổ phiếu	Chứng chỉ do Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng phát hành xác nhận quyền sở hữu một hoặc một số cổ phần của công ty
Điều lệ	Điều lệ của Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng đã được thông qua tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 28/04/2014
Vốn điều lệ	Số vốn do tất cả cổ đông đóng góp và được ghi vào Điều lệ của Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng
Người liên quan	<p>Cá nhân hoặc Tổ chức có quan hệ với nhau trong các trường hợp sau đây:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Công ty mẹ và công ty con (nếu có)</li> <li>• Công ty và người hoặc nhóm người có khả năng chi phối việc ra quyết định, hoạt động của công ty thông qua các cơ quan quản lý Công ty</li> <li>• Nhóm người thỏa thuận cùng phối hợp để thu tóm phần vốn góp, cổ phần hoặc lợi ích ở công ty hoặc để chi phối việc ra quyết định của công ty</li> <li>• Bố, bố nuôi, mẹ, mẹ nuôi, vợ, chồng, con, cháu, con nuôi, anh, chị em ruột của người quản lý doanh nghiệp hoặc của thành viên, cổ đông sở hữu phần vốn góp hay cổ phần chi phối</li> </ul>
KHKD	Kế hoạch kinh doanh
QLDN	Quản lý doanh nghiệp
DTT	Doanh thu thuần
GVHB	Giá vốn hàng bán
LNST	Lợi nhuận sau thuế

TSCĐ	Tài sản cố định
------	-----------------

Ngoài ra, những từ, thuật ngữ khác (nếu có) sẽ được hiểu như quy định trong Luật Doanh nghiệp năm 2014, Luật Chứng khoán số 70/2006/QH 11 năm 2006 của Quốc hội và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

## V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY

### 1. Tóm tắt quá trình hình thành

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

Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng, tiền thân là Công ty Xây dựng Nhà ở Hải Phòng trực thuộc Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng được thành lập vào ngày 14/02/1976 theo quyết định số 312/TCCQ của Ủy ban hành chính thành phố Hải Phòng.

Ngày 19/12/2005, Công ty Xây dựng Nhà ở Hải Phòng được phê duyệt phương án chuyển đổi thành Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng theo Quyết định số 2923/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng và chính thức đi vào hoạt động theo mô hình công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0200150299 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp.

#### 1.2. Giới thiệu về Công ty

- Tên tổ chức chào bán : Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng
- Trụ sở chính : Số 40 An Đà, phường Lạch Tray, quận Ngô Quyền, Hải Phòng
- Điện thoại : 0313.847504 - 0313.3828502
- Fax : 0313.848534
- Email : [CtyCP\\_xdno@hnn.vnn.vn](mailto:CtyCP_xdno@hnn.vnn.vn)
- Vốn điều lệ : 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng chẵn)
- Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0200150299 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 08/03/2006, thay đổi lần thứ 02 ngày 14/08/2013
- Ngành nghề kinh doanh:
  - Xây dựng nhà các loại;
  - Xây dựng công trình đường bộ;
  - Xây dựng công trình công nghiệp, thủy lợi, công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị;
  - Phá dỡ;
  - Chuẩn bị mặt bằng;
  - Lắp đặt hệ thống điện;
  - Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
  - Lắp đặt hệ thống cáp mạng, cáp thông tin, cáp điện lực;

- Bán buôn gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi; xi măng; sơn; véc ni; gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh.

### 1.3. Cơ cấu vốn cổ phần

Cơ cấu vốn cổ phần của Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng tại thời điểm 30/06/2015 như sau:

**Bảng 2: Cơ cấu vốn cổ phần tại thời điểm 30/06/2015**

STT	Cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Giá trị cổ phần (đồng)	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Trong nước:</b>	<b>500.000</b>	<b>5.000.000.0000</b>	<b>100</b>
1	Vốn nhà nước (SCIC)	100.000	1.000.000.000	20
2	Cổ đông khác	400.000	4.000.000.000	80
<b>II</b>	<b>Nước ngoài</b>	-	-	-
<b>III</b>	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	-	-	-
	<b>Tổng cộng</b>	<b>500.000</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>100</b>
<b>I</b>	<b>Cá nhân</b>	<b>400.000</b>	<b>4.000.000.0000</b>	<b>80</b>
<b>II</b>	<b>Tổ chức</b>	<b>100.000</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>20</b>
<b>III</b>	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	-	-	-
	<b>Tổng cộng</b>	<b>500.000</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>100</b>

Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng

### 1.4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần trở lên

Tính đến thời điểm 30/06/2015, danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng như sau:

**Bảng 3: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần trở lên**

STT	Tên cổ đông	Số cổ phần	Giá trị	Tỷ lệ (%)
1	Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước	100.000	1.000.000.000	20,00
2	Nguyễn Lê Hưng	128.630	1.286.300.000	25,73
3	Đoàn Nhật Minh	107.550	1.075.500.000	21,51
4	Vũ Văn Xuân	76.780	767.800.000	15,36
5	Trần Thị Nguyệt	33.582	335.820.000	6,72

Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng

**1.5. Danh sách cổ đông sáng lập****Bảng 4: Danh sách cổ đông sáng lập**

STT	Tên cổ đông	Số cổ phần	Giá trị	Tỷ lệ (%)
1	Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước	100.000	1.000.000.000	20,00
2	Cổ đông là người lao động trong và ngoài doanh nghiệp (Đại diện: Ngô Văn Châm; Trần Kim Hòa; Mai Công Xuân; Nguyễn Lê Hưng; Trần Nhật Thăng)	128.630	1.286.300.000	25,73

*Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng*

Ghi chú: Theo quy định tại Khoản 4, Điều 119 Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 thì cổ đông sáng lập của Công ty hiện nay không còn bị hạn chế chuyển nhượng.

**1.6. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức được chào bán, những công ty mà tổ chức được chào bán đang giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối**

Không có.

**2. Cơ cấu tổ chức của Công ty**

Hiện nay Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng được tổ chức và hoạt động theo Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014. Cơ sở của hoạt động quản trị và điều hành của Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng là Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty được sửa đổi bổ sung ngày 28/04/2014 và Quy chế hoạt động của HĐQT và BGD ngày 10/03/2014.

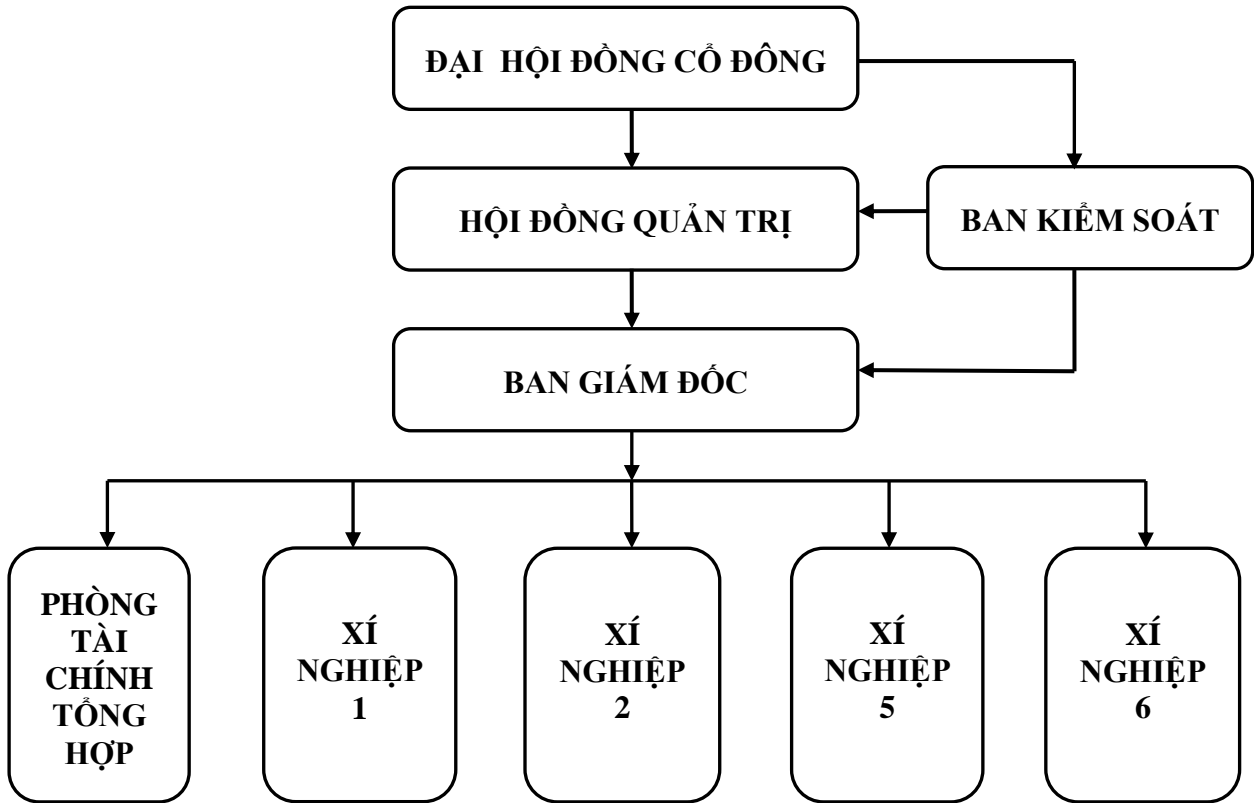
**Trụ sở chính:**

- Địa chỉ : số 40 đường An Đà, phường Lạch Tray, quận Ngô Quyền, TP Hải Phòng
- Điện thoại : 0313.847054 – 0313.828502
- Fax : 0313.848534
- Email : [CtyCP\\_xdno@hn.vnn.vn](mailto:CtyCP_xdno@hn.vnn.vn)

**3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty**

Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty như sau: Đại hội đồng cổ đông, hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát; bộ phận nghiệp vụ có 01 phòng: Phòng Tài chính - Tổng hợp; bộ phận sản xuất có 04 xí nghiệp xây dựng. Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý và chức năng nhiệm vụ của từng bộ phận được mô tả chi tiết như sau:

Hình 1: Sơ đồ cơ cấu tổ chức



**Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ)**

ĐHĐCĐ gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. ĐHĐCĐ có quyền và nhiệm vụ thông qua định hướng phát triển công ty; quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; quyết định mức cổ tức hàng năm của từng loại cổ phần, quyết định bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát; quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty; ...

**Hội đồng quản trị (HĐQT)**

HĐQT là cơ quan quản trị Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT có quyền quyết định chiến lược phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm của Công ty; chiến lược và kế hoạch huy động vốn; xây dựng cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ Công ty; các quyết định nhằm đạt được các mục tiêu chiến lược do ĐHĐCĐ thông qua; ...

HĐQT Công ty bao gồm 03 thành viên:

- Ông Nguyễn Lê Hưng                      Chủ tịch HĐQT
- Ông Đoàn Văn Minh                      Phó Chủ tịch HĐQT
- Ông Vũ Văn Xuân                          Thành viên HĐQT

**Ban kiểm soát (BKS)**



BKS là tổ chức thay mặt ĐHĐCĐ để kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản lý điều hành của Công ty. BKS gồm 03 thành viên, có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, trong tổ chức công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính và các sổ sách quan trọng khác; đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty một cách khách quan nhằm đảm bảo lợi ích cho các cổ đông.

BKS Công ty bao gồm 03 thành viên:

- Bà Nguyễn Thị Mai Dung      Trưởng Ban
- Bà Nguyễn Thị Nga            Thành viên
- Bà Đào Thị Thêu                Thành viên

#### **Ban Giám đốc (BGĐ)**

BGĐ chịu trách nhiệm quản lý và điều hành toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh hàng ngày của Công ty, chỉ đạo việc triển khai thực hiện các Nghị quyết của HĐQT.

BGĐ Công ty bao gồm 02 thành viên:

- Ông Đoàn Văn Minh            Tổng Giám đốc
- Ông Vũ Văn Xuân                Phó Tổng Giám đốc

#### **Các phòng ban**

Là những phòng ban trực tiếp điều hành công việc của Công ty theo chức năng chuyên môn và nhận sự chỉ đạo của Giám đốc. Các phòng ban Công ty gồm:

- Phòng Tài chính – Tổng hợp
- Các xí nghiệp xây dựng (04 xí nghiệp)

Các phòng ban thực hiện các công việc chức năng nhằm đảm bảo cho việc quản lý, tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của BGĐ được hiệu quả và đúng pháp luật.

## **4. Hoạt động kinh doanh của Công ty**

### **4.1. Sản phẩm/dịch vụ chủ yếu**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty bao gồm: xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình đường sắt, đường bộ; xây dựng công trình công nghiệp, thủy lợi, công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị; ...

### **4.2 Các hợp đồng lớn đang thực hiện và ký kết**

**Bảng 5: Một số hợp đồng lớn đang thực hiện và ký kết**

*Đơn vị: triệu đồng*

STT	Tên công trình	Chủ đầu tư	Ngày ký kết	Giá trị HĐ
1	Xây dựng và nhà xử lý nước và bể nước thuộc Dự án xây dựng trạm tái chế - tái	Công ty Xi măng Chinfon Hải		1.802

STT	Tên công trình	Chủ đầu tư	Ngày ký kết	Giá trị HD
	sử dụng nhiệt khí thải để phát điện	Phòng		
2	Lắp đặt tuyến ống gang dầu D400 Vật Cách – Sở Dầu thuộc Dự án đầu tư xây dựng tuyến ống cấp nước D400 Vật Cách – Sở Dầu (giai đoạn II)	Công ty TNHH MTV Cấp nước Hải Phòng		2.374
3	Nâng cấp cơ sở hạ tầng Trường mầm non Hoa Hồng, trường THCS Dư Hàng Kênh, trường mầm non Dư Hàng Kênh 1 và ngõ 82 Vũ Chí Thắng (quận Lê Chân)	Ban quản lý dự án nâng cấp đô thị thành phố Hải Phòng	15/08/2014	4.194
4	Xây lắp công trình trường THPT Quốc Tuấn, huyện An Lão, Hải Phòng (giai đoạn II)	Trường THPT Quốc Tuấn		9.184
5	Xây tuyến ống cấp nước D400 đường 353 (từ trạm bơm Sông He – ngã 3 đường đi chùa Trường Phước)	Công ty CP Cấp nước Hải Phòng		3.448

Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng

#### 4.3. Cơ cấu doanh thu

**Bảng 6: Doanh thu thuần của Công ty giai đoạn 2013 – 2014 và 6 tháng đầu năm 2015**

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	6 tháng đầu năm 2015
Doanh thu thuần	34.093.559.774	32.700.852.035	15.866.714.938
% tăng trưởng	(4,94)	(4,08)	-

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2013, 2014 và BCTC đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01 – 30/06/2015 của Công ty

**Bảng 7: Cơ cấu tổng doanh thu giai đoạn 2013 – 2014 và 6 tháng đầu năm 2015**

Đơn vị: triệu đồng; %

STT	Chỉ tiêu	Năm 2013		Năm 2014		6 tháng đầu năm 2015	
		Doanh thu	Tỷ trọng	Doanh thu	Tỷ trọng	Doanh thu	Tỷ trọng
1	Doanh thu thuần	34.094	97,30	32.701	98,44	15.867	98,56
2	Doanh thu hoạt động tài chính	914	2,61	440	1,32	30	0,19

3	Thu nhập khác	31	0,09	78	0,24	202	1,25
	<b>Tổng cộng</b>	<b>35.039</b>	<b>100</b>	<b>33.219</b>	<b>100</b>	<b>16.099</b>	<b>100</b>

*Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2013, 2014 và BCTC đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01 – 30/06/2015 của Công ty*

Với hoạt động kinh doanh chủ yếu là hoạt động xây dựng cơ bản, doanh thu thuần luôn chiếm một tỷ lệ chi phối trong tổng doanh thu của Công ty với tỷ trọng luôn dao động trong khoảng 97% – 98%. Ngoài ra, Công ty cũng có thêm nguồn thu nhập từ hoạt động tài chính và các hoạt động khác, tuy nhiên chỉ chiếm tỷ trọng không đáng kể trong thời gian qua.

Từ năm 2013 trở lại đây doanh thu thuần của Công ty liên tục sụt giảm mà nguyên nhân chủ yếu là do tình hình kinh tế trong nước trong giai đoạn này gặp nhiều khó khăn, chính sách cắt giảm đầu tư công của Chính phủ được duy trì, thị trường bất động sản đóng băng, chính sách thắt chặt tín dụng đối với các lĩnh vực xây dựng cơ bản và kinh doanh bất động sản dẫn đến sự đình trệ thi công của nhiều đơn vị khách hàng do thiếu vốn. Bên cạnh đó, mặc dù lãi suất cho vay gần đây có xu hướng giảm nhưng việc tiếp cận vốn đối với các doanh nghiệp nhỏ và vừa như Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng vẫn gặp nhiều khó khăn nên hoạt động sản xuất kinh doanh không thể phát triển mạnh. Các chế độ và chính sách về xây dựng thay đổi liên tục kết hợp với sự cạnh tranh gay gắt từ các công ty xây dựng trong cùng địa bàn cũng gây ra rất nhiều khó khăn cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

#### 4.4. Cơ cấu chi phí

Tỷ trọng các khoản mục chi phí so với doanh thu thuần trong giai đoạn 2013 – 2014 và 6 tháng đầu năm 2015 như sau:

**Bảng 8: Cơ cấu chi phí giai đoạn 2013 – 2014 và 6 tháng đầu năm 2015**

*Đơn vị: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2013		Năm 2014		6 tháng đầu năm 2015	
	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT
Giá vốn hàng bán	33.112	97,12	31.575	96,56	15.346	96,72
Chi phí tài chính	232	0,68	22	0,07	25	0,16
Chi phí QLDN	1.419	4,16	1.347	4,12	3.178	20,03
Chi phí khác	2	0,01	35	0,11	411	2,59
<b>Tổng</b>	<b>34.765</b>	<b>101,97</b>	<b>32.979</b>	<b>100,85</b>	<b>18.960</b>	<b>119,50</b>

*Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2013, 2014 và BCTC đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01 – 30/06/2015 của Công ty*

Trong cơ cấu chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty thì chi phí giá vốn hàng bán chiếm tỷ trọng cao nhất và dao động trong khoảng 96,5% - 97%/ doanh thu thuần, tiếp đến là

chi phí quản lý doanh nghiệp với tỷ trọng khoảng từ 4% - 20%. Chi phí tài chính và chi phí khác chiếm giữ tỷ trọng không đáng kể và Công ty không phát sinh chi phí bán hàng trong thời gian qua do Công ty chủ yếu thi công xây lắp các công trình do người quen của CBCNV trong Công ty hoặc do các đối tác làm ăn giới thiệu.

#### **4.5. *Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền, tiêu chuẩn chất lượng***

Hiện tại, Công ty chưa đăng ký nhãn hiệu thương mại.

#### **4.6. *Hoạt động tiếp thị, quảng bá thương hiệu***

Hiện nay, Công ty chưa có phòng ban chuyên trách hoạt động tiếp thị, quảng bá hình ảnh đối với các nhà đầu tư và các đối tác tiềm năng.

#### **4.7. *Trình độ công nghệ***

Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa từ doanh nghiệp Nhà nước, với cơ sở mặt bằng và hệ thống máy móc thiết bị công nghệ hiện có tại thời điểm năm 2006. Qua gần 10 năm hoạt động theo mô hình mới, tuy Công ty đã có một vài sự cải tiến và đổi mới máy móc thiết bị nhằm từng bước nâng cấp chất lượng phục vụ nhưng chưa nhiều, nhiều máy móc thiết bị đã xuống cấp, khấu hao hết giá trị sổ sách; hầu hết các máy móc thiết bị hiện tại là thuê từ các đơn vị bên ngoài, do vậy năng suất hoạt động kém hiệu quả hơn nhiều so với thời gian đầu.

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

Công ty không có máy móc kiểm tra chất lượng sản phẩm của mình.

### **5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty giai đoạn 2013 – 2014 và 6 tháng đầu năm 2015**

#### **5.1. *Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh qua các năm***

**Bảng 9: Một số chỉ tiêu kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh**

*Đơn vị: đồng*

STT	Nội dung	2013	2014	6 tháng đầu năm 2015
1	Doanh thu thuần	34.093.559.774	32.700.852.035	15.866.714.938
2	Lợi nhuận trước thuế	273.500.568	240.261.340	(2.861.469.841)
3	Lợi nhuận sau thuế	205.125.426	183.727.142	(3.233.580.410)
4	Tổng tài sản	58.079.085.770	49.145.623.501	39.243.327.026
5	Vốn chủ sở hữu	6.977.138.865	7.641.034.753	4.259.635.886
6	Vốn điều lệ	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
7	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,88	0,84	0,89

STT	Nội dung	2013	2014	6 tháng đầu năm 2015
8	ROA (%)	0,35	0,37	(8,24)
9	ROE (%)	2,94	2,40	(75,91)

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2013, 2014 và BCTC đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01 – 30/06/2015 của Công ty

**Lưu ý:**

- Tại Báo cáo kiểm toán năm 2012, đơn vị kiểm toán là Công ty TNHH Kiểm toán Việt Anh – chi nhánh Hải Phòng đã đưa ra cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến kiểm toán. Cụ thể như sau:

**“Ý kiến của Kiểm toán viên**

Chúng tôi không tham gia kiểm kê tiền mặt, hàng tồn kho và tài sản cố định tại ngày 31/12/2012 do được bổ nhiệm là kiểm toán viên của Công ty sau ngày này. Chúng tôi cũng không thể thực hiện được các thủ tục kiểm toán khác thay thế do thời điểm được bổ nhiệm kiểm toán quá xa thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

Tại thời điểm kiểm toán, chúng tôi chưa thu thập được thư xác nhận phải thu khách hàng, người mua trả tiền trước, các khoản phải thu khác, vay ngắn hạn Ngân hàng VID Public và các khoản phải trả, phải nộp khác của các đối tượng công nợ có số dư tại ngày 31/12/2012 lần lượt là 4.186.647.041 VND, 3.323.284.750 VND, 3.088.083.857 VND, 2.500.000.000 VND và 465.731.764 VND. Chúng tôi cũng không thu thập được các tài liệu cần thiết để thực hiện thủ tục kiểm toán thay thế.

Công ty đang theo dõi chi phí đã phát sinh của một số công trình trên khoản mục chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, số tiền 6.981.457.667 VND. Đến thời điểm kiểm toán, các công trình này không phát sinh thêm chi phí cũng như chưa ghi nhận doanh thu, giá vốn. Mặt khác, một số công trình chưa tập hợp đủ chi phí trên khoản mục chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của những công trình này bị âm 1.045.608.144 VND. Đồng thời, một số khoản chi phí không có hóa đơn, chứng từ cũng được Công ty phản ánh vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang.

Năm 2012, một số vật tư thực tế đã được nhập và xuất vào thi công công trình trong năm nhưng Công ty ghi nhận các nghiệp vụ nhập, xuất trong năm 2013 khi nhận được hóa đơn của nhà cung cấp.

Công ty phân bổ chi phí sản xuất chung và chi phí máy thi công cho các công trình dựa trên sự cân đối chi phí theo ước tính chủ quan mà không có một tiêu thức phân bổ cụ thể.

Năm 2010 và 2011, Công ty không trích đủ khấu hao đối với một số tài sản cố định theo quy định tại Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài chính, toàn bộ chi phí khấu hao trích thiếu này được trích bổ sung vào chi phí của năm 2012, số tiền 287.850.042 VND.

Tại thời điểm 31/12/2012, Công ty đang theo dõi chi phí trích trước của một số công trình ghi nhận doanh thu, giá vốn từ năm 2009 và năm 2011. Tại thời điểm kiểm toán, chúng tôi không thu thập được bằng chứng thích hợp làm cơ sở để xác định các khoản trích trước này là phù hợp.

Ngày 08/06/2011, Công ty thu tiền phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ và đã hạch toán tăng vốn đầu tư của chủ sở hữu từ 4.517.780.000 VND lên 9.000.800.000 VND. Việc tăng vốn điều lệ của Công ty chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

Doanh thu của hoạt động xây dựng được Công ty ghi nhận theo số tiền khách hàng đã trả hoặc hóa đơn phát hành. Giá vốn của các công trình (hạng mục công trình) này được kết chuyển theo số ước tính bằng 97% hoặc 98% doanh thu đã bao gồm thuế GTGT theo cơ chế khoán cho các Xi nghiệp. Chính sách ghi nhận doanh thu của Công ty chưa phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 15 – Hợp đồng xây dựng. Tại thời điểm kiểm toán, chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để xác định mức độ ảnh hưởng của vấn đề nêu trên.

Công ty đang phản ánh các khoản công nợ phải thu, phải trả với các Xi nghiệp là đơn vị phụ thuộc hạch toán báo sổ trên khoản mục phải thu nội bộ và phải trả nội bộ với số tiền lần lượt là 140.321.621 VND và 50.549.563.058 VND.

Công ty xác định chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trên cơ sở tổng lợi nhuận kế toán, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp và tỷ lệ ưu đãi miễn, giảm mà chưa xem xét ảnh hưởng của các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán khác đến thu nhập tính thuế. Mặt khác, do có nhiều cách diễn giải về việc áp dụng và tuân thủ các luật thuế hiện hành, các nghĩa vụ về thuế phải nộp Nhà nước có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế tiến hành thanh tra, kiểm tra quyết toán thuế sau này.

Công ty không trích lập dự phòng nợ khó đòi theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính do Giám đốc các Xi nghiệp tự chịu trách nhiệm đôn đốc thu hồi công nợ theo bản cam kết thu hồi các khoản công nợ giữa Công ty và các Xi nghiệp trực thuộc. Tại thời điểm kiểm toán, chúng tôi chưa thu thập được các bằng chứng thích hợp để xác định thời hạn phải thu của các khoản nợ cũng như khả năng thu hồi từ Giám đốc các Xi nghiệp đối với các khoản phải thu khó thu hồi từ khách hàng.

Năm 2012, Công ty phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính tiền lãi cho các Xi nghiệp vay phục vụ thi công công trình từ các năm 2009, 2010 và 2011 với tổng số tiền 3.532.414.277 VND mà không phản ánh vào thu nhập khác của năm 2012.

Do hạn chế phạm vi kiểm toán và tính trọng yếu của các vấn đề nêu trên, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến của mình về báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 của Công ty.”

- Tại Báo cáo kiểm toán năm 2013, đơn vị kiểm toán là Công ty TNHH Kiểm toán Kreston ACA – chi nhánh Hải Phòng đã đưa ra cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến kiểm toán. Cụ thể như sau:

**“Cơ sở của việc đưa ý kiến**

Chúng tôi không tham gia chứng kiến kiểm kê tiền mặt, hàng tồn kho và tài sản cố định của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2013, đồng thời chúng tôi không thu thập được các thư xác nhận liên quan đến số dư công nợ phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, tạm ứng, vay và nợ ngắn hạn, người mua trả tiền trước, công nợ phải thu, phải trả nội bộ và các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác tại ngày 31/12/2013. Với những tài liệu hiện có tại Công ty, chúng tôi không thực hiện được các thủ tục kiểm toán thay thế. Do những vấn đề nêu trên, chúng tôi không thể xác định các điều chỉnh cần thiết đối với các khoản mục này đã được ghi nhận và chưa được ghi nhận, cũng như các yếu tố liên quan của Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

Tại ngày 31/12/2013, Công ty chưa trích lập dự phòng công nợ phải thu khó đòi theo quy định hiện hành. Ngoài ra, việc ghi nhận doanh thu và giá vốn trong năm 2013 chưa theo quy định của Chuẩn mực kế toán và khi xác định chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành thì Công ty chưa điều chỉnh ảnh hưởng của các khoản tăng, giảm lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp. Do những vấn đề nêu trên, chúng tôi không thể xác định các điều chỉnh cần thiết đối với các khoản mục này đã được ghi nhận và chưa được ghi nhận, cũng như các yếu tố liên quan của Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

Công việc kiểm toán của chúng tôi giới hạn trong các nghiệp vụ kinh tế phát sinh cho năm tài chính 2013 kết thúc ngày 31/12/2013, các số liệu so sánh tại ngày 31/12/2012 là số liệu được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán độc lập khác. Với những tài liệu hiện có tại Công ty, chúng tôi không thể được thực hiện các thủ tục kiểm toán thay thế, do vậy chúng tôi không đưa ra ý kiến nhận xét về sự ảnh hưởng của số dư tại ngày 01/01/2013 chuyển qua và được trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2013 kết thúc ngày 31/12/2013.

#### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về báo cáo tài chính đính kèm.

#### **Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán độc lập khác. Kiểm toán viên này không thể đưa ra ý kiến đối với báo cáo tài chính này tại ngày 16/12/2013.”

- Tại Báo cáo kiểm toán năm 2014, đơn vị kiểm toán là Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY ACA – chi nhánh Hải Phòng đã đưa ra cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến kiểm toán. Cụ thể như sau:

#### **"Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến"**

Chúng tôi không tham gia chứng kiến kiểm kê tiền mặt, hàng tồn kho và tài sản cố định của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2014 cũng như không thể thu thập được các thư xác nhận phù hợp cho số dư tại ngày 31/12/2014 của các khoản mục công nợ phải thu khách hàng, phải thu khác, phải thu nội bộ ngắn hạn, người mua trả tiền trước, phải trả nội bộ và công nợ phải

trả, phải nộp ngắn hạn khác được trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014.

Tại ngày 31/12/2014, Công ty chưa trích lập dự phòng công nợ phải thu khó đòi theo quy định hiện hành. Ngoài ra, việc ghi nhận doanh thu, giá vốn và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 chưa theo quy định của Chuẩn mực kế toán và khi xác định chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành thì Công ty chưa điều chỉnh đầy đủ ảnh hưởng của các khoản tăng, giảm lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp.

Do những vấn đề nêu trên, chúng tôi không thể xác định các điều chỉnh cần thiết đối với các khoản mục này đã được ghi nhận và chưa được ghi nhận, cũng như các yếu tố liên quan của Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

### **Từ chối đưa ra ý kiến**

Do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính đính kèm.”

Đơn vị kiểm toán đồng thời lưu ý người đọc báo cáo tài chính đến một số thuyết minh. Cụ thể như sau:

“Thuyết minh số IV.11 mô tả trong năm 2014, Công ty đã phát hành thêm 48.222 cổ phiếu cho các cổ đông hiện hành để tăng vốn điều lệ lên 5.000.000.000 VND, tuy nhiên, theo Văn bản số 2190/ĐTKDV-QLVĐT 1 ngày 24/09/2014 của Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước thì chỉ thống nhất cho Công ty hủy 48.222 cổ phiếu quỹ và không đồng ý thông qua phương án phát hành thêm để chào bán 48.222 cổ phiếu, đồng thời, Văn bản này cũng đề nghị Công ty thực hiện lại đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh vốn điều lệ từ 5.000.000.000 VND thành 4.517.780.000 VND.

Thuyết minh số V.2 thể hiện số tiền gốc và lãi mà Công ty cho các Xí nghiệp vay đến thời điểm ngày 31/12/2014 là 11.192.416.182 VND (trong đó: gốc cho vay phải thu là 7.036.422.760 VND và lãi cho vay phải thu là 4.155.993.442 VND), tuy nhiên các khoản cho vay này chưa được đảm bảo bằng thủ tục thế chấp tài sản hợp pháp, đồng thời, nhiều khoản gốc vay và lãi vay đã quá thời hạn phải thu nhưng chưa có hợp đồng gia hạn.

Thuyết minh số IV.3 mô tả Công ty theo dõi công nợ với các Xí nghiệp mà các Xí nghiệp này không có tư cách pháp nhân và hạch toán phụ thuộc vào Công ty trên tài khoản 136 là không phù hợp với quy định của Chế độ kế toán.”

- Trong Báo cáo kết quả công tác soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01 – 30/06/2015, đơn vị kiểm toán là Công ty TNHH Kiểm toán Việt Anh – chi nhánh Hải Phòng đã có ý kiến như sau:

“Chúng tôi không tham gia chứng kiến kiểm kê chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công ty tại thời điểm 30/06/2015 và chúng tôi cũng không thể thực hiện được các thủ tục thay thế do hạn chế từ phía đơn vị. Theo đó, chúng tôi không thể đưa ra nhận xét đối với số dư chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại thời điểm 30/06/2015 với giá trị là 21.974.892.497 VND thuộc chỉ tiêu Hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ, cũng như các yếu tố liên quan của Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30/06/2015, Báo cáo kết quả hoạt động



kinh doanh giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2015 đến 30/06/2015.

Doanh thu của hoạt động xây dựng được Công ty ghi nhận theo số tiền khách hàng đã trả hoặc hóa đơn phát hành. Giá vốn của các công trình (hạng mục công trình) tương ứng được kết chuyển theo số ước tính bằng 96,7% doanh thu chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng theo cơ chế khoán cho các Xi nghiệp. Chính sách ghi nhận doanh thu của Công ty chưa phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 15 – Hợp đồng xây dựng. Đồng thời, việc kết chuyển giá vốn mà chưa tập hợp đủ chi phí trên khoản mục chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dẫn đến chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của một số công trình bị âm 3.911.429.167 VND. Tại thời điểm kế toán, chúng tôi không thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để xác định mức độ ảnh hưởng của vấn đề nêu trên đến các chỉ tiêu có liên quan của báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2015 đến ngày 30/06/2015.

Công ty chưa trích lập dự phòng phải thu khó đòi với số tiền là 8.890.258.744 VND (trong đó số nợ phát sinh trên 03 năm là 8.735.953.240 VND phát sinh từ 01 đến 02 năm là 154.305.504 VND). Nếu Công ty hoàn tất hồ sơ và trích lập dự phòng phải thu khó đòi đúng theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính thì trên Báo cáo kết quả kinh doanh giữa niên độ, chỉ tiêu Chi phí quản lý doanh nghiệp sẽ tăng thêm 8.890.258.744 VND và chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ giảm đi một khoản tương ứng; trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ, chỉ tiêu Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi sẽ tăng thêm 8.890.258.744 VND và chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối sẽ giảm đi một khoản tương ứng.

Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, do ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên, báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo đây không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, không phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

### **Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/06/2014 của Công ty chưa được soát xét. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác, trong báo cáo kiểm toán lập ngày 04/04/2015 kiểm toán viên đã từ chối đưa ra ý kiến đối với báo cáo tài chính này.”

## **6. Phân tích SWOT**

### **6.1. Điểm mạnh**

- Công ty có thâm niên hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, am tường quy trình dự án, cùng với đó là tinh thần đoàn kết, trách nhiệm của tập thể người lao động tạo động lực giúp Công ty hạn chế những khó khăn.
- Với xuất phát điểm là Doanh nghiệp nhà nước, Công ty cũng đã nhận được sự ủng hộ, giúp đỡ của các cấp chính quyền địa phương từ những ngày đầu hoạt động, qua đó tạo điều kiện cho sự phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty trong giai đoạn về sau.

- Lực lượng cán bộ công nhân viên của Công ty có trình độ chuyên môn, tay nghề cao với nhiều năm kinh nghiệm xây dựng nên có thể hoàn thành tốt các công việc được giao và đảm bảo chất lượng, tiến độ công trình cho khách hàng.
- Công ty đã xây dựng và duy trì được mối quan hệ tốt với các chủ đầu tư và các chủ đầu tư, Ban quản lý Dự án tín nhiệm, hỗ trợ giúp đỡ và tạo điều kiện thuận lợi để Công ty hoàn thành công trình.

### **6.2. Điểm yếu**

- Các công trình Công ty nhận thi công thường có thời gian nghiệm thu thanh toán chậm dẫn đến khó khăn trong cân đối dòng tiền.
- So với các doanh nghiệp khác cùng ngành, Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng thuộc nhóm những Công ty có quy mô vốn nhỏ và năng lực tài chính hạn chế. Do vậy, Công ty thường gặp những khó khăn không nhỏ trong việc đấu thầu các dự án đầu tư xây dựng công trình có quy mô lớn thường đòi hỏi các nhà thầu phải có mức vốn điều lệ tối thiểu để đối ứng.
- Địa bàn hoạt động kinh doanh của Công ty còn chưa rộng, hiện doanh thu chính từ hoạt động xây dựng chủ yếu là tại địa bàn Hải Phòng mà Công ty đang đóng trụ sở chính.
- Lãi suất ngân hàng dù đã giảm xuống đáng kể trong thời gian qua nhưng Công ty vẫn gặp khó khăn trong việc tiếp cận các nguồn vốn vay để đảm bảo duy trì, mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư.
- Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu ảnh hưởng lớn bởi sự biến động giá cả của nguồn nguyên vật liệu đầu vào như gạch, thép, xi măng, ... Sự mất cân đối cung, cầu trong thị trường vật liệu xây dựng làm tăng giá và khan hiếm hàng hóa nên cũng ảnh hưởng đến lợi nhuận của Công ty.

### **6.3. Cơ hội**

Nền kinh tế có những chuyển biến tích cực theo hướng ngày càng rõ nét hơn, hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp cũng khả quan hơn đã góp phần đẩy mạnh nhu cầu xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ sản xuất, chế biến.

### **6.4. Thách thức**

- Sự cạnh tranh trong lĩnh vực thi công xây dựng ngày càng quyết liệt. Các thành phần kinh tế tham gia hoạt động xây lắp, đầu tư ngày càng nhiều.
- Yêu cầu của khách hàng ngày càng khắt khe về chất lượng sản phẩm và dịch vụ, đòi hỏi Công ty tiếp tục nâng cấp chất lượng công trình và trang bị mới các máy móc thiết bị.
- Giá cả trên thị trường nguyên vật liệu biến động thất thường theo hướng bất lợi đã gây ra nhiều khó khăn trong công tác đấu thầu, thực hiện các công trình xây lắp, dự án đầu tư.
- Rủi ro từ những khoản nợ xấu do các chủ đầu tư chậm hoặc mất khả năng thanh toán, do đó Công ty khá thận trọng trong việc ký kết thực hiện hợp đồng.

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

### 7.1. Triển vọng phát triển của ngành

Mặc dù hiện nay ngành xây lắp, xây dựng công trình dân dụng, nhà ở ... vẫn còn gặp nhiều khó khăn do sự trầm lắng của thị trường bất động sản, tuy nhiên về dài hạn ngành xây dựng vẫn có triển vọng sáng sủa khi nhu cầu xây dựng các công trình tại Việt Nam bao gồm các công trình cơ sở hạ tầng, các công trình dân dụng và các công trình công nghiệp vẫn còn rất lớn.

Trong giai đoạn 10 năm tới, nhu cầu đầu tư cho cơ sở hạ tầng tại Việt Nam là rất lớn. Theo tính toán của Chính phủ, từ nay đến năm 2020, nhu cầu vốn cho cơ sở hạ tầng của Việt Nam chiếm 10 – 11% GDP. Cụ thể hơn, trong vòng 5 năm tới, nước ta sẽ cần khoảng 70 – 80 tỷ USD để đầu tư cho lĩnh vực này. Có thể thấy, Chính phủ rất chú trọng trong công tác đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng trong dài hạn. Đây chính là một nguồn cầu tiềm năng đối với ngành xây dựng trong những năm tới.

Các phân tích về thị trường nhà đất trong hồ sơ về nhà ở đô thị Việt Nam của UN – HABITAT cho thấy, hiện có đến 70% hộ gia đình Việt Nam chưa có phương tiện sinh hoạt phù hợp và cả nước đang thiếu khoảng 20 triệu căn hộ. Như vậy trong tương lai hoạt động xây dựng các dự án khu đô thị, khu nhà ở chắc chắn sẽ được đẩy mạnh nhằm đáp ứng được lượng cầu tiềm năng của ngành xây dựng trong những năm tới.

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

Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng là một trong những Công ty xây dựng có lịch sử hình thành và phát triển lâu dài với bề dày kinh nghiệm và uy tín nghề nghiệp trên địa bàn Hải Phòng. Hoạt động của Công ty được thực hiện theo đúng hướng dẫn của các quy định pháp luật, đảm bảo chất lượng công trình, đảm bảo thu nhập cho người lao động và có lãi. Đây là một trong những điểm mạnh mang lại lợi thế nhất định cho Công ty trong đấu thầu.

Tuy nhiên, so với các doanh nghiệp khác cùng ngành thì Công ty thuộc nhóm những công ty có quy mô vốn điều lệ nhỏ. Do vậy sức cạnh tranh với các đối thủ cùng ngành về tài chính, công nghệ là rất hạn chế, dẫn đến không đủ tiêu chí để tham gia đấu thầu các dự án có giá trị lớn.

Với tình hình kinh tế hiện tại và triển vọng chung của ngành trong thời gian tới, nếu Công ty khắc phục được những khó khăn của mình và tiếp tục phát huy thế mạnh vốn có thì Công ty sẽ tiếp tục đạt hiệu quả lớn hơn trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

## 8. Chính sách đối với người lao động

### 8.1. Cơ cấu lao động trong Công ty

Tại thời điểm 31/12/2014, tổng số lao động của Công ty là 35 người.

Cơ cấu lao động của Công ty cụ thể như sau:

**Bảng 10: Cơ cấu lao động phân theo các tiêu chí**

STT	Chỉ tiêu	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
-----	----------	------------------	-----------

<b>Phân theo tính chất hợp đồng</b>			
1	Không xác định thời hạn	31	88,57
2	Có xác định thời hạn	4	11,43
<b>Phân theo tính chất lao động</b>			
1	Lao động trực tiếp	11	31,43
2	Lao động gián tiếp	24	68,57
<b>Tổng cộng</b>		<b>35</b>	<b>100</b>

Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng

### 8.2. Chính sách tiền lương, thưởng, trợ cấp, phúc lợi

Chế độ làm việc (thời gian làm việc, nghỉ phép, lễ, điều kiện làm việc), trách nhiệm và quyền lợi của người lao động, lương thưởng, bảo hiểm phúc lợi, chính sách đào tạo và bồi dưỡng CBCNV ... được Công ty thực hiện theo đúng Bộ Luật lao động quy định.

Thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động trong Công ty năm 2014 là 4.000.000 đồng/người/tháng, ở mức trung bình tại địa bàn tỉnh. Ngoài ra, Công ty còn căn cứ vào kết quả sản xuất kinh doanh cuối năm để thưởng thêm tháng lương thứ 13 cho người lao động và chi thưởng đột xuất đối với tập thể, cá nhân có ý tưởng, sáng kiến đem lại lợi ích cho Công ty.

**Bảng 11: Mức thu nhập bình quân qua các năm**

Năm	2011	2012	2013	2014
<b>Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)</b>	3.500.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000

Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng

### 8.3. Chính sách đào tạo và tuyển dụng

#### Chính sách tuyển dụng

Thực hiện lựa chọn tuyển dụng nhân viên phù hợp với yêu cầu công việc, đảm bảo đáp ứng đủ về số lượng, chất lượng để thực hiện nhiệm vụ kinh doanh của Công ty một cách hiệu quả.

#### Chính sách đào tạo

Tổ chức các lớp, các khóa đào tạo, tập huấn về an toàn lao động cho cán bộ kỹ thuật hiện trường và các lao động tham gia trên các công trình thi công của đơn vị, để qua đó giảm thiểu rủi ro trong quá trình thi công giúp tăng năng suất và hiệu quả cao trong lao động.

Tăng cường đào tạo và đào tạo lại kết hợp với chính sách thu hút người tài nhằm xây dựng được một đội ngũ CBCNV có trình độ, có tinh thần tác phong làm việc chuyên nghiệp đáp ứng được yêu cầu của Công ty.

## 9. Chính sách cổ tức

Theo quyết định của ĐHĐCĐ và theo quy định của pháp luật, cổ tức sẽ được công bố và chi trả từ lợi nhuận sau thuế của Công ty theo quy định tại Điều lệ Công ty sau khi trích lập các quỹ đầu tư phát triển, quỹ dự phòng tài chính và quỹ khen thưởng phúc lợi.

Những năm vừa qua, do tình hình hoạt động kinh doanh còn nhiều khó khăn mà nguyên nhân chủ yếu là do có nhiều khoản phải thu nội bộ có giá trị lớn nên Công ty vẫn chưa thực hiện chi trả cổ tức đầy đủ cho các cổ đông theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ. Cụ thể, tính đến thời điểm hiện tại, Công ty mới chỉ thanh toán đầy đủ tiền cổ tức cho các cổ đông cá nhân mà chưa thanh toán đầy đủ tiền cổ tức cho cổ đông Nhà nước là SCIC (hiện tại còn khoảng 200.000.000 đồng chưa thanh toán là tiền cổ tức của các năm 2009 – 2012).

**Bảng 12: Tình hình chi trả cổ tức của Công ty qua các năm**

Nội dung	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
Tỷ lệ trả cổ tức	5%	5%	4%	3%

*Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2013, 2014 và 2015 của Công ty*

## 10. Tình hình hoạt động tài chính

### 10.1. Các chỉ tiêu tài chính cơ bản

#### a. Trích khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

**Bảng 13: Thời gian trích khấu hao TSCĐ**

TÀI SẢN	SỐ NĂM
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 20
Máy móc và thiết bị	2 – 7
Thiết bị văn phòng	5
Phương tiện vận tải	10

*Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng*

#### b. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ và khoản vay, không có nợ quá hạn.

#### c. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty luôn nộp đầy đủ và nghiêm túc các khoản thuế theo quy định của Nhà nước. Số dư nợ thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Công ty như sau:

**Bảng 14: Số dư nợ thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Công ty**

Đơn vị: đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2013	31/12/2014	30/06/2015
1	Thuế giá trị gia tăng	499.153.743	252.588.181	470.675.237
2	Thuế TNDN	709.979.106	698.138.162	1.065.330.239
3	Thuế thu nhập cá nhân	47.373.891	50.751.253	51.026.126
4	Các khoản phí, lệ phí	-	-	302.987.015
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.256.506.740</b>	<b>1.001.477.596</b>	<b>1.891.018.617</b>

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2013, 2014 và BCTC đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01 – 30/06/2015 của Công ty

**d. Trích lập các quỹ theo luật định**

Công ty trích lập và sử dụng các quỹ theo quy định của Luật doanh nghiệp và theo Điều lệ Công ty. Theo đó, HĐQT có trách nhiệm xây dựng phương án phân phối lợi nhuận và các quỹ của công ty để trình ĐHĐCĐ quyết định.

Số dư các quỹ tại Công ty như sau:

**Bảng 15: Số dư các quỹ của Công ty**

Đơn vị: đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2013	31/12/2014	30/06/2015
1	Quỹ đầu tư phát triển	406.988.058	406.988.058	416.174.415
2	Quỹ dự phòng tài chính	220.400.440	218.349.186	227.535.543
3	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	129.640.391	102.121.645	95.858.002
	<b>Tổng cộng</b>	<b>757.028.889</b>	<b>727.458.889</b>	<b>739.567.960</b>

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2013, 2014 và BCTC đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01 – 30/06/2015 của Công ty

**e. Tổng dư nợ vay**

Công ty luôn thanh toán đúng hạn các khoản vay. Số dư các khoản vay của Công ty như sau:

**Bảng 16: Tình hình nợ vay của Công ty**

STT	Chỉ tiêu	31/12/2013	31/12/2014	30/06/2015
1	Vay ngắn hạn	1.976.339.000	733.303.112	677.155.875
2	Vay dài hạn	-	-	-
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.976.339.000</b>	<b>733.303.112</b>	<b>677.155.875</b>

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2013, 2014 và BCTC đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01 – 30/06/2015 của Công ty

f. **Tình hình công nợ hiện nay**

 **Các khoản phải thu ngắn hạn**

**Bảng 17: Các khoản phải thu ngắn hạn**

Đơn vị: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2013	31/12/2014	30/06/2015
1	Phải thu của khách hàng	4.186.647.041	6.032.402.270	5.236.222.467
2	Trả trước cho người bán	-	-	-
3	Phải thu nội bộ	140.321.621	136.742.741	-
4	Các khoản phải thu khác	19.147.772.969	12.012.220.636	11.440.273.150
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	-	(1.894.754.447)
	<b>Tổng cộng</b>	<b>23.474.741.631</b>	<b>18.181.365.647</b>	<b>14.781.741.170</b>

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2013, 2014 và BCTC đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01 – 30/06/2015 của Công ty

 **Các khoản phải trả ngắn hạn**

**Bảng 18: Các khoản phải trả ngắn hạn**

Đơn vị: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2013	31/12/2014	30/06/2015
1	Vay và nợ ngắn hạn	1.976.339.000	733.303.112	677.155.875
2	Phải trả người bán	-	22.108.100	-
3	Người mua trả tiền trước	3.500.721.042	1.928.369.203	1.817.833.407
4	Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước	1.256.506.740	1.001.477.596	1.890.018.617
5	Phải trả người lao động	22.842.249	70.611.368	38.451.309
6	Chi phí phải trả	725.603.755	725.603.755	725.603.755
7	Phải trả nội bộ	42.417.499.966	35.786.213.583	-
8	Các khoản phải trả, phải	1.072.793.762	1.134.780.386	29.738.770.175

STT	Chỉ tiêu	31/12/2013	31/12/2014	30/06/2015
	nộp ngắn hạn khác			
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	129.640.391	102.121.645	95.858.002
	<b>Tổng cộng</b>	<b>51.101.946.905</b>	<b>41.504.588.748</b>	<b>34.983.691.140</b>

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2013, 2014 và BCTC đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01 – 30/06/2015 của Công ty

## 10.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

**Bảng 19: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2013	Năm 2014	6 tháng đầu năm 2015
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>				
- Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,13	1,17	1,10
- Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,39	0,47	0,47
- Hệ số thanh toán tức thời	Lần	0,01	0,09	0,05
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>				
- Hệ số nợ/Tổng tài sản	Lần	0,88	0,84	0,89
- Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	7,32	5,43	8,21
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>				
- Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,79	0,95	-
- Vòng quay khoản phải thu	Vòng	6,67	6,31	-
- Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,52	0,61	-
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>				
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	0,60	0,56	(20,38)
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	%	2,94	2,40	(75,91)
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài	%	0,35	0,37	(8,24)



Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2013	Năm 2014	6 tháng đầu năm 2015
sản bình quân (ROA)				
- Hệ số lợi nhuận thuần từ HĐSXKD/DTT	%	0,72	0,60	(16,72)

*Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2013, 2014 và BCTC đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01 – 30/06/2015 của Công ty*

## 11. Tài sản

Giá trị tài sản cố định hữu hình của Công ty theo BCTC đã được soát xét tại thời điểm 30/06/2015 như sau:

**Bảng 20: Tài sản cố định hữu hình**

*Đơn vị: đồng*

STT	Khoản mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1	Nhà cửa vật kiến trúc	1.435.974.008	(959.548.524)	480.425.484
2	Máy móc thiết bị	68.857.142	(68.857.142)	-
3	Phương tiện vận tải	385.000.000	(385.000.000)	-
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.889.831.150</b>	<b>(1.409.405.666)</b>	<b>480.425.484</b>

*Nguồn: BCTC đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01 – 30/06/2015 của Công ty*

Danh sách mặt bằng Công ty hiện đang quản lý, sử dụng:

**Bảng 21: Danh sách mặt bằng Công ty hiện đang quản lý, sử dụng**

STT	Mục đích sử dụng	Địa chỉ	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tình trạng đất
1	Xây dựng trụ sở làm việc	Số 40 An Đà, phường Lạch Tray, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng	2.095	Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm (40 năm kể từ ngày 06/09/2004)
2	Xây dựng văn phòng làm việc và nhà nghỉ CBCNV	Phường Vạn Hương, quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng	392	Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm (50 năm kể từ ngày 15/10/1993)

*Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng*

**12. Hội đồng quản trị, Ban Giám Đốc, Ban Kiểm soát****12.1. Hội đồng quản trị****Bảng 22: Danh sách thành viên Hội đồng quản trị**

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn Lê Hưng	Chủ tịch HĐQT	128.630	25,73
2	Đoàn Văn Minh	Phó Chủ tịch HĐQT	107.550	21,51
3	Vũ Văn Xuân	Thành viên HĐQT	76.780	15,36

*Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng*

**12.2. Ban Giám đốc, Kế toán trưởng****Bảng 23: Danh sách Ban Giám đốc và Kế toán trưởng**

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ (%)
1	Đoàn Văn Minh	Tổng Giám đốc	107.550	21,51
2	Vũ Văn Xuân	Phó Tổng Giám đốc	76.780	15,36
3	Nguyễn Thị Hồng Thủy	Kế toán trưởng	-	-

*Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng*

**12.3. Ban kiểm soát****Bảng 24: Danh sách Ban Giám đốc và Kế toán trưởng**

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn Thị Mai Dung	Trưởng BKS	100.000	20,00
2	Nguyễn Thị Nga	Thành viên BKS	1.112	0,22
3	Đào Thị Thêu	Thành viên BKS	5.059	1,01

*Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng*

Ghi chú: Bà Nguyễn Thị Mai Dung là người đại diện nắm giữ cổ phần của SCIC tại Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng.

**13. Kế hoạch kinh doanh năm 2015****13.1. Kế hoạch về doanh thu lợi nhuận năm 2015**

**Bảng 25: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2015**

Chỉ tiêu	Năm 2015	
	Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2014
Giá trị sản lượng	40.000	76,99
Tổng doanh thu (Triệu đồng)	32.000	(2,14)
Lợi nhuận trước thuế (Triệu đồng)	250	4,05
Tỷ lệ chi trả cổ tức/Vốn điều lệ	3%	-

*Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2015 của Công ty*

#### **Căn cứ để đạt được kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2015:**

- Tất cả các đơn vị thành viên trong Công ty phải đẩy mạnh sản xuất, tăng cường hơn nữa công tác tiếp thị, tìm kiếm công ăn việc làm, đấu thầu; kiểm soát tốt khối lượng thi công, công tác nghiệm thu, thu hồi vốn ngay từ tháng đầu, quý đầu của năm; đảm bảo được tiến độ tại các công trình, chú trọng công tác an toàn, vệ sinh lao động nhằm đảm bảo hiệu quả từng công trình.
- Đẩy mạnh công tác khoán – quản, nâng cao chất lượng quản lý trong khoán quản, theo đó tất cả các công trình đều phải có phương án kinh tế, phương án giao khoán để kiểm soát đồng bộ từ tiến độ thi công, chất lượng, an toàn lao động, chi phí, lợi nhuận, tiến độ thu hồi vốn; đồng thời xây dựng cơ chế gắn trách nhiệm của Chủ công trình với hiệu quả kinh tế của từng công trình.
- Tranh thủ thời cơ, tận dụng cơ hội, sử dụng hiệu quả thế mạnh của các đối tác chiến lược trong và ngoài nước đồng thời nghiên cứu thị trường để mở rộng thêm ngành nghề kinh doanh.
- Bảo toàn nguồn vốn chủ sở hữu, sử dụng tối ưu và hiệu quả nguồn vốn để giảm các chi phí tài chính và có biện pháp tích cực, thường xuyên, hiệu quả đối với công tác thu hồi vốn tại tất cả các công trình, dự án.
- Phát huy hiệu quả việc huy động vốn nhân rồi trong Công ty trên nguyên tắc vay, trả có hợp đồng, có lãi suất theo thỏa thuận phù hợp với lãi suất chung của các tổ chức tín dụng, ngân hàng.
- Thực hành tiết kiệm trong chi tiêu, quản lý chặt chi phí sản xuất kinh doanh để tối đa hóa lợi nhuận.

#### **13.2. Định hướng phát triển của Công ty trong giai đoạn tới**

Công ty định hướng tiếp tục phát triển hoạt động kinh doanh chính nhằm đạt kế hoạch kinh doanh đã đề ra.

**13.3. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu và lợi nhuận**

Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt đã thu thập các thông tin, tiến hành các nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng cũng như lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang hoạt động. Chúng tôi cho rằng nếu không có những diễn biến bất thường gây ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty thì kế hoạch doanh thu, lợi nhuận mà Công ty đã đề ra trong năm 2015 phản ánh đúng hoạt động của Công ty.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

**14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức chào bán**

Không có.

**15. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến việc chào bán**

Không có.

**VI. THÔNG TIN VỀ VIỆC BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN****1. Loại cổ phần**

Cổ phần phổ thông.

**2. Mệnh giá**

10.000 đồng/cổ phần

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

100.000 cổ phần.

Trong đó:

**A. Cổ phần chào bán đấu giá công khai:**

- Số lượng cổ phần đấu giá : 30.000 cổ phần.
- Giá khởi điểm : 15.300 đồng/cổ phần.
- Hình thức chào bán : Đấu giá công khai.

**B. Cổ phần chào bán cho CBCNV trong Công ty Cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng:**

- Số lượng cổ phần chào bán : 70.000 cổ phần.
- Giá khởi điểm : Theo giá đấu thành công thực tế thấp nhất của số cổ phần bán đấu giá công khai.
- Hình thức chào bán : CBCNV đăng ký mua phải nộp tiền đặt cọc 10% giá trị số cổ phần đăng ký mua tính theo giá khởi điểm đấu giá công khai trước 11h30 ngày

11/12/2015 vào tài khoản của Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước. Trường hợp từ chối mua sẽ không được nhận lại tiền đặt cọc.

#### 4. Phương pháp tính giá

Giá cổ phần của Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng là do Tổng Giám đốc Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước quyết định căn cứ vào đề xuất giá khởi điểm của VCSC. Giá khởi điểm bán đấu giá cổ phần Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng được VCSC xác định căn cứ theo 03 phương pháp: Dòng tiền chiết khấu; Giá trị sổ sách; So sánh hệ số.

#### 5. Phương thức phân phối

Thực hiện đấu giá tại Công ty Cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng, địa chỉ: Số 40 đường An Đà, phường Lạch Tray, quận Ngô Quyền, Hải Phòng.

#### 6. Thời gian phân phối cổ phiếu

Công ty sẽ thực hiện phân phối cổ phiếu trong vòng 40 ngày làm việc kể từ ngày SCIC ra quyết định về việc bán cổ phần của SCIC tại Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng. Lịch trình phân phối dự kiến như sau:

**Bảng 25: Lịch trình phân phối cổ phiếu**

STT	Nội dung công việc	Thời gian
1	SCIC ra quyết định về việc bán cổ phần của SCIC tại Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng	T
2	Công bố việc phát hành trên các phương tiện thông tin đại chúng	T+1
3	Nhận đăng ký và nộp tiền đặt cọc của nhà đầu tư tham gia đấu giá	T+1 - T+21
4	Tổ chức đấu giá	T+24
5	Thu tiền mua cổ phiếu của nhà đầu tư trúng đấu giá và hoàn trả tiền đặt cọc cho nhà đầu tư không trúng đấu giá	T+25 - T+34
7	Chuyển giao giấy chứng nhận sở hữu cổ phiếu	T+35 - T+40

#### 7. Đăng ký mua cổ phiếu

Thời hạn, số lượng, phương thức thanh toán, chuyển giao cổ phiếu, quyền lợi người mua cổ phiếu, số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu, thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua cổ phiếu ... được thực hiện theo Quy chế bán đấu giá cổ phần của Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước tại Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng.

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

Theo quyết định của Thủ tướng chính phủ số 88/2009/QĐ-TTg ngày 18/06/2009 về việc ban hành quy chế góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài trong các doanh nghiệp Việt Nam, nhà đầu tư nước ngoài được góp vốn, mua cổ phần tại Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng với mức không hạn chế.

Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng không quy định cụ thể giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với nhà đầu tư nước ngoài.

**9. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng**

Không có.

**10. Các loại thuế có liên quan**

Thuế thu nhập doanh nghiệp được quy định tại Luật Thuế thu nhập Doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Cụ thể, căn cứ Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ/CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, tại Điều 15, chương IV: “Doanh nghiệp có thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán thì khoản thu nhập này được xác định là khoản thu nhập khác và kê khai vào thu nhập chịu thuế khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.” Theo đó, SCIC sẽ phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp nếu phát sinh thu nhập từ chuyển nhượng vốn với mức thuế suất là 22%.

**11. Ngân hàng mở tài khoản phong toả nhận tiền mua cổ phiếu**

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được chuyển vào tài khoản công ty như sau:

- Chủ tài khoản : Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước
- Số tài khoản : 0011002550084
- Tại : Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Sở giao dịch
- Nội dung nộp tiền/chuyển tiền: Họ và tên/Tên tổ chức – Số CMND/Số ĐKKD (ngày và nơi cấp) – Thanh toán tiền mua ..... cổ phần Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng (ghi rõ số lượng và tên cổ phần mua).

**VII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN**

Mục đích của đợt chào bán cổ phần của Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước tại Công ty nhằm cơ cấu danh mục đầu tư theo chủ trương thoái vốn của Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước tại các doanh nghiệp mà Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước không cần nắm giữ cổ phần. Việc chào bán cổ phần của Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước tại Công ty cổ phần Xây dựng Nhà ở Hải Phòng chỉ làm thay đổi tỷ lệ sở hữu trong cơ cấu cổ đông mà không làm thay đổi mức vốn điều lệ đã đăng ký.

**VIII. THAY LỜI KẾT**

Bản công bố thông tin được cung cấp nhằm mục đích giúp nhà đầu tư có thể đánh giá chung về tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của doanh nghiệp trước khi đăng ký mua cổ phần. Tuy nhiên, do đợt chào bán này không phải là đợt phát hành/chào bán cổ phần của doanh

nghiệp để huy động vốn trên thị trường sơ cấp nên Bản công bố thông tin này được chúng tôi xây dựng với khả năng và nỗ lực cao nhất từ các nguồn đáng tin cậy như đã trình bày và mong muốn công bố/thông báo tới Nhà đầu tư về tình hình doanh nghiệp và các thông tin liên quan đến doanh nghiệp.

Bản công bố thông tin này không đảm bảo rằng đã chứa đựng đầy đủ các thông tin về doanh nghiệp và chúng tôi cũng không thực hiện phân tích, đưa ra bất kỳ ý kiến đánh giá nào với hàm ý đảm bảo giá trị cổ phiếu. Do đó, chúng tôi khuyến nghị nhà đầu tư trước khi tham gia đấu thầu cần tìm hiểu thêm thông tin về doanh nghiệp, bao gồm nhưng không giới hạn như Điều lệ doanh nghiệp, các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, các Nghị quyết Hội đồng quản trị, các Báo cáo của Ban kiểm soát, các Báo cáo tài chính, Báo cáo kiểm toán, tình hình doanh nghiệp ... cũng như việc tham gia phải bảo đảm rằng việc đăng ký mua hay thực hiện giao dịch được/sẽ thanh toán bằng nguồn tiền hợp pháp, đúng thẩm quyền, đảm bảo các quy định về công bố thông tin, giao dịch của cổ đông lớn, cổ đông nội bộ, tỷ lệ sở hữu, chào mua công khai ... phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước (SCIC) không chịu trách nhiệm về nội dung cũng như tính chính xác về mặt số liệu của Bản công bố thông tin này.

Chúng tôi khuyến cáo các nhà đầu tư nên tham khảo Bản công bố thông tin này và các nguồn thông tin có liên quan khác trước khi quyết định tham gia đấu giá mua cổ phần.

Trân trọng cảm ơn.

*Hà Nội, ngày tháng năm 2015*

**Đại diện tổ chức phát hành**

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG NHÀ Ở HẢI PHÒNG**

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**(Đã ký)**

**NGUYỄN LÊ HÙNG**

**Đại diện tổ chức tư vấn**

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

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC KIỂM GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH HÀ NỘI**

**(Đã ký)**

**NGUYỄN QUANG BẢO**