

Ban tổ chức bán đấu giá cổ phần thuộc quyền sở hữu của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh Vốn Nhà nước tại CTCP Xây dựng và Đầu tư, Phát triển Đông Dương 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 TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC**

### **TẠI**

## **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ ĐẦU TƯ, PHÁT TRIỂN ĐÔNG DƯƠNG**

#### **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 : (84-24) 3824 0703 Fax: (84-24) 6278 0136  
Website : [www.scic.vn](http://www.scic.vn)

#### **TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN**

##### **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ ĐẦU TƯ, PHÁT TRIỂN ĐÔNG DƯƠNG**

Địa chỉ : Số 12-14, Lê Thánh Tông, Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội  
Điện thoại : (84-24) 38260000 Fax: (84-24) 39331590

#### **TỔ CHỨC TƯ VẤN**

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

Trụ sở chính : Tầng 1&3, Tháp A, Tòa nhà Sky City, 88 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội  
Điện thoại : (84-24) 37765929 Fax: (84-24) 37765928  
Website : [www.msi.com.vn](http://www.msi.com.vn)

## 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 CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN

Tên công ty	: CTCP Xây dựng và Đầu tư, Phát triển Đông Dương
Tên viết tắt	: Indochina CID., JSC
Tên tiếng anh	: Indochina Construction, Investment and Development Joint Stock Company
Địa chỉ	: Số 12-14, Lê Thánh Tông, Q. Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội
Vốn điều lệ hiện tại	: 6.000.000.000 (Sáu tỷ đồng)
Tổng số cổ phần	: 600.000 cổ phần
Mệnh giá	: 10.000 đồng/cổ phần
Ngành nghề kinh doanh chính	: Xây dựng nhà các loại

### 2. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

Tổ chức chào bán cổ phần	: Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước (SCIC)
Tên cổ phần chào bán	: Cổ phần CTCP Xây dựng và Đầu tư, Phát triển Đông Dương
Loại cổ phần chào bán	: Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng
Tổng số lượng chào bán	: 138.000 cổ phiếu (tương đương 23 % vốn điều lệ)
Phương thức chào bán	: Bán đấu giá công khai cả lô cổ phần kèm khoản nợ phải thu (theo quan điểm của SCIC – đơn vị chào bán CP)
Số công nợ phải thu nhà đầu tư trúng thầu cần trả kèm cho SCIC	: 62.691.957 đồng
Chuyển quyền sở hữu	: Chuyển nhượng trực tiếp tại Tổ chức phát hành

### 3. TỔ CHỨC TƯ VẤN BÁN ĐẤU GIÁ

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

Trụ sở chính	: Tầng 1-3, Tháp A, Tòa nhà Sky City, 88 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội
Điện thoại	: (84.24) 3776 5929 Fax: (84.24) 3776 5928
Website	: <a href="http://www.msi.com.vn">www.msi.com.vn</a>
CN Hà Nội	: Tầng 9, 115 Trần Hưng Đạo, Hoàn Kiếm, Hà Nội
Điện thoại	: (84.24) 3776 5929 (ext: 3240) Fax: (84.24) 3822 3131
CN Hồ Chí Minh	: Tầng 2, Maritime Tower, 180-192 Nguyễn Công Trứ, Q1, Tp. HCM
Điện thoại	: (84.28) 3521 4299 Fax: (84.28) 39141969

MỤC LỤC

DANH MỤC HÌNH.....	iv
PHẦN I: CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	1
1. CĂN CỨ PHÁP LÝ LIÊN QUAN TỚI ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ.....	1
2. CĂN CỨ PHÁP LÝ LIÊN QUAN TỚI TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC (SCIC).....	1
PHẦN II: CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....	2
1. RỦI RO VỀ KINH TẾ.....	2
2. RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP.....	4
3. RỦI RO ĐẶC THÙ.....	4
4. RỦI RO CỦA ĐỢT CHÀO BÁN.....	5
5. RỦI RO KHÁC.....	5
PHẦN III: CÁC BÊN LIÊN QUAN ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN.....	6
1. TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN.....	6
2. TỔ CHỨC TƯ VẤN BÁN ĐẤU GIÁ.....	6
PHẦN IV: CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT.....	7
PHẦN V: TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ ĐẦU TƯ, PHÁT TRIỂN ĐÔNG DƯƠNG.....	9
1. QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN.....	9
2. GIỚI THIỆU VỀ CÔNG TY.....	10
3. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN.....	11
4. DANH SÁCH CÔNG TY MẸ, CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT.....	11
5. CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ CỦA CÔNG TY.....	12
6. SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CỦA CÔNG TY.....	13
7. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY.....	14
8. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỪ 2014 – 2016.....	16
9. CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG.....	21
10. CHÍNH SÁCH CỔ TỨC.....	22
11. TÌNH HÌNH TÀI SẢN CỦA CÔNG TY.....	22
12. TRIỂN VỌNG PHÁT TRIỂN.....	23
13. PHÂN TÍCH SWOT.....	24
14. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH.....	25
15. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG, BAN KIỂM SOÁT.....	26

16.	CÁC TRANH CHẤP, KIẾN TỤNG CÓ LIÊN QUAN .....	27
17.	THÔNG TIN VỀ NHỮNG TRANH CHẤP KIẾN TỤNG LIÊN QUAN TỚI CÔNG TY CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG TỚI GIÁ CHỨNG KHOÁN.....	27
	PHẦN VI: THAY LỜI KẾT.....	28

**DANH MỤC BẢNG BIỂU**

Bảng 1: Cơ cấu cổ đông tính tại ngày 19/05/2017.....	11
Bảng 2: Danh sách cổ đông sở hữu trên 5% vốn điều lệ tại ngày 19/05/2017 .....	11
Bảng 3: Tóm tắt tình hình doanh thu – lợi nhuận qua các năm .....	14
Bảng 4: Chi phí hoạt động qua các năm.....	15
Bảng 5: Danh sách các hợp đồng lớn đã và đang thực hiện từ năm 2015 đến nay.....	15
Bảng 6: Bảng cân đối kế toán tóm tắt các năm từ 2014-2016 .....	16
Bảng 7: Kết quả hoạt động kinh doanh giai đoạn từ 2014 đến 2016 .....	17
Bảng 8: Chỉ số đánh giá hiệu quả hoạt động .....	18
Bảng 9: Chỉ số đánh giá khả năng sinh lời .....	18
Bảng 10: Chỉ số đánh giá khả năng quản lý công nợ .....	19
Bảng 11: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Công ty .....	20
Bảng 12: Các quỹ của Công ty .....	20
Bảng 13: Các khoản phải thu của Công ty.....	20
Bảng 14: Các khoản phải trả của Công ty .....	21
Bảng 15: Cơ cấu lao động theo giới, trình độ.....	21
Bảng 16: Tài sản cố định hữu hình của doanh nghiệp.....	22
Bảng 17: Danh mục nhà, vật kiến trúc.....	23
Bảng 18: Kế hoạch kinh doanh năm 2017.....	25
Bảng 19: Danh sách Ban lãnh đạo và điều hành Công ty.....	26

**DANH MỤC HÌNH**

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP .....	2
Hình 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam.....	3
Hình 3: Quá trình hình thành và phát triển .....	9
Hình 4: Sơ đồ tổ chức Công ty (Định hướng) .....	13
Hình 5: Tình hình doanh thu – lợi nhuận của Công ty .....	14

## PHẦN I: CĂN CỨ PHÁP LÝ

### 1. CĂN CỨ PHÁP LÝ LIÊN QUAN TỚI ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ

- ❖ Luật Doanh nghiệp 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014;
- ❖ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/06/2006 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua;
- ❖ Luật Chứng khoán sửa đổi số 62/2010/QH12 ngày 24/11/2010 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua;
- ❖ Nghị định 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính Phủ ban hành Quy chế quản lý tài chính của Công ty Nhà nước và quản lý vốn Nhà nước đầu tư vào các doanh nghiệp khác;
- ❖ Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần;
- ❖ Nghị định 116/2015/NĐ-CP ngày 11/11/2015 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần;
- ❖ Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ về việc 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;
- ❖ Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012;

### 2. CĂN CỨ PHÁP LÝ LIÊN QUAN TỚI TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC (SCIC)

- ❖ Nghị định 151/2013/NĐ-CP ngày 01/11/2013 của Chính phủ về chức năng, nhiệm vụ và cơ chế hoạt động của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước;
- ❖ Quyết định số 239/QĐ-ĐTKDV ngày 18/07/2017 của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước về việc bán cổ phần tại Công ty cổ phần Xây dựng và Đầu tư, Phát triển Đông Dương;
- ❖ Hợp đồng số 11/2017/IB.HN/MSI-SCIC ký ngày 25/04/2017 giữa Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước và Công ty Cổ phần chứng khoán Maritime về việc tư vấn và tổ chức bán đấu giá phần vốn Nhà nước tại Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư, Phát triển Đông Dương.



## PHẦN II: CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Chúng tôi xin lưu ý các nhà đầu tư về các nhân tố rủi ro có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động của Công ty và/hoặc giá cổ phiếu Công ty mà các nhà đầu tư cần cân nhắc trước khi quyết định đăng ký đầu giá mua cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư, Phát triển Đông Dương do Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh Vốn nhà nước (SCIC) hiện đang nắm giữ và chào bán đợt này.

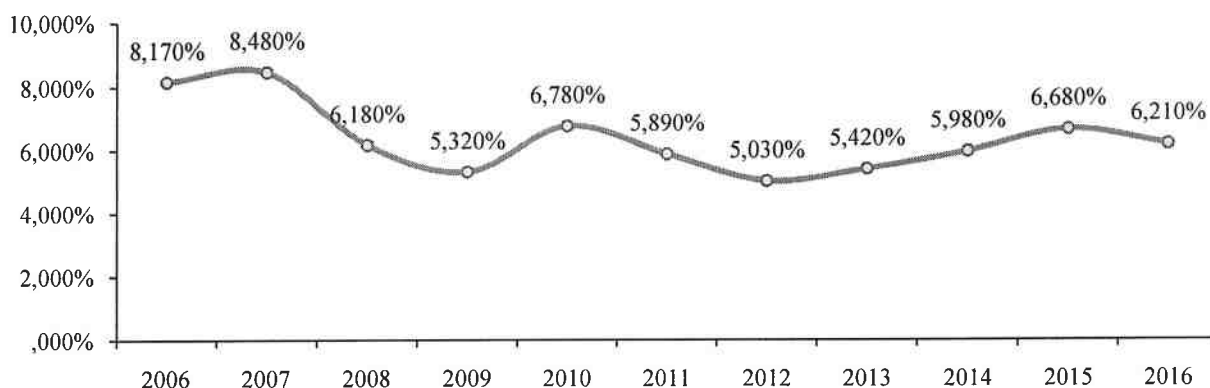
### 1. RỦI RO VỀ KINH TẾ

#### 1.1. Tốc độ tăng trưởng kinh tế Việt Nam

Thực trạng và xu hướng phát triển của nền kinh tế trong nước luôn ảnh hưởng đến sự tồn tại và phát triển của các doanh nghiệp. Khi nền kinh tế ở giai đoạn tăng trưởng cao sẽ tạo nhiều cơ hội cho doanh nghiệp phát triển. Ngược lại, khi nền kinh tế sa sút, suy thoái sẽ gây ảnh hưởng tiêu cực cho các doanh nghiệp, trong đó có các doanh nghiệp liên quan đến đầu tư xây dựng, thi công xây lắp như CTCP Xây dựng và Đầu tư, Phát triển Đông Dương.

Giai đoạn 2013-2014, tuy vẫn còn nhiều khó khăn nhưng kinh tế Việt Nam đã có những biến chuyển theo hướng tích cực hơn so với năm 2012, mức tăng GDP cả năm 2013 đạt 5,52%, và tốc độ tăng GDP năm 2014 đạt 5,98%.

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Theo Tổng cục thống kê, tốc độ tăng trưởng GDP năm 2015 đạt 6,68% cao hơn nhiều so với cùng kì năm trước và vượt trên mức mục tiêu Quốc hội đặt ra đầu năm là 6,2%. Năm 2016, GDP tăng 6,21% so với năm 2015, thấp hơn mức tăng 6,68% của năm 2015, và không đạt mục tiêu tăng trưởng 6,7% đề ra, nhưng trong bối cảnh kinh tế thế giới không thuận, giá cả và thương mại toàn cầu giảm, trong nước gặp nhiều khó khăn do thời tiết, môi trường biến đổi biến phức tạp thì đạt được mức tăng trưởng trên là một thành công.

Đánh giá về nền kinh tế Việt Nam 2017, Ngân hàng Thế giới (World Bank – WB) cho rằng việc nền kinh tế Việt Nam ngày càng hội nhập sâu và rộng vào nền kinh tế chung của thế giới sẽ chịu ảnh hưởng trực tiếp cũng như gián tiếp từ các nền kinh tế khác vốn đang có xu hướng tăng trưởng chậm lại. Trong khoảng thời gian vừa qua, những diễn biến khó dự đoán trong chính sách của tân Tổng thống Mỹ đã tác động lên những dự đoán về tương lai của nền kinh tế toàn cầu nói chung và nền kinh tế Việt Nam nói riêng. Diễn hình như, việc bãi bỏ Hiệp định tự do thương mại TPP, hay những chính sách bảo vệ doanh nghiệp Mỹ và lao động của chính phủ Mỹ sẽ gây ra những rào cản nhất định cho ngành xuất khẩu Việt Nam. Do đó, nền kinh tế Việt Nam vẫn sẽ đảm bảo tăng trưởng nhưng sẽ chậm hơn so với thời kỳ trước, có thể kì vọng ở mức 6,3%. Nền kinh tế Việt Nam vẫn có thể trông chờ vào các yếu tố như: (i) Khoảng trống về việc cải cách thể chế tạo môi trường thuận lợi cho doanh nghiệp và giới đầu tư nhằm thu hút thêm nguồn lực; (ii) Nội lực của nền kinh tế Việt Nam vẫn còn dồi dào đến từ quy mô dân số lớn, cơ cấu dân số trẻ, các ngành hàng nội địa đem lại giá trị thặng dư lớn cho nền kinh tế vẫn còn chưa phát triển và (iii) Tiềm lực từ nguồn đầu tư công còn hạn hẹp nhưng vốn ngoại, kiều hối và các nguồn vốn ngoại ngân

sách khác vẫn còn nhiều dư địa để tăng trưởng kèm theo đó là các công nghệ, quy trình xây dựng phát triển bài bản từ các nước phát triển dần được tiệm cận phần nào sẽ hỗ trợ thúc đẩy nền kinh tế Việt Nam.

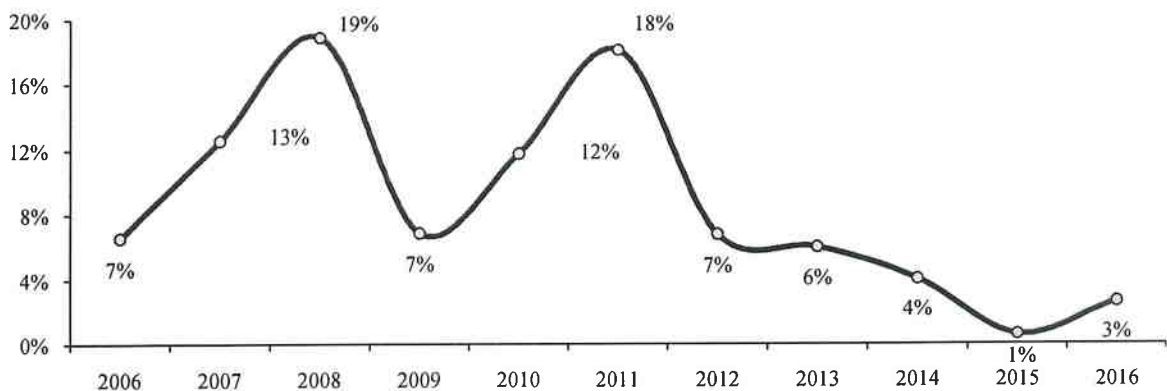
### 1.2. Rủi ro lạm phát

Chỉ số lạm phát ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty thông qua các chi phí nguyên vật liệu, nhân lực đầu vào. Lạm phát gia tăng sẽ khiến chi phí giá thành sản xuất kinh doanh của Công ty tăng cao do tăng giá nguyên vật liệu, giá nhân công v.v.

Với nỗ lực từ phía Chính phủ và Ngân hàng nhà nước, cung tiền được điều tiết hợp lý, mặt bằng giá cả ổn định hơn đã kìm hãm được mức tăng của chỉ số CPI. Điều này được thể hiện khá rõ qua các báo cáo của Tổng cục thống kê về tình hình kinh tế xã hội Việt Nam năm 2013 và 2014. Theo báo cáo này, năm 2013 và năm 2014 chỉ số CPI bình quân chỉ còn tăng lần lượt là 6,04% và 4,09% so với năm 2012 và năm 2013. Nền kinh tế Việt Nam tiếp tục chứng kiến xu hướng giảm của mức tăng lạm phát trong năm 2014 xuống mức 4,09% so năm 2013. Năm 2015 là năm có chỉ số giá tiêu dùng tăng thấp nhất trong 15 năm trở lại đây khi chỉ số giá tiêu dùng năm 2015 chỉ tăng nhẹ 0,63% so với năm 2014. Mức tăng CPI bình quân năm 2016 đạt 2,66%, tăng cao hơn so với bình quân năm 2015, nhưng thấp hơn nhiều so với mức tăng CPI bình quân của một số năm gần đây, đồng thời vẫn nằm trong giới hạn mục tiêu 5% mà Quốc hội đề ra. Dự kiến trong thời gian tới, khi rủi ro về lạm phát tiếp tục được kiểm chế ở mức ổn định có thể tạo ra những ảnh hưởng tích cực hơn tới hoạt động triển khai dự án của Công ty.

**Hình 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam**

Nguồn: Tổng cục thống kê Việt Nam



### 1.3. Rủi ro lãi suất

Lãi suất là một trong những yếu tố tác động mạnh tới hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Lãi suất ngân hàng tăng cao sẽ gây áp lực lên chi phí tài chính và ảnh hưởng đến lợi nhuận sau thuế.

Hiện nay, lãi suất cho vay của các ngân hàng đang trong xu hướng giảm bởi lãi suất huy động VND đang tiếp tục giảm nhẹ. Nếu so với thời điểm cuối năm 2012, lãi suất huy động trên thị trường đã giảm khoảng 3-4%/năm. Lãi suất huy động đã giảm xuống còn 4-6%/năm và 6-8%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 12 tháng và trên 12 tháng. Với mức lãi suất huy động như trên, lãi suất cho vay của các ngân hàng thương mại chỉ còn ở mức 6-9%/năm cho lĩnh vực ưu tiên và ở mức 9-11%/năm đối với vay ngắn hạn và 11,5-12,5% đối với vay trung/dài hạn cho lĩnh vực khác. Bên cạnh đó, mục tiêu của Ngân hàng Nhà nước còn tiếp tục giảm khoảng 1%-1,5% lãi suất trung hạn trong thời gian tới.

Hiện tại và trong tương lai, CTCP Xây dựng và Đầu tư, Phát triển Đông Dương có thể có những phát sinh thêm các khoản vay để phục vụ cho hoạt động đầu tư xây dựng. Do đó, xu hướng giảm của lãi suất sẽ góp phần vào việc giảm chi phí cho Công ty trong quá trình sản xuất kinh doanh.



#### 1.4. Rủi ro tỷ giá

Trong những năm gần đây, Ngân hàng nhà nước đã đưa ra những chính sách linh hoạt với nỗ lực kiểm soát chặt chẽ rủi ro tỷ giá và bình ổn thị trường ngoại hối. Cụ thể, giai đoạn 2013 - 2014, biên độ điều hành tỷ giá khá ổn định ở mức tăng 2%/năm, đã góp phần tích cực ổn định kinh tế vĩ mô, duy trì được sức mua đối ngoại của đồng Việt Nam, trong bối cảnh sức mua đối nội cũng đã được khôi phục. Tiếp đến năm 2015, lường trước những thông tin Cục Dự trữ Liên bang Mỹ có thể điều chỉnh lãi suất vào tháng 9/2015 và sự phá giá đồng Nhân dân tệ, Ngân hàng Nhà nước đã có những chính sách điều chỉnh linh hoạt, ba lần thực hiện điều chỉnh tỉ giá bình quân liên ngân hàng và hai lần điều chỉnh tăng biên độ tỷ giá đồng thời công bố sẽ không điều chỉnh tỉ giá đến cuối năm 2015 đã giúp cho thị trường ngoại hối dần ổn định.

Năm 2016 được cho là năm nền kinh tế toàn cầu đã có nhiều biến động cùng với tình hình chính trị bất ổn, làm cho rủi ro tỷ giá ngày càng tăng cao như việc giảm giá các đồng tiền chính trong khu vực, hay giá đồng USD tăng (tăng 2,23% so với năm 2015). Tuy nhiên, với chính sách điều hành tỷ giá trung tâm của NHNN hiệu quả, rủi ro về tỷ giá được hy vọng sẽ hạn chế trong thời gian tới.

Mặc dù khách hàng của Công ty chủ yếu đều hoạt động trong nước, nhưng trong quá trình thực hiện dự án và bán hàng vẫn có phát sinh hoạt động giao dịch liên quan đến yếu tố nước ngoài, chủ yếu đến từ nhập khẩu trang thiết bị, nguyên vật liệu đầu vào (Sắt thép, Xi măng, máy móc, công cụ...). Việc tỷ giá có thể ổn định thời gian tới sẽ giúp doanh nghiệp dễ dàng hơn trong việc lên kế hoạch tài chính và góp phần làm giảm chi phí rủi ro do tỷ giá biến động.

#### 2. RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP

Hoạt động kinh doanh của CTCP Xây dựng và Đầu tư, Phát triển Đông Dương hiện đang chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật cạnh tranh, Luật Xây dựng, Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư công... và các Luật khác có liên quan cùng hệ thống các văn bản hướng dẫn và điều này có thể dẫn đến rủi ro về pháp lý cho CTCP Xây dựng và Đầu tư, Phát triển Đông Dương khi hiện nay hệ thống pháp luật của nước ta thiếu tính ổn định và chưa thật sự nhất quán, các văn bản hướng dẫn thi hành vẫn chưa hoàn chỉnh và đang trong giai đoạn hoàn thiện nên còn nhiều những sửa đổi bổ sung. Thêm vào đó vẫn còn tồn tại nhiều quy định hành chính phức tạp chồng chéo trong quản lý Nhà nước nói chung. Vì thế bất cứ sự thay đổi về luật pháp, ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của Công ty.

Để hạn chế các rủi ro này, Công ty cần luôn cố gắng chú trọng nghiên cứu, cập nhật các văn bản pháp luật, chính sách mới, để từ đó xây dựng chiến lược, kế hoạch sản xuất kinh doanh phù hợp, hạn chế tổn thất ở mức thấp nhất trong quá trình thanh tra, kiểm toán việc thực hiện và chấp hành hệ thống pháp luật, pháp quy còn chồng chéo của Nhà nước trong quá trình sản xuất kinh doanh như hiện nay.

#### 3. RỦI RO ĐẶC THÙ

Trong những năm gần đây, thị trường đầu tư xây dựng tại Việt Nam đặc biệt các Dự án sử dụng nguồn vốn công, vốn ngân sách Nhà nước cấp sụt giảm. Vốn trung hạn năm tài chính 2016 – 2017 đầu tư cho các dự án bị cắt và đến nay chưa được cấp chưa được cấp. Đây là rủi ro đặc thù của Công ty vì toàn bộ thị trường, sản lượng các năm gần đây đều phụ thuộc vào nguồn vốn này. Điều này ảnh hưởng trực tiếp tới những dự án xây dựng đã và đang triển khai của CTCP Xây dựng và Đầu tư, Phát triển Đông Dương cũng như kế hoạch kinh doanh và lợi nhuận khả thi của Công ty.

Để hạn chế phần nào rủi ro này, Công ty ngoài việc phải tích cực tìm nguồn vốn vay để duy trì triển khai thi công tiếp các dự án sử dụng nguồn vốn ngân sách theo hợp đồng đã ký, còn tìm kiếm thêm thị trường mới như các dự án không sử dụng vốn công, vốn phát triển doanh nghiệp để duy trì sản xuất, bù trừ thâm hụt, đảm bảo một phần kế hoạch và hạn chế rủi ro trong thanh khoản.

#### **4. RỦI RO CỦA ĐỢT CHÀO BÁN**

Tình hình thị trường chứng khoán hiện nay còn nhiều bất ổn do các vấn đề hiện hữu của kinh tế vĩ mô vẫn chưa tìm được giải pháp triệt để và đem lại sự tin tưởng cho nhà đầu tư vào bức tranh kinh tế trong tương lai. Trong bối cảnh như vậy, hoạt động đấu giá cổ phần của CTCP Xây dựng và Đầu tư, Phát triển Đông Dương diễn ra sẽ có thể gặp phải rủi ro không có nhà đầu tư tham gia đấu giá hoặc không bán hết 100% số lượng cổ phần đấu giá.

#### **5. RỦI RO KHÁC**

##### **5.1. Đối với Công ty**

Trong đợt bán đấu giá, Công ty có thể chịu một số rủi ro bất thường, hiếm có khả năng xảy ra nhưng nếu có sẽ để lại hậu quả rất lớn như thiên tai, hỏa hoạn, chiến tranh, dịch bệnh hiểm nghèo, v.v. Những rủi ro bất khả kháng như vậy có thể gây đình trệ các hoạt động của nền kinh tế nói chung và với Công ty nói riêng.

##### **5.2. Đối với Nhà đầu tư**

Nhà đầu tư có thể gặp rủi ro do khi Công ty gặp rủi ro bất khả kháng như thua lỗ, phá sản do mất vốn chủ sở hữu khi không thu hồi được công nợ, không tìm được nguồn vốn vay bù đắp thiếu hụt do ngân sách nhà nước cắt giảm... chiến tranh, thiên tai, lũ lụt, hỏa hoạn, v.v.

## PHẦN III: CÁC BÊN LIÊN QUAN ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

### 1. TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN

#### CTCP XÂY DỰNG VÀ ĐẦU TƯ, PHÁT TRIỂN ĐÔNG DƯƠNG

Địa chỉ : Số 12-14, Lê Thánh Tông, Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

Điện thoại : (84-24) 38260000

Đại diện : Ông Nguyễn Việt Quân

Chức vụ : Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc

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

### 2. TỔ CHỨC TƯ VẤN BÁN ĐẦU GIÁ

#### CTCP CHỨNG KHOÁN MARITIME (MSI)

Đại diện : Ông Nguyễn Đức Hoàn

Chức vụ : Phó Tổng Giám đốc

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ chào bán phần vốn Nhà nước của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước tại CTCP Xây dựng và Đầu tư, Phát triển Đông Dương do CTCP Chứng khoán Maritime lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn ký giữa SCIC và MSI về việc tư vấn bán đầu giá phần vốn của Nhà Nước do SCIC đại diện tại doanh nghiệp. Bản công bố thông tin này được Tổ chức tư vấn soạn thảo và công bố phản ánh trung thực dựa trên các tài liệu và thông tin do CTCP Xây dựng và Đầu tư, Phát triển Đông Dương cung cấp. Bản công bố thông tin này chỉ mang giá trị tham khảo, nhà đầu tư tham gia mua cổ phần có trách nhiệm tìm hiểu, đánh giá các thông tin về doanh nghiệp và chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.

## PHẦN IV: CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT

### Khái niệm

- ❖ Bán đấu giá cả lô cổ phần kèm nợ phải thu theo quan niệm của SCIC – Tổ chức chào bán : Việc bán cổ phần của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước (SCIC) tại Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư, Phát triển Đông Dương công khai cho các nhà đầu tư có sự cạnh tranh về giá, trong đó nhà đầu tư phải có nghĩa vụ thanh toán thêm toàn bộ khoản nợ quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp phải thu của SCIC tại Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư, Phát triển Đông Dương nếu trúng giá;
- ❖ Nợ phải thu theo khái niệm SCIC – Tổ chức chào bán : Nợ phải thu là khoản nợ có giá trị 62.691.957 VNĐ (Sáu mươi hai triệu sáu trăm chín một nghìn chín trăm năm bảy đồng) của Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư, Phát triển Đông Dương thuộc Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp.
- ❖ Cơ quan quyết định bán đấu giá/ Tổ chức chào bán : Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh Vốn nhà nước (SCIC).
- ❖ Công ty/ Công ty Cổ phần : Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư, Phát triển Đông Dương.
- ❖ Nhà đầu tư : Tổ chức kinh tế và cá nhân trong, ngoài nước theo quy định tại Điều 6 Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty Cổ phần và văn bản hướng dẫn liên quan
- ❖ Tổ chức tư vấn/Tổ chức bán đấu giá/MSI : Công ty Cổ phần Chứng khoán Maritime

### Từ viết tắt

- ❖ BCTC : Báo cáo tài chính
- ❖ C.ty : Công ty
- ❖ CP : Cổ phiếu
- ❖ CPSH : Cổ phiếu sở hữu
- ❖ CSH : Chủ sở hữu
- ❖ CTCP : Công ty Cổ phần
- ❖ DT/DTT : Doanh thu/Doanh thu thuần
- ❖ ĐVT : Đơn vị tính
- ❖ EBIT : Lợi nhuận trước thuế và lãi vay
- ❖ GCN : Giấy chứng nhận
- ❖ GD : Giám đốc
- ❖ GPĐKKD : Giấy phép đăng ký kinh doanh

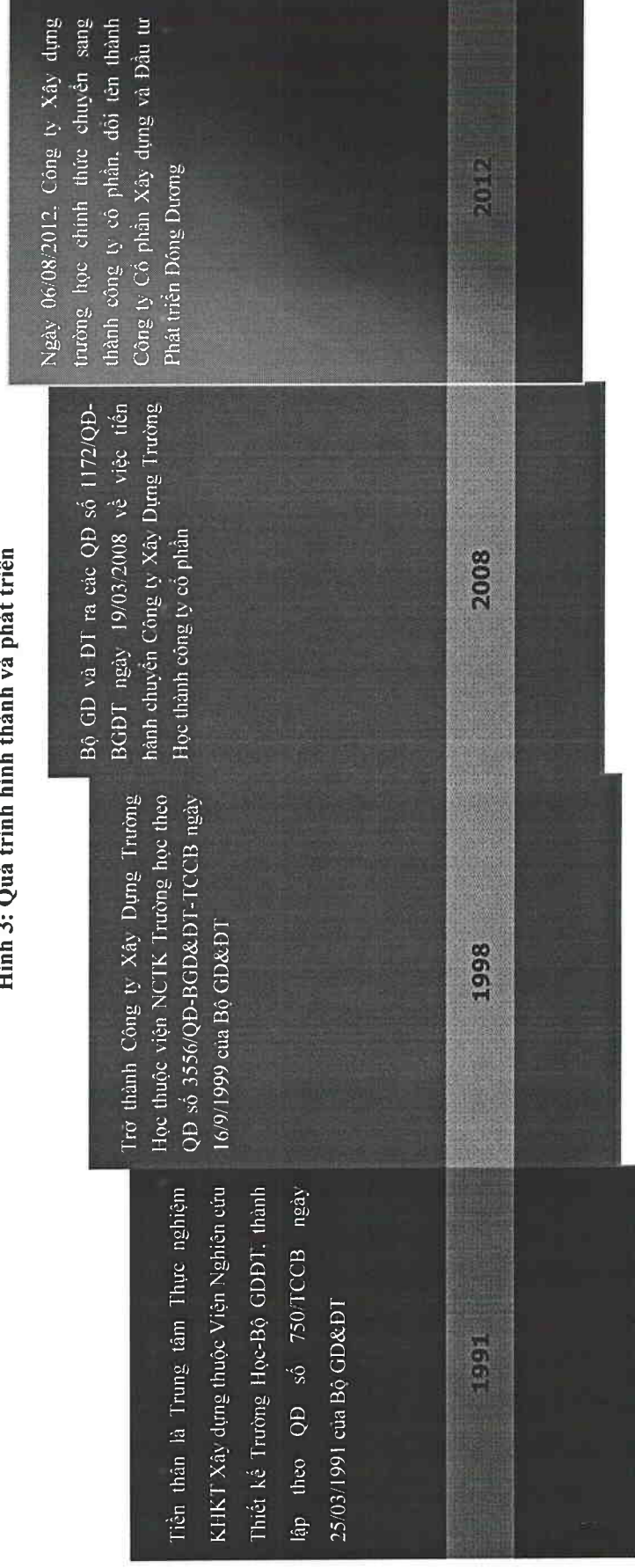
❖ HĐQT	: Hội đồng quản trị
❖ KTKSNB	: Kiểm tra kiểm soát nội bộ
❖ LĐ	: Lao động
❖ LNST	: Lợi nhuận sau thuế
❖ QLDN	: Quản lý doanh nghiệp
❖ SLCP	: Số lượng cổ phần
❖ SX	: Sản xuất
❖ SXKD	: Sản xuất kinh doanh
❖ TGĐ	: Tổng giám đốc
❖ TMCP	: Thương mại cổ phần
❖ TSCĐ	: Tài sản cố định
❖ TT/STT	: Thứ tự
❖ UBND	: Ủy ban Nhân dân
❖ VAT	: Thuế giá trị gia tăng
❖ VDL	: Vốn điều lệ
❖ VNĐ	: Việt Nam Đồng



## PHẦN V: TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ ĐẦU TƯ, PHÁT TRIỂN ĐÔNG DƯƠNG

### 1. QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

**Hình 3: Quá trình hình thành và phát triển**



Nguồn: CTCP Xây dựng và Đầu tư, Phát triển Đông Dương

**2. GIỚI THIỆU VỀ CÔNG TY**

Tổ chức phát hành	: <b>CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔNG DƯƠNG</b>
Tên tiếng Anh	: <b>INDOCHINA CONSTRUCTION, INVESTMENT AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY</b>
Tên viết tắt	: <b>INDOCHINA CID., JSC</b>
Trụ sở chính	: <b>Số 12-14, Lê Thánh Tông, Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội</b>
Điện thoại	: <b>(84-24) 38260000</b>
Fax	: <b>(84-24) 39331590</b>
Website	: <b><a href="http://www.indochina-cid.com">www.indochina-cid.com</a> (hiện đang tạm dừng hoạt động)</b>
Vốn điều lệ	: <b>6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng)</b>
	<p>Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Số 0106000712 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 05 tháng 11 năm 1999, Giấy phép đăng ký kinh doanh mới số 0100955677 đăng ký thay đổi ngày 06 tháng 08 năm 2012, ngành nghề kinh doanh chủ yếu của Công ty là:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>❖ Xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình đường sắt đường bộ;</li><li>❖ Chuẩn bị mặt bằng; lắp đặt hệ thống điện; hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí; lắp đặt các hệ thống xây dựng khác;</li><li>❖ Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng và hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;</li><li>❖ Hoàn thiện công trình xây dựng, phá dỡ; hoạt động thiết kế chuyên dụng;</li><li>❖ Sản xuất đồ gỗ xây dựng; sản xuất giường tủ bàn ghế; bán buôn oto và xe có động cơ khác; Bán buôn tổng hợp (trừ các loại Nhà nước cấm); bán buôn đồ dùng khác cho gia đình; hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; hoạt động tư vấn quản lý; hoạt động của trụ sở văn phòng; sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;</li></ul>
Ngành, nghề kinh doanh	: <ul style="list-style-type: none"><li>❖ Bán buôn vật liệu và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;</li><li>❖ Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác; bán buôn đồ ngũ, kim sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh.</li><li>❖ Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường tủ, bàn ghế và nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh;</li><li>❖ Đại lý môi giới, đấu giá; bán lẻ ô tô con; cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác;</li><li>❖ Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; cơ sở lưu trú khác;</li><li>❖ Kinh doanh bất động sản; Thiết kế kiến trúc công trình; Thiết kế quy hoạch xây dựng; Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp; Khảo sát địa chất công trình; địa chất thủy văn; Thiết kế cấp thoát nước công trình xây dựng; Thiết kế hệ thống thông gió; cấp nhiệt; điều hòa công trình xây dựng. Kinh doanh dịch vụ bất động sản; dịch vụ tư vấn; Xuất nhập khẩu các mặt hàng công trình kinh doanh.</li></ul>

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

#### 3.1. Cơ cấu vốn cổ phần

**Bảng 1: Cơ cấu cổ đông tính tại ngày 19/05/2017**

TT	Cổ đông	Số lượng	SL CP	Giá trị (VNĐ)	Tỷ lệ
1.	Cổ đông tổ chức	1	138.000	1.380.000.000	23%
2.	Cổ đông cá nhân	38	462.000	4.620.000.000	77%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>39</b>	<b>600.000</b>	<b>6.000.000.000</b>	<b>100%</b>

*Nguồn: CTCP Xây dựng và Đầu tư, Phát triển Đông Dương*

#### 3.2. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty

**Bảng 2: Danh sách cổ đông sở hữu trên 5% vốn điều lệ tại ngày 19/05/2017**

TT	Họ và tên	Số lượng CP	Tổng tiền mệnh giá	Tỷ lệ SH (%)
1.	Nguyễn Việt Quân	302.536	3.025.360.000	50,42%
2.	Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước-Công ty TNHH	138.000	1.380.000.000	23%
3.	Lê Hoàng Anh	87.500	875.000.000	14,58%
	<b>TỔNG</b>	<b>528.036</b>	<b>5.280.360.000</b>	<b>88%</b>

*Nguồn: CTCP Xây dựng và Đầu tư, Phát triển Đông Dương*

### 4. DANH SÁCH CÔNG TY MẸ, CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

CTCP Xây dựng và Đầu tư, Phát triển Đông Dương - Công ty hiện không có công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết mà Công ty đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc nắm giữ cổ phần chi phối; đồng thời, không có công ty khác đang nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với CTCP Xây dựng và Đầu tư, Phát triển Đông Dương.

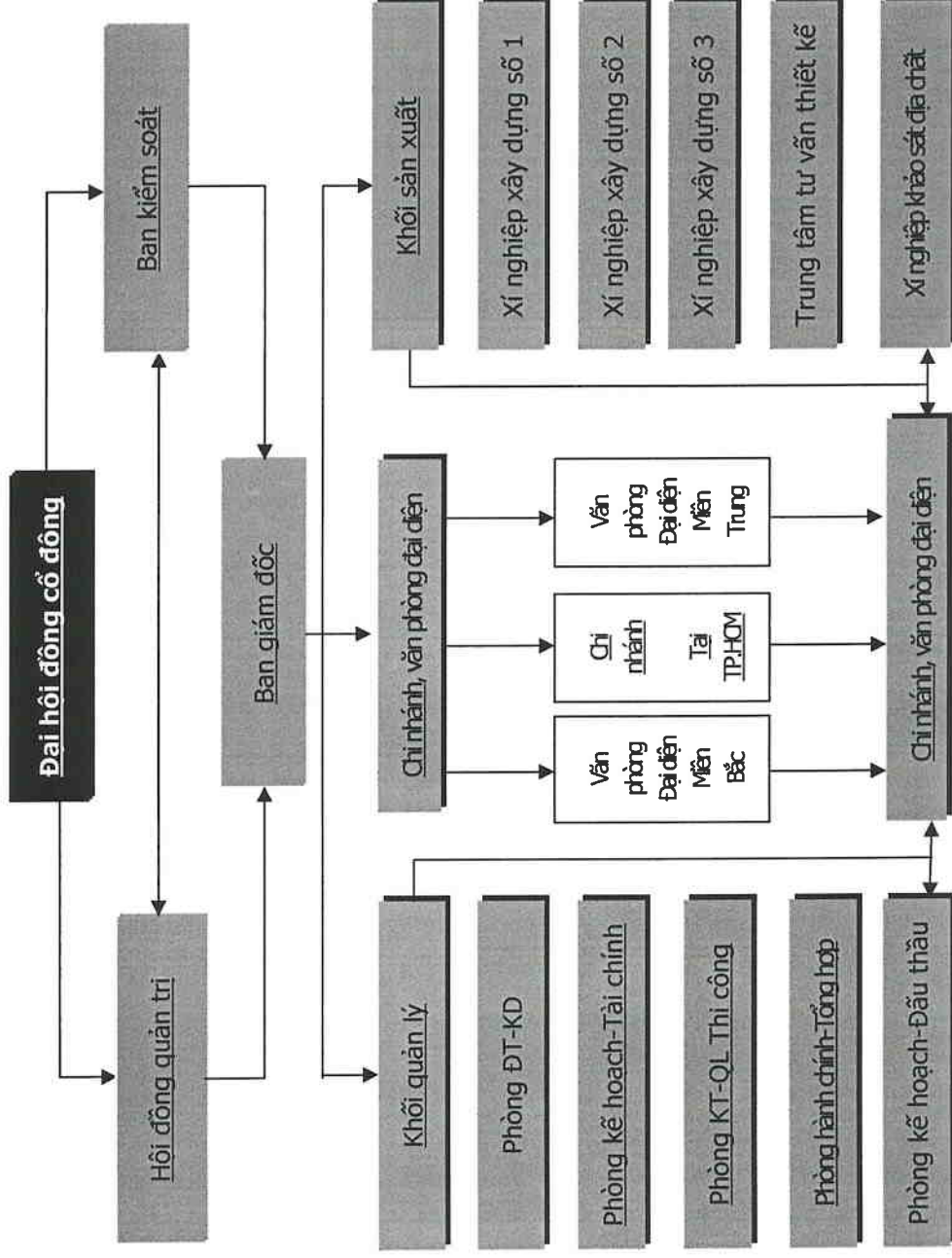
## 5. CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ CỦA CÔNG TY

- ❖ **Đại hội đồng cổ đông:** Đại hội đồng Cổ đông là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty. Đại hội đồng cổ đông có trách nhiệm thảo luận, thông qua định hướng chiến lược, các mục tiêu, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, đầu tư phát triển của Công ty, quyết định về cơ cấu vốn, quyết định về đầu tư, kinh doanh, chuyển nhượng, thế chấp giá trị lớn, quyết định về sáp nhập, mua lại hợp nhất, chia tách công ty, bầu ra bộ máy quản lý và điều hành các hoạt động kinh doanh của Công ty được quy định chi tiết tại Điều lệ Công ty.
- ❖ **Hội đồng quản trị:** là cơ quan quản lý, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan tới mục đích, quyền lợi của Công ty phù hợp với luật pháp, và thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty.
- ❖ **Ban kiểm soát:** là cơ quan có trách nhiệm kiểm tra hoạt động tài chính của Công ty, giám sát việc chấp hành chế độ hạch toán, giám sát hoạt động của hệ thống kiểm tra, kiểm toán nội bộ và các nhiệm vụ quyền hạn khác theo quy định của Điều lệ Công ty.
- ❖ **Tổng Giám đốc:** do Hội đồng quản trị bổ nhiệm. Giám đốc là người điều hành hoạt động hàng ngày của Công ty và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.
- ❖ **Các phòng ban chức năng:** tham mưu, giúp việc cho Ban Giám đốc trong các mảng công việc chuyên môn do phòng ban mình phụ trách.



## 6. SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CỦA CÔNG TY

Hình 4: Sơ đồ tổ chức Công ty (Định hướng)



Nguồn: CTCP Xây dựng và Đầu tư, Phát triển Đông Dương (Phần gạch dưới, chữ đỏ là Sơ đồ Tổ chức hiện nay)



## 7. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY

### 7.1. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty

**Bảng 3: Tóm tắt tình hình doanh thu – lợi nhuận qua các năm**

Đơn vị: VND

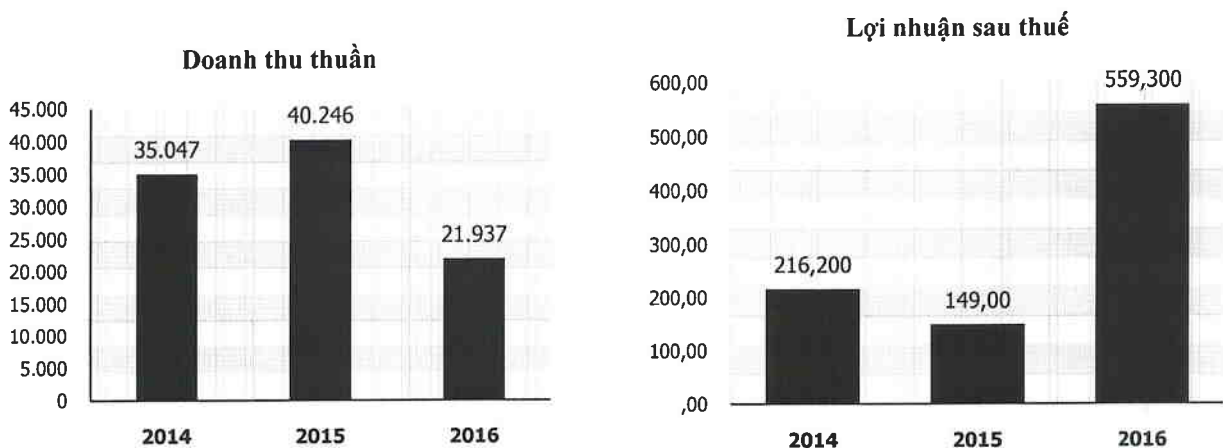
Khoản mục	2014		2015		2016	
	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
DT bán hàng và cung cấp dịch vụ	37.245.553.346	106	41.039.292.652	102	22.234.326.099	101
Các khoản giảm trừ doanh thu	2.197.850.052	6,27	792.344.030	1,97	297.091.846	1,35
DT thuần	35.047.703.294	100	40.246.948.622	100	21.937.234.253	100
GV hàng bán	31.313.663.318	89,35	35.725.872.642	88,77	19.761.993.697	90,08
Lợi nhuận sau thuế	216.126.058	0,62	149.084.669	0,37	559.380.545	2,55

Nguồn: CTCP Xây dựng và Đầu tư, Phát triển Đông Dương

### 7.2. Tình hình doanh thu – Lợi nhuận qua các năm

**Hình 5: Tình hình doanh thu – lợi nhuận của Công ty**

Đơn vị: Triệu đồng



Nguồn: CTCP Xây dựng và Đầu tư, Phát triển Đông Dương

### 7.3. Cơ cấu chi phí

**Bảng 4: Chi phí hoạt động qua các năm**

Đơn vị: VNĐ

TT	Chi phí	2014		2015		2016	
		Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
1	GV hàng bán	31.313.663.318	89,35	35.725.872.642	88,77	19.761.993.697	90,08
2	CP QLDN	3.478.016.395	9,92	4.086.410.483	10,15	1.485.762.333	6,77
3	CP tài chính	117.197.204	0,33	98.085.192	0,24	76.929.192	0,35
<b>CP hoạt động</b>		<b>34.908.876.917</b>	<b>99,60</b>	<b>39.910.368.317</b>	<b>99,16</b>	<b>21.324.685.222</b>	<b>97,21</b>

Nguồn: BCTCKT năm 2014,2015,2016 của CTCP Xây dựng và Đầu tư,Phát triển Đông Dương

**Chi phí giá vốn:** Chi phí giá vốn trong những năm qua của Công ty tương đối ổn định quanh mức 89% doanh thu các năm cho thấy Công ty vẫn duy trì công tác quản lý giá vốn hàng bán tương đối hiệu quả.

**Chi phí quản lý doanh nghiệp:** Công ty đã và đang kiểm soát chặt chẽ hơn về chi phí quản lý, giảm từ 10,15% năm 2015 xuống còn 6,77% năm 2016

**Chi phí tài chính:** Chi phí tài chính từ năm 2014 đến năm 2016 chiếm tỉ trọng khá nhỏ trong Công ty, ở mức 0,31%.

### 7.4. Đối tác và sản phẩm đầu ra

**Bảng 5: Danh sách các hợp đồng lớn đã và đang thực hiện từ năm 2015 đến nay**

Đơn vị: VNĐ

STT	Tên công trình	Giá trị hợp đồng	Ngày ký hợp đồng
1	Thi công xây lắp hạng mục nhà làm việc-Trường Đại học Sư phạm-Đại học Thái Nguyên	16.779.994.000	21/10/2016
2	Xây lắp nhà giảng đường A2-Trường Cao đẳng Kinh tế Kỹ thuật-Đại học Thái Nguyên	14.373.782.000	17/10/2016
3	Nhà học và xưởng thực hành khu F1-Trường Đại học Sư phạm Kỹ thuật TP Hồ Chí minh	74.660.803.000	16/12/2016
4	Xây lắp nhà chính và các hạng mục phụ trợ-Viện thông Hậu Giang	31.899.215.000	22/02/2017
<b>Tổng cộng</b>		<b>137.713.594.000</b>	

Nguồn: CTCP Xây dựng và Đầu tư,Phát triển Đông Dương

## 8. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỪ 2014 – 2016

### 8.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh các năm từ 2014-2016

**Bảng 6: Bảng cân đối kế toán tóm tắt các năm từ 2014-2016**

Đơn vị: VND

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	2014	2015	2016
Tiền và các khoản tương đương tiền	16.808.945.879	1.123.602.943	20.751.795.058
Tổng các khoản phải thu NH	14.631.653.757	26.945.680.464	21.578.320.536
Hàng tồn kho	3.940.608.709	2.495.491.454	250.000.000
Tài sản ngắn hạn khác	1.629.611	797.499	181.749
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>35.382.837.956</b>	<b>30.565.572.360</b>	<b>42.580.297.343</b>
Tài sản cố định hữu hình	388.201.134	299.606.869	383.683.822
Nguyên giá	2.436.827.139	2.436.827.139	2.604.554.412
Khấu hao lũy kế	(2.048.626.005)	(2.137.220.270)	(2.220.870.590)
Tài sản dài hạn khác	5.900.001	48.580.440	114.631.814
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>394.101.135</b>	<b>348.187.309</b>	<b>498.315.636</b>
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>35.776.939.091</b>	<b>30.913.759.669</b>	<b>43.078.612.979</b>
Phải trả người bán	10.750.992.925	12.923.765.608	5.748.816.695
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.889.498.600	6.948.654.611	30.258.984.534
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	1.267.768.382	1.419.376.409	726.571.940
Các khoản phải trả, phải nộp khác	496.293.363	396.635.463	253.683.094
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	2.974.505.000	-
Dự phòng phải trả ngắn hạn	250.000.000	110.000.000	-
Quỹ khen thưởng phúc lợi	(144.697.868)	(84.071.810)	(146.751.141)
<b>NỢ NGẮN HẠN</b>	<b>29.509.855.402</b>	<b>24.688.865.281</b>	<b>36.841.305.122</b>

<b>NỢ DÀI HẠN</b>	-	-	-
<b>TỔNG NỢ</b>	<b>29.509.855.402</b>	<b>24.688.865.281</b>	<b>36.841.305.122</b>
Vốn đầu tư chủ sở hữu	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	-	-	-
Vốn khác của CSH	-	-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-
Quỹ đầu tư phát triển	16.985.877	75.809.719	80.809.719
Quỹ dự phòng tài chính	33.971.754	-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	216.126.058	149.084.669	156.498.138
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>6.267.083.689</b>	<b>6.224.894.388</b>	<b>6.237.307.857</b>
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>35.776.939.091</b>	<b>30.913.759.669</b>	<b>43.078.612.979</b>

*Nguồn: BCTCKT năm 2014,2015,2016 của CTCP Xây dựng và Đầu tư,Phát triển Đông Dương*

**Bảng 7: Kết quả hoạt động kinh doanh giai đoạn từ 2014 đến 2016**

*Đơn vị: VNĐ*

<b>BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Doanh thu thuần bán hàng hóa	35.047.703.294	40.246.948.622	21.937.234.253
Tổng giá vốn	31.313.663.318	35.725.872.642	19.761.993.697
Lợi nhuận gộp	3.734.039.976	4.521.075.980	2.175.240.556
Doanh thu hoạt động tài chính	16.388.012	16.373.433	11.143.126
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	16.388.012	16.373.433	11.143.126
Chi phí hoạt động tài chính	117.197.204	98.085.192	76.929.192
Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.478.016.395	4.086.410.483	1.485.762.333
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	155.214.389	352.953.738	623.692.157
Thu nhập khác	238.500.000	245.373.718	110.000.000

<b>BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Chi phí khác	90.971.165	317.868.251	27.573.181
Lợi nhuận khác	147.528.835	(72.494.533)	82.426.819
Lợi nhuận trước thuế	302.743.224	280.459.205	706.118.976
Thuế thu nhập hiện hành	86.617.166	131.374.536	146.738.431
Lợi nhuận sau thuế	216.126.058	149.084.669	559.380.545

*Nguồn: BCTCKT năm 2014,2015,2016 của CTCP Xây dựng và Đầu tư,Phát triển Đông Dương*

**Bảng 8: Chỉ số đánh giá hiệu quả hoạt động**

Đơn vị: Lần

<b>Chỉ số đánh giá hiệu quả hoạt động</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Vòng quay khoản phải thu	2,15	1,94	0,90
Vòng quay khoản phải trả	0,35	0,64	0,69
Vòng quay hàng tồn kho	3,93	10,38	12,37
Số ngày bình quân vòng quay các khoản phải thu	169,49	188,53	403,68
Số ngày bình quân vòng quay các khoản phải trả	1032,23	569,60	528,02
Số ngày bình quân vòng quay hàng tồn kho	92,86	35,18	29,51

*Nguồn: CTCP Xây dựng và Đầu tư,Phát triển Đông Dương*

Các chỉ số đánh giá hiệu quả hoạt động có xu hướng tăng giảm thất thường do sự ảnh hưởng của các xu hướng đan xen trong nền kinh tế đã tác động tiêu cực đến việc luân chuyển vốn và hàng hoá giữa doanh nghiệp và các đối tác khác trong nền kinh tế (liên quan đến các công tác hoàn thành khối lượng, nghiệm thu, thanh quyết toán và thu hồi công nợ từ nguồn vốn công).

**Bảng 9: Chỉ số đánh giá khả năng sinh lời**

<b>Chỉ số đánh giá khả năng sinh lời</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Tỷ suất lợi nhuận gộp/DTT (GPM)	10,65%	11,23%	9,92%
Tỷ suất LNST/DT thuần (NPM)	0,62%	0,37%	2,55%
Lợi nhuận sau thuế/Tài sản (ROA)	0,60%	0,48%	1,30%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	3,45%	2,39%	8,97%

*Nguồn: CTCP Xây dựng và Đầu tư,Phát triển Đông Dương*



Mặc dù gặp những khó khăn nhất định như thị trường ngày càng bị thu hẹp, đầu tư công bị cắt giảm liên tục, trong giai đoạn 2014 - 2016, các chỉ số thể hiện khả năng sinh lời của Công ty vẫn được kiểm soát tương đối ổn định, chỉ số ROE có xu hướng cải thiện, chỉ số ROA có xu hướng giảm (Năm 2016 lợi nhuận sụt giảm liên quan đến thanh tra truy thu thuế).

**Bảng 10: Chỉ số đánh giá khả năng quản lý công nợ**

Chỉ số đánh giá khả năng quản lý công nợ	2014	2015	2016
Công nợ/Vốn chủ sở hữu	471%	397%	591%
Công nợ/Tổng tài sản	82%	80%	86%
Nợ ngắn hạn/Tổng nợ	100%	100%	100%

*Nguồn: CTCP Xây dựng và Đầu tư, Phát triển Đông Dương*

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty thường xuyên được duy trì ở mức cao trong những năm gần đây. Tỷ trọng công nợ trên vốn chủ sở hữu duy trì thường xuyên ở mức cao hơn 400%. Điều này thể hiện chủ trương tận dụng đòn bẩy tài chính làm động lực để kích thích hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Tuy nhiên công nợ cao chủ yếu là từ vay ngắn hạn khiến cho doanh nghiệp phải đối mặt với áp lực từ rủi ro thanh khoản cao..

#### **Các chỉ tiêu tài chính cơ bản**

Năm tài chính của công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong Báo cáo tài chính bằng Đồng Việt Nam. Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

##### **a. Trích khấu hao TSCĐ**

Chi phí khấu hao của X được trích lập phù hợp với quy định của Bộ Tài chính, cụ thể như sau:

- ❖ TSCĐ được xác định theo nguyên giá trừ (-) giá trị hao mòn lũy kế;
- ❖ Nguyên giá TSCĐ bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động. Những chi phí mua sắm, cải tiến và tân trang được tính vào giá trị tài sản cố định và những chi phí bảo trì sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- ❖ Khi tài sản bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi/lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- ❖ TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá theo thời gian hữu dụng ước tính.

##### **b. Các khoản phải nộp theo luật định**

Về cơ bản Công ty thực hiện đầy đủ các khoản phải nộp theo luật định về thuế như: thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân, phí và lệ phí...

Tuy nhiên năm 2016 Công ty phải nộp khoản truy thu thuế (tiền phạt và nộp chậm thuế) theo Quyết định số 79519/QĐ-CT-KTT6 của Tổng Cục Thuế-Cục Thuế TP Hà Nội về xử lý vi phạm pháp luật về thuế trên cơ sở kết luận Thanh tra thuế từ sau khi cổ phần hóa (06/08/2012 đến 31/12/2015) là: 1.156.945.757 đồng.

**Bảng 11: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Công ty**

Đơn vị: VNĐ

STT	Chỉ tiêu	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016
1	Thuế giá trị gia tăng	1.193.160.591	1.329.545.785	600.689.988
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	71.617.166	81.374.536	125.881.952
3	Thuế thu nhập cá nhân	2.990.625	8.456.088	-
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.267.768.382</b>	<b>1.419.376.409</b>	<b>726.571.940</b>

*Nguồn: CTCP Xây dựng và Đầu tư, Phát triển Đông Dương*
**c. Trích lập các quỹ theo luật định**
**Bảng 12: Các quỹ của Công ty**

Đơn vị: VNĐ

STT	Chỉ tiêu	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016
1	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(144.697.868)	(84.071.810)	(146.751.141)
2	Quỹ đầu tư phát triển	16.985.877	75.809.719	80.809.719
3	Quỹ dự phòng tài chính	33.971.754	-	-
<b>Tổng cộng</b>		<b>(93.740.237)</b>	<b>(8.262.091)</b>	<b>(65.941.422)</b>

*Nguồn: CTCP Xây dựng và Đầu tư, Phát triển Đông Dương*
**d. Các khoản phải thu, phải trả**
**Bảng 13: Các khoản phải thu của Công ty**

Đơn vị: VNĐ

KHOẢN MỤC	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016
Phải thu khách hàng	14.931.616.518	27.837.110.308	17.050.350.697
Phải thu nội bộ ngắn hạn	-	3.726.215	12.025.965
Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	372.016.646	705.223.556	4.190.201.174
Các khoản phải thu khác	647.315.221	648.088.241	1.011.768.500
<b>Tổng</b>	<b>15.950.948.385</b>	<b>29.194.148.320</b>	<b>22.264.346.336</b>

*Nguồn: CTCP Xây dựng và Đầu tư, Phát triển Đông Dương*

**Bảng 14: Các khoản phải trả của Công ty**

Đơn vị: VNĐ

KHOẢN MỤC	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>29.509.855.402</b>	<b>24.688.865.281</b>	<b>36.841.305.122</b>
Vay ngắn hạn	-	-	-
Phải trả người bán	10.750.992.925	12.923.765.608	5.748.816.695
Thuế và các khoản khác phải nộp NN	1.267.768.382	1.419.376.409	726.571.940
Phải trả người lao động	-	-	-
Chi phí phải trả	-	-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	496.293.363	396.635.463	253.683.094
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	0	2.974.505.000	0
Dự phòng phải trả ngắn hạn	250.000.000	110.000.000	0
Quỹ khen thưởng phúc lợi	(144.697.868)	(84.071.810)	(146.751.141)
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng</b>	<b>29.509.855.402</b>	<b>24.688.865.281</b>	<b>36.841.305.122</b>

*Nguồn: CTCP Xây dựng và Đầu tư, Phát triển Đông Dương*

Bên cạnh đó, theo quan điểm của SCIC thì Công ty còn nợ khoản lãi chậm trả Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp khoản nợ có giá trị 62.691.957 VNĐ (Sáu mươi hai triệu, sáu trăm chín mươi một nghìn, chín trăm năm mươi bảy đồng). Tuy nhiên, Công ty không nhất trí với số liệu này và không xác nhận số công nợ này. Trong Biên bản Bàn giao giữa Bộ Giáo dục và Đào tạo và SCIC, Biên bản làm việc giữa Công ty và SCIC các bên đều chưa thống nhất khoản nợ nêu trên.

## 9. CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

- ❖ **Cơ cấu lao động:** Tính đến thời điểm ngày 06/06/2017, Công ty có 28 lao động cơ hữu (đóng đầy đủ bảo hiểm), trong đó tỷ lệ nguồn nhân lực trình độ đại học chiếm 60,7%. Số lượng lao động có trình độ sẽ góp phần vào việc đảm bảo chất lượng dịch vụ, tiến độ công việc và góp phần nâng cao thương hiệu của doanh nghiệp.

**Bảng 15: Cơ cấu lao động theo giới, trình độ**

STT	Chỉ tiêu	Trình độ	
		Đại học	Cao đẳng, trung cấp
1	Nam	14	08
2	Nữ	03	03
	<b>Tổng cộng</b>	<b>17</b>	<b>11</b>

*Nguồn: CTCP Xây dựng và Đầu tư, Phát triển Đông Dương*

- ❖ **Chính sách đào tạo:** Công ty có chủ trương tạo điều kiện đào tạo và đào tạo lại cho người lao động khi có sự thay đổi về chính sách, công nghệ, thiết bị, phần mềm liên quan để phục vụ cho sản xuất; Chú trọng công tác xây dựng, bồi dưỡng phát triển Đảng trong Chi bộ Công ty theo chủ trương của Đảng bộ Viện NCTK Trường học-Bộ Giáo dục và Đào tạo;
- ❖ **Chính sách tiền lương:** Đối với chế độ tiền lương, Công ty tuân thủ theo Luật Lao động và Quy chế nâng bậc lương của Công ty đã ban hành;
- ❖ **Chế độ đãi ngộ và khen thưởng:** Hàng năm Công ty có chính sách khen thưởng và đãi ngộ những đối tượng, cá nhân có thành tích xuất sắc trong sản xuất theo quy định của nhà nước.
- ❖ **Chế độ phúc lợi:**
  - Có ý thức thường xuyên chăm lo đời sống của người lao động về vật chất, tinh thần, từng bước nâng cao thu nhập cho cán bộ CNV: các khoản thu nhập được thanh toán tương đối kịp thời, ngoài tiền lương tháng, có tiền bù lương, thưởng ngày Lễ, Tết...định kỳ khám sức khỏe cho CBCNV theo Luật Lao động;
  - Phối hợp với Công đoàn tổ chức tương đối đều đặn các hoạt động cho CBCNV như: Nghi dưỡng vào dịp hè; ngày 01/06 cho thiếu nhi, ngày rằm trung thu cho cán bộ công nhân viên v.v.v Động viên cán bộ công nhân viên thực hiện những hoạt động ý nghĩa như: ủng hộ đồng bào lũ lụt, vùng sâu, vùng khó khăn.

## 10. CHÍNH SÁCH CỔ TỨC

Việc chi trả cổ tức bằng tiền được căn cứ tình hình thực tế về nhu cầu vốn cho sản xuất kinh doanh của Công ty. Trong ba năm từ 2014-2016, nhờ nỗ lực trong việc cải thiện hoạt động sản xuất kinh doanh, và đảm bảo quyền lợi của cổ đông, CTCP Xây dựng và Đầu tư, Phát triển Đông Dương đã lên kế hoạch trả được cổ tức cho cổ đông là 2% tương đương với 120.000.000 đồng/năm

## 11. TÌNH HÌNH TÀI SẢN CỦA CÔNG TY

**Bảng 16: Tài sản cố định hữu hình của doanh nghiệp**

*Đơn vị: VND*

Tại thời điểm 31/12/2016				
TT	Hạng mục	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>			
1.	Nhà cửa vật kiến trúc	740.733.700	(711.483.469)	29.250.231
2.	Máy móc thiết bị	675.124.382	(342.812.003)	332.312.379
3.	Phương tiện vận tải	1.155.514.512	(1.155.514.512)	-
4.	Thiết bị dụng cụ quản lý	33.181.818	(11.060.606)	22.121.212

*Nguồn: CTCP Xây dựng và Đầu tư, Phát triển Đông Dương*

- Danh mục nhà đất đang quản lý: Không có;
- Danh mục nhà đất đang sử dụng trong kinh doanh: Không có;
- Lợi thế kinh doanh về vị trí đất: Không;
- Danh mục nhà, vật kiến trúc được CTCP Xây dựng và Đầu tư, Phát triển Đông Dương kê khai như Bảng dưới đây :



**Bảng 17: Danh mục nhà, vật kiến trúc**

TT	Danh mục nhà, vật kiến trúc	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Hình thức quản lý	Hồ sơ/giấy tờ văn bản liên quan tới nhà/vật kiến trúc	Thời hạn thuê
1.	Trụ sở chính tại số 12-14 Lê Thánh Tông, Q.Hoàn Kiếm, Tp.Hà Nội	252,21 m <sup>2</sup> (Thuộc Tầng 4, khối nhà 5 tầng)	Bộ GD&ĐT cho phép Sử dụng làm văn phòng	1.Quyết định số 56B/QĐ2004 của Viện Thiết kế Trường học về giao diện tích sử dụng cho Công ty Xây dựng Trường học tại 14 Lê Thánh Tông-Hoàn Kiếm-Hà Nội. 2.Quyết định số 8998/QĐ-BGDĐT ngày 31/7/2012 của Bộ GD &ĐT về việc phê duyệt phương án và chuyển Công ty Xây dựng Trường học thành công ty cổ phần	Theo thời gian UBND Tp. Hà Nội cho Bộ GD&ĐT thuê và Quyết định của Bộ GD&ĐT cho Công ty sử dụng làm văn phòng
2.	Trụ sở chính tại số 12-14 Lê Thánh Tông, Q.Hoàn Kiếm, Tp.Hà Nội	54,52 m <sup>2</sup> (Thuộc tầng 4, khối nhà 5 tầng)	Viện NCTK Trường học cho phép Sử dụng làm văn phòng	Quyết định số 56B/QĐ2004 của Viện Thiết kế Trường học về giao bù diện tích Văn phòng làm việc cho Công ty Xây dựng Trường học	Theo thời gian UBND Tp. Hà Nội cho Bộ GD&ĐT thuê và thời gian Bộ GD&ĐT giao cho Viện NCTK Trường học sử dụng làm văn phòng
3.	Văn phòng Chi nhánh Công ty tại Tp.HCM	Phòng D5-số 3 Công trường Quốc tế, Q3.Tp.HCM (Cơ quan đại diện Bộ GD&ĐT tại Tp.HCM)	Văn phòng Đại diện Bộ GD&ĐT cho thuê Sử dụng làm văn phòng	Hợp đồng thuê phòng D5 ngày 01/04/2005	01 năm/ký lại 1 lần

Nguồn: CTCP Xây dựng và Đầu tư, Phát triển Đông Dương

## 12. TRIỂN VỌNG PHÁT TRIỂN

### 12.1. Vị thế của Công ty

Có bề dày hoạt động và phát triển trong lĩnh vực Xây dựng Trường học. Công ty luôn là khách hàng thường xuyên của các cơ sở Giáo Dục và Đào Tạo trong cả nước, bước đầu khẳng định được thương hiệu trong lĩnh vực thi công xây lắp công trình, từng bước tạo được niềm tin của Chủ đầu tư và Chủ quản đầu tư các dự án đầu tư xây dựng liên quan đến Trường học.

Công ty cũng đã và đang xây dựng mô hình quản lý chất lượng sản phẩm trong quá trình hoạt động thi công xây lắp theo quy định hiện hành của Nhà nước trong công tác đầu tư xây dựng.

### 12.2. Triển vọng phát triển của ngành

Ngành xây dựng cơ sở vật chất, các công trình thuộc ngành Giáo dục và Đào tạo là thị trường chính của Công ty, chủ yếu được đầu tư bằng nguồn vốn công, ngân sách Nhà nước cấp, trong những năm gần đây liên tục bị cắt giảm, vốn trung hạn cho năm 2016 - 2017 bố trí không theo kế hoạch, số ít đến nay chưa được cấp và các năm tiếp theo sẽ ra sao là không thể xác định. Vì vậy triển vọng trước mắt đối với thị trường quen thuộc, thị trường chủ yếu hình thành doanh thu cho Công ty hiện tại về ngắn, trung hạn là thực sự không khả thi.

Trong khi đó đầu tư xây dựng dân dụng và cơ sở hạ tầng bằng nhiều nguồn vốn (không thuộc ngân sách) được kỳ vọng sẽ tăng trưởng trở lại ở nhiều phân khúc. Vì vậy trong thời gian tới, để đảm bảo doanh thu, duy trì công an việc làm, Công ty sẽ cần phải tiếp cận các nguồn vốn này để từng bước chuyển dịch sang thị trường mới, cơ cấu lại nguồn công việc và điều chỉnh phương hướng sản xuất kinh doanh theo tình hình cấp bách hiện nay.



### 13. PHÂN TÍCH SWOT

#### Điểm mạnh:

- ❖ Bộ máy tổ chức của Công ty tương đối nhỏ gọn, đa năng;
- ❖ Có sự gắn kết, đoàn kết, đồng lòng nhất trí của Ban lãnh đạo, cán bộ chủ chốt và cán bộ công nhân viên Công ty trong bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế và doanh nghiệp;
- ❖ Có kinh nghiệm nhiều năm trong việc Xây dựng cơ sở vật chất các trường học;

#### Điểm yếu

- ❖ Nguồn vốn chủ sở hữu, vốn kinh doanh nhỏ, phụ thuộc nhiều vào nguồn vốn vay và vốn ngân sách nhà nước cấp hàng năm cho các dự án đầu tư xây dựng;
- ❖ Tình trạng thanh quyết toán các dự án đã hoàn thành thuộc nguồn vốn ngân sách bị chậm và kéo dài trong nhiều năm, kết chuyển sang hết năm 2016 vẫn không thu hồi được vốn như các công trình của Trường Đại học Sư phạm Nhạc họa Trung Ương, ĐH Tây Bắc; ĐH kỹ thuật công nghiệp, Đại học Thái Nguyên, ĐH Sư phạm kỹ thuật Hưng Yên v.v.v.
- ❖ Đội ngũ cán bộ chủ chốt tại văn phòng và công trình dần suy giảm về chất và lượng ( chỉ còn 50% so với thời điểm trước cổ phần hóa)

#### Cơ hội

- ❖ Tình trạng quá tải và thiếu cơ sở vật chất trường lớp học vẫn diễn ra trên cả nước, đầu tư xây dựng, phát triển trường học vẫn được xem là trọng tâm của chính sách phát triển Giáo dục và Đào tạo của Đảng, Nhà nước và Chính phủ.
- ❖ Các dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, phát triển đô thị và hạ tầng bằng nguồn kinh phí tự cân đối, kinh doanh, phát triển doanh nghiệp, vốn vay có xu hướng phát triển.
- ❖ Công tác tích cực xây dựng hình ảnh, quảng bá sản phẩm dịch vụ sẽ giúp Công ty phát triển hoạt động sản xuất và có cơ hội huy động được nguồn vốn kinh doanh.

#### Thách thức

- ❖ Nguồn vốn đầu tư công sụt giảm, chưa có khả năng tăng tiến trong trung hạn; Giá cả nguyên vật liệu đầu vào biến động ( như giá cát tăng hơn gấp 3 lần), chính sách của nhà nước thay đổi theo chủ trương xiết chặt đầu tư công, việc tiếp tục triển khai các dự án cũ và đấu thầu các dự án xây dựng mới theo kế hoạch bị ngưng trệ vì không được cấp vốn;
- ❖ Việc tiếp cận nguồn vốn khác trong nước cho nhu cầu triển khai những dự án phát triển tiếp theo có thể gặp trở ngại khi nền kinh tế suy thoái hay chậm phát triển. Việc chuyển đổi cơ cấu nguồn công việc sang thị trường mới đòi hỏi nỗ lực, thời gian và chi phí đủ vào cao.

## 14. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH

### 14.1. Chiến lược phát triển giai đoạn 2017 – 2021

**Bảng 18: Kế hoạch kinh doanh năm 2017**

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2017	Thực hiện 2016	% Tăng/Giảm
Tổng doanh thu	60.000.000.000	21.937.234.253	173,5%
Lợi nhuận sau thuế	260.000.000	156.498.138	66,1%
Nộp Ngân sách NN	6.000.000.000	3.870.000.000	55,0%
Chi trả cổ tức	120.000.000	120.000.000	0,0%

*Nguồn: CTCP Xây dựng và Đầu tư, Phát triển Đông Dương*

Năm 2017, xu thế đầu tư công tiếp tục bị cắt giảm, một số dự án sử dụng vốn trung hạn không được cấp đợt đầu như dự án Nhà học và xưởng thực hành khu F1-Trường ĐH Sư phạm Kỹ thuật TP HCM; Nguồn vốn vay WB của các dự án thuộc ĐH Sư phạm và ĐH Thái Nguyên đến nay chưa có kế hoạch cấp tiếp; Hạng mục Nhà học A Trường Thực nghiệm Khoa học giáo dục-Viện KHGD Việt Nam chưa được bàn giao mặt bằng triển khai thi công theo hợp đồng... Vì vậy ngoài việc phải tập trung, cần có phương án huy nguồn lực, vốn khác để tiếp tục thực hiện các dự án theo hợp đồng đã ký, ưu tiên các công trình sắp hoàn thành và trúng thầu từ cuối năm 2016.

Ngoài ra cần tiếp cận các dự án sử dụng nguồn kinh phí tự cân đối, vốn vay, vốn phát triển của doanh nghiệp và các dự án có khả năng được bổ sung vốn trung hạn của Nhà nước năm 2017 hoặc ghi vốn năm 2018 để tham gia đấu thầu các công trình mới gởi đầu cho năm tiếp theo.

Bên cạnh các công tác trên, Công ty sẽ phải tập trung giải quyết dứt điểm các công trình còn tồn đọng công nợ, chưa hoàn thành hồ sơ, thủ tục thanh quyết toán kéo dài như các công trình trên địa bàn Tỉnh Bắc Kạn, Giàng đường A16-ĐH Kỹ thuật công nghiệp; Các Công trình thuộc ĐH Thái nguyên; Công trình Hạ tầng kỹ thuật-ĐH Nông lâm HCM; các công trình thuộc ĐH Tây Bắc, ĐH SPKT Hưng Yên... để hoàn tất thu hồi, chi trả công nợ.

### 14.2. Biện pháp thực hiện

#### ❖ Công tác sản xuất:

- Tiếp tục tiếp cận, tìm kiếm, bám sát thị trường trong môi trường quen thuộc, lâu năm được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước cấp như các Đại học, Trường đại học, cao đẳng, Trung học trên mọi địa bàn từ các trung tâm đô thị như Hà Nội, Hải Phòng, Thái Nguyên, Đà Nẵng, Huế, Tp. Hồ Chí Minh đến các vùng sâu vùng xa, điểm trường như Sơn La, Tuyên Quang, Thái Bình, Hà Nam...
- Chú trọng mở rộng tiếp cận các dự án được đầu tư bằng các nguồn vốn khác như vốn cân đối của địa phương, vốn phát triển DN, vốn vay kích cầu, ADB, WB, nguồn tài trợ ODA tại địa bàn quen thuộc và bao gồm cả địa bàn mới trên cả nước;
- Phân đầu cung ứng đầy đủ, kịp thời nhân lực, vật lực cho các công trình trọng điểm để đảm bảo sản xuất liên tục đầy nhanh tiến độ thi công;
- Tăng cường các biện pháp kiểm tra, kiểm soát chặt chẽ quá trình thi công ở tất cả các công đoạn; Tổ chức bộ phận chuyên trách rà soát, cân đối các khoản chi phí đầu vào, các nguyên vật liệu chính, các chi phí quản lý, nhân công nhằm đảm bảo yêu cầu chất lượng sản phẩm và hạ giá thành công trình trong đầu tư xây dựng.

#### ❖ Công tác quản lý:

- Cùng cố, tổ chức lại bộ máy sản xuất, điều hành, tuyển dụng, bồi dưỡng, bổ sung nhân lực các vị trí quản lý, chuyên môn nghiệp vụ để đảm đương công việc được giao. Yêu cầu nâng cao chất lượng, năng suất lao động chung trong toàn Công ty;

- Tổ chức quy hoạch, đào tạo và đào tạo lại cho người lao động, chú trọng đội ngũ cán bộ quản lý. Từng bước hoàn thiện bộ máy tinh gọn, năng lực, đảm đương tốt nhất công việc của công ty theo hướng phát triển bền vững.

- Thực hiện các chế độ, chính sách và biện pháp nâng cao đời sống người lao động về vật chất và tinh thần. Tạo động lực để người lao động phấn đấu hoàn thành tốt nhiệm vụ và gắn bó lâu dài với Công ty;

- Tiếp tục cân đối dòng tiền, xây dựng các giải pháp tài chính nhằm thu hồi công nợ có hiệu quả, giảm thiểu chi phí lãi vay.

❖ *Kế hoạch bổ sung vốn bằng phát hành thêm cổ phiếu:*

- Căn cứ vào nhu cầu mở rộng sản xuất kinh doanh, khi cần thiết HĐQT sẽ xin ý kiến cổ đông, phát hành thêm cổ phiếu để bổ sung vốn điều lệ, vốn kinh doanh theo tỷ lệ, số lượng, loại cổ phiếu phù hợp với quy định hiện hành của Nhà nước, điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

❖ *Công tác xã hội:*

- Tích cực tham gia, hưởng ứng công tác xã hội do Đảng, Nhà nước, chính quyền và các tổ chức đoàn thể phát động trong phạm vi, khả năng của Công ty và CBCNV trong Công ty.

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

**Bảng 19: Danh sách Ban lãnh đạo và điều hành Công ty**

TT	Họ tên	Chức danh	Cổ phần sở hữu (CP)	Tỷ lệ sở hữu
	<b>Hội đồng Quản trị</b>			
1	Nguyễn Việt Quân	Chủ tịch HĐQT	302.536	50,42%
2	Nguyễn Thị Đào	Thành viên HĐQT	12.900	2,15%
3	Phan Thị Lệ Bình	Thành viên HĐQT	7.900	1,32%
4	Phạm Thanh Hoa	Thành viên HĐQT- Đại diện vốn SCIC		
5	Vũ Tiến Hiến	Thành viên HĐQT	3.100	0,05%
	<b>Ban Tổng Giám đốc</b>			
1	Nguyễn Việt Quân	Tổng Giám đốc	302.536	50,42%
2	Nguyễn Thị Đào	Phó Tổng Giám đốc	12.900	2,15%
	<b>Ban Kiểm soát</b>			
1	Vũ Thị Thắm	Trưởng BKS	200	0,03%
2	Nguyễn Hải Quân	Thành viên BKS	7.160	1,19%
3	Đào Xuân Mạnh	Thành viên BKS	-	-
	<b>Kế toán trưởng</b>			
1	Phan Thị Lệ Bình		7.900	1,32%

*Nguồn: CTCP Xây dựng và Đầu tư, Phát triển Đông Dương*

**16. CÁC TRANH CHẤP, KIẾN TỤNG CÓ LIÊN QUAN**

Không có

**17. THÔNG TIN VỀ NHỮNG TRANH CHẤP KIẾN TỤNG LIÊN QUAN TỚI CÔNG TY CỔ PHẦN HƯỞNG TỚI GIÁ CHỨNG KHOÁN**

Không có

## PHẦN VI: 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 phiếu 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 bảo đảm 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 của cổ phiếu. Do đó, chúng tôi khuyến nghị nhà đầu tư trước khi tham gia đấu giá 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 v.v.. cũng như việc tham gia phải bảo đảm rằng việc đăng ký mua hay thực hiện giao dịch được/sẽ được 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 v.v.. phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh Vốn Nhà nước 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 07 tháng 08 năm 2017*



*Hà Nội, ngày 07 tháng 08 năm 2017***TỔ CHỨC PHÁT HÀNH****CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ ĐẦU TƯ, PHÁT TRIỂN ĐÔNG DƯƠNG****CHỦ TỊCH HĐQT  
KIỂM TÔNG GIÁM ĐỐC****NGUYỄN VIỆT QUÂN**

Hà Nội, ngày 07 tháng 08 năm 2017

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

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**  
  
  
**NGUYỄN ĐỨC HOÀN**