

BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TỈNH BẮC GIANG
CÔNG TY PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG
KHU CÔNG NGHIỆP TỈNH BẮC GIANG



PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA

CÔNG TY PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG
KHU CÔNG NGHIỆP TỈNH BẮC GIANG

ĐƠN VỊ THỰC HIỆN CỔ PHẦN HÓA

CÔNG TY PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP
TỈNH BẮC GIANG

Địa chỉ: Lô HC, Khu phía Bắc KCN Song Khê – Nội Hoàng, xã
Song Khê, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

Điện thoại: 0240 3559 266

ĐƠN VỊ TƯ VẤN



*Hội dịch vụ
làm nên bền vững*

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC TẾ HOÀNG
GIÀ

Địa chỉ : Số 30 Nguyễn Du, P. Bùi Thị Xuân, Q. Hai Bà Trưng, Hà
Nội

Điện thoại: (04) 3.944.6666

Fax: (04) 3.944.8071

BẮC GIANG, THÁNG 10/2016

MỤC LỤC

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT	4
PHẦN I: GIỚI THIỆU CHUNG VỀ DOANH NGHIỆP	5
I. TỔNG QUAN	5
1. Giới thiệu về Công ty Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp tỉnh Bắc Giang	5
2. Hoạt động chính	5
3. Quá trình hình thành và phát triển.....	5
4. Cơ cấu tổ chức và quản lý	6
5. Danh sách Công ty mẹ và Công ty con	10
6. Tình hình hoạt động và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 03 năm trước khi cổ phần hóa	10
6.1. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm.....	10
6.2. Chi hoạt động	12
6.3. Trình độ công nghệ	14
6.4. Nguyên vật liệu	14
6.5. Tình hình nghiên cứu và phát triển dịch vụ mới	14
6.6. Hệ thống quản lý chất lượng	14
6.7. Hoạt động marketing	15
6.8. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền.....	15
6.9. Các hợp đồng lớn đã và đang được thực hiện hoặc đã được ký kết.....	15
6.10. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 03 năm trước khi cổ phần hóa của Công ty Phát triển hạ tầng KCN tỉnh Bắc Giang	16
7. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.....	17
8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	18
II. THỰC TRẠNG CÔNG TY TẠI THỜI ĐIỂM XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP.....	19
1. Thực trạng về tài sản cố định	19
2. Tổng diện tích đất đai đơn vị đang sử dụng	23
3. Thực trạng về tài chính, công nợ.....	25
4. Thực trạng về lao động.....	26
III. KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP	27
1. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp và vốn Nhà nước	27
PHẦN II. PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA	28

1. Căn cứ pháp lý để xây dựng phương án cổ phần hóa	28
2. Mục tiêu cổ phần hóa	29
3. Điều kiện thuận lợi để cổ phần hóa	30
4. Hình thức cổ phần hóa	30
5. Tên công ty cổ phần	31
6. Ngành nghề kinh doanh dự kiến	31
7. Cơ cấu tổ chức.....	32
8. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ	37
9. Phương thức chào bán cổ phần	38
9.1. Cổ phần bán ưu đãi cho người lao động.....	38
9.2. Cổ phần bán cho Công đoàn	39
9.3. Bán đấu giá cho nhà đầu tư chiến lược:	39
9.4. Bán đấu giá cổ phần lần đầu ra bên ngoài (IPO).....	41
10. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ bán cổ phần thuộc vốn nhà nước	42
PHẦN III. PHƯƠNG ÁN SẮP XẾP LẠI LAO ĐỘNG	43
PHẦN IV. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT SAU CỔ PHẦN HÓA.....	45
PHẦN V. PHƯƠNG ÁN HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 04 NĂM SAU CỔ PHẦN HÓA.....	49
1. Cơ hội và thách thức.....	49
2. Định hướng phát triển của Công ty	49
3. Biện pháp thực hiện và tổ chức bộ máy Công ty cổ phần.....	50
4. Kế hoạch kinh doanh 04 năm sau cổ phần hóa	52
PHẦN VI. RỦI RO DỰ KIẾN.....	57
1. Rủi ro kinh tế.....	57
2. Rủi ro luật pháp	57
3. Rủi ro đặc thù	58
4. Rủi ro của đợt chào bán.....	58
PHẦN VII. CÁC ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ	59
PHẦN VIII. TỔ CHỨC THỰC HIỆN PHƯƠNG ÁN ĐƯỢC DUYỆT	59

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng số 1: Diện tích đất và hạ tầng cho thuê năm 2013-2015	11
Bảng số 2: Cơ cấu doanh thu từ năm 2013-2015 của Công ty	11
Bảng số 3: Chi hoạt động từ giai đoạn 2013-2015 của Công ty	12
Bảng số 4: Cơ cấu chi hoạt động năm 2015	12
Bảng số 5: Các hợp đồng được ký kết năm 2015, 2016	15
Bảng số 6: Tình hình tài chính của Công ty trong 03 năm trước cổ phần hóa	16
Bảng số 7: Thực trạng về Tài sản cố định	20
Bảng số 8: Thực trạng về Nhà cửa, vật kiến trúc.....	20
Bảng số 9: Thực trạng về máy móc thiết bị	22
Bảng số 10: Thực trạng tình hình sử dụng đất.....	23
Bảng số 11: Thực trạng về tài chính, công nợ	25
Bảng số 12: Thực trạng về lao động	26
Bảng số 13: Số lao động bình quân trước cổ phần hóa	26
Bảng số 14: Giá trị doanh nghiệp tại thời điểm 31/12/2015.....	27
Bảng số 15: Ngành nghề kinh doanh dự kiến.....	31
Bảng số 16: Cơ cấu vốn điều lệ dự kiến	37
Bảng số 17: Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ bán cổ phần.....	42
Bảng số 18: Kế hoạch sắp xếp lại lao động	43
Bảng số 19: Cơ cấu lao động tiếp tục chuyển sang công ty Cổ phần.....	44
Bảng số 20: Phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa.....	46
Bảng số 21: Các chỉ tiêu kế hoạch giai đoạn 2017-2020.....	53
Bảng số 22: Thuyết minh kế hoạch doanh thu 2017 – 2020.....	54
Bảng số 23: Thuyết minh kế hoạch chi phí 2017 – 2020	55
Bảng số 24: Tổ chức thực hiện phương án được duyệt	59

DANH MỤC SƠ ĐỒ

Sơ đồ số 1: Cơ cấu tổ chức của Công ty trước cổ phần hóa	6
Sơ đồ số 2: Cơ cấu tổ chức của Công ty cổ phần	33

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

Tên viết tắt	Tên đầy đủ
Công ty	Công ty Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp tỉnh Bắc Giang
UBND	Ủy ban Nhân dân
KCN	Khu công nghiệp
CCN	Cụm công nghiệp
CBCNV	Cán bộ công nhân viên
TXL	Trạm xử lý
CSHT	Cơ sở hạ tầng
BHXH	Bảo hiểm xã hội
BHYT	Bảo hiểm y tế
BHLĐ	Bảo hộ lao động
KHKT	Kế hoạch Kỹ thuật
LNTT	Lợi nhuận trước thuế
LNST	Lợi nhuận sau thuế
CPH	Cổ phần hóa
BCTC	Báo cáo tài chính
BT-GPMB	Bồi thường - Giải phóng mặt bằng

PHẦN I: GIỚI THIỆU CHUNG VỀ DOANH NGHIỆP

I. TỔNG QUAN

1. Giới thiệu về Công ty Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp tỉnh Bắc Giang

- Tên Công ty : **CÔNG TY PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP TỈNH BẮC GIANG**
- Tên giao dịch : **CÔNG TY PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP TỈNH BẮC GIANG**
- Tên viết tắt : Công ty phát triển hạ tầng KCN tỉnh Bắc Giang.
- Trụ sở chính : Lô HC, Khu phía Bắc KCN Song Khê – Nội Hoàng, xã Song Khê, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang
- Điện thoại : 0240 3.866.767
- Hình thức doanh nghiệp : Là đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Ban quản lý Các khu công nghiệp tỉnh Bắc Giang

2. Hoạt động chính

Nhiệm vụ do Nhà nước giao:

- Thực hiện nhiệm vụ quản lý đầu tư xây dựng cơ bản; quản lý vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật các KCN; vận hành trạm xử lý nước thải tập trung tại các KCN được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước và nguồn vốn Đơn vị tự huy động.
- Quản lý, duy tu, bảo dưỡng các công trình kết cấu hạ tầng phục vụ chung; thu gom, vận chuyển rác thải; vệ sinh môi trường; vận hành hệ thống điện chiếu sáng trong KCN; chăm sóc cây xanh trong KCN.

Các hoạt động kinh doanh:

- Cho thuê cơ sở hạ tầng, cho thuê lại đất gắn liền với kết cấu hạ tầng trong KCN.
- Tổ chức thi công xây lắp các công trình kết cấu hạ tầng trong KCN và các công trình công nghiệp, dân dụng trong và ngoài KCN.
- Đầu tư kinh doanh khai thác và sử dụng các khu dân cư mới, nhà ở công nhân.

3. Quá trình hình thành và phát triển

- Ngày 19/8/2002 Tỉnh ủy Bắc Giang có Nghị quyết số 114 NQ/TU về việc đề nghị Chính phủ cho thành lập Công ty Phát triển hạ tầng KCN tỉnh Bắc Giang.

- Ngày 06/11/2002 Chính phủ có văn bản số 1387/CP-CN về việc đồng ý hỗ trợ một phần vốn ngân sách Nhà nước để xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào và cho phép UBND tỉnh Bắc Giang thành lập Công ty Phát triển hạ tầng KCN hoạt động theo

hình thức đơn vị sự nghiệp kinh tế có thu để làm chủ đầu tư Dự án KCN Đình Trám.

- Ngày 23/12/2002 Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang có Quyết định số 246/QĐ-UBND thành lập Công ty Phát triển hạ tầng KCN và làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật KCN Đình Trám.

- Ngày 25/10/2013, Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang giao cho Công ty Phát triển hạ tầng KCN tỉnh Bắc Giang tiếp quản, vận hành dự án “ Xây dựng hạ tầng phía Bắc Khu công nghiệp Song Khê – Nội Hoàng” tại văn bản Số 2835/UBND-KTN.

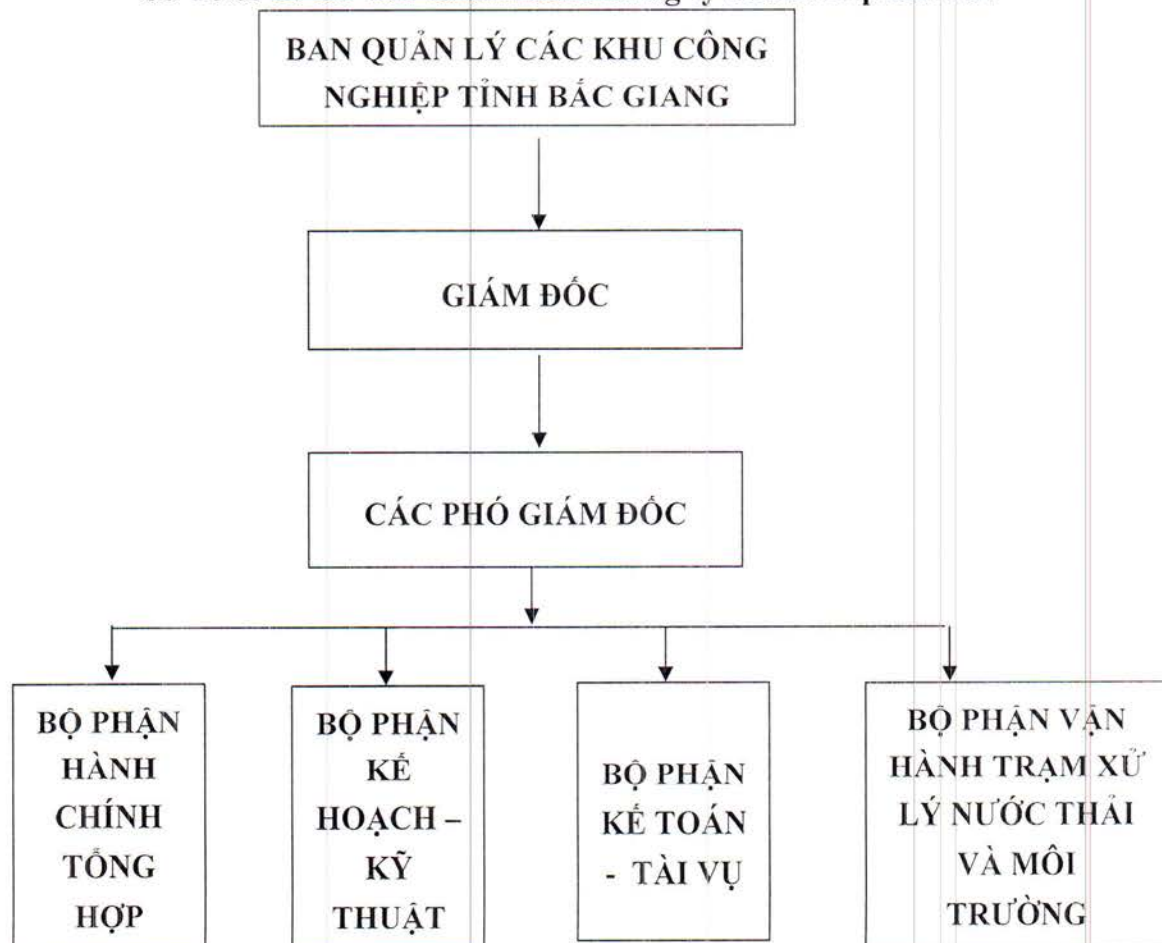
- Ngày 18/12/2013 Giám đốc Công ty có Quyết định số 169/QĐ-CTPHTT về việc ban hành quy chế làm việc của Công ty phát triển hạ tầng KCN tỉnh Bắc Giang và Quyết định số 170/QĐ-CTPHTT về việc thành lập các bộ phận chuyên môn nghiệp vụ của Công ty phát triển hạ tầng KCN tỉnh Bắc Giang.

- Ngày 18/01/2016, UBND tỉnh Bắc Giang có Công văn số 126/UBND-KT về việc chuyển đổi Công ty Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp tỉnh Bắc Giang thành công ty cổ phần.

4. Cơ cấu tổ chức và quản lý

4.1. Cơ cấu tổ chức

Sơ đồ số 1: Cơ cấu tổ chức của Công ty trước cổ phần hóa



- Tổ chức bộ máy gồm:

- + Lãnh đạo gồm: Giám đốc, các Phó giám đốc
- + Các bộ phận nghiệp vụ:
 - Bộ phận Hành chính – Tổng hợp;
 - Bộ phận Kế toán – Tài vụ;
 - Bộ phận Kế hoạch – Kỹ thuật;
 - Bộ phận Vận hành trạm xử lý nước thải và Môi trường.

4.2. Chức năng nhiệm vụ của các phòng ban trong Công ty

↓ **Giám đốc Công ty:**

- Phụ trách chung, chịu trách nhiệm lãnh đạo, quản lý và điều hành toàn diện các mặt hoạt động của Đơn vị theo quy định của Pháp luật; chịu trách nhiệm trước Ban quản lý các KCN và cơ quan quản lý cấp trên về việc thực hiện chức năng nhiệm vụ và hoạt động của Đơn vị.
- Trong phạm vi trách nhiệm và quyền hạn của mình, quyết định về chủ trương, định hướng công tác của Đơn vị và các biện pháp tổ chức thực hiện nhiệm vụ theo đường lối, chính sách của Đảng và pháp luật của Nhà nước.
- Là chủ tài khoản và là người quyết định cuối cùng khi giải quyết những vấn đề, công việc còn có ý kiến khác nhau.

↓ **Phó giám đốc**

- Là người giúp việc Giám đốc, được Giám đốc phân công phụ trách một số lĩnh vực công tác, định kỳ báo cáo Giám đốc về kết quả giải quyết công việc và chịu trách nhiệm trước Giám đốc về tổ chức, chỉ đạo thực hiện các nhiệm vụ được phân công đúng với chủ trương, đường lối, chính sách của Đảng và pháp luật của Nhà nước.
- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Công ty và nhiệm vụ được phân công, chương trình công tác của cơ quan, Phó giám đốc phải xây dựng chương trình công tác quý, tháng để chỉ đạo, tổ chức thực hiện nhiệm vụ được giao.
- Trường hợp cấp trên yêu cầu hoặc do nhiệm vụ đột xuất, đòi hỏi phải giải quyết ngay những công việc theo trách nhiệm và quyền hạn của Giám đốc, nhưng Giám đốc đi vắng thì Phó giám đốc thực hiện giải quyết nhưng sau đó báo cáo lại với Giám đốc về việc mình giải quyết để theo dõi hoặc giải quyết tiếp.

↓ **Các Tổ trưởng phụ trách bộ phận**

Tổ trưởng phụ trách bộ phận là người chịu trách nhiệm trước lãnh đạo Công ty và chịu trách nhiệm về mọi hoạt động và bộ phận mình phụ trách. Tổ trưởng phụ trách bộ phận có trách nhiệm sau:

- Tham mưu cho Giám đốc: Xây dựng chương trình, kế hoạch công tác và nghiên cứu, đề xuất giúp lãnh đạo Công ty trong việc triển khai các nhiệm vụ trọng tâm của Công ty;
- Có trách nhiệm phân công nhiệm vụ tới từng viên chức và người lao động trong bộ phận. Tiến hành kiểm tra giám sát tình hình thực hiện nhiệm vụ của từng thành viên trong bộ phận;
- Thường xuyên báo cáo thông tin của bộ phận mình phụ trách với lãnh đạo Công ty, hàng tuần thực hiện báo cáo quá trình thực hiện nhiệm vụ của bộ phận mình phụ trách.

↓ **Bộ phận Hành chính – Tổng hợp**

- Thực hiện tốt công tác tham mưu cho Giám đốc về tổ chức bộ máy cán bộ, lao động, tiền lương; các thủ tục chế độ chính sách cho cán bộ, công nhân viên chức theo quy định hiện hành của Nhà nước (BHXH, BHYT, BHLĐ...);
- Xây dựng, kiểm tra và duy trì việc thực hiện nội quy, quy chế làm việc của cơ quan; giải quyết những công việc có liên quan đến chế độ, chính sách, pháp luật của Nhà nước đối với cán bộ, công nhân viên trong Công ty.
- Xây dựng chương trình công tác tháng, quý và năm của Công ty; thường xuyên theo dõi đơn đốc, đề xuất biện pháp chỉ đạo kịp thời việc thực hiện chương trình công tác đảm bảo đúng tiến độ có hiệu quả;
- Phối hợp với các bộ phận chuyên môn nghiệp vụ của Công ty để tổng hợp, thống kê, lập báo cáo định kỳ và báo cáo đột xuất theo yêu cầu;
- Nghiên cứu dự thảo các văn bản, quyết định thuộc thẩm quyền quản lý trình Giám đốc ban hành. Chuẩn bị báo cáo sơ kết, tổng kết và các công việc khác;
- Tổ chức, chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật, quy hoạch, kế hoạch, chương trình công tác... đã được phê duyệt;
- Tổ chức hệ thống thông tin lưu trữ, cung cấp số liệu phục vụ công tác quản lý chuyên môn, nghiệp vụ;
- Tổ chức thực hiện công tác: Văn thư, lưu trữ theo đúng quy định của Nhà nước;

↓ **Bộ phận Kế toán – Tài vụ**

- Quản lý hoạt động Tài chính – Kế toán, chế độ thu chi thường xuyên của Công ty theo quy định hiện hành; Quản lý ngân sách, tài sản của cơ quan, hướng dẫn giao và kiểm tra phân bổ dự toán ngân sách; phối hợp với cơ quan tài chính thẩm định việc lập tự toán, chấp hành và quyết toán ngân sách Nhà nước theo đúng quy định của pháp luật;
- Khai thác, tiếp nhận các nguồn vốn để thực hiện các dự án về xây dựng và phát triển các công trình kết cấu hạ tầng khu, cụm công nghiệp theo nhiệm vụ được giao, đảm bảo đúng quy định về quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành;

- Chủ trì phối hợp với các bộ phận khác đôn đốc các doanh nghiệp nộp tiền thuê đất, tiền sử dụng hạ tầng, tiền xử lý nước thải và các khoản thu khác theo quy định;
- Thu, nộp tiền thuê đất, tiền sử dụng hạ tầng, tiền xử lý nước thải và các khoản thu khác theo quy định;
- Lập báo cáo chi tiết định kỳ tháng, quý, năm và báo cáo đột xuất theo yêu cầu của các cơ quan chức năng về hoạt động tài chính của Công ty theo quy định hiện hành của Nhà nước;
- Thực hiện thủ tục chế độ chính sách cho cán bộ, công nhân viên chức theo quy định hiện hành của Nhà nước (BHXH, BHYT, BHLĐ...);
- Thực hiện các công tác khác được Lãnh đạo Công ty giao.

✚ **Bộ phận Kế hoạch – Kỹ thuật**

- Tham mưu với lãnh đạo Công ty xây dựng đề án tổng thể kết cấu hạ tầng khu, cụm công nghiệp, lập kế hoạch chi tiết tháng, quý, năm về xây dựng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật trình cấp có thẩm quyền phê duyệt; đề xuất những vấn đề về kết cấu hạ tầng KCN để các cơ quan chức năng của tỉnh có cơ sở lập kế hoạch phát triển;
- Tham mưu với lãnh đạo Công ty thực hiện công tác quản lý và khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài hàng rào các khu, cụm công nghiệp;
- Giúp Giám đốc công ty lập dự án, quy hoạch để triển khai các dự án hạ tầng trên cơ sở nhiệm vụ được giao;
- Tham mưu với lãnh đạo Công ty thỏa thuận khảo sát địa điểm đầu tư, thỏa thuận đầu nối hạ tầng KCN đối với các doanh nghiệp trong quá trình đầu tư xây dựng công trình;
- Tổ chức thực hiện các dự án đầu tư được UBND tỉnh giao;
- Phối hợp với các bộ phận chuyên môn của Công ty tham mưu cho Giám đốc: ký kết các hợp đồng kinh tế về quản lý và đầu tư xây dựng trên các lĩnh vực được giao;
- Phối hợp với bộ phận Kế toán – Tài vụ đôn đốc các doanh nghiệp nộp tiền thuê đất, tiền sử dụng hạ tầng, tiền xử lý nước thải và các khoản thu khác theo quy định;
- Thực hiện các công tác khác được Lãnh đạo Công ty giao.

✚ **Bộ phận Vận hành Trạm xử lý nước thải – Môi trường**

- Tham mưu với lãnh đạo công ty về công tác vệ sinh môi trường, giữ gìn vệ sinh môi trường KCN theo quy định;
- Chịu trách nhiệm quản lý toàn bộ công tác vệ sinh, chăm sóc cây xanh, thảm cỏ trong KCN;

- Tham mưu với lãnh đạo Công ty thực hiện đúng các quy định của Pháp luật về môi trường;
- Tham mưu với lãnh đạo tiến hành quan trắc môi trường định kỳ trên cơ sở đánh giá đã được phê duyệt;
- Thực hiện vận hành Trạm xử lý nước thải KCN, đảm bảo hệ thống máy móc của trạm, bảo đảm chất lượng nước thải đúng quy định;
- Thực hiện vận hành, tham mưu với lãnh đạo trong công tác sửa chữa, duy tu bảo dưỡng Trạm xử lý nước thải;
- Quản lý, vận hành hệ thống điện chiếu sáng trong KCN;
- Phối hợp với bộ phận Kế toán – Tài vụ đơn đốc các doanh nghiệp nộp tiền thuê đất, tiền sử dụng hạ tầng, tiền xử lý nước thải và các khoản thu khác theo quy định;
- Thực hiện các công tác khác được Lãnh đạo Công ty giao.

5. Danh sách Công ty mẹ và Công ty con

(Không có)

6. Tình hình hoạt động và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 03 năm trước khi cổ phần hóa

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

Thực hiện nhiệm vụ được giao, từ khi thành lập đến nay Đơn vị chủ yếu thực hiện các nội dung công việc cụ thể như sau:

- Thực hiện nhiệm vụ GPMB - Thu hồi đất xây dựng KCN Đình Trám, tỉnh Bắc Giang.
- Chủ đầu tư dự án xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật KCN Đình Trám, bao gồm các công tác quản lý dự án và công tác giám sát thi công.
- Chủ đầu tư xây dựng một số dự án hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào KCN theo Quyết định của Chủ tịch UBND tỉnh (Đường qua KCN – làn 2 QL37; Kênh tiêu nước CCN ô tô Đồng Vàng).
- Giao đất, ký hợp đồng cho thuê đất có hạ tầng với các doanh nghiệp đầu tư vào KCN.
- Cung cấp các dịch vụ hạ tầng đồng thời thu tiền thuê và sử dụng hạ tầng, tiền xử lý nước thải nộp ngân sách tỉnh theo quy định.
- Quản lý vận hành Trạm xử lý nước thải KCN Đình Trám, đảm bảo cho các doanh nghiệp thực hiện dự án trong KCN.
- Công tác Bảo vệ, đảm bảo an ninh trật tự trong KCN Đình Trám.
- Thực hiện công tác chủ đầu tư đối với KCN Song Khê – Nội Hoàng; CCN Nội Hoàng theo quyết định của UBND tỉnh.

Theo đó, hoạt động kinh doanh chính của đơn vị là cho thuê đất và hạ tầng KCN với diện tích cho thuê hàng năm như sau:

Bảng số 1: Diện tích đất và hạ tầng cho thuê năm 2013-2015

Đất và hạ tầng KCN	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015
KCN Đình Trám	688.086 m2	688.086 m2	689.421 m2
KCN Song Khê – Nội Hoàng	-	343.201 m2	343.201 m2

Đối với KCN Đình Trám, diện tích đất và hạ tầng cho thuê trong năm 2015 tăng thêm 8.535 m2 do đơn vị ký mới 02 hợp đồng cho thuê đất và hạ tầng. Bắt đầu từ năm 2014, Đơn vị nhận bàn giao quản lý đất KCN Song Khê – Nội Hoàng, các hợp đồng thuê đất của các doanh nghiệp thuê đất KCN được ký trực tiếp với UBND tỉnh, hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng đã được ký với chủ đầu tư cũ, đã thực hiện thu tiền một lần và Công ty phát triển hạ tầng KCN tỉnh Bắc Giang chỉ kế thừa hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng đã ký và thu tiền các doanh nghiệp còn nợ chủ đầu tư cũ để đầu tư xây dựng hạ tầng KCN Song Khê – Nội Hoàng.

❖ **Cơ cấu doanh thu trước cổ phần hóa**

Bảng số 2: Cơ cấu doanh thu từ năm 2013-2015 của Công ty

Đơn vị tính: đồng

Nhóm hàng hóa/dịch vụ	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015
Tiền thuê lại đất có hạ tầng KCN Đình Trám	10.128.273.200	10.114.864.200	10.584.038.784
Doanh thu xử lý nước thải KCN Đình Trám	1.208.924.284	1.290.638.175	1.548.234.185
Tiền sử dụng hạ tầng KCN Đình Trám	2.757.804.000	2.877.634.916	2.781.538.000
Doanh thu khác	12.199.986	102.462.252	332.578.699
Doanh thu tiền cơ sở hạ tầng KCN Song Khê – Nội Hoàng	-	7.368.591.983	3.399.356.261
Tổng Cộng	14.107.201.470	21.754.191.526	18.645.745.929

(Nguồn: Công ty Phát triển hạ tầng KCN tỉnh Bắc Giang)

Ngành nghề hoạt động kinh doanh chính của Công ty là cho thuê hạ tầng gắn liền với đất trong KCN. Trong 03 năm trước cổ phần hóa, hoạt động kinh doanh của Công ty không ổn định, mức doanh thu biến động và tăng giảm không đều. Tổng doanh thu thuần năm 2013 là 14,11 tỷ đồng; năm 2014 là 21,75 tỷ đồng tăng 54,15% và năm 2015 là 18,65 tỷ đồng, giảm 14,26% so với năm 2014. Nguyên nhân là do KCN Song Khê – Nội Hoàng mới được bàn giao lại cho Công ty năm 2014, tiền cơ sở hạ tầng chỉ là tiếp tục thu hộ Nhà nước, trước đó không phát sinh.

Xét trong cơ cấu doanh thu thuần, có thể thấy doanh thu hàng năm đến chủ yếu từ việc quản lý, khai thác KCN Đình Trám. Cụ thể, doanh thu từ việc cho thuê đất có hạ tầng KCN Đình Trám chiếm tỷ trọng trung bình 58% trong tổng doanh thu thuần, tiếp theo là tỷ trọng tiền sử dụng hạ tầng trung bình chiếm khoảng 15,9%, tỷ trọng doanh thu từ Xử lý nước thải khoảng 7,6% Tổng doanh thu hàng năm.

Riêng đối với KCN Song Khê – Nội Hoàng, từ tháng 10/2013 UBND tỉnh mới có quyết định giao đất KCN cho Công ty Phát triển hạ tầng KCN Bắc Giang quản lý, hợp đồng thuê đất UBND đã ký với nhà đầu tư, nên từ năm 2014 Công ty mới bắt đầu ghi nhận doanh thu từ cho thuê cơ sở hạ tầng tại KCN này, năm 2014 và 2015 lần lượt chiếm tỷ trọng 34% và 18% tổng doanh thu.

6.2. Chi hoạt động

Tình hình chi hoạt động của Công ty như sau:

Bảng số 3: Chi hoạt động từ giai đoạn 2013-2015 của Công ty

	2013	2014	2015
Chi hoạt động (đồng)	3.626.830.908	4.033.953.780	4.593.092.112

(Nguồn: Bảng cân đối tài khoản tự lập năm 2013, 2014 và BCTC kiểm toán năm 2015 của Công ty)

Việc chi hoạt động trên được thực hiện theo Quyết định giao dự toán hàng năm. Số chi hoạt động hàng năm đã được Ban quản lý các KCN tỉnh Bắc Giang thẩm tra quyết toán.

Trong đó, chi tiết chi hoạt động năm 2015 như sau:

Bảng số 4: Cơ cấu chi hoạt động năm 2015

Các khoản mục chi hoạt động	Năm 2015	Tỷ trọng
- Tiền lương	692.708.235	15,1%
- Tiền công	2.500.000	0,1%
- Phụ cấp lương	22.540.000	0,5%
- Tiền thưởng	11.120.000	0,2%
- Phúc lợi tập thể	6.775.000	0,1%
- Các khoản đóng góp	152.105.865	3,3%
- Các khoản thanh toán khác cho cá nhân	12.600.000	0,3%
- Thanh toán dịch vụ công cộng	392.150.906	8,5%
- Vật tư văn phòng	36.602.636	0,8%
- Thông tin, tuyên truyền, liên lạc	37.327.311	0,8%
- Công tác phí	59.352.728	1,3%
- Chi phí thuê mướn	667.015.779	14,5%
- Sửa chữa tài sản	1.316.293.601	28,7%
- Chi phí nghiệp vụ chuyên môn từng ngành	236.006.850	5,1%
- Chi khác	94.213.164	2,1%
- Chi lập các quỹ của đơn vị sự nghiệp có thu	175.560.037	3,8%
- Chi chuẩn bị đầu tư	678.220.000	14,8%
Tổng	4.593.092.112	100%

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015 của Công ty Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Bắc Giang)

Trong đó, nguồn ngân sách để chi hoạt động lấy từ nguồn thu được để lại theo dự toán thu chi hàng năm Nhà nước cấp cho đơn vị.

Quản lý chi phí là vấn đề hết sức quan trọng nhằm tăng hiệu quả kinh doanh của đơn vị. Chi hoạt động có xu hướng tăng dần qua các năm, nguyên nhân là do việc mở rộng khai thác, đầu tư các khu công nghiệp trong giai đoạn này.

Có thể thấy, các khoản chi chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tổng chi hoạt động là chi sửa chữa tài sản (28,7%), tiền lương (15,1%), chi chuẩn bị đầu tư (14,8%) và chi phí thuê mướn (14,5%). Cơ cấu chi phí này là hợp lý với đặc thù xây dựng và cho thuê hạ tầng KCN của Công ty.

6.3. Trình độ công nghệ

So với các đơn vị cùng ngành, trình độ công nghệ của Công ty là tương đối phát triển và phù hợp với tốc độ phát triển của đơn vị. Công ty cung cấp dịch vụ xử lý nước thải có hệ thống hoạt động hiện đại và đạt công suất cao.

Để nâng cao năng lực toàn diện của Công ty trong hoạt động sản xuất kinh doanh và đáp ứng mục tiêu chiến lược về công việc. Trong thời gian qua, Công ty đã tiến hành thực hiện đầu tư cải tạo và nâng cấp cơ sở vật chất kỹ thuật. Các máy móc, thiết bị phục vụ cho hoạt động vận hành KCN, TXL nước thải nhằm đáp ứng tốt yêu cầu của công việc như: Nhà làm việc, xe ô tô, trạm xử lý...

6.4. Nguyên vật liệu

Các nguyên vật liệu chính bao gồm các hóa chất xử lý nước như: PAC, Javen, Polymer A, axit HCl, men vi sinh, ...

Các vật liệu này chủ yếu được Công ty mua từ các nhà phân phối trong nước. Việc mua sắm các nguyên vật liệu này không gặp phải khó khăn đáng kể nào.

6.5. Tình hình nghiên cứu và phát triển dịch vụ mới

Công ty Phát triển hạ tầng KCN tỉnh Bắc Giang hoạt động trong lĩnh vực chính là Quản lý đầu tư xây dựng cơ bản, quản lý vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật các KCN, xử lý nước thải KCN. Cho đến nay, Công ty đã không ngừng quan tâm tới việc đa dạng hóa thị trường việc làm bằng các hoạt động cơ bản như:

- + Nghiên cứu phương thức vận hành và cung cấp dịch vụ;
- + Phân chia đối tượng doanh nghiệp để dễ dàng phục vụ và nghiên cứu phương pháp vận hành tương ứng phù hợp.

Trong tương lai, Công ty sẽ chú trọng hơn vào công tác nghiên cứu và phát triển phương pháp vận hành KCN để có thể tối ưu hóa được nguồn lực của Công ty. Đây sẽ là một thách thức lớn cho Công ty sau cổ phần hóa, nhưng đó cũng được coi là một cơ hội để Công ty có thể thay đổi mô hình hoạt động nhằm mở rộng quy mô hoạt động và lĩnh vực sản xuất kinh doanh, nâng cao hiệu quả hoạt động chung của Công ty.

6.6. Hệ thống quản lý chất lượng

Công ty có đủ đội ngũ cán bộ chuyên môn có trình độ và năng lực, có bộ phận quản lý chất lượng chuyên kiểm tra chất lượng cũng như tình hình thi công các công trình do Công ty đảm nhiệm. Mặt khác, công tác quản lý kỹ thuật, đảm bảo chất lượng các công trình thi công còn được áp dụng theo các văn bản pháp luật do Chính phủ. Bộ Xây dựng ban hành, bao gồm: Nghị định 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng, Nghị định số 59/2015/NĐ-CP

ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng, Chỉ thị 06/CT-UBND năm 2007 về tăng cường công tác quản lý chất lượng công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang, Quyết định 164/QĐ-SXD năm 2013 công bố Đơn giá xây dựng công trình - Phần xây dựng do Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang ban hành, Quyết định số 535/2016/QĐ-UBND ngày 14/9/2016 của UBND tỉnh Bắc Giang Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý đầu tư và xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

6.7. Hoạt động marketing

Do đặc thù mục tiêu hoạt động và vị trí địa lý của Công ty nên hoạt động Marketing của Công ty vẫn chưa được chú trọng và đẩy mạnh. Về cơ bản, Công ty vẫn chưa thành lập bộ phận chuyên về mảng Marketing, nghiên cứu thị trường. Vì vậy, hoạt động giới thiệu sản phẩm dịch vụ cung cấp của Công ty còn bó hẹp trong một phạm vi nhất định.

6.8. Nhân hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

(Không có)

6.9. Các hợp đồng lớn đã và đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

Hiện tại, Công ty đang duy trì 56 hợp đồng thuê đất và hạ tầng tại KCN Đình Trám, với tổng diện tích đất là 689.421m² (bằng 100% tổng quỹ đất), và 20 hợp đồng cho thuê hạ tầng tại KCN Song Khê – Nội Hoàng, với tổng diện tích đất là 343.201m² (bằng 44,7% tổng quỹ đất). Trong đó cụ thể các hợp đồng mới ký kết năm 2015, 2016 như sau:

Bảng số 5: Các hợp đồng được ký kết năm 2015, 2016

STT	Nội dung hợp đồng	Đối tác	Diện tích (m ²)	Trị giá	Thời gian thực hiện
II	Năm 2015				
1	Cho thuê đất kèm CSHT KCN Đình Trám	Công ty TNHH Hoa Hạ Việt Nam	6.445	14.700đ/m ² /năm	50 năm
2	Cho thuê đất kèm CSHT KCN Đình Trám	Công ty CP TV xây dựng Thành Nam	2.090	14.700đ/m ² /năm	50 năm
3	Cho thuê đất kèm CSHT KCN Đình Trám	Công ty TNHH SXTM Quốc Tế SHENGLI VN	8.395	14.700đ/m ² /năm	50 năm

III Năm 2016					
1	Cho thuê đất kèm CSHT KCN Đình Trám	Công ty TNHH Tedomi Việt Nam	8.140	14.700đ/m ² /năm	50 năm
2	Cho thuê đất kèm CSHT KCN Đình Trám	Công ty TNHH Vina Solar Technology	2.090	14.700đ/m ² /năm	49 năm

(Công ty phát triển hạ tầng Khu công nghiệp tỉnh Bắc Giang)

6.10. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 03 năm trước khi cổ phần hóa của Công ty Phát triển hạ tầng KCN tỉnh Bắc Giang

Bảng số 6: Tình hình tài chính của Công ty trong 03 năm trước cổ phần hóa

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015
Nợ	Tr.đồng	116.061,5	172.724,0	159.036,5
1. Tiền và tương đương tiền	Tr.đồng	170,5	6.700,6	2.361,00
2. Nguyên liệu, vật liệu	Tr.đồng	31,5	7,3	34,6
3. Tài sản cố định hữu hình	Tr.đồng	99.328,7	191.279,8	191.229,80
4. Tài sản cố định vô hình	Tr.đồng	46.527,0	3.906,5	3.906,50
5. Hao mòn TSCĐ	Tr.đồng	(34.803,7)	(36.090,2)	(47.557,10)
6. Các khoản phải thu	Tr.đồng	1.155,7	2.729,9	4.468,60
7. Tạm ứng	Tr.đồng	25,0	156,1	-
8. Chi hoạt động	Tr.đồng	3.626,8	4.034,0	4.593,10
Có	Tr.đồng	116.061,5	172.724,0	159.036,5
1. Các khoản phải trả	Tr.đồng	-	506,6	504,9

2. Các khoản phải nộp theo lương	Tr.đồng	-	-	-0,8
3. Các khoản phải nộp Nhà nước	Tr.đồng	1.366,3	2.092,7	3.414,70
4. Thanh toán nội bộ	Tr.đồng	-	6.358,9	2.140,00
5. Quỹ cơ quan	Tr.đồng	-	-	100,4
5. Nguồn kinh phí hoạt động	Tr.đồng	3.626,8	4.034,0	4.593,10
6. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	Tr.đồng	111.051,9	159.096,1	147.579,10
7. Thu chưa qua ngân sách	Tr.đồng	16,5	635,7	705,1

(Nguồn: Bảng cân đối tài khoản năm 2013, 2014 tự lập và BCTC năm 2015 kiểm toán của Công ty)

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

Trong quá trình hoạt động, Công ty cũng chịu ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố khách quan và chủ quan, do đó, có tác động đến quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

❖ Thuận lợi

- Ban lãnh đạo tâm huyết tài năng, gắn bó cùng công ty;
- Đội ngũ cán bộ công nhân viên năng lực, giàu kinh nghiệm;
- Được UBND tỉnh, các Sở, ngành liên quan quan tâm, tạo điều kiện để Công ty hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao.

❖ Khó khăn

- Ảnh hưởng của cơ chế tổ chức hoạt động theo hình thức đơn vị sự nghiệp Nhà nước, không linh hoạt với thị trường;
- Sản phẩm chưa đa dạng hóa;
- Chưa có công tác quảng bá, thị trường tốt để đẩy mạnh doanh số;
- Việc huy động các nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và mở rộng hoạt động kinh doanh, dịch vụ còn hạn chế.

- Thị trường cơ sở hạ tầng KCN chưa có thị trường trung tâm nên gần như các giao dịch chủ yếu qua các tổ chức môi giới bất động sản, qua báo chí hoặc môi giới cá nhân, do đó các hoạt động dịch vụ gắn liền với KCN còn sơ khai chưa đúng quỹ đạo;

- Hiện nay trên địa bàn tỉnh Bắc Giang có 04 KCN đi vào hoạt động, trong đó có KCN Đình Trám đã được đầu tư hoàn thành. Mặc dù tỉnh đã có chính sách đầu tư phù hợp nhưng do chủ đầu tư thực hiện đầu tư theo hình thức cuốn chiếu nên đã gây ảnh hưởng không nhỏ tới việc đáp ứng nhu cầu đầu tư của các nhà đầu tư trong và ngoài nước.

❖ **Cơ hội**

- Hiện tại nhu cầu tư vấn và các dịch vụ hạ tầng KCN là rất lớn;
- Nền kinh tế đang phục hồi, thuận lợi cho việc thoái vốn và kêu gọi đầu tư;
- Định hướng phát triển ngành của Chính phủ.

❖ **Thách thức**

- Cơ chế chính sách khuyến khích còn chưa rõ ràng và chưa đủ hấp dẫn để thu hút đầu tư và phát triển ngành dịch vụ môi trường.

- Thị trường cho công nghệ và dịch vụ môi trường chưa phát triển.

- Các rủi ro khác của vĩ mô như lạm phát, tỷ giá, lãi suất...

- Thị trường bất động sản còn đang gặp nhiều khó khăn, dịch vụ cho thuê đất công nghiệp cũng như dịch vụ hạ tầng chưa thu hút được nhiều khách hàng tiềm năng.

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

8.1. Vị thế của Công ty trong ngành

Công ty Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp tỉnh Bắc Giang là đơn vị sự nghiệp Nhà nước và là doanh nghiệp được giao nhiệm vụ quản lý và phát triển KCN Đình Trám, KCN Song Khê – Nội Hoàng và CCN Nội Hoàng là ba trong số những khu công nghiệp trọng điểm của tỉnh Bắc Giang.

- Thuận lợi trong việc thu hút đầu tư vào KCN Bắc Giang: Các khu công nghiệp có sẵn hệ thống hạ tầng tương đối hoàn chỉnh, cụ thể như sau:

+ Hệ thống đường bộ chất lượng tốt, hệ thống công thoát nước tốt, chất lượng đường khá tốt;

+ Có hệ thống xử lý nước thải hoàn chỉnh và đồng bộ tại các khu công nghiệp;

+ Trạm biến áp 110KV/35/6KV-16 MVA nằm ngay trong Khu công nghiệp, các tuyến đường điện quốc gia đi qua Khu công nghiệp;

+ Hệ thống thông tin liên lạc của tỉnh đã được xây dựng hiện đại thuận lợi cho việc giao dịch trong nước và quốc tế;

- Thuận lợi về kinh nghiệm làm chủ đầu tư hạ tầng của Công ty:

+ Gần 15 năm kinh nghiệm trong quản lý các KCN;

+ Hiện đang làm chủ đầu tư 3 KCN: KCN Đình Trám, KCN Song Khê – Nội Hoàng và CCN Nội Hoàng với tổng diện tích lên tới 260 ha;

Nhìn chung, trong suốt những năm hoạt động và kinh doanh, công ty đã phấn đấu không ngừng để tồn tại, ổn định và phát triển. Công ty đã có những cố gắng và nỗ lực vượt qua nhiều khó khăn, thử thách để từng bước khẳng định vị thế của mình trong các ngành cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, môi trường và xây dựng cũng như sự tín nhiệm của các khách hàng. Công ty đã nhận được nhiều phần thưởng của Nhà nước, Chính phủ, UBND Tỉnh. So với các doanh nghiệp trong lĩnh vực triển khai các dự án đất công nghiệp và dịch vụ xử lý chất thải trong khu vực thì công ty là một trong những công ty có quy mô khá, có kinh nghiệm trong hoạt động, quản trị và đi đầu trong công tác triển khai cổ phần hóa.

8.2. Triển vọng phát triển của ngành

- Trong quá trình toàn cầu hóa của xu thế thế giới, nền kinh tế Việt Nam ngày càng phát triển mạnh mẽ và bền vững. Trước nhu cầu phát triển đó thị trường bất động sản nói chung và thị trường cơ sở hạ tầng KCN nói riêng ra đời và phát triển là một tất yếu.

- Với chính sách thu hút đầu tư của tỉnh Bắc Giang, ngày càng có nhiều nhà đầu tư trong và ngoài nước có nhu cầu thuê đất gắn liền với cơ sở hạ tầng KCN để tiến hành hoạt động sản xuất kinh doanh.

Do đó, trong những năm tới nhu cầu hạ tầng cơ sở phục vụ sản xuất kinh doanh là rất lớn, đặc biệt là nhu cầu về thuê đất gắn liền với cơ sở hạ tầng trong KCN và các dịch vụ gắn liền với hệ thống hạ tầng KCN.

II. THỰC TRẠNG CÔNG TY TẠI THỜI ĐIỂM XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP

1. Thực trạng về tài sản cố định

1.1. Tình hình tài sản cố định

CÔNG TY PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP TỈNH BẮC GIANG

Tình hình tài sản cố định của Công ty theo số liệu sổ sách Kế toán và số liệu xác định lại tại thời điểm (31/12/2015) thể hiện tóm tắt ở bảng sau:

Bảng số 7: Thực trạng về Tài sản cố định

Đơn vị tính: đồng

STT	Loại tài sản	Giá trị sổ kế toán		Kiểm kê thực tế	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
A	TÀI SẢN CỐ ĐỊNH ĐANG DÙNG				
I	Tài sản cố định hữu hình	191.056.696.000	143.672.687.548	341.938.402.209	208.902.371.250
1	Nhà cửa vật kiến trúc	190.249.368.000	143.541.747.815	341.131.074.209	208.416.849.450
2	Máy móc thiết bị	807.328.000	130.939.733	807.328.000	485.521.800
II	Tài sản cố định vô hình	-	-	-	-
B	TÀI SẢN CỐ ĐỊNH KHÔNG CẦN DÙNG	3.906.500.000	3.906.500.000	3.906.500.000	3.906.500.000
I	Quyền sử dụng đất	3.906.500.000	3.906.500.000	3.906.500.000	3.906.500.000
C	TÀI SẢN CỐ ĐỊNH CHỜ THANH LÝ	173.162.000	-	173.162.000	-
1	Phương tiện vận tải	173.162.000	-	173.162.000	-
	Tổng cộng	195.136.358.000	147.579.187.548	346.191.226.209	212.808.871.250

(Nguồn: Hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp)

1.2. Nhà cửa, vật kiến trúc

Bảng số 8: Thực trạng về Nhà cửa, vật kiến trúc

Đơn vị tính: đồng

STT	Tên tài sản	Giá trị sổ kế toán		Giá trị đánh giá lại	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
I	Khu Công Nghiệp Song Khê - Nội Hoàng				
1	Khu nhà điều hành	2.945.462.000	2.557.544.655	5.707.912.470	3.403.072.602

CÔNG TY PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP TỈNH BẮC GIANG

1.1	Nhà điều hành	-	-	5.382.189.315	3.229.313.589
1.2	Nhà bảo vệ	-	-	45.345.230	27.660.590
1.3	Nhà để xe	-	-	71.419.948	41.423.570
1.4	Sân bê tông	-	-	116.387.952	54.702.337
1.5	Tường rào + cổng	-	-	67.986.668	33.993.334
1.6	Bể nước ngoài nhà	-	-	24.583.357	15.979.182
2	Duy tu sửa chữa các tuyến đường Khu công nghiệp	873.060.000	785.754.000	873.060.000	803.215.200
3	Hạ tầng kỹ thuật	18.232.892.459	17.419.314.877	18.232.892.459	18.180.394.259
3.1	San nền	7.538.548.817	6.784.693.935	7.538.548.817	7.538.548.817
3.2	Via hè đường giao thông	349.988.000	297.489.800	349.988.000	297.489.800
3.3	San nền và bồi thường diện tích đất 817 m ²	72.245.000	65.020.500	72.245.000	72.245.000
3.3.1	San nền 817 m ²	47.572.000	42.814.800	47.572.000	47.572.000
3.3.2	Bồi thường diện tích đất 817 m ²	24.673.000	22.205.700	24.673.000	24.673.000
3.4	Rà phá bom mìn	98.383.282	98.383.282	98.383.282	98.383.282
3.5	Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng	10.173.727.360	10.173.727.360	10.173.727.360	10.173.727.360
4	Hạ tầng kỹ thuật (Phần 322.395 m ² cho nhà đầu tư thứ cấp thuê)	39.687.175.541	38.007.374.123	39.687.175.541	38.007.374.123
4.1	San nền	16.798.014.183	15.118.212.765	16.798.014.183	15.118.212.765
4.2	Via hè đường giao thông	219.225.718	219.225.718	219.225.718	219.225.718
4.3	San nền và bồi thường diện tích đất 817 m ²	22.669.935.640	22.669.935.640	22.669.935.640	22.669.935.640

CÔNG TY PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP TỈNH BẮC GIANG

II	Khu Công Nghiệp Đình Trám				
5	Nhà vận hành trạm xử lý	959.286.000	640.575.333	959.286.000	786.614.520
6	Hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp	108.094.612.000	75.140.887.827	243.522.767.986	124.732.592.919
6.1	San nền, đường nội bộ khu công nghiệp	38.142.349.000	28.089.310.862	112.551.789.170	56.275.894.585
6.2	Tường rào + hệ thống điện chiếu sáng giai đoạn 1	9.571.816.000	3.037.540.700	9.571.816.000	4.403.035.360
6.3	Tường rào + hệ thống điện chiếu sáng giai đoạn 2	2.892.813.000	1.512.030.300	2.892.813.000	1.446.406.500
6.4	San nền lô 02,03, hệ thống đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải giai đoạn 2	28.869.302.000	21.466.556.712	63.484.464.487	31.742.232.243
6.5	Hệ thống thoát nước mưa, nước thải	23.167.264.000	17.338.427.050	47.439.201.885	23.719.600.943
6.6	Cây xanh khu công nghiệp	1.075.931.000	578.251.760	1.075.931.000	1.075.931.000
6.7	Cây xanh khu công nghiệp	983.691.000	425.884.485	983.691.000	983.691.000
6.8	San nền lô 01	2.048.944.000	1.941.912.200	3.336.760.664	3.336.760.664
6.9	Nền đường tuyến 1	1.342.502.000	750.973.758	2.186.300.780	1.749.040.624
7	Trạm xử lý nước thải	19.456.880.000	8.990.297.000	32.147.979.753	22.503.585.827
	Tổng cộng	190.249.368.000	143.541.747.815	341.131.074.209	208.416.849.450

(Nguồn: Hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp)

1.3. Máy móc thiết bị

Bảng số 9: Thực trạng về máy móc thiết bị

Đơn vị tính: đồng

TT	Tên tài sản	Giá trị sổ kế toán	Theo đánh giá lại
-----------	--------------------	---------------------------	--------------------------

		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
1	Đường dây 22KV, trạm biến áp cấp điện cho trạm bơm tăng áp	796.078.000	126.439.733	796.078.000	477.646.800
2	Máy vi tính	11.250.000	4.500.000	11.250.000	7.875.000
	Tổng cộng	807.328.000	130.939.733	807.328.000	485.521.800

(Nguồn: Hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp)

2. Tổng diện tích đất đai đơn vị đang sử dụng

❖ *Tình hình đất đai đơn vị đang sử dụng*

Công ty Phát triển hạ tầng KCN tỉnh Bắc Giang hiện nay đang quản lý, sử dụng bao gồm 03 vị trí đất, có tổng diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 958.404,4m². Hình thức sử dụng đất do Công ty quản lý với phương án sử dụng đất như sau:

Bảng số 10: Thực trạng tình hình sử dụng đất

TT	Địa chỉ nhà, đất	Diện tích đất	Hồ sơ pháp lý	Hiện trạng sử dụng
1	Đất tại xã Hoàng Ninh và xã Hồng Thái huyện Việt Yên tỉnh Bắc Giang	958.404,4 m ²	- Hợp đồng thuê đất số 1360-HĐ/ĐT ngày 16/09/2004 giữa Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang với Công ty Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp tỉnh Bắc Giang; - Phụ lục Hợp đồng số 1633/PLHĐĐT ngày 11/9/2015; - Quyết định số 91/QĐ-UBND ngày 19/01/2006 của UBND tỉnh Bắc Giang V/v cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Phát triển hạ tầng khu công nghiệp tỉnh Bắc Giang.	Thuê đất của Nhà nước để thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Đình Trám và cho Nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất có hạ tầng
2	Đất Khu công nghiệp Song Khê –	1.098.664 m ²	- Quyết định số 1892/QĐ-UBND ngày 25/11/2014 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết điều chỉnh KCN.	- Đất đã cho nhà đầu tư thứ cấp thuê, đất giao cho Công ty PTHT KCN quản

CÔNG TY PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP TỈNH BẮC GIANG

	Nội Hoàng; bao gồm:		- Văn bản số 3554/UBND-CN ngày 14/12/2015.	lý và đất đang BT-GPMB. xây dựng hạ tầng kỹ thuật KCN.
	- Đất thu hồi dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng của Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh nhà Hoàng Hải.	577.982,3 m ²	- Quyết định số 574/QĐ-UBND ngày 30/10/2013 của UBND tỉnh Bắc Giang V/v thu hồi đất Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà Hoàng Hải quản lý, sử dụng tại khu phía Bắc KCN Song Khê – Nội Hoàng, giao đất cho Công ty Phát triển hạ tầng KCN tỉnh Bắc Giang quản lý; - Công văn Số 2835/UBND-KTN ngày 25/10/2013 của UBND tỉnh Bắc Giang V/v tiếp nhận, quản lý và vận hành Dự án “ Xây dựng hạ tầng phía Bắc Khu công nghiệp Song Khê – Nội Hoàng”.	- Quản lý diện tích đất nhà đầu tư thứ cấp thuê trực tiếp với Nhà nước: 269.243,7 m2. - Giao quản lý diện tích đất 308.738,6 m2 Khu Công nghiệp Song Khê - Nội Hoàng.
	- Đất triển khai dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng mới theo quy hoạch được duyệt	520.681,7 m ²	Công văn số 435/UBND-CN ngày 14/02/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang V/v giao chủ đầu tư lập dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật phía Bắc khu công nghiệp Song Khê – Nội Hoàng.	- Nhà nước đang thực hiện công tác bồi thường – giải phóng mặt bằng và Công ty Phát triển hạ tầng KCN đang triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng theo dự án được duyệt.
3	Đất Cụm công nghiệp Nội Hoàng	583.900 m ²	- Quyết định số 959/QĐ-UBND ngày 25/06/2010 của UBND tỉnh Bắc Giang V/v giao chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Cụm công nghiệp Nội Hoàng. - Quyết định số 1194/QĐ-UBND ngày 13/08/2014 của UBND tỉnh Bắc Giang Vv phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/500.	- Quản lý diện tích đất nhà đầu tư thứ cấp thuê trực tiếp với Nhà nước: 316.000m ² - Diện tích đất còn lại theo quy hoạch chưa BT-GPMB 267.900 m ²

(Nguồn: Công ty phát triển hạ tầng KCN tỉnh Bắc Giang)

3. Thực trạng về tài chính, công nợ

Thực trạng về tài chính, công nợ của Công ty theo số liệu sổ sách Kế toán tại thời điểm 31/12/2015 như sau:

Bảng số 11: Thực trạng về tài chính, công nợ

Chỉ tiêu	Giá trị (đồng)
❖ Nguồn vốn chủ sở hữu	213.671.698.512
<i>Vốn chủ sở hữu:</i>	<i>66.092.510.964</i>
- Vốn khác của chủ sở hữu (Phí và Lệ phí)	705.066.149
- Chênh lệch đánh giá lại tài sản	65.287.034.778
- Quỹ đầu tư phát triển	100.410.037
<i>Nguồn kinh phí và quỹ khác</i>	<i>147.579.187.548</i>
❖ Các khoản phải thu	4.469.515.693
<i>Phải thu ngắn hạn:</i>	<i>4.469.515.693</i>
- Phải thu của khách hàng	4.421.649.771
- Trả trước cho người bán	22.629.000
- Các khoản phải thu khác	25.236.922
<i>Phải thu dài hạn</i>	-
❖ Nợ phải trả	6.059.752.584
<i>Nợ ngắn hạn:</i>	<i>6.059.752.584</i>
- Phải trả người bán	420.063.414
- Người mua trả tiền trước	48.969.119
- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	3.414.737.576
- Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác	2.175.982.475
<i>Nợ dài hạn</i>	-

(Nguồn: Hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp)

4. Thực trạng về lao động

Tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp ngày 19/09/2016, tổng số cán bộ công nhân viên của Công ty là **22** người, trong đó cơ cấu như sau:

Bảng số 12: Thực trạng về lao động

TT	Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
I	Theo trình độ lao động	22	100
1	- Trình độ trên Đại học	1	4,55
2	- Trình độ Đại học	16	72,73
3	- Trung cấp, sơ cấp nghề	3	9,09
4	- Lao động phổ thông	2	13,64
II	Theo Hợp đồng lao động	22	100
1	Lao động không thuộc diện ký hợp đồng lao động	09	40,91
2	Lao động làm việc theo hợp đồng lao động không xác định thời hạn	13	59,09
III	Theo giới tính	22	100
1	Nam	18	81,82
2	Nữ	04	18,18

(Nguồn: Phương án lao động Công ty Phát triển hạ tầng KCN tỉnh Bắc Giang)

Số lao động bình quân của các năm giai đoạn trước cổ phần hóa như sau:

Bảng số 13: Số lao động bình quân trước cổ phần hóa

Lao động	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015
Số lao động bình quân (người)	13	18	20

(Nguồn: Công ty Phát triển hạ tầng KCN tỉnh Bắc Giang)

III. KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP**1. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp và vốn Nhà nước**

Căn cứ Quyết định số 1494/QĐ-UBND ngày 19/09/2016 của UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa:

Tổng giá trị tài sản thực tế đánh giá lại tại thời điểm xác định GTDN: 219.731.451.096 đồng

Giá trị tài sản thực tế đưa vào cổ phần hóa : **215.824.951.096** đồng

Trong đó:

- Nợ phải trả : 6.059.752.584 đồng
- Giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp : **209.765.198.512** đồng
(Bằng chữ: Hai trăm lẻ chín tỷ, bảy trăm sáu mươi lăm triệu, một trăm chín mươi tám nghìn, năm trăm mười hai đồng).

Bảng số 14: Giá trị doanh nghiệp tại thời điểm 31/12/2015

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Số liệu sổ kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>(4)=(3)-(2)</i>
A. Tài sản đang dùng (I+II+III+IV)	150.537.916.318	215.824.951.096	65.287.034.778
I. Tài sản dài hạn	143.672.687.548	208.959.722.326	65.287.034.778
1. Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-
2. Tài sản cố định	143.672.687.548	208.902.371.250	65.229.683.702
<i>a. Tài sản cố định hữu hình</i>	<i>143.672.687.548</i>	<i>208.902.371.250</i>	<i>65.229.683.702</i>
- Nhà cửa, vật kiến trúc	143.541.747.815	208.416.849.450	64.875.101.635
- Máy móc thiết bị	130.939.733	485.521.800	354.582.067
- Phương tiện vận tải	-	-	-
- Thiết bị dụng cụ quản lý	-	-	-
<i>b. Tài sản cố định vô hình</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>c. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
3. Bất động sản đầu tư	-	-	-
4. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-
5. Chi phí trả trước dài hạn	-	57.351.076	57.351.076

II. Tài sản ngắn hạn	6.865.228.770	6.865.228.770	-
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	2.361.063.078	2.361.063.078	-
a. Tiền	2.361.063.078	2.361.063.078	-
b. Các khoản tương đương tiền	-	-	-
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	4.469.515.693	4.469.515.693	-
4. Hàng tồn kho	34.649.999	34.649.999	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	-	-	-
6. Chi phí sự nghiệp	-	-	-
III. Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp	-	-	-
IV. Giá trị quyền sử dụng đất	-	-	-
B. Tài sản không cần dùng (Chỉ ghi giá trị còn lại theo sổ sách kế toán)	3.906.500.000	3.906.500.000	-
C. Tài sản chờ thanh lý	-	-	-
TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DOANH NGHIỆP (A + B + C) Trong đó:	154.444.416.318	219.731.451.096	65.287.034.778
TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ DOANH NGHIỆP (Mục A)	150.537.916.318	215.824.951.096	65.287.034.778
E1. Nợ thực tế phải trả Trong đó:	6.059.752.584	6.059.752.584	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-
E2. Nguồn kinh phí sự nghiệp	-	-	-
TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẦN VỐN NHÀ NƯỚC TẠI DOANH NGHIỆP [A - (E1 + E2)]	144.478.163.734	209.765.198.512	65.287.034.778

(Nguồn: Hồ sơ xác định Giá trị doanh nghiệp)

PHẦN II. PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA**1. Căn cứ pháp lý để xây dựng phương án cổ phần hóa**

- Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành Công ty cổ phần;

- Nghị định số 189/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành Công ty cổ phần;
- Nghị định 116/2015/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 59/2011/NĐ-CP về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần;
- Thông tư số 196/2011/TT-BTC ngày 26/12/2011 của Bộ Tài Chính hướng dẫn bán cổ phần lần đầu và quản lý sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa của các doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thực hiện chuyển đổi thành Công ty cổ phần;
- Thông tư số 127/2014/TT-BTC ngày 05/09/2014 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần theo quy định tại Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ;
- Thông tư 44/2015/TT-BLĐTBXH hướng dẫn thực hiện Nghị định 63/2015/NĐ-CP quy định chính sách đối với người lao động dôi dư khi sắp xếp lại công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu của Bộ trưởng Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội ban hành;
- Quyết định số 37/2014/QĐ-TTg ngày 18/6/2014 của Chính phủ về Ban hành tiêu chí, danh mục phân loại doanh nghiệp nhà nước;
- Quyết định số 22/2015/QĐ-TTg ngày 22/6/2015 của Thủ tướng chính phủ về việc chuyển đơn vị sự nghiệp thành công ty cổ phần;
- Công văn số 338/VPCP-ĐMDN ngày 13/01/2016 của Văn phòng Chính phủ về việc chuyển đổi Công ty phát triển hạ tầng KCN Bắc Giang thành công ty cổ phần;
- Công văn số 126/UBND-KT của Ủy ban nhân dân Tỉnh Bắc Giang về việc cổ phần hóa Công ty Phát triển hạ tầng KCN tỉnh Bắc Giang;
- Quyết định số 400/QĐ-UBND ngày 23/03/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc thành lập Ban chỉ đạo cổ phần hóa, chuyển đổi doanh nghiệp tại Công ty Phát triển hạ tầng KCN tỉnh Bắc Giang;
- Quyết định số 1494/QĐ-UBND ngày 19/09/2016 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp đối với Công ty Phát triển hạ tầng KCN tỉnh Bắc Giang.

2. Mục tiêu cổ phần hóa

Thực hiện mục tiêu của Chính phủ được ghi rõ trong Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành Công ty cổ phần và Quyết định 22/2015/QĐ-TTg ngày 22/06/2015 về việc chuyển đơn vị sự

nghiệp công lập thành công ty cổ phần. Mục tiêu cổ phần hóa của Công ty Phát triển hạ tầng KCN tỉnh Bắc Giang bao gồm:

- Chuyển hình thức sở hữu 100% vốn nhà nước thành hình thức đa sở hữu, tạo sự thay đổi căn bản về phương thức quản lý, từng bước đầu tư đổi mới công nghệ, phát triển quy mô, tăng cường năng lực tài chính, năng lực sản xuất kinh doanh nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty hiện nay và trong tương lai;
- Huy động vốn nhân rồi của cán bộ công nhân viên trong đơn vị, của cá nhân và các tổ chức kinh tế trong và ngoài nước để đầu tư phát triển đơn vị;
- Nâng cao vai trò làm chủ thật sự; gắn chặt trách nhiệm, công việc và quyền lợi của cổ đông, tạo động lực thúc đẩy công tác điều hành, quản lý sản xuất kinh doanh có hiệu quả, nâng cao thu nhập của người lao động, của cổ đông và góp phần tăng trưởng kinh tế đất nước;
- Việc chuyển đổi từ hình thức đơn vị sự nghiệp Nhà nước sang Công ty cổ phần, buộc người lao động hiểu rõ hơn trách nhiệm của mình đối với Công ty, lợi nhuận làm ra không phải là của Nhà nước, mà gắn chặt trên mỗi cổ đông, mỗi cán bộ công nhân viên. Vì vậy người lao động sẽ tích cực và năng động hơn trong sản xuất, bộ máy quản lý sẽ được thiết lập lại và cơ cấu gọn nhẹ hơn, giúp tiết kiệm tối đa chi phí và nâng cao lợi nhuận.

3. Điều kiện thuận lợi để cổ phần hóa

- Là một trong những đơn vị có tình hình hoạt động kinh doanh ổn định trên địa bàn tỉnh, Công ty đã nhận được sự hỗ trợ, chỉ đạo của UBND tỉnh Bắc Giang và các cơ quan ban ngành của Địa phương. Đây là điều kiện thuận lợi giúp Công ty xúc tiến nhanh hơn việc tổ chức thực hiện thành công quá trình cổ phần hoá.
- Ban Giám đốc Công ty đã có sự chuẩn bị tích cực về mặt tư tưởng, đồng thời công tác tuyên truyền, phổ biến chủ trương, chính sách của Nhà nước về cổ phần hoá cho cán bộ công nhân viên, để quá trình cổ phần hoá diễn ra thuận lợi và thành công.
- Toàn thể cán bộ công nhân viên của Công ty từ Ban lãnh đạo đến nhân viên đều thể hiện quyết tâm cao trong việc cổ phần hoá Công ty, sẵn sàng tham gia góp vốn cổ phần, tiếp tục gắn bó lâu dài với Công ty sau giai đoạn cổ phần hóa.

4. Hình thức cổ phần hóa

Căn cứ đặc điểm và tình hình thực tế của Công ty tại thời điểm cổ phần hóa và quy định tại Khoản 1 Điều 3 Quyết định 22/2015/QĐ-TTg ngày 22/06/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc chuyển đơn vị sự nghiệp công lập thành công ty cổ phần. Hình thức cổ phần hóa Công ty Phát triển hạ tầng KCN tỉnh Bắc Giang là “**Giữ nguyên vốn**

Nhà nước, phát hành thêm cổ phiếu tăng vốn điều lệ” và đề nghị tỷ lệ Nhà nước nắm giữ là 49%.

5. Tên công ty cổ phần

Tên tiếng Việt : **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP BẮC GIANG**

Tên tiếng Anh : **Bac Giang Industrial Zones Infrastructure Development Joint Stock Company**

Tên viết tắt : **Công ty CP Phát triển hạ tầng KCN Bắc Giang**

Trụ sở chính : Lô HC, Khu phía Bắc KCN Song Khê – Nội Hoàng, xã Song Khê, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang

Điện thoại : 0240 3866 767

Email : congtypthtkcn@bacgiang.gov.vn

6. Ngành nghề kinh doanh dự kiến

Bảng số 15: Ngành nghề kinh doanh dự kiến

STT	TÊN NGÀNH	MÃ NGÀNH
1	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan <i>Chi tiết: Giám sát thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, hạ tầng kỹ thuật.</i>	7110
2	Xây dựng nhà các loại	4100
3	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ <i>Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông</i>	
4	Xây dựng công trình công ích	4220
5	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác <i>Chi tiết: Xây dựng công trình thủy lợi; Xây dựng hệ thống thu gom và Trạm xử lý nước thải; Xây dựng công trình điện đến 35KV.</i>	4290
6	Phá dỡ	4311
7	Chuẩn bị mặt bằng	4312
8	Lắp đặt hệ thống điện	4321

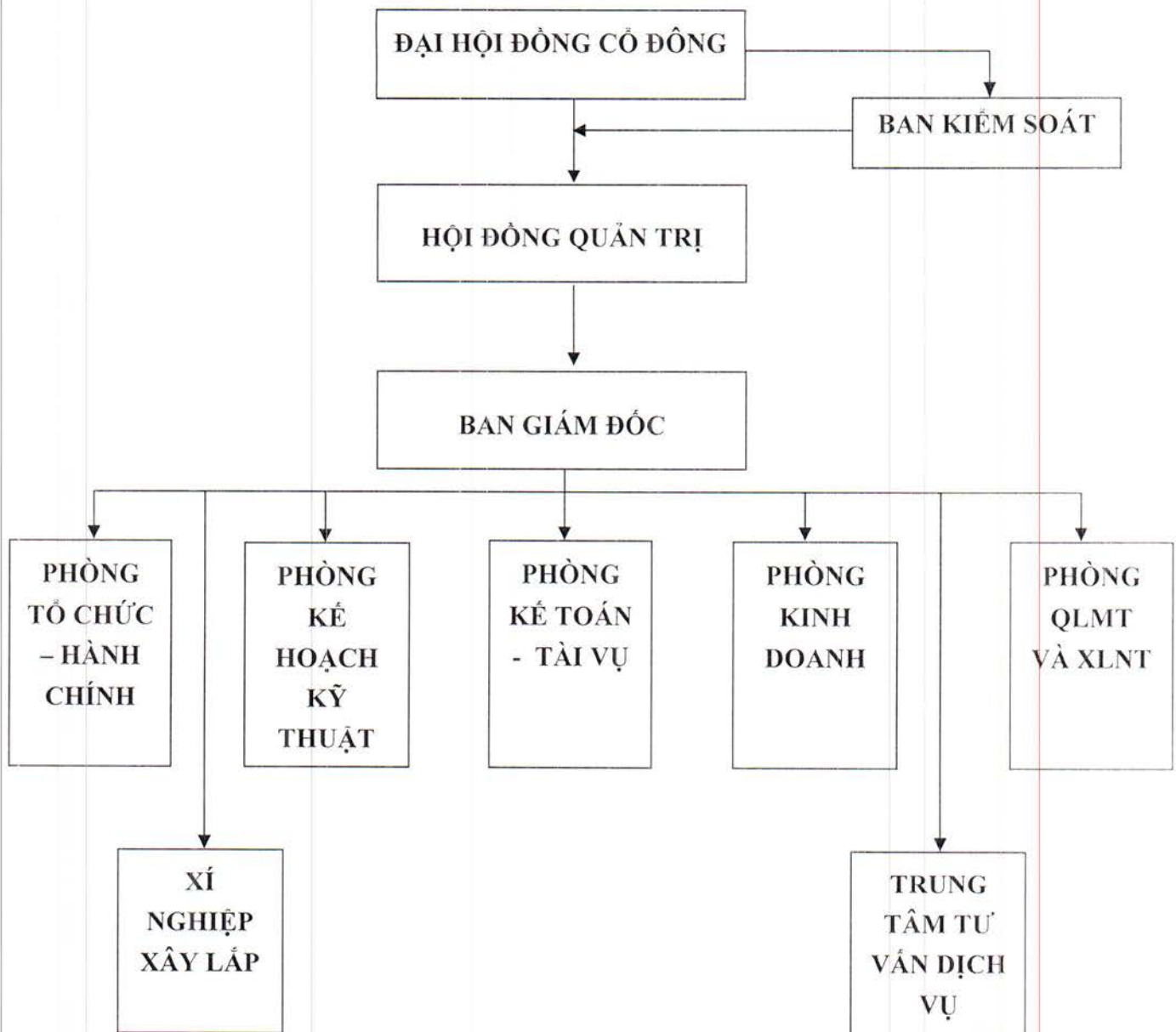
9	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí	4322
10	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
11	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
12	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
13	Hoạt động tư vấn quản lý <i>Chi tiết: Tư vấn đấu thầu, lập dự án đầu tư, quản lý dự án đầu tư, hoạt động đầu tư.</i>	7020
14	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê <i>Chi tiết: Đầu tư phát triển các khu đô thị mới và khu công nghiệp; cho thuê cơ sở hạ tầng, cho thuê lại đất trong KCN.</i>	6810
15	Thoát nước và xử lý nước thải	3700
16	Thu gom rác thải không độc hại	3811
17	Thu gom rác thải độc hại	3812
18	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	5610
19	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng <i>Chi tiết: Kinh doanh vật liệu xây dựng và các thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng</i>	4663
20	Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm	7810
21	Quản lý, duy tu, bảo dưỡng các công trình hạ tầng kỹ thuật trong KCN và đô thị	

(Nguồn: Công ty Phát triển hạ tầng KCN tỉnh Bắc Giang)

7. Cơ cấu tổ chức

Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng KCN Bắc Giang, hoạt động theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty do Đại hội đồng cổ đông thông qua, theo các quy định của Luật doanh nghiệp, dưới sự quản trị, giám sát và điều hành của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc.

Sơ đồ số 2: Cơ cấu tổ chức của Công ty cổ phần



↓ **Chức năng, nhiệm vụ các phòng ban như sau:**

- **Đại hội đồng cổ đông:** Gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty, quyết định những vấn đề luật pháp và điều lệ Công ty quy định. Đặc biệt, các cổ đông sẽ thông qua các báo cáo tài chính hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo.
- **Hội đồng quản trị:** Là cơ quan quản lý 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 Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị có trách nhiệm giám sát Giám đốc điều hành và những người quản lý khác.

▪ **Ban kiểm soát:** Là cơ quan trực thuộc Đại hội đồng cổ đông, do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Ban kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính của Công ty. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc.

▪ **Ban Giám đốc:** Ban Giám đốc gồm Giám đốc và các Phó giám đốc là cơ quan điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao.

▪ **Phòng Tổ chức – Hành chính:**

- Tham mưu cho Ban giám đốc trong việc tuyển dụng, sắp xếp, bố trí, điều động, cho thôi việc đối với cán bộ - công nhân viên thuộc các Phòng ban và các đơn vị trực thuộc Công ty sao cho phù hợp với trình độ nghiệp vụ, chuyên môn nhằm phát huy khả năng và hiệu quả làm việc cao nhất của người lao động;

- Tham mưu cho Ban giám đốc trong công tác quy hoạch cán bộ quản lý, cán bộ kỹ thuật để có kế hoạch đào tạo, sắp xếp hoạt động hiệu quả bền vững;

- Tham mưu cho Ban giám đốc trong việc bổ nhiệm, miễn nhiệm, khen thưởng, kỷ luật, đề xuất nâng lương và mức phụ cấp đối với các chức danh quản lý và người lao động trong Công ty;

- Quản lý công tác văn thư, văn phòng phẩm, đội xe, hệ thống mạng máy tính, website;

- Xây dựng các định mức đơn giá về lao động. Lập và quản lý quỹ lương, các quy chế phân phối tiền lương, tiền thưởng theo quy định của Nhà nước và hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty;

- Quản lý, tham mưu về các chế độ Bảo hiểm xã hội, Theo dõi công tác đóng, hưởng, diễn biến của người lao động trong công ty với các cơ quan Bảo hiểm xã hội. Thực hiện hoàn chỉnh các hồ sơ giải quyết các chế độ lao động, các hợp đồng lao động, các văn bản liên quan.

- Tổ chức tiếp các đoàn thanh tra, kiểm tra, của các cơ quan chức năng Nhà nước đến thanh tra, kiểm tra tại Công ty. Đón tiếp các đoàn khách làm việc và khách thăm quan Công ty;

- Là thường trực Hội đồng thi đua, khen thưởng và kỷ luật của Công ty, thực hiện công tác thi đua, khen thưởng, kỷ luật; là thường trực giúp việc Ban giám đốc thực hiện Quy chế dân chủ của Công ty.

▪ **Phòng Kế hoạch kỹ thuật:**

- Tham mưu với lãnh đạo Công ty xây dựng đề án tổng thể kết cấu hạ tầng khu, cụm công nghiệp, lập kế hoạch chi tiết tháng, quý, năm về xây dựng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật trình cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- Tham mưu với lãnh đạo Công ty thực hiện công tác quản lý và khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài hàng rào các khu, cụm công nghiệp;
- Giúp Giám đốc công ty lập dự án, quy hoạch để triển khai các dự án hạ tầng;
- Tham mưu với lãnh đạo Công ty thỏa thuận khảo sát địa điểm đầu tư, thỏa thuận đầu nối hạ tầng KCN đối với các doanh nghiệp trong quá trình xây dựng công trình;
- Tổ chức thực hiện các dự án đầu tư;
- Phối hợp với các phòng chuyên môn của Công ty tham mưu cho Giám đốc ký kết các hợp đồng kinh tế về quản lý và đầu tư xây dựng;
- Phối hợp với phòng Kế toán – Tài vụ đôn đốc các doanh nghiệp nộp tiền thuê đất, tiền sử dụng hạ tầng, tiền xử lý nước thải và các khoản thu khác theo quy định;
- Thực hiện các công tác khác được Lãnh đạo Công ty giao.

▪ **Phòng Kế toán – Tài vụ:**

- Thực hiện nhiệm vụ theo luật Kế toán, chuẩn mực Kế toán và quy chế quản lý tài chính;
- Quản lý thu, chi tài chính theo đúng chế độ quy định, đề xuất sử dụng vốn sao cho hoạt động có hiệu quả nhất và đúng chế độ quy định;
- Lập bảng kê chứng từ, các nghiệp vụ kinh tế phát sinh hàng ngày;
- Theo dõi các khoản phải thu, phải trả;
- Nắm chắc tình hình tăng giảm tài sản cố định để hạch toán khấu hao chính xác và đúng tiến độ;
- Hàng tháng lập bảng thanh toán tiền lương cho CBCNV kịp thời, chính xác; Thực hiện thủ tục chế độ chính sách cho CBCNV theo quy định hiện hành của Nhà nước (BHXH, BHYT, BHLĐ, ...);
- Hàng năm lập báo cáo quyết toán, cân đối thu, chi và phải tính các khoản lãi, lỗ, tình hình thực hiện nghĩa vụ nộp ngân sách và phân bổ các quỹ trình Giám đốc phê duyệt.
- Thực hiện các công tác khác được Lãnh đạo Công ty giao.

▪ **Phòng kinh doanh:**

- Tổ chức khai thác tìm kiếm và mở rộng thị trường kinh doanh. Nghiên cứu luật pháp, chế độ có liên quan và tình hình thực tế của thị trường về dịch vụ, sản lượng, giá, các tác động có liên quan để tham mưu cho Giám đốc việc thương thảo, ký kết các hợp đồng kinh tế;

- Trực tiếp quản lý, chỉ đạo, điều hành, tổ chức các hoạt động sản xuất, kinh doanh trong toàn Công ty. Xây dựng kế hoạch tác nghiệp, tổ chức chỉ đạo thực hiện kế hoạch tác nghiệp sản xuất kinh doanh trong toàn Công ty.

- Thực hiện các công tác khác được Lãnh đạo Công ty giao.

▪ **Phòng Quản lý môi trường và Xử lý nước thải:**

- Tham mưu với lãnh đạo công ty về công tác vệ sinh môi trường, giữ gìn vệ sinh môi trường KCN theo quy định;

- Chịu trách nhiệm quản lý toàn bộ công tác vệ sinh, chăm sóc cây xanh, thảm cỏ trong KCN;

- Tham mưu với lãnh đạo Công ty thực hiện đúng các quy định của Pháp luật về môi trường;

- Tham mưu với lãnh đạo tiến hành quan trắc môi trường định kỳ trên cơ sở đánh giá đã được phê duyệt;

- Thực hiện vận hành Trạm xử lý nước thải KCN, đảm bảo hệ thống máy móc của trạm, bảo đảm chất lượng nước thải đúng quy định;

- Thực hiện vận hành, tham mưu với lãnh đạo trong công tác sửa chữa, duy tu bảo dưỡng Trạm xử lý nước thải;

- Quản lý, vận hành hệ thống điện chiếu sáng trong KCN;

- Phối hợp với phòng Kế toán – Tài vụ đôn đốc các doanh nghiệp nộp tiền thuê đất, tiền sử dụng hạ tầng, tiền xử lý nước thải và các khoản thu khác theo quy định;

- Thực hiện các công tác khác được Lãnh đạo Công ty giao.

▪ **Xí nghiệp xây lắp**

- Tổ chức thực hiện mọi hoạt động thi công xây lắp: xây dựng, lắp đặt, sửa chữa, bảo dưỡng các công trình trong và ngoài KCN;

- Nhận thầu thi công các công trình khi được Giám đốc Công ty giao hoặc ủy quyền.

▪ **Trung tâm Tư vấn dịch vụ**

- Tư vấn đấu thầu, lập dự án đầu tư, quản lý dự án đầu tư, hoạt động đầu tư;

- Tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm;

8. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ**⚡ Vốn điều lệ của Công ty cổ phần**

Căn cứ Quyết định số 1494/QĐ-UBND ngày 19/09/2016 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp đối với Công ty Phát triển hạ tầng KCN tỉnh Bắc Giang.

- Giá trị thực tế doanh nghiệp xác định lại là: **215.824.951.096** đồng

Trong đó:

- Nợ phải trả là: 6.059.752.584 đồng
- Giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp là: **209.765.198.512** đồng

Căn cứ:

- Phương hướng kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Năng lực quản lý sản xuất kinh doanh của Bộ máy quản lý Công ty;
- Khả năng tự chủ và mối quan hệ hợp tác với các đối tác.

Công ty chọn hình thức cổ phần hóa là **“Giữ nguyên vốn Nhà nước, phát hành thêm cổ phiếu tăng vốn điều lệ”**.

- Vốn Điều lệ Công ty cổ phần dự kiến: **428.000.000.000** đồng

(Bằng chữ: Bốn trăm hai mươi tám tỷ đồng)

- Mệnh giá cổ phần là: **10.000** đồng/cổ phần
- Tổng số cổ phần phổ thông là: **42.800.000** cổ phần

⚡ Cơ cấu vốn điều lệ

Bảng số 16: Cơ cấu vốn điều lệ dự kiến

Đối tượng	Số cổ phần	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ (%)
Vốn nhà nước	20.976.519	209.765.190.000	49,00
Bán ưu đãi cho CBCNV	16.560	165.600.000	0,0386
Mua ưu đãi theo thời gian làm việc thực tế tại Khu vực Nhà nước	15.600	156.000.000	0,0364
Mua theo thời gian cam kết làm việc tại CTCP	960	9.600.000	0,0022
Bán cho đối tác chiến lược	14.980.000	149.800.000.000	35,00
Bán đấu giá cổ phần IPO	6.826.921	68.269.210.000	15,95
Vốn điều lệ	42.800.000	428.000.000.000	100,00%

✚ **Cổ phần Nhà nước nắm giữ**

Xét trên tình hình thực tế, Công ty Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp tỉnh Bắc Giang kính trình Ban chỉ đạo, UBND tỉnh xem xét chấp thuận phương án Nhà nước sẽ nắm giữ 49% vốn điều lệ tương đương 20.976.519 cổ phần tại Công ty cổ phần.

9. Phương thức chào bán cổ phần

9.1. Cổ phần bán ưu đãi cho người lao động

Cổ phần ưu đãi cho người lao động gồm hai hình thức chi tiết như sau:

✚ **Cổ phần ưu đãi cho người lao động theo thời gian thực tế làm việc trong khu vực Nhà nước**

Căn cứ Khoản 1 Điều 21 Quyết định số 22/2015/QĐ-TTg ngày 22/06/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc chuyển đơn vị sự nghiệp công lập thành công ty cổ phần, người lao động có tên trong danh sách thường xuyên của doanh nghiệp tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa được mua tối đa 100 cổ phần cho mỗi năm thực tế làm việc tại khu vực Nhà nước với giá bán bằng 60% giá đấu thành công thấp nhất. Dựa trên cơ sở đó, Công ty xây dựng phương án mua cổ phần ưu đãi đối với lao động có tên trong danh sách thường xuyên của doanh nghiệp tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa theo thời gian làm việc tại khu vực Nhà nước như sau:

▪ Tổng số lao động mua theo thời gian thực tế làm việc trong khu vực Nhà nước	:	20 người
▪ Tổng số cổ phần được mua ưu đãi theo thời gian thực tế làm việc trong khu vực Nhà nước	:	15.600 cổ phần (giá trị tương ứng mệnh giá là 156.000.000 đồng chiếm 0,0364% vốn điều lệ Công ty cổ phần)
▪ Giá bán	:	60% giá đấu thành công thấp nhất của cuộc đấu giá công khai
▪ Thời gian thực hiện	:	Việc triển khai bán cổ phần cho người lao động sẽ thực hiện sau khi bán đấu giá cổ phần lần đầu ra bên ngoài

(Danh sách người lao động được mua ưu đãi theo thời gian thực tế làm việc trong khu vực nhà nước theo Phụ lục kèm Phương án lao động)

✚ **Bán cổ phần ưu đãi cho người lao động theo thời gian cam kết làm việc tại Công ty cổ phần**

Căn cứ Khoản 2 Điều 21 Quyết định số 22/2015/QĐ-TTg ngày 22/06/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc chuyển đơn vị sự nghiệp công lập thành công ty cổ phần, người lao động có tên trong danh sách thường xuyên của doanh nghiệp tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa được mua thêm 200 cổ phần cho mỗi năm cam kết làm việc tiếp với giá bán bằng 100% giá đấu thành công thấp nhất. Dựa trên cơ sở đó, Công ty xây dựng phương án mua cổ phần ưu đãi đối với lao động có tên trong danh sách thường xuyên của doanh nghiệp tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa theo thời gian cam kết làm việc tại Công ty cổ phần như sau:

▪ Tổng số lao động mua ưu đãi theo thời gian cam kết làm việc tại Công ty cổ phần	:	02 người
▪ Tổng số cổ phần được mua ưu đãi theo thời gian cam kết làm việc tại Công ty cổ phần	:	960 cổ phần (giá trị tương ứng mệnh giá là 9.600.000 đồng chiếm 0,0022% vốn điều lệ Công ty cổ phần)
▪ Giá bán	:	100% giá đấu thành công thấp nhất của cuộc đấu giá công khai
▪ Thời gian thực hiện	:	Việc triển khai bán cổ phần cho người lao động sẽ thực hiện sau khi bán đấu giá cổ phần lần đầu ra bên ngoài

(Danh sách người lao động được mua ưu đãi theo thời gian cam kết làm việc tại Công ty cổ phần theo Phụ lục kèm Phương án lao động)

9.2. Cổ phần bán cho Công đoàn

Theo quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều 17 Quyết định 22/2015/QĐ-TTg ngày 22/06/2015 về việc chuyển đơn vị sự nghiệp công lập thành công ty cổ phần, Công đoàn tại đơn vị sự nghiệp được sử dụng nguồn quỹ công đoàn cổ phần hóa để mua cổ phần ưu đãi nhưng không quá 3% Vốn điều lệ. Tuy nhiên, Công ty Phát triển hạ tầng KCN tỉnh Bắc Giang không có Quỹ công đoàn nên Công đoàn không tham gia mua cổ phần khi cổ phần hóa.

9.3. Bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược:

- Căn cứ Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành Công ty cổ phần;

- Căn cứ Nghị định số 116/2015/NĐ-CP ngày 11/11/2015 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành Công ty cổ phần

- Căn cứ Thông tư số 196/2011/TT-BTC ngày 26/12/2011 của Bộ Tài Chính hướng dẫn bán cổ phần lần đầu và quản lý sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa của các doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thực hiện chuyển đổi thành Công ty cổ phần;

- Căn cứ Quyết định số 22/2015/QĐ-TTg ngày 22/06/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc chuyển đơn vị sự nghiệp công lập thành công ty cổ phần;

- Căn cứ vào quy mô vốn điều lệ, tính chất ngành nghề kinh doanh và yêu cầu mở rộng phát triển doanh nghiệp.

✚ **Cơ chế thu hút cổ đông chiến lược:**

- Cam kết với cổ đông chiến lược thực hiện hài hòa lợi ích của Nhà nước, doanh nghiệp, cổ đông chiến lược và người lao động trong doanh nghiệp;

- Thực hiện công khai minh bạch theo nguyên tắc thị trường;

- Cổ đông chiến lược được UBND tỉnh xem xét, ủy quyền làm đại diện phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp sau khi cổ phần hóa.

✚ **Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư chiến lược**

- Cổ đông chiến lược phải có cam kết với UBND tỉnh Bắc Giang về việc chấp hành đúng, đầy đủ sự chỉ đạo của UBND tỉnh;

- Gắn bó lợi ích lâu dài với công ty;

- Thực hiện ký quỹ 10% tổng giá trị số cổ phần được quyền mua trước khi thực hiện thỏa thuận trực tiếp về việc trở thành cổ đông chiến lược;

- Trường hợp sau khi nhận được sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền về việc làm cổ đông chiến lược, nếu nhà đầu tư từ chối mua cổ phần sẽ không được nhận lại tiền đặt cọc;

- Trường hợp không thực hiện đúng nội dung cam kết, vi phạm hạn chế chuyển nhượng, nhà đầu tư sẽ bị phạt 10% giá trị cổ phần đã đầu tư vào Công ty và phải bồi thường mọi tổn thất xảy ra;

- Có ngành nghề kinh doanh chính, không mâu thuẫn với lợi ích của Công ty; kết quả kinh doanh có lãi trong 03 năm năm 2013, 2014, 2015; hệ số khả năng thanh toán nợ đến hạn lớn hơn 1;

- Thực hiện tốt nghĩa vụ với ngân sách nhà nước tính đến thời điểm 31/12/2015 (có xác nhận của cơ quan thuế)

- Thực hiện chính sách bảo hiểm xã hội tính đến thời điểm 31/12/2015 (có xác nhận của cơ quan bảo hiểm xã hội);

- Có văn bản chứng minh khả năng về tài chính để thực hiện đầu tư vốn vào công ty: Nghị quyết của chủ sở hữu về việc đầu tư vốn vào công ty, báo cáo tài chính 03 năm gần nhất (từ năm 2013 đến năm 2015 đã được kiểm toán); hợp đồng tiền gửi ngân hàng tại ngân hàng kỳ hạn ≥ 1 tháng (hoặc xác nhận số dư tiền gửi); các giấy tờ khác chứng minh nguồn tài chính khác (nếu có);

- Có khả năng tiếp cận và chuyển giao công nghệ mới phục vụ sản xuất kinh doanh chính của Công ty; có khả năng mở rộng, đa dạng hóa ngành nghề phát triển sản xuất kinh doanh của công ty;

- Người đại diện theo pháp luật của công ty phải có trình độ đại học trở lên, có kinh nghiệm công tác quản lý doanh nghiệp 05 năm trở lên.

✦ **Phương án bán cổ phần lần đầu cho nhà đầu tư chiến lược như sau:**

➤ Tổng số cổ phần bán cho nhà đầu tư chiến lược: 14.980.000 cổ phần – giá trị tương ứng tính theo mệnh giá là 149.800.000.000 đồng, chiếm 35% vốn điều lệ của Công ty cổ phần.

➤ Hình thức bán cho nhà đầu tư chiến lược

Bán cổ phần cho Nhà đầu tư chiến lược sau khi bán đấu giá công khai. Ban chỉ đạo cổ phần hóa công ty tổ chức thực hiện thương thảo trực tiếp với nhà đầu tư chiến lược, giá bán căn cứ vào giá đấu giá thành công bán cho nhà đầu tư thông thường được tổ chức tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội, đảm bảo giá bán cho nhà đầu tư chiến lược không thấp hơn giá đấu thành công thấp nhất.

9.4. Bán đấu giá cổ phần lần đầu ra bên ngoài (IPO)

- Tổng số cổ phần bán đấu giá : **6.826.921 cổ phần** (tương ứng với **68.269.210.000 đồng** tính theo mệnh giá chiếm **15,95%** vốn điều lệ Công ty cổ phần)
- Giá khởi điểm dự kiến : **10.000 đồng/cổ phần**
- Thời gian tổ chức bán đấu giá : Dự kiến Quý II năm 2017, sau khi có Quyết định của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt phương án cổ phần hoá.
- Tổ chức thực hiện bán đấu giá : **Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**
(Số 2 Phan Chu Trinh, P. Tràng Tiền, Q. Hoàn Kiếm, Tp. Hà Nội)
- Đối tượng tham gia đấu giá : Các nhà đầu tư cá nhân, nhà đầu tư tổ chức trong nước và ngoài nước (Theo quy định tại Điều 6 Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ)

Sau khi hoàn tất việc tổ chức bán đấu giá và bán cổ phần cho người lao động, bán cổ phần cho Nhà đầu tư chiến lược, Công ty sẽ báo cáo Ban chỉ đạo đổi mới và phát triển doanh nghiệp tỉnh, Ủy ban Nhân dân tỉnh kết quả bán cổ phần. Số cổ phần không bán hết (nếu có) sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 40 Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011.

10. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ bán cổ phần

Trên cơ sở giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại Công ty, tỷ lệ góp vốn của Nhà nước tại Công ty cổ phần. Công ty dự kiến kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ cổ phần hóa, tạm tính theo phương án giả sử tất cả số lượng cổ phần bán ra được bán hết với giá khởi điểm 10.000 đồng/cổ phần và giá đấu thành công thấp nhất là 10.000 đồng/cổ phần, chi tiết như sau:

Bảng số 17: Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ bán cổ phần

Chỉ tiêu	Cổ phần	Giá bán	Giá trị (đồng)
Giá trị thực tế phần vốn Nhà nước			209.765.198.512
Giá trị thực tế phần vốn Nhà nước làm tròn			209.765.190.000
Vốn điều lệ Công ty cổ phần	42.800.000		428.000.000.000
Vốn Nhà nước tại Công ty cổ phần	20.976.519		209.765.190.000
Giá trị phần vốn Nhà nước bán bớt tính theo mệnh giá			-
Giá trị cổ phần phát hành thêm tính theo mệnh giá			218.234.810.000
Số tiền thu được từ cổ phần hóa			218.172.410.000
Bán cho CBCNV	16.560		103.200.000
- Mua ưu đãi theo thời gian làm việc thực tế tại khu vực Nhà nước	15.600	6.000	93.600.000
- Mua theo thời gian cam kết làm việc tại Công ty cổ phần	960	10.000	9.600.000
Bán cho công đoàn	-	10.000	-
Bán cho đối tác chiến lược	14.980.000	10.000	149.800.000.000
Bán đấu giá lần đầu	6.826.921	10.000	68.269.210.000
Số tiền để lại Công ty			218.234.810.000
Thặng dư vốn cổ phần			-
Số tiền chênh lệch giữa Vốn Nhà nước và Vốn nhà nước làm tròn			8.512
Chi phí cổ phần hóa			500.000.000

Chi giải quyết chính sách lao động dôi dư			-
Số tiền nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp			(562.391.488)

PHẦN III. PHƯƠNG ÁN SẮP XẾP LẠI LAO ĐỘNG

Trên cơ sở hiện trạng đội ngũ lao động hiện có của đơn vị, nhu cầu lao động giai đoạn sau cổ phần hóa và các quy định của pháp luật về lao động nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty, phát huy được năng lực của người lao động, Công ty dự kiến sẽ tiến hành phương án sắp xếp lại lao động như sau:

Bảng số 18: Kế hoạch sắp xếp lại lao động

TT	Nội dung	Tổng số	Ghi chú
I	Tổng số lao động tại thời điểm công bố giá trị cổ phần hóa	22	
1	Lao động không thuộc diện ký HĐLĐ	09	
2	Lao động làm việc theo HĐLĐ	13	
	- Lao động làm việc theo HĐLĐ không xác định thời hạn	13	
	- Lao động làm việc theo HĐLĐ xác định thời hạn từ đủ 12 tháng đến 36 tháng	0	
	- LĐ theo mùa vụ hoặc công việc nhất định có thời hạn dưới 12 tháng	0	
3	Lao động đang nghỉ việc nhưng có tên trong danh sách lao động của Công ty	0	
II	Số lao động nghỉ việc tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa	0	
1	Số lao động đủ điều kiện nghỉ hưu theo chế độ hiện hành	0	
2	Số lao động sẽ chấm dứt HĐLĐ, chia ra:	0	
	- Hết hạn HĐLĐ	0	
	- Tự nguyện chấm dứt HĐLĐ	0	
	- Chấm dứt HĐLĐ với lý do khác theo quy định của Pháp luật	0	
3	Số lao động không bố trí được việc làm tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp CPH, chia ra:	0	

	- Số lao động dôi dư thực hiện theo Nghị định số 91/2010/NĐ-CP	0	
	- Số lao động phải chấm dứt HĐLĐ và trả trợ cấp mất việc làm	0	
III	Số lao động sẽ chuyển sang công ty cổ phần	22	
1	Số lao động mà HĐLĐ còn thời hạn	22	
2	Số lao động nghỉ chế độ BHXH, chia ra:	0	
	- Ốm đau	0	
	- Thai sản	0	
	- Tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp	0	
3	Số lao động tạm hoãn thực hiện HĐLĐ, chia ra:	0	
	- Nghĩa vụ Quân sự	0	
	- Nghĩa vụ công dân khác	0	
	- Bị tạm giam, tạm giữ	0	
	- Do hai bên thỏa thuận (không quá 3 tháng)	0	

(Nguồn: Phương án sử dụng lao động)

Bảng số 19: Cơ cấu lao động tiếp tục chuyển sang công ty Cổ phần

TT	Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
I	Phân loại theo trình độ lao động	22	100
1	- Trình độ trên Đại học	1	4,55
2	- Trình độ Đại học	16	72,73
3	- Trung cấp, sơ cấp nghề	3	13,64
4	- Lao động phổ thông	2	9,09
II	Phân theo loại hợp đồng lao động	22	100
1	- Lao động không thuộc diện ký HĐLĐ	09	40,91
2	- Lao động làm việc theo HĐLĐ không xác định thời hạn	13	59,09
III	Phân theo giới tính	22	100
1	- Nam	18	81,82

2	- Nữ	04	18,18
IV	Lao động tuyển mới	27	

(Nguồn: Phương án sử dụng lao động)

PHẦN IV. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT SAU CỔ PHẦN HÓA

Phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa của Công ty Phát triển hạ tầng KCN tỉnh Bắc Giang như sau:

Bảng số 20: Phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa

STT	Địa chỉ nhà, đất	Diện tích (m ²)	Hồ sơ pháp lý, nguồn gốc nhà đất	Hiện trạng sử dụng đất	Đề nghị phương án sử dụng đất khi chuyển sang công ty cổ phần	
					Phương án sử dụng đất	Hình thức sử dụng đất
1	Đất tại xã Hoàng Ninh và xã Hồng Thái huyện Yên Bái tỉnh Bắc Giang	958.404,4 m ²	- Hợp đồng thuê đất số 1360-HĐ/TĐ ngày 16/09/2004 giữa Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang với Công ty Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp tỉnh Bắc Giang; - Phụ lục Hợp đồng thuê đất số 1633/PLHĐTĐ ngày 11/9/2015; - Quyết định số 91/QĐ-UBND ngày 19/01/2006 của UBND tỉnh Bắc Giang V/v cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Phát triển hạ tầng khu công nghiệp tỉnh Bắc Giang.	Thuê đất của Nhà nước để thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Đình Trám và cho Nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất có hạ tầng.	- Tiếp tục làm Khu công nghiệp Đình Trám 6.010m² đất Trú sở Ban quản lý các Khu Công nghiệp (Thuộc Khu Công nghiệp Đình Trám) sẽ bàn giao lại cho Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Bắc Giang.	Thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm
2	Đất Khu công nghiệp Song Khê - Nội Hoàng, bao gồm:	1.098.664 m ²				

-	Đất thu hồi dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng của Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà Hoàng Hải	577.982,3 m ²	- Quyết định số 574/QĐ-UBND ngày 30/10/2013 của UBND tỉnh Bắc Giang V/v thu hồi đất Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà Hoàng Hải quản lý, sử dụng tại khu phía Bắc Song Khê - Nội Hoàng, giao đất cho Công ty Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp tỉnh Bắc Giang quản lý. - Công văn số 2835/UBND-KTN ngày 25/10/2013 của UBND tỉnh Bắc Giang V/v tiếp nhận, quản lý và vận hành Dự án " Xây dựng hạ tầng phía Bắc Khu công nghiệp Song Khê - Nội Hoàng"	- Quản lý diện tích đất nhà đầu tư thứ cấp thuê trực tiếp với Nhà nước: 269.243,7 m² - Giao quản lý diện tích đất 308.738,6 m² Khu Công nghiệp Song Khê - Nội Hoàng	Làm Khu Công nghiệp Song Khê - Nội Hoàng	Thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm đối với diện tích đất 308.738,6 m ²
-	Đất triển khai dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng mới theo quy hoạch được duyệt	520.681,7 m ²	- Công văn số 435/UBND-CN ngày 14/02/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang V/v giao chủ đầu tư lập dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật phía Bắc khu công nghiệp Song Khê - Nội Hoàng	- Nhà nước đang thực hiện công tác Bồi thường - Giải phóng mặt bằng và Công ty Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp đang triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng theo dự án được duyệt	Thuê đất của Nhà nước, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp và cho nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất có hạ tầng	Thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm

3	Đất Cùm Công nghiệp Nội Hoàng	583.900 m ²	- Quyết định số 959/QĐ-UBND ngày 25/06/2010 của UBND tỉnh Bắc Giang V/v giao chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh có cơ sở hạ tầng Cùm công nghiệp Nội Hoàng. - Quyết định số 1194/QĐ-UBND ngày 13/08/2014 của UBND tỉnh Bắc Giang V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Cùm công nghiệp Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/500.	- Quản lý diện tích đất nhà đầu tư thứ cấp thuê trực tiếp với Nhà nước: 316.000 m² - Diện tích đất còn lại theo quy hoạch chưa Bồi thường - Giải phóng mặt bằng 267.900 m²	- Quản lý diện tích đất nhà đầu tư thứ cấp thuê trực tiếp với Nhà nước: 316.000 m² - Thuế đất, đầu tư xây dựng hạ tầng và cho nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất có hạ tầng diện tích đất 267.900 m²	Thuế đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với diện tích đất 267,900 m ²
---	-------------------------------	------------------------	---	--	---	--

(Nguồn: Công ty Phát triển hạ tầng KCN tỉnh Bắc Giang)

PHẦN V. PHƯƠNG ÁN HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 04 NĂM SAU CỔ PHẦN HÓA

1. Cơ hội và thách thức

❖ Cơ hội

Năm 2016, Chính phủ kiên định mục tiêu ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, phục hồi tăng trưởng và nâng cao chất lượng hiệu quả sức cạnh tranh; đồng thời tranh thủ thuận lợi, tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, phấn đấu đạt mức tăng trưởng cao hơn năm 2015. Chính điều này đã tạo niềm tin và động lực phát triển cho Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng KCN Bắc Giang trong thời gian tới.

Mô hình Công ty cổ phần mà Công ty chuyển sang sẽ giúp cho Công ty có được sự chủ động, tự chủ cao trong việc hoạch định cũng như thực hiện các chiến lược phát triển của mình, đồng thời tăng cường tính linh hoạt, khả năng phản ứng nhanh nhạy trong quản trị, điều hành nhằm thích ứng với sự biến động của tình hình kinh tế, xã hội hiện nay.

❖ Thách thức

Cũng như các Doanh nghiệp Nhà nước chuyển đổi sang Công ty cổ phần khác. Trước khi cổ phần hóa, Công ty hoạt động dưới mô hình do Nhà nước sở hữu 100% vốn, mọi quyết định, kế hoạch kinh doanh đều phụ thuộc vào chủ sở hữu. Do đó, khi chuyển sang hình thức Công ty cổ phần thì việc thích nghi và vận hành tốt theo mô hình mới sẽ là một thách thức không nhỏ, đặc biệt là sự xáo trộn, thay đổi lớn trong phương thức quản trị điều hành của Công ty, đòi hỏi có một khoảng thời gian cho việc thích nghi.

Bên cạnh đó, chế chính sách khuyến khích còn chưa rõ ràng và chưa đủ hấp dẫn để thu hút đầu tư và phát triển ngành dịch vụ môi trường. Vì vậy, việc nâng cao chất lượng của đội ngũ cán bộ nhằm thích ứng được nhu cầu và khả năng công việc là một việc rất cần thiết cho việc giữ vững và mở rộng sản xuất cho Công ty và còn đòi hỏi sự phối hợp chặt chẽ của nhiều cơ quan ban ngành trong địa phương để duy trì và mở rộng hoạt động của Công ty trong thời gian tới.

2. Định hướng phát triển của Công ty

Cơ sở hạ tầng đóng vai trò rất quan trọng trong việc thúc đẩy các ngành kinh tế khác phát triển. Tuy nhiên, việc cung cấp các sản phẩm dịch vụ công cộng đòi hỏi các Công ty phải có nguồn vốn mạnh và bền vững, do đó các Công ty trong ngành cần có chính sách thu hút vốn đầu tư từ các nguồn khác ngoài ngân sách Nhà nước để thực hiện. Với các chính sách của Chính phủ ngày càng thông thoáng tạo điều kiện hỗ trợ và khuyến khích các thành phần kinh tế khác cùng tham gia vào lĩnh vực này.

Hàng loạt chính sách đã được đưa ra trong năm 2014, 2015 nhằm tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản được dự đoán sẽ tiếp tục là đòn bẩy giúp thị trường sôi động hơn trong những năm tiếp theo. Những chính sách mới nhìn chung đều có tác động tích cực, tăng nhu cầu thuê nhà xưởng, văn phòng, kho bãi... Do đó, đối với ngành nghề chính của Công ty (bao gồm cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; cho thuê nhà xưởng, nhà văn phòng; cho thuê kho, bãi và lưu giữ hàng hóa) thì những chính sách mới của Nhà nước và những quy định mới của pháp luật về Luật Nhà ở hay Luật Kinh doanh bất động sản là những điều kiện thuận lợi để Công ty có thể phát triển được thế mạnh của mình trong những năm tới.

Ngoài việc thực hiện cải tiến công tác quản lý để phù hợp theo mô hình mới - mô hình Công ty cổ phần, nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh và sức cạnh tranh, Công ty chú trọng cải tiến công tác quản lý, tập trung đầu tư phát triển nguồn nhân lực, tăng cường công tác kiểm tra nội bộ và công tác cán bộ, xây dựng một đội ngũ cán bộ có tính chuyên nghiệp cao trong các lĩnh vực hoạt động, sử dụng và phát huy có hiệu quả nguồn lực tài chính và con người.

3. Biện pháp thực hiện và tổ chức bộ máy Công ty cổ phần

Về tổ chức bộ máy Công ty cổ phần sau khi cổ phần hóa, Công ty sẽ hoạt động theo quy định của Luật Doanh nghiệp và các văn bản liên quan dưới sự quản lý, giám sát và điều hành của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc. Cơ sở hoạt động của Công ty cổ phần là Điều lệ Công ty cổ phần, trên cơ sở tôn trọng pháp luật và các quy định có liên quan.

Cơ cấu quản lý và bộ máy tổ chức Công ty cũng sẽ được sắp xếp và tinh giản ở mức hợp lý nhằm đảm bảo hoạt động kinh doanh đạt hiệu quả.

Việc sử dụng lao động sau khi chuyển sang Công ty cổ phần thực hiện theo các nguyên tắc sau:

- Sử dụng số lao động trên tinh thần tinh gọn, hiệu quả nhằm đáp ứng nhu cầu và định hướng hoạt động trong tương lai của Công ty.
- Chọn lựa cán bộ có đủ tiêu chuẩn về trình độ chuyên môn nghiệp vụ, trình độ chính trị, phẩm chất đạo đức để xem xét đưa vào danh sách cán bộ quy hoạch dự bị nhằm chủ động có kế hoạch bồi dưỡng, đào tạo nguồn cán bộ kế thừa.
- Quy hoạch điều động nguồn nhân lực trong nội bộ Công ty, thực hiện chính sách thu hút nguồn nhân lực.
- Đảm bảo thực hiện đầy đủ mọi quyền lợi hợp pháp đồng thời tạo môi trường và điều kiện làm việc ngày càng tốt hơn cho người lao động; xây dựng và thực hiện văn hóa doanh nghiệp.

- Công ty cũng sắp xếp lại và củng cố một số phòng ban để tập trung thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Xây dựng hệ thống bảng lương chức danh đúng với năng lực trình độ của CBCNV nhằm có cơ sở phân phối thu nhập phù hợp với việc sử dụng lao động. Cơ sở này sẽ tạo nên động lực lớn để các cá nhân phấn đấu, tập trung hoàn thành nhiệm vụ được giao đồng thời cũng nâng cao thu nhập của CBCNV giúp cuộc sống được ổn định và phát triển hơn.

Song song với việc sắp xếp và củng cố lao động, công tác đào tạo và việc tuyển dụng mới cũng được Ban lãnh đạo Công ty rất chú trọng. Hoạt động này nhằm bố trí sắp xếp lại lao động phù hợp với chuyên môn, sở trường, tận dụng có hiệu quả một cách triệt để nguồn nhân lực phục vụ hoạt động của Công ty.

❖ *Về sản xuất kinh doanh*

Sau khi tiến hành cổ phần hóa, Công ty tiếp tục triển khai, đẩy mạnh các hoạt động sản xuất kinh doanh mang tính truyền thống và mở ra những hướng đi mới để nâng cao tiềm lực của Công ty cổ phần với nội dung cụ thể như sau:

- Tìm kiếm cơ hội đầu tư mở rộng và phát triển các dự án mới, đạt hiệu quả ổn định để phát triển theo xu hướng bền vững.

- Chủ động lập kế hoạch đầu tư, sản xuất nhằm dự tính nguồn cung cấp các dự án, chuẩn bị chu đáo các giải pháp cung ứng nhằm tiết kiệm tối đa chi phí đầu vào.

❖ *Về quản lý tài chính*

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, nguồn tài chính lành mạnh và được quản lý chặt chẽ là vấn đề sống còn của đơn vị. Vì thế, đơn vị đã nhận biết được tầm quan trọng và có những định hướng triển khai cụ thể nhằm kiểm soát một cách tốt nhất tình hình tài chính của đơn vị.

- Sau khi chuyển sang hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần, Công ty sẽ xây dựng các Quy chế chi tiêu nội bộ; Quy chế trả lương; Quy chế Giám sát và các Nội quy Công ty phù hợp quy định pháp luật và hoạt động của Công ty.

- Đối với nguồn vốn có được sau Cổ phần hóa: Công ty sẽ xây dựng những kế hoạch kinh doanh cụ thể dựa trên quá trình nghiên cứu và phân tích kỹ lưỡng những yếu tố nhằm mang lại hiệu quả cao nhất cho quá trình sử dụng vốn. Bên cạnh đó, Công ty cũng tiến hành củng cố và hoàn thiện bộ máy Kế toán đồng thời thực hiện nghiêm chỉnh các quy chế tài chính đã được phê duyệt.

- Việc đầu tư, mở rộng sản xuất: Trên cơ sở phân tích nhu cầu thực tế của Công ty, cùng với quá trình phát triển khách hàng, Công ty sẽ có những kế hoạch mua sắm các

phương tiện, máy móc cần thiết cho việc vận hành và mở rộng các hoạt động sản xuất cũng như đổi mới và nâng cấp nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động hiện tại của Công ty.

- Đối với công tác theo dõi công nợ: Công ty cũng có những biện pháp tăng cường cho hoạt động rà soát và kiểm tra quá trình thu hồi cũng như trả nợ, từ đó có những quyết định điều tiết phù hợp nhằm đảm bảo sự luân chuyển tốt và nâng cao tốc độ quay vòng vốn lưu động. Khoản Công nợ phải trả cũng là khoản mục quan trọng trong cơ cấu tài chính, trong thời gian sau Cổ phần hóa, cơ cấu nợ sẽ được điều chỉnh theo lộ trình, từng bước hoàn thiện các cán cân về tỷ số tài chính.

❖ **Kế hoạch đào tạo lao động**

Lao động còn lại sau khi chuyển sang Công ty cổ phần là 22 người. Lực lượng lao động này sẽ sắp xếp phù hợp với khả năng trình độ chuyên môn của từng người. Đào tạo lại lao động cho phù hợp với định hướng tổ chức sản xuất mới của Công ty, nâng cao trình độ tay nghề của người lao động đáp ứng đổi mới công nghệ. Bổ sung cán bộ có trình độ kỹ thuật và trình độ quản lý vào các khâu trọng yếu, đào tạo lại và đào tạo nâng cao trình độ kỹ thuật cho người lao động

4. Kế hoạch kinh doanh 04 năm sau cổ phần hóa

4.1. Mục tiêu hoạt động giai đoạn 2017-2020:

Công ty Phát triển hạ tầng KCN được giao chủ đầu tư KCN Đình Trám, KCN Song Khê – Nội Hoàng và CCN Nội Hoàng. Trong giai đoạn sau chuyển đổi thành Công ty cổ phần từ 2017-2020 Công ty xác định mục tiêu sản xuất kinh doanh cụ thể như sau:

- Vận hành hệ thống hạ tầng KCN Đình Trám, KCN Song Khê – Nội Hoàng (phía Bắc) trong đó có trạm xử lý nước thải tập trung bằng nguồn kinh phí thu tiền sử dụng hạ tầng, tiền xử lý nước thải KCN theo đơn giá được phê duyệt nhằm đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp trong KCN.

- Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng KCN Song Khê – Nội Hoàng bằng nguồn vốn hỗ trợ từ ngân sách Nhà nước tạo quỹ đất sạch cho nhà đầu tư thứ cấp thuê lại để thực hiện dự án (tổng giá trị đầu tư thêm là 300 tỷ cho giai đoạn 2017-2020).

- Thay mặt UBND tỉnh ký kết hợp đồng thuê lại đất với các nhà đầu tư thứ cấp trong KCN Song Khê – Nội Hoàng theo đơn giá tiền thuê cơ sở hạ tầng được phê duyệt. Hoàn trả kinh phí Nhà nước đầu tư cho xây dựng hạ tầng kỹ thuật KCN, bao gồm cả phần lợi nhuận gộp từ việc cho thuê hạ tầng KCN. Tổ chức thu tiền thuê đất hàng năm của các doanh nghiệp trong KCN, nộp ngân sách Nhà nước theo quy định.

4.2. Các chỉ tiêu kế hoạch của Công ty giai đoạn 2017-2020:

Bảng số 21: Các chỉ tiêu kế hoạch giai đoạn 2017-2020

Đơn vị: Triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
Vốn điều lệ	428.000	428.000	428.000	428.000
Tổng doanh thu	23.114	25.005	28.076	32.093
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.114	25.005	28.076	32.093
Tổng chi phí	23.057	24.865	26.852	28.977
Giá vốn hàng bán	18.804	20.612	22.599	24.724
Chi phí tài chính	-	-	-	-
Chi phí bán hàng	-	-	-	-
Chi phí quản lý	4.253	4.253	4.253	4.253
Lợi nhuận trước thuế	57	140	1.224	3.115
Thuế TNDN	11	28	245	623
Lợi nhuận sau thuế	46	112	979	2.492
Cổ tức chi trả	0	0	1.046	2.092
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-
Quỹ phát triển sản xuất	-	-	-	-
Lợi nhuận để lại	46	112	91	491
Tổng quỹ lương	4.253	4.253	4.253	4.253
Tổng số lao động	49	49	49	49
Thu nhập bình quân người lao động/tháng	7,2	7,2	7,2	7,2

(Nguồn: Công ty Phát triển hạ tầng KCN tỉnh Bắc Giang)

❖ Cơ sở xác định doanh thu:

Căn cứ các quyết định phê duyệt đơn giá tiền thuê cơ sở hạ tầng, đơn giá tiền sử dụng hạ tầng, tiền xử lý nước thải tại các KCN, dự kiến doanh thu hàng năm Công ty Phát triển hạ tầng KCN giai đoạn 2017-2020 như sau:

Bảng số 22: Thuyết minh kế hoạch doanh thu 2017 – 2020

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2017	2018	2019	2020	Ghi chú
- Tiền thuê đất (Đình Trám)	5.826	5.826	5.826	5.826	8.450đồng/m2/năm x 689.421m2
- Tiền thuê CSHT	5.659	7.036	9.286	12.246	
+ KCN SK-NH (*)	1.350	2.728	4.978	7.937	1.000.000đồng/m2 : 50 năm x (1-10%VAT) x diện tích đất cho thuê
+ KCN Đình Trám	4.309	4.309	4.309	4.309	6.250đồng/m2/năm x 689.421m2
- Tiền sử dụng hạ tầng	5.618	6.131	6.952	8.009	
+ KCN SK-NH (*)	2.860	3.373	4.194	5.252	7.600đồng/m2/năm x (1-10%VAT) x diện tích đất cho thuê
+ KCN Đình Trám	2.758	2.758	2.758	2.758	4.000đồng/m2/năm x 689.421m2
- Tiền xử lý nước thải	6.012	6.012	6.012	6.012	
+ KCN SK-NH	2.957	2.957	2.957	2.957	9.000đồng/m3 x 1.000m3/ngày đêm x 365 ngày x (1-10%VAT)

+ KCN Đình Trám	3.055	3.055	3.055	3.055	3.055	6.200đồng/m ³ x 1.500m ³ /ngày đêm x 365 ngày x (1-10%VAT)
Tổng	23.114	25.005	28.076	32.093		
^(*) Diện tích cho thuê hạ tầng KCN SK-NH tăng thêm mỗi năm (m ²):	75.000	75.000	120.000	154.565		

(Nguồn: Công ty Phát triển hạ tầng KCN tỉnh Bắc Giang)

❖ Cơ sở xác định chi phí:

Căn cứ vào thực trạng giá trị còn lại được đánh giá lại của tài sản cố định, căn cứ mức chi phí để vận hành hệ thống cơ sở hạ tầng và chi phí xử lý nước thải, căn cứ vào quỹ lương của Công ty, dự kiến chi phí Công ty Phát triển hạ tầng KCN giai đoạn 2017-2020 như sau:

Bảng số 23: Thuyết minh kế hoạch chi phí 2017 – 2020

Chỉ tiêu	2017	2018	2019	2020	Ghi chú
Giá vốn hàng bán	18.804	20.612	22.599	24.724	
Chi phí khấu hao TSCĐ	9.282	10.789	12.297	13.804	Chi phí KH tạm phân bổ hết vào giá vốn, không phân bổ vào chi phí bán hàng, quản lý
+ KCN SK-NH	2.528	4.035	5.542	7.050	= Giá trị TS đánh giá lại/Số năm trích KH; Chi phí KH thay đổi do hàng năm đầu tư thêm 1 khoản bằng 75,8 tỷ tính vào nguyên giá TSCĐ

+ KCN Đình Trám	6.754	6.754	6.754	6.754	6.754	= Giá trị TS đánh giá lại/Số năm trích KH
Chi phí vận hành KCN	4.430	4.730	5.210	5.829		
+ KCN SK-NH	1.673	1.973	2.453	3.071	4.000 đồng/m ² /năm x diện tích đất cho thuê	
+ KCN Đình Trám	2.758	2.758	2.758	2.758	4.000 đồng/m ² /năm x 689.421m ²	
Chi phí xử lý nước thải	5.092	5.092	5.092	5.092		
+ KCN SK-NH	2.037	2.037	2.037	2.037	6.200đồng/m ³ x 1.000m ³ /ngày đêm x 365 ngày x (1-10%VAT)	
+ KCN Đình Trám	3.055	3.055	3.055	3.055	6.200đồng/m ³ x 1.500m ³ /ngày đêm x 365 ngày x (1-10%VAT)	
Chi phí tài chính	0	0	0	0	Công ty không vay nợ nên không phát sinh chi phí tài chính	
Chi phí bán hàng	-	-	-	-		
Chi phí quản lý	4.253	4.253	4.253	4.253	Tạm tính bằng quỹ lương của Công ty. Đã loại trừ tiền lương CBCNV khỏi phần chi phí vận hành và xử lý nước thải	
Tổng	23.057	24.865	26.852	28.977		

(Nguồn: Công ty Phát triển hạ tầng KCN tỉnh Bắc Giang)

❖ **Các kế hoạch khác**

Trong năm, Công ty dự định sẽ hoàn trả một phần kinh phí Nhà nước, cụ thể như sau:

+ Hoàn trả kinh phí BT-GPMB: 156.363.200.000 đồng.

+ Hoàn trả kinh phí đầu tư dự án nâng cấp cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật, Dự án Trạm xử lý nước thải và đường giao thông nội bộ KCN (chỉ tính phần đường giao thông, phần trạm xử lý nước thải được tính vào chi phí vận hành hàng năm của TXL): 107.813.123.000 đồng.

Nguồn tiền sử dụng để hoàn trả kinh phí sẽ đến từ phần tiền thuê CSHT các doanh nghiệp đã trả trước cho Công ty (trả trước 1 lần cho 50 năm).

PHẦN VI. RỦI RO DỰ KIẾN

1. Rủi ro kinh tế

Với hoạt động kinh doanh chính là đầu tư phát triển hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, Công ty chịu ảnh hưởng bởi tác động của nền kinh tế vĩ mô. Khi kinh tế tăng trưởng, cùng với chính sách thu hút đầu tư của Việt Nam như hiện nay sẽ kéo theo nhu cầu đầu tư về cơ sở hạ tầng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh tăng trưởng, đây là tiền đề cho những doanh nghiệp kinh doanh lĩnh vực hạ tầng khu công nghiệp phát triển.

Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, GDP năm 2015 tăng 6,68% so với năm 2014. Đây là mức tăng cao nhất kể từ năm 2011 trở lại đây. Trong đó, ngành công nghiệp tăng 9,39%, cao hơn nhiều so với năm 2014 là 7,6%, năm 2013 là 5,9%; đồng thời tổng vốn đầu tư đã tăng 12,0% so với năm trước. Cùng với sự thay đổi của hành lang pháp lý và môi trường đầu tư, đây là những dấu hiệu tích cực cho sự phát triển của các doanh nghiệp trong ngành nói chung và của công ty nói riêng trong thời gian tới.

Bên cạnh đó, các tín hiệu xấu từ nền kinh tế cũng đem lại nhiều rủi ro cho hoạt động kinh doanh của Công ty. Thực trạng thâm hụt ngân sách đã đạt mức báo động trong năm 2015 khiến Nhà nước đã trở nên cẩn trọng hơn trong hoạt động đầu tư. Điều này có thể tạo nhiều khó khăn hơn cho Công ty trong việc tiếp cận nguồn vốn ngân sách.

2. Rủi ro luật pháp

Công ty hoạt động trong lĩnh vực phát triển cơ sở hạ tầng và cho thuê đất trong khu công nghiệp nên hoạt động của Công ty chịu ảnh hưởng trực tiếp bởi Luật đầu tư trong và ngoài nước, Luật đất đai, Luật môi trường, Luật đầu tư xây dựng, Luật chứng khoán ...và các văn bản pháp luật liên quan.

Việc thay đổi luật pháp cũng như các thủ tục hành chính trong lĩnh vực đầu tư, đất đai, môi trường,...sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên với xu hướng phát triển chung của nền kinh tế, Chính phủ cũng đang từng bước

hoàn thiện hệ thống luật pháp, tạo ra sự thông thoáng hơn về các thủ tục hành chính để phục vụ nhu cầu ngày càng cao của xã hội.

Để khuyến khích các doanh nghiệp đầu tư, các địa phương đều đưa ra các chính sách ưu đãi như ưu đãi về thuế, ưu đãi về mức giá thuê đất,... Tuy nhiên các chính sách ưu đãi sẽ được điều chỉnh theo từng giai đoạn cho phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế xã hội của địa phương trong từng thời kỳ. Vì vậy khi các chính sách ưu đãi không còn hấp dẫn nữa và trong điều kiện cạnh tranh gay gắt giữa các địa phương, giữa các KCN thì các khách hàng sẽ cân nhắc và lựa chọn nơi phù hợp nhất. Điều này sẽ làm ảnh hưởng không nhỏ tới doanh thu dự báo của các KCN trong tương lai.

3. Rủi ro đặc thù

- Rủi ro cạnh tranh:

Hiện nay hầu hết các tỉnh trong cả nước đều tập trung phát triển các khu công nghiệp nhằm đẩy mạnh phát triển công nghiệp địa phương. Vì vậy, các địa phương đều đưa ra rất nhiều ưu đãi nhằm thu hút, khuyến khích các Công ty xây dựng và phát triển các khu công nghiệp do vậy số lượng các khu công nghiệp ngày càng tăng trong cả nước và trong khu vực, tạo sự cạnh tranh lớn cho Công ty.

- Rủi ro về bồi thường giải phóng mặt bằng:

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực phát triển hạ tầng của KCN do vậy công tác đền bù, giải phóng mặt bằng là yếu tố quan trọng ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Việc đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng sẽ phụ thuộc rất lớn vào tiến độ giải phóng mặt bằng. Tiến độ giải phóng mặt bằng sẽ phụ thuộc vào khung giá đền bù đất và diện tích đất ngày càng thu hẹp cùng với sự biến động không ngừng theo chiều hướng tăng lên của khung giá đền bù đất đã dẫn đến rất nhiều khó khăn cho các doanh nghiệp trong việc triển khai đền bù giải phóng mặt bằng, làm gia tăng chi phí đầu tư của dự án, khi chi phí tăng sẽ trực tiếp làm giảm doanh thu, lợi nhuận của Công ty.

4. Rủi ro của đợt chào bán

Thị trường Chứng khoán Việt Nam được thành lập từ năm 2007 và còn tương đối non trẻ, những thực trạng đang diễn ra trên thị trường chứng khoán Việt Nam hiện nay cũng như tâm lý của các nhà đầu tư chưa thật sự ổn định. Phần đông trong số họ đang chờ đợi những động thái tích cực hơn của Chính phủ cũng như những dấu hiệu lạc quan hơn từ nền kinh tế, dẫn đến tình hình giao dịch của cổ phiếu cả trên thị trường niêm yết và thị trường OTC chưa thực sự sôi động. Chính vì thế, quyết định chào bán cổ phần lần đầu ra bên ngoài của Công ty vào thời điểm này có thể sẽ gặp một số khó khăn và bất lợi cho việc hấp thụ hết số cổ phần chào bán của Công ty.

PHẦN VII. CÁC ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

Với mục tiêu hoạt động của Công ty Phát triển hạ tầng KCN tỉnh Bắc Giang sau khi cổ phần hoá, đơn vị đề xuất một số nội dung sau:

- Đối với giá trị phần vốn Nhà nước tại đơn vị: Đề nghị tính giá trị phần tài sản thuộc hệ thống hạ tầng KCN Đình Trám và giá trị doanh nghiệp. Phần tài sản hình thành từ đầu tư hạ tầng KCN Song Khê – Nội Hoàng sẽ không tính vào giá trị doanh nghiệp; Sau khi quyết toán, bàn giao đưa vào sử dụng, UBND tỉnh sẽ thực hiện ký hợp đồng uỷ thác cho Công ty khai thác vận hành.

- Đề nghị UBND tỉnh uỷ quyền cho Công ty ký hợp đồng thuê lại đất với các nhà đầu tư tại KCN Song Khê – Nội Hoàng (phía Bắc). Kinh phí thu được từ tiền thuê cơ sở hạ tầng KCN Song Khê – Nội Hoàng sẽ hoàn trả vào ngân sách theo quyết định phê duyệt quyết toán công tác BT-GPMB và các hạng mục được đầu tư từ nguồn vốn ngân sách. Theo dự án được phê duyệt là 264.176.323.000 đồng;

- Đề nghị tiền thuê hạ tầng KCN Đình Trám được để lại để thực hiện nâng cấp cải tạo và sửa chữa lớn nhằm duy trì giá trị tài sản tại đơn vị.

- Đề lợi nhuận sau khi trích lập các quỹ sẽ nộp ngân sách Nhà nước theo quy định, không thực hiện tăng vốn điều lệ của Công ty trong giai đoạn 2017-2020.

PHẦN VIII. TỔ CHỨC THỰC HIỆN PHƯƠNG ÁN ĐƯỢC DUYỆT

Sau khi có quyết định của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt và chuyển Công ty Phát triển hạ tầng KCN tỉnh Bắc Giang thành Công ty cổ phần. Công ty sẽ triển khai thực hiện phương án theo lộ trình dự kiến như sau:

Bảng số 24: Tổ chức thực hiện phương án được duyệt

TT	Nội dung công việc	Thời gian thực hiện
1	Phê duyệt phương án cổ phần hóa	Tháng 10/2016
2	Tổ chức bán đấu giá cổ phần cho nhà đầu tư bên ngoài (Dự kiến trong vòng 30 ngày kể từ ngày được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt Phương án cổ phần hóa)	Tháng 11/2016
3	Tổ chức bán cổ phần cho CB CNV (Sau khi tổ chức bán cổ phần cho NĐT bên ngoài)	Tháng 12/2016
4	Báo cáo kết quả bán cổ phần với Ban chỉ đạo cổ phần hóa	Tháng

CÔNG TY PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP TỈNH BẮC GIANG

	<i>(Sau khi kết thúc thu tiền của NĐT thông thường, Cán bộ CNV)</i>	12/2016
5	Điều chỉnh cơ cấu vốn điều lệ (nếu có), cử người đại diện phần vốn Nhà nước và thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội cổ đông thành lập	Tháng 01/2017
6	Tổ chức Đại hội cổ đông thành lập thông qua Điều lệ, bầu Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	Tháng 02/2017
7	Hội đồng quản trị bổ nhiệm ban Giám đốc Công ty cổ phần <i>(Trong vòng 07 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc họp ĐHĐCD để bầu HĐQT nhiệm kỳ mới).</i>	Tháng 03/2017
8	Sau khi có quyết định bổ nhiệm Ban Giám đốc, Kế toán trưởng mới; Công ty sẽ làm thủ tục đăng ký kinh doanh và xin cấp dấu mới, tiến hành in Sổ chứng nhận sở hữu cổ phần cho cổ đông	Tháng 04/2017
9	Tổ chức ra mắt Công ty cổ phần, đăng báo theo quy định để công ty chính thức đi vào hoạt động	Tháng 05/2017
10	Thực hiện quyết toán phần vốn Nhà nước tại thời điểm được cấp Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Tháng 05/2017
11	Bàn giao danh sách lao động, tài sản, vốn, sổ sách cho Hội đồng quản trị	Tháng 06/2017

Việc cổ phần hóa Công ty Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp tỉnh Bắc Giang là phù hợp với chủ trương của Chính phủ và cần thiết để Công ty nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh.

Công ty Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp tỉnh Bắc Giang kính đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang, Ban Chỉ đạo đổi mới và phát triển Doanh nghiệp tỉnh Bắc Giang xem xét Phương án cổ phần hóa của Công ty và trình Thủ tướng chính phủ phê duyệt.

Bắc Giang, ngày 20 tháng 10 năm 2016

GIÁM ĐỐC

(Ký, đóng dấu)



Đặng Hoàng Long