

Hà Nội, ngày 09 tháng 04 năm 2009

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
VỀ KẾT QUẢ SXKD NĂM 2008 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2009
(Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2009)

Phần I.

Tổng quan thị trường trong nước và quốc tế

Năm 2008 là năm có nhiều diễn biến phức tạp của tình hình tài chính trong nước và quốc tế ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động SX-KD của Tổng Công ty. Nền kinh tế trong nước bị ảnh hưởng rõ rệt của lạm phát, các doanh nghiệp hoạt động kinh doanh trong ngành xây lắp, ngành tài chính gặp phải những thách thức lớn:

- Chỉ số giá cả 8 tháng đầu năm tăng tới 21,65% kéo theo các chi phí đầu vào tăng mạnh, làm giảm hiệu quả sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển của doanh nghiệp. Sau khi có sự điều hành quyết liệt của Chính phủ, giá cả các loại nhiên liệu, vật liệu chủ yếu cho sản xuất đã giảm vào các tháng cuối năm.
- Trong 8 tháng đầu năm, các ngân hàng thắt chặt tín dụng đồng thời lãi suất tín dụng của các ngân hàng thương mại cũng tăng cao, chi phí sử dụng vốn cao. Từ tháng 10/2008, chính sách tiền tệ bắt đầu được nới lỏng, mặt bằng lãi suất đang giảm xuống nhưng vẫn ở mức cao.
- Thị trường bất động sản biến động thất thường tác động tiêu cực đến lĩnh vực xây dựng, kinh doanh nhà ở, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp và làm giảm sút hiệu quả sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp xây dựng hoạt động trong lĩnh vực này.
- Từ đầu quý 2/2008, thị trường chứng khoán suy giảm mạnh và đến nay vẫn chưa có dấu hiệu hồi phục, ảnh hưởng lớn đến kế hoạch phát hành cổ phiếu và huy động vốn của nhiều doanh nghiệp.
- Lạm phát tăng cao đã ảnh hưởng đến đời sống của người lao động, nhất là đối với cán bộ, công nhân xây dựng phải làm việc ở vùng sâu, vùng xa và nhiều khó khăn.

- Quý 4/2008, nước ta lại đang phải đối mặt với những tác động từ cuộc suy thoái kinh tế toàn cầu. Giá cả tuy có giảm nhưng sức tiêu thụ còn giảm mạnh hơn, sản xuất trong nước có dấu hiệu đình trệ thậm chí đi xuống ở một số nơi, một số ngành.

Trong bối cảnh khó khăn chung, Tổng công ty đã có nhiều nỗ lực đẩy mạnh sản xuất và thực hành tiết kiệm, đưa ra nhiều chiến lược kinh doanh nhanh nhạy và thực hiện nghiêm túc nên kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2008 của Tổng công ty khá khả quan và được tổng kết lại như sau:

Phần II

Tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh và nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị năm 2008

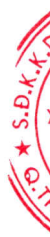
I. Những thuận lợi và khó khăn của Tổng Công ty trong việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2008 :

1 – Khó khăn :

- Năm 2008 là năm thứ hai VINACONEX hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần. Kế hoạch kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông thông qua được xây dựng trên cơ sở tình hình kinh tế, xã hội và định hướng phát triển của Chính phủ đưa ra tại thời điểm đầu năm 2008 khi mà cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu chưa lan rộng, tác động của nó đến nền kinh tế Việt Nam chưa nhiều. Vì thế, các chỉ tiêu kế hoạch chưa dự tính hết những tác động tiêu cực này.
- Năm nay, Tổng Công ty chịu tác động lớn từ cơ cấu tài chính có phần mất cân đối do lượng vốn đầu tư cho các dự án cũng như góp vốn vào nhiều đơn vị thành viên từ các năm trước quá lớn chưa có nguồn bù đắp. Trong cơ cấu tài sản của Công ty Mẹ có trị giá sổ sách hơn 13.939 tỷ đồng, **số nợ chiếm 89,29%, gấp 8,34 lần vốn chủ sở hữu**. Năm 2008 lại là năm bắt đầu phải trả nợ vay cho hàng loạt dự án lớn: Xi-măng Cẩm phả, Nước Sông Đà, ...đồng thời vẫn phải tiếp tục thanh toán cho các nhà thầu, trong khi nguồn thu từ các dự án này chưa đủ trả nợ. Điều này khiến cho Tổng Công ty phải huy động các nguồn vốn ngắn hạn để bù đắp. Đây là rủi ro tiềm ẩn cho việc mất cân đối tài chính của Tổng Công ty.

2 – Thuận lợi :

- Cơ chế quản lý, điều hành của Tổng Công ty được từng bước hoàn thiện sau một năm hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần. Hội đồng quản trị có thêm sự tham gia của các nhà quản lý từ các định chế tài chính lớn đã góp phần không nhỏ trong việc nâng cao tính chuyên nghiệp trong hoạt động quản lý, điều hành, thể hiện ở hàng loạt cơ chế, qui chế, qui định đã được ban hành và áp dụng có hiệu quả.
- Vay nợ lớn song nguồn vốn được sử dụng chủ yếu cho đầu tư các dự án, khoản đầu tư tài chính tập trung vào các công ty thành viên nên Tổng Công ty không bị cuốn vào trào lưu đầu tư tràn lan như các doanh nghiệp khác. Vì thế, mặc dù chịu áp lực trả nợ song việc trả nợ này được hoạch định theo các hợp đồng tín dụng dài hạn, Tổng Công ty lại được nhà nước và các ngân hàng hỗ trợ thông qua việc áp dụng lãi suất ưu đãi và linh hoạt trong suốt thời gian lãi suất tăng cao.
- Khoản đầu tư tài chính vào các Công ty thành viên hầu hết đều phát huy hiệu quả, mang lại lợi ích cho Tổng Công ty. Tồn thất đáng kể nhất đối với Tổng Công ty là khoản giảm giá trị đầu tư vào Quỹ đầu tư Việt Nam (*Tổng Công ty đã trích dự phòng vào kết quả hoạt động kinh doanh năm 2008 trị giá giảm 32,15 tỷ đồng*). Tuy nhiên, qua xem xét danh mục đầu tư của Quỹ này thì có thể đánh giá rằng khoản giảm giá trong thời gian gần đây có thể thu hồi được khi thị trường chứng khoán hồi phục.
- Lĩnh vực thầu xây dựng giữ được ổn định do phần lớn các hợp đồng đều xác định được nguồn vốn rõ ràng, chủ đầu tư đều hợp tác với Tổng Công ty khi có biến động về giá vật tư.
- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản cũng hạn chế được nhiều bất lợi từ thị trường chung khi các sản phẩm của Tổng Công ty đều được đầu tư với giá thấp trong khi mảng cho thuê vẫn giữ được ổn định, mặc dù trong năm, Tổng Công ty đã tăng giá cho thuê ở khu Trung hoà-Nhân chính và tại toà nhà 47 Điện biên phủ-TP. HCM nhưng không bị tình trạng vắng khách do các văn phòng cho thuê đều ở trong khu vực thuận tiện kinh doanh,.



II. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2008:

Một số chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua:

- Tổng doanh thu : 3.453 tỷ đồng
- Lợi nhuận : 275 tỷ đồng

- Cổ tức : 12%
- Tiền lương/ Doanh thu : 3,75%
- Tiền lương Hội đồng quản trị: không quá 0,8%/ Doanh thu thực hiện
- Tiền lương Ban Kiểm soát : không quá 0,025%/Doanh thu thực hiện

Ngay sau khi kế hoạch kinh doanh được thông qua, Ban Lãnh đạo Tổng Công ty đã nhận thức được những khó khăn khi triển khai thực hiện. Hàng loạt các giải pháp lớn cũng như các biện pháp cụ thể đã được Ban Tổng giám đốc đề xuất với Hội đồng quản trị và thực hiện một cách quyết liệt cùng với những nỗ lực vượt bậc của tập thể lãnh đạo, cán bộ công nhân viên Tổng Công ty, tình hình sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty đã đạt được kết quả rất đáng phấn khởi.

1. Đánh giá cụ thể về từng lĩnh vực sản xuất kinh doanh:

Năm 2008 các hoạt động kinh doanh truyền thống của Công ty Mẹ vẫn đóng vai trò chủ đạo trong việc tạo ra doanh thu, lợi nhuận cho Tổng Công ty bao gồm: xây dựng; kinh doanh bán và cho thuê bất động sản; lĩnh vực đầu tư tài chính mang lại cho Tổng Công ty một kết quả tốt, giúp cho tiền vốn của Tổng Công ty được sử dụng một cách linh hoạt và hiệu quả; một số khoản thu khác đóng vai trò quan trọng trong kết quả kinh doanh.

* Một số chỉ tiêu lớn về sản xuất kinh doanh:

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch (KH)	Thực hiện (TH)	Tỷ lệ % (TH/KH)
1. Tổng giá trị sản xuất kinh doanh	13.000	14.200	109,23%
- Trong đó: Công ty Mẹ	4.058	4.100	101,03%
2. Doanh thu	9.400	10.100	107,45%
- Trong đó: Công ty Mẹ	3.453	3.470	100,49%
3. Lợi nhuận	480	596	124,17%
- Trong đó: Công ty Mẹ	275	305	110,91%
4. Cổ tức Công ty Mẹ	12%	12%	100%

(Chi tiết kết quả kinh doanh của Công ty Mẹ và của các đơn vị thành viên trong Tổng Công ty tại Phụ lục 01a, 01c kèm theo)

1.1. Kinh doanh cho thuê bất động sản: là các văn phòng của Tổng Công ty đạt 29,67 tỷ đồng doanh thu, tăng 2 tỷ so với năm 2007 là do trong quý 2/2008 Tổng Công ty đã thực hiện điều chỉnh giá cho thuê áp dụng cho các văn phòng tại Khu Trung Hoà - Nhân Chính và toà nhà 47 Điện Biên Phủ. Giá thuê mới bình quân tăng 85% so với năm 2007, mặt khác diện tích văn phòng cho thuê giảm đi do Tổng Công ty đã thực hiện chuyển nhượng, góp vốn vào các Công ty cổ phần thành viên hoặc dùng vào mục đích kinh doanh khác. Cụ thể, diện tích văn phòng cho thuê trong năm 2008 giảm so với năm 2007 gồm:

- 198m² diện tích văn phòng tại tầng 1 nhà 17T5 dùng để góp vốn vào Công ty ITC
- 398m² diện tích văn phòng tại tầng 1 nhà 17T7 dùng để góp vốn vào Công ty Vinahud
- 237m² diện tích văn phòng tại tầng 1 nhà 17T7 dùng để góp vốn vào Công ty KD nước sạch.

1.2 Chuyển nhượng dự án bất động sản: Ngoài việc dùng 3 diện tích văn phòng nói trên để góp vốn vào Công ty cổ phần thành viên, Tổng Công ty đã thực hiện chuyển nhượng một số dự án bất động sản khác, đem lại lợi nhuận cao. Cụ thể, các dự án đã được chuyển nhượng gồm:

- Chuyển nhượng toàn bộ diện tích tầng 6 Trung tâm thương mại Hà Đông cho Công ty CP VINACONEX MEC;
- Chuyển nhượng toàn bộ diện tích tầng 34, diện tích kho, diện tích phụ tại tòa nhà 34 tầng khu đô thị Trung Hòa – Nhân Chính;
- Chuyển nhượng dự án Bể bơi khu đô thị Trung Hòa – Nhân Chính cho đơn vị đầu tư thứ phát;
- Chuyển nhượng Dự án khu đô thị Cát Bà cho Công ty CP đầu tư và phát triển du lịch VINACONEX;

1.3. Hoạt động đầu tư tài chính:

Tại văn phòng Tổng Công ty, trong năm 2008, hoạt động đầu tư tài chính đã thu được doanh số 199,22 tỷ đồng, mang lại lợi nhuận 86,48 tỷ đồng, chiếm 28,24% tổng lợi nhuận của Công ty Mẹ. Trong đó:

- Chuyển nhượng vốn tại các công ty thành viên : 3,30 tỷ đồng
- Hoạt động kinh doanh tiền tệ : 42,18 tỷ đồng
- Cổ tức được chia từ các Công ty con : 42,73 tỷ đồng (*)

VI
VA
VI
ANH

- Lỗ do chênh lệch tỷ giá : - 1,73 tỷ đồng

➤ Tổng Công ty đã mạnh dạn cơ cấu lại vốn đầu tư của Tổng Công ty ở các đơn vị thành viên, hoàn tất các thủ tục thực hiện thoái vốn đầu tư hoặc giảm tỷ lệ vốn sở hữu trong một số Công ty, bao gồm: Công ty CP Vinatra, Công ty CP Vinamex, Công ty CP 36, Công ty CP 18, Công ty CP trang trí nội thất, Công ty CP Bê tông Phan Vũ.

➤ Tổng số vốn đầu tư ra ngoài Tổng Công ty đến ngày 31/12/2008 là 2.348 tỷ đồng, trong đó góp vào các đơn vị như sau:

- 33 Công ty cổ phần thành viên có vốn góp chi phối : 1.058 tỷ đồng
- 17 Công ty cổ phần có vốn góp từ 20% đến 50% : 655 tỷ đồng
- 20 Công ty cổ phần có vốn góp < 20% : 250 tỷ đồng
- 3 Công ty liên doanh : 385 tỷ đồng

* Trong số 33 Công ty cổ phần thành viên có vốn góp chi phối có 4 đơn vị với tổng số vốn góp của Tổng Công ty là 46,23 tỷ đồng có kết quả kinh doanh lỗ, còn lại các đơn vị đều có lợi nhuận, cổ tức trả bình quân từ 12% đến 15%.

* Trong số 17 Công ty cổ phần góp vốn từ 20% đến 50% có ba đơn vị đang thực hiện đầu tư, ba đơn vị lỗ, 9 đơn vị có lợi nhuận. Riêng có hai Công ty: Công ty cổ phần Đầu tư và thương mại VINACONEX UPGC và Công ty cổ phần đá ốp lát cao cấp cổ tức năm 2008 được chia 20%.

* Các Công ty cổ phần có tỷ lệ góp vốn <20% chủ yếu đang trong giai đoạn đầu tư, xây dựng, chưa đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh, riêng có ba công ty đã ổn định hoạt động từ nhiều năm, có lợi nhuận và tỷ lệ cổ tức dự kiến đạt 15%.

* Trong số 3 đơn vị liên doanh có hai Công ty mới đang trong giai đoạn đầu thành lập, nên kết quả năm nay đang bị lỗ phân chi phí quản lý hoạt động của bộ máy trong năm tài chính. Riêng Công ty VINATA lợi nhuận sau thuế đạt 1,44 tỷ đồng.

(*): Số tiền cổ tức 42,73 tỷ đồng Tổng Công ty báo cáo vào lợi nhuận thực hiện năm 2008 là số tiền cổ tức của một số đơn vị **Tạm chia cổ tức đợt 1 năm 2008** (*Tổng Công ty đã nhận tiền hoặc đã nhận thông báo chính thức*). Thực tế, số tiền cổ tức được hưởng theo phần vốn đầu tư của Tổng Công ty năm 2008 dự kiến khoảng 87 tỷ đồng, số còn được nhận sẽ báo cáo vào lợi nhuận năm 2009 sau khi các Công ty thông báo chính thức về cổ tức được thông qua trong Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2009 của các đơn vị.

* Việc đầu tư vốn vào các đơn vị thành viên có kết quả lợi nhuận kinh doanh trong năm 2008 đã được Tổng Công ty trích lập dự phòng theo tỷ lệ tham gia góp vốn. Tổng số trích dự phòng 64,3 tỷ đồng.

* Kết quả sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính hợp nhất toàn Tổng Công ty như sau:

- Tổng tài sản	: 22.695 tỷ đồng
+ Tài sản ngắn hạn	: 11.337 tỷ đồng
+ Tài sản dài hạn	: 11.321 tỷ đồng
- Tổng nguồn vốn	: 22.695 tỷ đồng
+ Nợ phải trả	: 20.068 tỷ đồng
+ Vốn chủ sở hữu	: 1.636 tỷ đồng
- Doanh thu	: 10.100 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế	: 596 tỷ đồng
- Tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu	: 36,43%
- Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu	: 5,9 %

030
HỘI ĐỒNG
CỐ P
NH.
XÂY
VIỆT
HÀCON
XUẤT

1.4. Hoạt động xây lắp:

- ❖ **Thủy điện Buôn Kuốp:** toàn bộ công trình ước thực hiện 402 tỷ đồng sản lượng xây lắp, bằng 68,7% kế hoạch dự kiến. Trong đó Vinaconex ước thực hiện giá trị 202 tỷ, bằng 69% kế hoạch năm.
- ❖ **Thủy điện Buôn Tuasrah:** toàn bộ công trình ước thực hiện 286 tỷ đồng xây lắp, bằng 78% kế hoạch năm 2008 do EVN giao. Trong đó Vinaconex ước thực hiện giá trị 95 tỷ, bằng 81% kế hoạch năm 2008.
- ❖ **Thủy lợi Cửa Đạt:** toàn bộ công trình ước thực hiện 660 tỷ đồng giá trị xây lắp, bằng 82% kế hoạch dự kiến cả năm. Trong đó Vinaconex ước thực hiện 232 tỷ giá trị xây lắp, bằng 77% kế hoạch năm.
- ❖ **Đường Láng - Hoà Lạc mở rộng:** ước thực hiện 128 tỷ đồng giá trị xây lắp, bằng 9,43% kế hoạch dự kiến. Do dự toán một số hạng mục công trình chậm được phê duyệt, giá cả đầu vào tăng cao và những vướng mắc về đền bù, giải phóng mặt bằng ở một số điểm trên tuyến chưa được giải quyết dứt điểm nên đã ảnh hưởng lớn đến tiến độ thi công công trình.

1.5. Khai thác dự án hoàn thành:

Tổng Công ty quyết liệt đẩy nhanh tiến độ hoàn thành các dự án, đưa vào khai thác ngay một cách linh hoạt nhằm thu lợi cho Tổng Công ty:

- ❖ **Dự án Trung tâm thương mại Hà Đông:** mặc dù mới hoàn thành việc quyết toán (12/2008) nhưng đã đưa dự án vào khai thác khá hiệu quả. Cụ thể: đã ký 2 hợp đồng cho thuê dài hạn diện tích văn phòng (toàn bộ tầng 6 và 120m² tầng 1), thu về gần 40 tỷ đồng, tương đương hơn 50% giá trị quyết toán của dự án.
- ❖ **Dự án Nhà máy nước Sông Đà:** đã cấp nước cho khu đô thị Trung Hoà-Nhân Chính, cấp nước chính thức cho Hà Nội vào tháng 1-2009. Tổng Công ty đã hoàn tất thủ tục thành lập Công ty TNHH một thành viên, tạo tiền đề cho Công ty cổ phần, thu hút thêm vốn từ các nhà đầu tư khác.
- ❖ **Dự án xi-măng Cẩm Phả:** Dự án xi măng Cẩm Phả đã hoàn thành đầu tư, đang dần dần ổn định sản xuất, cung cấp xi măng cho thị trường trong nước. Ngày 26/03/2009, xi măng Cẩm Phả đã xuất khẩu lô xi măng đầu tiên của Việt Nam đi Mozambique. Dự án đang thu hút được sự quan tâm của nhiều nhà đầu tư nước ngoài và cũng đã nhận được chủ trương của Hội đồng quản trị về việc thoái vốn đầu tư. Đến nay, việc quyết toán Trạm nghiền, quyết toán sơ bộ Nhà máy chính để thực hiện bàn giao tài sản cho Công ty cổ phần, hồ sơ công bố thông tin cho các nhà đầu tư: Bản ghi nhớ thông tin; Thỏa thuận bảo mật thông tin với các nhà đầu tư; Báo cáo tài chính dự kiến của Công ty cổ phần; thủ tục chuyển đổi giấy phép cho Công ty cổ phần ... đã thực hiện xong. Dự kiến, trong quý 3 năm 2009, việc thoái vốn sẽ hoàn tất giúp cho cơ cấu tài chính của Tổng Công ty ổn định hơn cũng như thu về một khoản lợi nhuận không nhỏ.

2. Về công tác tổ chức quản lý, điều hành SXKD :

- ❖ Tổng Công ty đã tiến hành tái cơ cấu các công ty thành viên theo hướng thoái vốn đầu tư ở một số Công ty con, đầu tư thêm vốn để các Công ty con có thể mạnh trực tiếp mua lại phần vốn của Tổng Công ty để trở thành các Công ty Mẹ ở các lĩnh vực: Tư vấn, Thương mại, Xuất khẩu lao động. Về cơ bản, hai nhóm ngành nghề này đã cơ cấu xong với đầu mối là 2 Công ty mẹ : VINACONEX MEC và VINACONSULT.
- ❖ Tổng Công ty cũng đã tiến hành thoái vốn tại một số công ty làm ăn không hiệu quả, có qui mô nhỏ hoặc không phải lĩnh vực kinh doanh chủ chốt của Tổng Công ty: Vinadecor, Bê tông Phan Vũ.

3. Về đầu tư phát triển:

- Kế hoạch đầu tư năm 2008	: 5.250,18 tỷ đồng
+ Công ty Mẹ	: 2.394,94 tỷ đồng
+ Công ty con	: 2.855,24 tỷ đồng
- Kế hoạch điều chỉnh	: 4.197,70 tỷ đồng
+ Công ty Mẹ	: 1.699,00 tỷ đồng
+ Công ty con	: 2.498,70 tỷ đồng

Bao gồm: 83 dự án. Cụ thể:

+ Dự án bất động sản	: 56 dự án
+ Dự án sản xuất công nghiệp	: 06 dự án
+ Dự án sản xuất vật liệu xây dựng	: 12 dự án
+ Dự án hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các dự án khác	: 09 dự án
- Kết quả thực hiện năm 2008	: 5.060,16 tỷ đồng
+ Công ty Mẹ	: 1.536,20 tỷ đồng
+ Công ty con	: 3.523,96 tỷ đồng
- Tỷ lệ thực hiện so với kế hoạch	: 120,54%
+ Công ty Mẹ	: 90,41%
+ Công ty con	: 141,03%

* Các dự án được thực hiện theo đúng quy trình, quy phạm, đáp ứng tiến độ, chất lượng và hiệu quả đầu.

* Các dự án đều được ứng dụng các công nghệ mới, vật liệu mới vào xây dựng nhằm tiết kiệm chi phí đầu tư, đẩy nhanh tiến độ, nâng cao chất lượng, đáp ứng được nhu cầu của thị trường trong và ngoài nước. Cụ thể: Tổng Công ty đã đầu tư 03 Nhà máy sản xuất bê tông dự ứng lực tiên chế tại Xuân Mai, Vĩnh Phúc, Bình Dương; Nhà máy đá ốp lát cao cấp (toàn bộ sản phẩm đều được xuất khẩu ra nước ngoài), Nhà máy ống cốt sợi thủy tinh, Nhà máy sản xuất cửa và vật liệu chống cháy liên doanh với Công ty Sanwa – Nhật Bản) tại khu công nghiệp Bắc Phú Cát, Hà Nội... nhằm mục đích phục vụ cho các dự án đầu tư bất động sản và các lĩnh vực xây lắp, xuất khẩu... của Tổng Công ty.

* Các dự án lớn nhờ điều hành và kiểm soát tốt tiến độ nên đã tập trung cơ bản hoàn thành đưa vào sử dụng trước thời điểm bão giá (như: dự án Xi măng Cẩm Phả, Xi măng Yên Bình, Nhà máy nước Sông Đà..)

4. Tình hình tài chính:

Đến 31/12/2008, tình hình tài chính của Tổng công ty như sau:

1. Tổng tài sản : 13.939 tỷ đồng
2. Vốn chủ sở hữu : 1.493 tỷ đồng
3. Nợ phải trả : 12.446 tỷ đồng

trong đó nợ vay ngân hàng: 8.332 tỷ đồng, chia ra:

147c
ĐNGT
HÂN
ÁP KH
DỰN
NAM
EX., JSC
N-TP

- Vay trung, dài hạn : 6.426 tỷ đồng

- Vay ngắn hạn : 1.906 tỷ đồng

Trong năm 2008, Tổng công ty đã thu xếp các nguồn vốn để đảm bảo khả năng trả nợ các ngân hàng với tổng số tiền là 973 tỷ đồng, không để nợ quá hạn.

Như vậy, có thể thấy tỷ lệ đòn bẩy trong tổng tài sản của Công ty mẹ là rất cao, chiếm 89,29%. Hiện tại, danh mục các dự án lớn mà Tổng Công ty đang là chủ đầu tư đã lên đến 21 dự án với tổng số vốn đầu tư hơn 18 nghìn tỷ đồng (xấp xỉ 1 tỷ đô la Mỹ). Cộng thêm các dự án lớn (dự án Xi măng Cẩm Phả, nước Sông Đà) đã bắt đầu phải trả nợ trong khi nguồn thu từ bán sản phẩm chưa đủ bù đắp nên việc sử dụng các nguồn thu khác để trả nợ đã làm giảm hiệu quả sản xuất kinh doanh cũng như gia tăng áp lực tài chính cho Tổng công ty.

Trong khi đó, do một số nguyên nhân khác nhau, Tổng công ty chưa thực hiện được việc tăng vốn điều lệ theo đúng lộ trình (theo dự kiến của Đại hội đồng cổ đông sáng lập thì năm 2008, vốn điều lệ của Tổng công ty là 3.000 tỷ đồng).

Chính vì vậy, trong đầu quý 1/2009, việc Tổng Công ty phát hành thành công hơn 35 triệu cổ phần (tương đương hơn 350 tỷ đồng mệnh giá) mang lại thặng dư 350,5 tỷ đồng trong bối cảnh cả thị trường chứng khoán và bất động sản đang trầm lắng đã là một điểm sáng trên thị trường chứng khoán và giúp VINACONEX vượt qua được thách thức lớn, tạo một cơ hội lớn cho VINACONEX trong thời kỳ khủng hoảng tài chính thế giới nói chung. Thành công này thể hiện ở chỗ: Thứ nhất đã đàm phán được giá tốt trong khi giá cổ phần niêm yết đang sụt giảm mạnh (gần 61% kể từ khi lên sàn); Thứ hai: đã thành công với quy mô phát hành lớn vì tìm được đối tác đủ tiềm lực tài chính.

Tuy vậy, Tổng công ty vẫn cần đẩy mạnh tái cơ cấu tài chính, trong đó cần đặc biệt đẩy nhanh tiến trình thu hút thêm các nhà đầu tư tham gia với tỷ lệ góp vốn lớn vào Công ty CP Xi măng Cẩm Phả, Công ty TNHH 1 thành viên nước Sông Đà, Công ty cổ phần điện Nedi 2...thông qua việc bán bớt phần vốn của Tổng Công ty để có nguồn trả nợ, giảm số dư nợ vay.

III. Tình hình thực hiện các nghị quyết lớn của Đại Hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị:

1. Tháng 8/2008, Tổng Công ty đã hoàn tất các thủ tục để thực hiện niêm yết cổ phiếu của VINACONEX tại Trung tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội, ngày giao dịch đầu tiên là ngày 5/9/2008.
2. Tháng 10/2008, Tổng Công ty đã được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận phương án tăng vốn điều lệ từ 1.500 tỷ đồng lên 2.000 tỷ đồng (văn bản số 347/UBCK-GCN ngày 29/10/2008)

- Phương thức thực hiện : chào bán cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 3,295: 1

- Thời gian thu tiền : từ ngày 8/12/2008 đến 8/1/2009.
 - Giá cổ phiếu phát hành : 20.000 đồng/cổ phiếu
 - Kết quả thực hiện : Ngày 25/02/2009 Tổng Công ty đã hoàn thành việc tăng vốn lên 1.850.803.870.000 đồng, thu được tổng số tiền 701.904.740.000 đồng từ việc bán cổ phiếu.
3. Tổng Công ty đã thực hiện ký hợp đồng thuê Công ty TNHH KPMG Việt Nam thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2008 của Công ty Mẹ.
 4. Thực hiện tái cấu trúc: Thực hiện thoái 100% vốn của Tổng Công ty dưới hình thức chuyển nhượng vốn cho các đơn vị thành viên khác tại các Công ty sau: Công ty CP Vinatra, Công ty CP Vinamex, Công ty CP 36, Công ty CP 18, Công ty CP trang trí nội thất, Công ty CP Bê tông Phan Vũ.
 5. Đối với việc chuyển giao dự án Xi măng Cẩm Phả: Tổng Công ty đã hoàn tất một số công việc liên quan để triển khai cung cấp thông tin chi tiết cho các nhà đầu tư nước ngoài quan tâm đến dự án: Hoàn thành việc quyết toán Trạm nghiền, quyết toán sơ bộ Nhà máy chính để thực hiện bàn giao tài sản cho Công ty cổ phần; Hoàn thành hợp đồng chuyển giao tài sản; Thống nhất được Bản ghi nhớ thông tin; Hoàn thiện Thỏa thuận bảo mật thông tin với các nhà đầu tư; Hoàn thành báo cáo tài chính dự kiến của Công ty cổ phần; triển khai thủ tục chuyển đổi một số giấy phép cho Công ty cổ phần ... Dự kiến, trong quý 3/2009, việc thoái vốn sẽ hoàn tất.

Phần III

Mục tiêu và kế hoạch SXKD năm 2009

I. Thuận lợi và khó khăn chung của nền kinh tế Việt Nam trong năm 2009:

1. Thuận lợi:

- Theo đánh giá của các tổ chức kinh tế, kinh tế Việt Nam năm 2009 vẫn có mức tăng trưởng tốt do nước ta nằm trong khu vực ASEAN - được dự báo có sự phát triển năng động. Việc hội nhập sâu vào nền kinh tế khu vực sẽ tạo ra những thời cơ mới cho kinh tế Việt Nam. Các nguồn vốn đầu tư gián tiếp đổ vào Việt Nam ngày càng nhiều.

- Kết thúc kế hoạch 2008, nền kinh tế nước ta tuy đã đạt được những thành tựu quan trọng về kiểm chế lạm phát và bảo đảm an sinh xã hội.

2. Khó khăn:

- Tình hình kinh tế thế giới chưa có dấu hiệu phục hồi, kinh tế Mỹ tiếp tục suy thoái; kinh tế các nước phát triển như các nước khối EU, Nhật Bản... còn nhiều khó khăn; thị trường tài chính – tín dụng, tiền tệ diễn biến khả quan hơn nhưng chưa thực sự ổn định, khả năng



phục hồi giá trị của đồng USD chưa chắc chắn kèm theo sự biến động khó lường của giá vàng thế giới.

- Tình hình kinh tế Việt Nam chưa cho thấy các biến chuyển tích cực mặc dù Chính Phủ đã có những hành động rất quyết liệt nhằm ngăn chặn khả năng suy giảm như nới lỏng chính sách tiền tệ, điều tiết và tăng hiệu quả của các dự án đầu tư công, hỗ trợ các doanh nghiệp đặc biệt là doanh nghiệp xuất khẩu thông qua gói giải pháp kích cầu đầu tư và tiêu dùng.

- Lạm phát mặc dù đã hạ nhiệt và trong tầm kiểm soát nhưng vẫn ở mức cao và có khả năng bùng phát trở lại. Tháng 2/2009 chỉ số giá tiêu dùng đã có bước tăng đột biến ngoài sự tiên liệu của các nhà kinh tế. Mặc dù trong năm 2008 vừa qua chính phủ đã thành công trong công cuộc kìm chế lạm phát nhưng nguyên nhân sâu xa chưa khắc phục được, như hiệu quả đầu tư thấp, năng suất nền kinh tế không tăng, giá trị gia tăng thấp trong cơ cấu giá trị sản phẩm...do đó nguy cơ lạm phát vẫn còn.

- Tình trạng thất nghiệp trên địa bàn cả nước cũng rất đáng quan ngại, tính đến cuối tháng 2/2009, số liệu mà Cục việc làm Bộ Lao động cho biết từ các khu công nghiệp đã có hơn 66.700 lao động mất việc làm.

- Dự báo về triển vọng tăng trưởng kinh tế của Việt Nam trong năm 2009 đang là một câu hỏi lớn khi mà các tổ chức có uy tín trên thế giới đưa ra nhiều nhận định khác nhau về mức tăng trưởng này với biên độ dao động rất lớn: từ 0,3% (do tổ chức Economist Intelligence Unit của Anh nhận định) đến dưới 6% (do nhận định của một số tổ chức khác).

II. Mục tiêu của Tổng Công ty:

- Kết quả sản xuất kinh doanh 2009 phải đảm bảo có tăng trưởng nhưng ổn định là mục tiêu quan trọng hơn để làm tiền đề cho các năm sau, tăng cường tích lũy vốn cho đầu tư phát triển.

- Tiếp tục đẩy mạnh tái cơ cấu sản xuất kinh doanh, coi cuộc khủng hoảng tài chính lần này là cơ hội để Tổng Công ty đẩy nhanh tiến độ tái cơ cấu cũng như thu tóm các dự án tiềm năng.

- Thoái vốn đầu tư ở các lĩnh vực không phải là thế mạnh, tái cơ cấu tài chính làm tiền đề cho việc đầu tư tập trung vào 2 lĩnh vực chính của Tổng Công ty là: xây dựng và kinh doanh bất động sản trong đó nhấn mạnh đến việc nâng cao tính chuyên nghiệp của mảng kinh doanh bất động sản.

- Tiếp tục hoàn thiện cơ chế quản lý và điều hành theo hướng tạo điều kiện thuận lợi nhất cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Tìm kiếm và đàm phán với nhà đầu tư chiến lược có tầm cỡ trở thành cổ đông của Tổng Công ty vào năm 2010.

III. Dự kiến một số chỉ tiêu chủ yếu:

III. Dự kiến một số chỉ tiêu chủ yếu:

❖ Các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2009 của toàn Tổng Công ty sẽ được tập hợp và báo cáo Hội đồng quản trị sau khi kế hoạch của các đơn vị thành viên lập được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2009 của Công ty thông qua.

❖ **Kế hoạch chi tiết các chỉ tiêu kinh doanh của Công ty Mẹ:**

1. Chỉ tiêu sản xuất kinh doanh:

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	TH 2008	KH 2009	% KH 2009/ TH 2008
1. Doanh thu	3.470	4.243	122,27%
- Hoạt động xây lắp	2.433	3.183	130,86%
- Kinh doanh bất động sản	106	765	721,69%
- Hoạt động đầu tư tài chính	199	249	125,12%
- Kinh doanh khác (Nước, Khách sạn..)	732	46	6,28%
2. Lợi nhuận trước thuế	306	361	106,41%
3. Vốn điều lệ (bình quân)	1.500	1.850	
4. Cổ tức	12%	12%	100%
5. Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu	8,81%	8,51%	96,59%
6. Tỷ suất lợi nhuận trên vốn điều lệ	20,4%	19,51%	95,64%

* Năm 2009 tình hình tài chính nói chung rất khó khăn do ảnh hưởng của suy thoái kinh tế, vì vậy Tổng Công ty giữ mức cổ tức như năm 2008 để đảm bảo mức độ tích lũy vốn cho đầu tư phát triển.

* Năm 2009, sự thành công trong tái cơ cấu tài chính tại Công ty cổ phần Xi măng Cẩm Phả cho các đối tác nước ngoài sẽ đem lại lợi nhuận cao hơn cho Tổng Công ty.

2. Các dự án đầu tư: (Chi tiết tại phụ lục 02)

3. Vốn điều lệ: Năm 2009 dự kiến sẽ thực hiện tăng vốn điều lệ từ 1.850.803.870.000 đồng lên 3.000.000.000.000 đồng. Số vốn tăng thêm sẽ thông qua hình thức chào bán cho cổ đông hiện hữu và một phần cho cán bộ chủ chốt.

4. Dự kiến tình hình tài chính năm 2009 (chi tiết tại Phụ lục 03 đính kèm)

5. Phương án tái cơ cấu:

Trên cơ sở tư vấn của Credit Suisse về việc tái cấu trúc các đơn vị thành viên của Tổng Công ty, trong năm 2009, Tổng Công ty dự kiến thu gom các đầu mối, giảm bớt vốn tại các đơn vị có hoạt động kinh doanh không phải là thế mạnh của Tổng Công ty để tập

trung vào một số lĩnh vực kinh doanh thế mạnh, góp phần làm lành mạnh tình hình tài chính của Công ty Mẹ.

5.1. Dự kiến thoái vốn của Tổng Công ty tại một số đơn vị thành viên:

- Công ty CP VINACONEX 34.
- Công ty CP Siêu thị và XNK Việt Nam, Công ty CP đầu tư thương mại VINACONEX Thanh Hóa là hai đơn vị cùng trong lĩnh vực thương mại được cơ cấu là Công ty con của Công ty cổ phần đầu tư và kinh doanh thương mại VINACONEX (Hà Đông)
- Công ty CP dịch vụ bảo vệ: dự kiến chuyển nhượng cổ phần của Tổng Công ty tại Công ty này cho Công ty cổ phần dịch vụ và đô thị Việt nam VINASINCO cho phù hợp với ngành nghề kinh doanh.
- Công ty CP phát triển thương mại VINACONEX (chợ Mơ): thoái một phần vốn với giá cao để hiện thực hóa lợi thế của Tổng Công ty ở dự án này giảm phần vốn đang nắm giữ từ 65% xuống còn 51%.
- Công ty CP XD và XNK Quyết Thắng: dự kiến chuyển nhượng cổ phần của Tổng Công ty ở Công ty này cho một công ty thành viên của Tổng Công ty tại Miền Trung trong cùng lĩnh vực kinh doanh.
- Công ty CP xi măng Yên Bình.
- Công ty CP xi măng Cẩm Phả.
- Một số Công ty khác theo định hướng tái cấu trúc của Tổng Công ty.

5.2. Dự kiến thành lập Công ty cổ phần mới để thu hút vốn đầu tư của các nhà đầu tư trong và ngoài nước, nhằm mục đích thu hồi vốn đầu tư:

- Công ty CP đầu tư giáo dục liên thông quốc tế: đầu tư vào các Trường phổ thông Dân lập tại Khu đô thị Trung Hòa – Nhân Chính.
- Công ty TNHH 1 thành viên nước sạch VINACONEX.
- Công ty TNHH 1 thành viên nước Dung Quất.

6. Thực hiện khai thác một số thế mạnh mới:

- Khai thác trụ sở Văn phòng Tổng Công ty tại tòa nhà 34 Láng Hạ.
- Cho thuê trụ sở cũ tại Tòa nhà Thời trang, khu đô thị Trung Hòa – Nhân Chính.
- Tìm kiếm cơ hội đầu tư dự án đô thị Tây Nam Hà Nội.

TỔNG CÔNG TY CP VINACONEX

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thành Phương