

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



# BẢN CÁO BẠCH

## TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM - VINACONEX

(Giấy CNĐKKD số 0103014768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 01/12/2006)

## CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy đăng ký chào bán số 347/UBCK-GCN do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 29 tháng 10 năm 2008)

**Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại các địa điểm sau từ ngày 29/10/2008:**

### TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM

**Trụ sở chính:** Tòa nhà Vinaconex, Khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính, phường Nhân Chính,

Thanh Xuân, Hà Nội

**Website:** [www.vinaconex.com.vn](http://www.vinaconex.com.vn)

**Điện thoại:** (84.4) 224 9292/ (84.4) 224 9206

**Fax:** (84.4) 224 9208

### CÔNG TY CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM

**Trụ sở chính:** Tầng 10, VINCOM A, 191 Bà Triệu, Q. Hai Bà Trưng, Hà Nội

**Điện thoại:** (84.4) 220 0672

**Fax:** (84.4) 220 0669

### **Phụ trách công bố thông tin:**

**Ông:** Phan Vũ Anh

**Chức vụ:** Giám đốc Đối ngoại - Pháp chế

**Điện thoại:** (84.4) 224 9292

**Fax:** (84.4) 224 9208

Hà Nội, tháng 09 năm 2008

# TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM - VINACONEX

(Giấy CNĐKKD số 0103014768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 01/12/2006)

## CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

- Tên cổ phiếu:** Cổ phiếu Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
- Loại cổ phiếu:** Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá:** 10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phần
- Giá chào bán:** 20.000 (hai mươi nghìn) đồng/cổ phần
- Tổng số lượng chào bán:** **50.014.850** (năm mươi triệu, không trăm mười bốn nghìn, tám trăm năm mươi) cổ phần
- Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá:** **500.148.500.000** (năm trăm tỷ, một trăm bốn mươi tám triệu, năm trăm nghìn) đồng

Trong đó:

- Chào bán cho cổ đông hiện hữu: **45.515.350** (bốn mươi lăm triệu, năm trăm mười lăm nghìn, ba trăm năm mươi) cổ phần, tương đương 91,00% tổng số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành;
- Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho cán bộ công nhân viên: **4.499.500** (bốn triệu, bốn trăm chín mươi chín nghìn năm trăm) cổ phần, tương đương 9,00% tổng số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành.

### 7. TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁT HÀNH

#### CÔNG TY CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM



Trụ sở chính: Tầng 10, VinCom A, 191 Bà Triệu, Hai Bà Trưng, Hà Nội  
Điện thoại: (84.4) 220 0672 Fax: (84.4) 220 0669  
Website: www.bsc.com.vn

### 8. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

#### CÔNG TY TƯ VẤN KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN VIỆT NAM - AVA



Trụ sở chính: 160 Phương Liệt, Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam  
Điện thoại: (84.8) 827 229 Fax: (84.8) 827 2298/ 827 2300

Giấy Đăng ký kinh doanh số 0102028384 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 10/10/2006, sửa đổi bổ sung ngày 22/02/2007.

Quyết định về việc chấp thuận Tổ chức kiểm toán độc lập được kiểm toán cho các tổ chức phát hành, tổ chức niêm yết và tổ chức kinh doanh chứng khoán số 701/QĐ-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước cấp ngày 18 tháng 12 năm 2007.

# MỤC LỤC

Trang

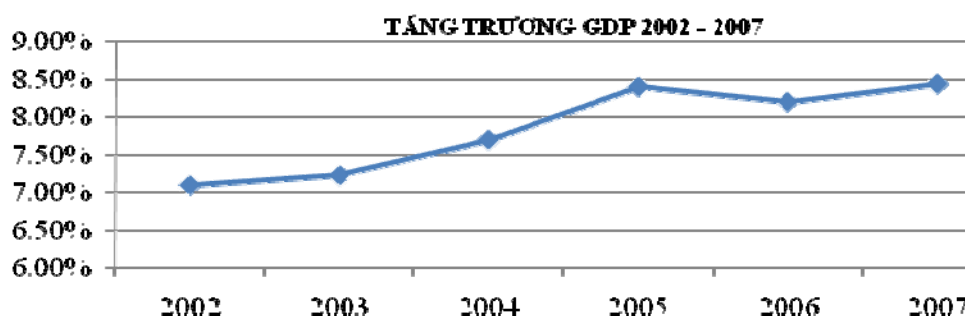
PHẦN I.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CẢ CỔ PHIẾU CHÀO BÁN .....	1
1.	RỦI RO VỀ KINH TẾ.....	1
2.	RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP .....	3
3.	RỦI RO TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH.....	3
4.	RỦI RO CƠ CHẾ QUẢN TRỊ CỦA VINACONEX.....	4
5.	RỦI RO PHA LOÃNG GIÁ CỔ PHIẾU.....	5
6.	RỦI RO TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....	7
7.	RỦI RO KHÁC .....	7
PHẦN II.	NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	8
PHẦN III.	CÁC KHÁI NIỆM.....	9
PHẦN IV.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	11
1.	TÓM TẮT QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN.....	11
2.	CƠ CẤU TỔ CHỨC KHỐI VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY ( <i>CÔNG TY MẸ</i> ).....	17
3.	CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ.....	22
4.	DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NẪM GIỮ TỪ TRÊN 5% VỐN CỔ PHẦN CỦA TỔNG CÔNG TY; DANH SÁCH CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP VÀ TỈ LỆ CỔ PHẦN NẪM GIỮ, CƠ CẤU CỔ ĐÔNG: .....	26
5.	DANH SÁCH NHỮNG CÔNG TY CON CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, NHỮNG CÔNG TY MÀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH ĐANG NẪM GIỮ QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN CHI PHỐI, NHỮNG CÔNG TY NẪM QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN CHI PHỐI ĐỐI VỚI TỔ CHỨC PHÁT HÀNH .....	28
6.	HOẠT ĐỘNG KINH DOANH .....	31
7.	BÁO CÁO KẾT QUẢ HĐKD TRONG NHỮNG NĂM GẦN NHẤT.....	65
8.	VỊ THẾ CỦA TỔNG CÔNG TY SO VỚI CÁC DOANH NGHIỆP KHÁC TRONG CÙNG NGÀNH ...	70
9.	CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG.....	73
10.	CHÍNH SÁCH CỔ TỨC.....	75
11.	TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH.....	75
12.	SƠ YẾU LÝ LỊCH CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT, KẾ TOÁN TRƯỞNG.....	93
13.	TÀI SẢN.....	120
14.	KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC CÁC NĂM TIẾP THEO.....	122
15.	ĐÁNH GIÁ CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC.....	128
16.	THÔNG TIN VỀ NHỮNG CAM KẾT NHƯNG CHƯA THỰC HIỆN CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	128
17.	CÁC THÔNG TIN, CÁC TRANH CHẤP KIẾN TỤNG LIÊN QUAN TỚI CÔNG TY MÀ CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CẢ CỔ PHIẾU CHÀO BÁN ( <i>NẾU CÓ</i> ).....	129
PHẦN V.	CỔ PHIẾU CHÀO BÁN .....	130
PHẦN VI.	MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....	137
PHẦN VII.	KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH .....	146
PHẦN VIII.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN .....	147
PHẦN IX.	PHỤ LỤC .....	148

**PHẦN I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CẢ CỔ PHIẾU CHÀO BÁN****1. RỦI RO VỀ KINH TẾ**

Sự phát triển của nền kinh tế thường được đánh giá thông qua tốc độ tăng trưởng GDP, sự biến động về lạm phát, lãi suất hay tỷ giá hối đoái, v.v... các yếu tố này tác động mang tính hệ thống tới nền kinh tế. Những biến động bất thường của các yếu tố này có thể gây ra những rủi ro cho các chủ thể tham gia vào nền kinh tế.

***Tốc độ tăng trưởng kinh tế***

Theo Ngân hàng Thế giới<sup>1</sup> (WB), tốc độ tăng trưởng GDP bình quân của Việt Nam trong giai đoạn 2002 - 2006 đạt 7,73% và 8,5% trong năm 2007, mức tăng cao nhất trong vòng 10 năm trở lại đây.



Nguồn: [www.gos.gov.vn](http://www.gos.gov.vn)

Tuy nhiên, do tình hình giá cả thế giới nhất là giá dầu tăng cao, kinh tế toàn cầu suy giảm, đồng USD giảm giá đã có những tác động nhất định đến nền kinh tế Việt Nam. Theo số liệu từ Tổng cục thống kê, tốc độ tăng trưởng GDP trong quý I/2008 đạt 7,4%, trong đó tốc độ tăng của ngành công nghiệp giảm 1% so với cùng kỳ năm 2007<sup>2</sup>; Quý II/2008 tăng trưởng 6.5% (so với cùng kỳ năm trước).

Theo dự báo của các chuyên gia cả trong và ngoài nước, kinh tế thế giới sẽ tiếp tục diễn biến phức tạp, theo chiều hướng suy giảm. Dự báo mới nhất của Quỹ Tiền tệ quốc tế (IMF) cho thấy tốc độ tăng trưởng kinh tế thế giới năm 2008 chỉ tăng 4,1% so với 4,9% năm 2007 và 5% năm 2006. Sự tăng trưởng chậm lại của nền kinh tế thế giới, nhất là nguy cơ suy thoái và lạm phát của nền kinh tế Mỹ kéo theo sự suy giảm về thương mại, đầu tư, v.v... sẽ tác động đến tất cả các nền kinh tế trên thế giới, đặc biệt tác động mạnh đến các nền kinh tế đang phát triển như Việt Nam.

Sự sụt giảm tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam trong thời gian tới như dự báo sẽ gây những ảnh hưởng nhất định đối với những chủ thể tham gia vào nền kinh tế, trong đó có VINACONEX. Ý thức được tác động của những yếu tố này, VINACONEX đã xem xét một cách thận trọng trong việc hoạch định chiến lược phát triển của mình trên cơ sở hạn chế tới mức tối đa những tác động tiêu cực do sự sụt giảm tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế, đảm bảo duy trì tốc

<sup>1</sup> Nguồn: <http://www.kiemtoan.com.vn/modules.php?name=News&op=viewst&sid=1530>

<sup>2</sup> Nguồn: <http://www.mof.gov.vn/Default.aspx?tabid=612&ItemID=51759>

độ tăng trưởng doanh thu, lợi nhuận. Theo đó, năm 2008 dự kiến lợi nhuận tăng 10,9% so với năm 2007<sup>3</sup>.

### ***Lãi suất***

Trước tình hình lạm phát tăng cao, và ảnh hưởng của chính sách thắt chặt tiền tệ của Chính phủ, Quý I năm 2008 đã chứng kiến sự biến động mạnh về lãi suất huy động vốn và lãi suất cho vay trong hệ thống ngân hàng. Trong tháng 2/2008, hầu hết các ngân hàng thương mại đều đồng loạt tăng lãi suất cho vay tín dụng, với tỷ lệ áp dụng dao động từ 1,6% -1,8%/tháng<sup>4</sup>. Bên cạnh đó, tiêu chuẩn xét duyệt cấp tín dụng của các ngân hàng cũng được siết chặt và nâng cao, đặc biệt đối với các Doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Điều này ảnh hưởng trực tiếp đến việc huy động nguồn vốn phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của hầu hết các doanh nghiệp.

Với mức lãi suất cơ bản được ấn định là 12%/năm (từ ngày 19/05/2008), trần lãi suất cho vay VND của các NHTM đang được áp dụng quanh tỷ lệ 18%/năm. Tại thời điểm hiện tại, lãi suất cơ bản đã tăng lên 14%/ năm và trần lãi suất cho vay VND của các NHTM là 21%/năm. Tuy nhiên, bên cạnh chi phí lãi vay phải trả hàng tháng, doanh nghiệp còn phải tính đến các phí dịch vụ khác hiện được nhiều NHTM sử dụng trong việc xét duyệt hồ sơ tín dụng cho khách hàng như phí thẩm định hồ sơ, phí duy trì hạn mức tín dụng, v.v... Với đa phần các doanh nghiệp, việc tiếp cận và sử dụng hiệu quả nguồn vốn vay ngân hàng không phải là vấn đề đơn giản trong giai đoạn hiện nay.

Do đặc thù của ngành, tỷ lệ nợ/vốn chủ sở hữu của VINACONEX tương đối cao (ở mức trung bình 85%). Vì vậy, những biến động về tình hình lãi suất và khả năng tiếp cận nguồn vốn tín dụng từ ngân hàng được xem là những rủi ro không nhỏ trong kế hoạch kinh doanh của VINACONEX trong thời gian tới.

### ***Lạm phát***

Những số liệu được công bố cho biết, trong 3 năm từ 2005 đến 2007, lạm phát danh nghĩa là 27,6% (2005: 8,4%, 2006: 6,6%, 2007: 12,6%). Trước những diễn biến phức tạp của kinh tế thế giới và trong nước, kinh tế Việt Nam trong năm 2008 được dự báo với mức lạm phát cao. Tính riêng đến hết quý I/2008, tỷ lệ lạm phát đã lên tới 9,19%<sup>5</sup>, hết quý II/2008 tỷ lệ này là 26,8%<sup>6</sup>.

Sự gia tăng lạm phát gây tác động lớn đến hoạt động của mọi doanh nghiệp, đặc biệt các doanh nghiệp trong ngành bất động sản đang chứng kiến sự tăng giá mạnh của các loại nguyên vật liệu đầu vào như xi măng, gạch, sắt thép, v.v... Điều này sẽ gây ảnh hưởng không nhỏ đến việc hoạch định kế hoạch kinh doanh của VINACONEX trong thời gian tới.

### ***Tỷ giá hối đoái***

Rủi ro về tỷ giá có thể xảy ra do dòng tiền của các doanh nghiệp Việt Nam chủ yếu bằng VNĐ nhưng khi thanh toán nhập khẩu các doanh nghiệp phải chuyển đổi từ VNĐ sang ngoại tệ và

<sup>3</sup> Nguồn: chi tiết theo Kế hoạch Doanh thu - Lợi nhuận giai đoạn 2008 - 2010 theo phần VI.14.2

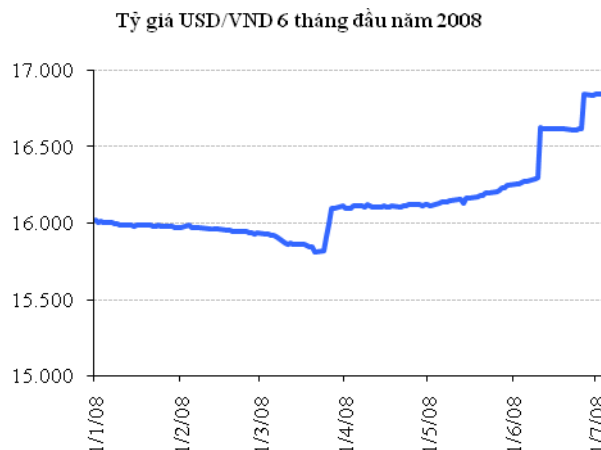
<sup>4</sup> Nguồn: <http://www2.thanhnien.com.vn/Kinhte/2008/3/12/229786.tmo>

<sup>5</sup> Nguồn: <http://www.sggp.org.vn/chinhtri/2008/4/149966/>

<sup>6</sup> Nguồn: <http://www.voanews.com/vietnamese/mobile/displaystory.cfm?id=198993>

ngược lại. Doanh nghiệp xuất khẩu sẽ gặp rủi ro nếu ngoại tệ nhận về giảm giá so với VNĐ và doanh nghiệp nhập khẩu bị thiệt hại nếu ngoại tệ họ cần mua để thanh toán tăng giá so với VNĐ.

Hiện nay, một phần chi phí đầu tư cho các dự án do VINACONEX làm chủ đầu tư đang thực hiện liên quan trực tiếp tới ngoại tệ (*tiêu biểu như chi phí tài trợ để đầu tư mua máy móc, linh kiện thực hiện dự án Xi Măng Cẩm Phả, Dự án Nước Sông Đà, v.v... được tài trợ bởi nguồn ngoại tệ vay từ các NHTM*). Do vậy, sự biến động của nguồn vốn đầu tư nước ngoài cũng như sự thay đổi về tỷ giá hối đoái có những tác động nhất định đến chi phí đầu tư của VINACONEX. Để hạn chế những ảnh hưởng do sự biến động tỷ giá đến tình hình kinh doanh, VINACONEX đã cân nhắc việc ký kết, tham gia vào các hợp đồng giao dịch kỳ hạn về ngoại tệ với các Ngân hàng trong thời gian tới.



## **2. RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP**

Văn bản pháp lý cao nhất điều chỉnh các hoạt động của một doanh nghiệp nói chung là Luật Doanh nghiệp, bên cạnh đó đối với các Doanh nghiệp trong lĩnh vực xây dựng còn phải tuân thủ theo Luật Xây dựng, được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XI, kỳ họp thứ 4 thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2003 và Luật Đất đai 2003. Các hệ thống Luật này là cơ sở pháp lý cao nhất điều chỉnh các hoạt động kinh doanh của VINACONEX. Tuy nhiên, hệ thống các văn bản dưới Luật còn đang trong giai đoạn hoàn thiện, với không ít điều khoản được thay đổi và chỉnh sửa. Đây là vấn đề thực tế và cần được VINACONEX đặc biệt lưu tâm. Bên cạnh đó, với tư cách là một công ty đại chúng và đã niêm yết cổ phiếu trên Trung tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội, VINACONEX phải tuân thủ Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành. Tuy nhiên, một số văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đầu tư, Luật Thuế Thu nhập cá nhân,... hiện đang còn thiếu tính đồng bộ và nhất quán. Do hành lang pháp lý và hệ thống pháp luật đang trong quá trình sửa đổi và hoàn thiện, việc nắm bắt và thực thi của các doanh nghiệp còn gặp không ít khó khăn.

## **3. RỦI RO TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Bên cạnh những rủi ro về nền kinh tế, rủi ro về môi trường pháp lý, cũng như các doanh nghiệp khác, VINACONEX phải đối mặt với các rủi ro trong hoạt động kinh doanh của ngành như rủi ro về chi phí đền bù, san lấp mặt bằng, rủi ro về cạnh tranh, rủi ro trong quá trình triển khai các dự án trung và dài hạn...

*Rủi ro về cạnh tranh:* cùng với chính sách khuyến khích của Nhà Nước đối với các Doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây lắp, đầu tư kinh doanh bất động sản, số lượng các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực này ngày càng nhiều, trong đó có thể kể đến những doanh nghiệp lớn như: SUDICO (*mã giao dịch SJS*), KINHBAC (*mã giao dịch KBC*), Địa ốc Hòa Bình (*mã giao dịch HBC*), Nhà Từ Liêm (*mã giao dịch NTL*), v.v... thêm vào đó là sự gia tăng áp lực



cạnh tranh ngày càng lớn từ các tổ chức nước ngoài có tiềm lực về tài chính mạnh, về quản lý, công nghệ và nhân lực. Do vậy, mặc dù VINACONEX có lợi thế là một Tổng Công ty có uy tín trong ngành nhưng trong tương lai việc phải cạnh tranh trực tiếp với các doanh nghiệp trong ngành là điều tất yếu.

*Rủi ro về dự án:* hiện nay, mảng đầu tư dự án được xem như một thế mạnh của VINACONEX, hầu hết những dự án do VINACONEX làm chủ đầu tư đều là những dự án có tầm cỡ quốc gia. Những dự án này không chỉ mang lại cho chủ đầu tư những lợi ích về mặt kinh tế mà còn mang lại nhiều lợi ích cho xã hội. Tuy nhiên, để thực hiện dự án đầu tư đòi hỏi chủ đầu tư phải có quy mô vốn lớn, khả năng quản lý dự án tốt và đầu tư trong thời gian dài. Do vậy, một số rủi ro mà VINACONEX có thể phải đối mặt như những vấn đề khó khăn trong việc huy động vốn, tính khả thi của dự án cũng như sự biến động về môi trường hoạt động kinh doanh. Sự thành bại của dự án này có mức độ ảnh hưởng lớn tới giá cổ phiếu của Tổng Công ty trên thị trường.

*Rủi ro về giá đền bù giải phóng mặt bằng:* hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây dựng cơ sở hạ tầng, kinh doanh Bất động sản nên khả năng giải phóng mặt bằng nhanh hay chậm ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh của toàn Tổng Công ty. Diện tích đất ngày càng thu hẹp, sự biến động giá bất động sản, khung giá đền bù là những yếu tố ảnh hưởng mạnh đến hoạt động kinh doanh của VINACONEX. Những biến động giá đền bù giải phóng mặt bằng sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí đầu tư các dự án, ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận của VINACONEX.

*Rủi ro về thanh toán:* trong lĩnh vực xây dựng cơ bản, thời gian thi công các công trình kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần, giải ngân vốn chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như thống nhất phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất thời gian, do vậy, việc bị chiếm dụng vốn là phổ biến. Các yếu tố đầu vào thiết yếu của ngành xây dựng như điện, nước, thép, xi măng, xăng dầu, v.v... nhiều năm nay được Nhà nước trợ giá, tuy nhiên, hiện nay Nhà nước giảm trợ giá các mặt hàng trên cho phép giá biến động theo cung cầu thị trường. Việc tăng giá mạnh của một loạt mặt hàng như điện, nước, xi măng, thép, dầu, v.v... trong thời gian qua đã làm ảnh hưởng đến hoạt động của VINACONEX và các công ty con.

#### **4. RỦI RO CƠ CHẾ QUẢN TRỊ CỦA VINACONEX**

Tính đến hết ngày 30/06/2008, VINACONEX có 86 đơn vị đầu mối trực thuộc trong đó có 44 đơn vị có vốn góp chi phối (*từ 51% vốn điều lệ trở lên*). Trong quá trình hoạt động, các đơn vị có mối quan hệ chặt chẽ và ràng buộc lẫn nhau, bao gồm cả hoạt động quản trị và nghĩa vụ tài chính. Sự ràng buộc về các quan hệ trong quá trình hoạt động của các đơn vị này có thể gây ra rủi ro về quản trị cho VINACONEX trong việc quản lý.

Ngoài rủi ro có thể xảy ra do quy mô quản lý quá lớn, VINACONEX còn gặp phải khó khăn trong việc đánh giá hiệu quả hoạt động của toàn VINACONEX. Do số lượng các Công ty con tương đối nhiều, hơn nữa lại hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây lắp (*chiếm tỷ trọng trên 60% doanh thu của toàn Tổng Công ty VINACONEX*), nên việc thực hiện hợp nhất các BCTC năm gặp những khó khăn nhất định. Trong đó việc tập hợp các chỉ tiêu như doanh thu, giá vốn rất phức tạp vì ảnh hưởng của việc xác định, nghiệm thu khối lượng xây lắp hoàn thành liên quan đến chủ đầu tư, tư vấn giám sát, v.v... và tập quán thanh toán, xác nhận không đúng của thời hạn của ngành xây dựng Việt Nam. Bên cạnh đó, việc ghi nhận các khoản mục hàng tồn kho, tiền

mặt, công nợ, v.v... liên quan đến thời điểm thực hiện kiểm toán BCTC của từng công ty con và do Kiểm toán viên xác định căn cứ vào thời điểm “có mặt” để thực hiện kiểm kê và đối chiếu với các chứng từ tại đơn vị này. Đây là nguyên nhân khiến cho BCTC Kiểm toán hợp nhất vẫn còn tồn tại một số điểm ngoại trừ. Để khắc phục hạn chế này, VINACONEX đã và đang nghiên cứu để áp dụng thống nhất một cách hệ thống hạch toán kết quả kinh doanh trong toàn Tổng Công ty VINACONEX.

## **5. RỦI RO PHA LOÃNG GIÁ CỔ PHIẾU**

Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu có thể xảy ra khi Công ty thực hiện phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ với giá bán ưu đãi (*thấp hơn thị giá của cổ phiếu đang lưu hành*). Đối với đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ này của VINACONEX, có một số lưu ý đối với nhà đầu tư về rủi ro pha loãng giá cổ phiếu như sau:

**Tổng số cổ phiếu đăng ký chào bán:** 50.014.850 (*năm mươi triệu, không trăm mười bốn nghìn, tám trăm năm mươi*) cổ phần

*Trong đó:*

- Chào bán cho cổ đông hiện hữu: 45.515.350 (*bốn mươi lăm triệu, năm trăm mười lăm nghìn, ba trăm năm mươi*) cổ phần, tương đương 91,00% tổng số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành;
- Chào bán cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho CBCNV: 4.499.500 (*bốn triệu, bốn trăm chín mươi chín nghìn năm trăm*) cổ phần, tương đương 9,00% tổng số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành.

**Giá chào bán dự kiến:**

- Giá chào bán dự kiến cho cổ đông hiện hữu và CBCNV: 20.000 (*hai mươi nghìn*) đồng/cổ phần

Sau khi lượng cổ phiếu chào bán này chính thức được đưa vào giao dịch trên thị trường, nhà đầu tư nên lưu ý một số vấn đề sau:

**Điều chỉnh kỹ thuật giá của cổ phiếu VINACONEX trên thị trường:**

Đối với việc phát hành cho cổ đông hiện hữu:

Hiện nay, VINACONEX đã niêm yết trên thị trường với mã VCG, nhà đầu tư cũng cần lưu ý việc giá cổ phiếu sẽ được điều chỉnh kỹ thuật trong ngày giao dịch không hưởng quyền theo công thức sau:

$$\text{Ptc} = \frac{(\text{PR}_{t-1} \times \text{Số lượng CP đang lưu hành}) + (\text{PR} \times \text{Số lượng CP phát hành thêm})}{\text{Số lượng CP đang lưu hành} + \text{Số lượng CP phát hành thêm}}$$

**Ptc =**

**Số lượng CP đang lưu hành + Số lượng CP phát hành thêm**

*Trong đó:*

- P<sub>tc</sub>: là giá tham chiếu cổ phiếu trong ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu trong đợt phát hành mới để tăng vốn, đây là giá cần xác định
- PR<sub>t-1</sub>: là giá chứng khoán phiên trước phiên giao dịch không hưởng quyền.
- PR: là giá phát hành.



Ví dụ:

Giá sử giá của cổ phiếu VCG vào ngày liền trước ngày giao dịch không hưởng quyền là 25.000 đồng/cổ phiếu ( $PR_{t-1}$ ). Tổng số lượng cổ phần phát hành cho cổ đông hiện hữu là 45.515.350 cổ phần. Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 20.000 đồng/cổ phiếu (PR). Như vậy, tại ngày giao dịch không hưởng quyền, giá tham chiếu của VCG sẽ được điều chỉnh như sau:

$$P_{tc} = \frac{(25.000 \times 149.985.150) + (20.000 \times 45.515.350)}{149.985.150 + 45.515.350} = 23.800 \text{ đồng/cổ phần}$$

Đối với việc phát hành cho Cán bộ công nhân viên:

Việc phát hành thêm 4.499.500 (bốn triệu, bốn trăm chín mươi chín nghìn năm trăm) cổ phần cho cán bộ công nhân viên của VINACONEX - là các đối tượng khác ngoài cổ đông hiện hữu. Do vậy, việc chào bán cổ phần cho CBCNV sẽ không được điều chỉnh kỹ thuật giá tại ngày giao dịch không hưởng quyền trên thị trường như đối với trường hợp phát hành cho cổ đông hiện hữu nêu trên. Tuy nhiên, về mặt bản chất việc phát hành cổ phiếu cho CBCNV với giá 20.000 đồng/cổ phần cũng làm pha loãng giá của cổ phiếu trên thị trường tương ứng với phần vốn thêm do phát hành cho Cổ đông hiện hữu.

Ngoài ra, do sự khác biệt về tốc độ tăng trưởng của lợi nhuận và của vốn chủ sở hữu VINACONEX nên sẽ có ảnh hưởng đến chỉ số EPS của VINACONEX.

***Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS):***

Lợi nhuận sau thuế

$$- \text{EPS} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Đối với Công ty mẹ:

Lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2008 là: 305 tỷ đồng,

- EPS dự kiến của năm 2008 (trong trường hợp VINACONEX không phát hành thêm cổ phiếu) =  $305.000.000.000 / 149.985.150 = 2.030$  đồng/cổ phần;
- EPS dự kiến năm 2008 (trong trường hợp VINACONEX thực hiện phát hành thêm cổ phiếu vào Quý IV năm 2008) =  $305.000.000.000 / 162.488.863^7 = 1.877$  đồng/cổ phần.

Đối với toàn Tổng Công ty:

Lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2008 là: 478,22 tỷ đồng.<sup>8</sup>

- EPS dự kiến của năm 2008 (trong trường hợp VINACONEX không phát hành thêm cổ phiếu) =  $478.220.000.000 / 149.985.150 = 3.188$  đồng/cổ phần;
- EPS dự kiến năm 2008 (trong trường hợp VINACONEX thực hiện phát hành thêm cổ phiếu vào Quý IV năm 2008) =  $478.220.000.000 / 162.488.863 = 2.943$  đồng/cổ phần.

<sup>7</sup> Số lượng cổ phiếu bình quân năm 2008 =  $(149.985.150 \times 9 + 200.000.000 \times 3) / 12 = 162.488.863$  cổ phần.

<sup>8</sup> Giả định tốc độ tăng trưởng của Toàn Tổng Công ty là 10,91% bằng với tốc độ tăng trưởng lợi nhuận dự kiến của Công ty mẹ là 10,91%. Theo đó, lợi nhuận của Toàn Tổng Công ty năm 2008 là  $434 \times (1 + 0,1019) = 478,22$  tỷ đồng.



#### **6. RỦI RO TỪ ĐỢT CHÀO BÁN**

Với mục đích huy động vốn tài trợ cho Dự án Xi măng Cẩm phả và bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy, những rủi ro từ đợt chào bán có thể xảy ra khi không phân phối hết số lượng cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu và CBCNV Tổng Công ty. Tuy nhiên, Tổng Công ty đã cân nhắc đến rủi ro này và có kế hoạch huy động vốn từ nguồn khác (*tín dụng*) để tài trợ cho dự án, đảm bảo tiến độ thực hiện dự án.

#### **7. RỦI RO KHÁC**

Các rủi ro khác như động đất, thiên tai, bão lụt, hỏa hoạn, chiến tranh, dịch bệnh, khủng bố, v.v... đều gây ảnh hưởng ít nhiều đến hoạt động của VINACONEX. Bão lớn, hỏa hoạn, động đất có thể gây ảnh hưởng đến các công trình xây dựng như làm chậm tiến độ hoặc gây thiệt hại (*phá huỷ một phần hoặc hoàn toàn*)... Đây là những rủi ro ít gặp trong thực tế nhưng khi xảy ra thường gây thiệt hại lớn về vật chất mà không thể ngăn chặn được.



**PHẦN II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH**

**1. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**

*Đại diện:*

Ông: <b>Nguyễn Văn Tuấn</b>	-	Chức vụ: <b>Chủ tịch Hội đồng quản trị</b>
Ông: <b>Nguyễn Thành Phương</b>	-	Chức vụ: <b>Tổng Giám đốc</b>
Ông: <b>Nguyễn Đình Thiết</b>	-	Chức vụ: <b>Phó Tổng Giám đốc</b>
Ông: <b>Nguyễn Quốc Hòa</b>	-	Chức vụ: <b>Kế toán trưởng</b>
Ông: <b>Đặng Thanh Huân</b>	-	Chức vụ: <b>Trưởng Ban Kiểm Soát</b>

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản Cáo Bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

**2. TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁT HÀNH**

*Đại diện theo pháp luật:*

Ông: <b>Đỗ Huy Hoài</b>	-	Chức vụ: <b>Giám đốc Công ty</b>
-------------------------	---	----------------------------------

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ chào bán ra công chúng do Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BSC) tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn cho đợt chào bán cổ phiếu phát hành thêm của Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Vinaconex.

Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam cung cấp.

### **PHẦN III. CÁC KHÁI NIỆM**

*Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:*

–	<b>UBCKNN</b>	:	Ủy ban chứng khoán Nhà nước
–	<b>ĐHĐCĐ</b>	:	Đại hội đồng cổ đông;
–	<b>HDQT</b>	:	Hội đồng quản trị;
–	<b>BTGD</b>	:	Ban Tổng Giám Đốc;
–	<b>BKS</b>	:	Ban kiểm soát;
–	<b>CBCNV</b>	:	Cán bộ - công nhân viên;
–	<b>ISO</b>	:	Chứng chỉ quản lý chất lượng quốc tế ;
–	<b>ĐT&amp; XD</b>	:	Đầu tư và xây dựng;
–	<b>XNK</b>	:	Xuất nhập khẩu;
–	<b>QLDA</b>	:	Quản lý dự án;
–	<b>WTO</b>	:	Tổ chức Thương mại Thế giới;
–	<b>Tổ chức phát hành</b>	:	Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam;
–	<b>VINACONEX</b>	:	Tên viết tắt Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam;
–	<b>Cổ phiếu</b>	:	Cổ phiếu do Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam phát hành;
–	<b>TTCK</b>	:	Thị trường chứng khoán;
–	<b>Tổ chức kiểm toán</b>	:	Là Công ty Tư vấn Kế toán và Kiểm toán Việt Nam - AVA;
–	<b>WB</b>	:	Tên viết tắt của Ngân hàng thế giới;
–	<b>BDS</b>	:	Bất động sản;
–	<b>VĐL</b>	:	Vốn điều lệ;
–	<b>VLXD</b>	:	Vật liệu xây dựng;
–	<b>BTDƯL</b>	:	Bê tông dự ứng lực;
–	<b>ĐTXD</b>	:	Đầu tư xây dựng;
–	<b>CT CP</b>	:	Công ty cổ phần;
–	<b>TNHH</b>	:	Trách nhiệm hữu hạn;
–	<b>NHTM</b>	:	Ngân hàng thương mại;
–	<b>XMCP</b>	:	Xi măng Cẩm Phả;
–	<b>BQL DA</b>	:	Ban quản lý dự án;
–	<b>UBND</b>	:	Ủy ban nhân dân



- **Năm 2006** : Năm tài chính 2006 bắt đầu từ ngày 01/01/2006 kết thúc ngày 30/11/2006;
- **Năm 2007** : Năm tài chính 2007 bắt đầu từ 01/12/2006, kết thúc ngày 31/12/2007;
- **Báo cáo tài chính chưa hợp nhất:** Là Báo cáo tài chính của Khối Văn phòng Tổng Công ty - Công ty mẹ, được lập trên cơ sở tổng hợp báo cáo tài chính của Văn phòng VINACONEX và các thành viên hạch toán phụ thuộc.
- **Báo cáo tài chính hợp nhất :** Là báo cáo tài chính của toàn Tổng Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính của Khối Văn phòng Tổng Công ty Cổ phần và các công ty con (*do VINACONEX nắm giữ từ 51% vốn điều lệ trở lên*) theo quy định của chuẩn mực kế toán số 25 ban hành kèm theo quyết định số 234/2003/QĐ - BTC ngày 30/12/2003 của Bộ Tài chính.



**PHẦN IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**

**1. TÓM TẮT QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN**

**1.1. Giới thiệu chung**

**Tên đầy đủ:** TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM  
**Tên tiếng Anh:** VIETNAM CONSTRUCTION AND IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION  
**Tên viết tắt:** VINACONEX.,JSC  
**Trụ sở:** Tòa nhà VINACONEX, Khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính, phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội  
**Điện thoại:** (84.4) 224 9292/ (84.4) 224 9206 **Fax:** (84.4) 224 9208  
**Website:** [www.vinaconex.com.vn](http://www.vinaconex.com.vn) **Email:** [vinaconex@fpt.vn](mailto:vinaconex@fpt.vn)  
**Mã số thuế:** 0100105616  
**Vốn điều lệ:** 1.500.000.000.000 (Một nghìn năm trăm tỷ) đồng

Vốn điều lệ đăng ký của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103014768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 01/12/2006 là 1.500.000.000.000 (Một nghìn năm trăm tỷ) đồng.

Tổng vốn điều lệ thực góp đến ngày 08/05/2008 là 1.499.851.500.000 (Một nghìn bốn trăm chín mươi chín tỷ, tám trăm năm mươi một triệu năm trăm nghìn) đồng, được chia làm 149.985.150 cổ phiếu (Mệnh giá 10.000 đồng/ cổ phiếu). Ngày 05/09/2008, Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam đã thực hiện niêm yết 149.985.150 cổ phiếu (Mệnh giá 10.000 đồng/ cổ phiếu) tại Trung tâm Giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán VCG, tương đương với 100% vốn điều lệ thực góp của Tổng Công ty.

**Cơ cấu vốn điều lệ (tại thời điểm 08/05/2008):**

Nội dung	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ (%)
<b>Cổ đông Nhà nước:</b> (5 cá nhân đại diện)	<b>01</b>	<b>95.030.037</b>	<b>63,36</b>
<b>Cổ đông Tổ chức</b>	<b>41</b>	<b>44.612.066</b>	<b>29,74</b>
+ Trong nước	31	19.308.659	12,87
+ Ngoài nước	10	25.303.407	16,87
<b>Cá nhân</b>	<b>1613</b>	<b>10.343.047</b>	<b>6,90</b>
+ Trong nước	1603	10.281.647	6,86
+ Ngoài nước	10	64.100	0,04
<b>Tổng số</b>	<b>1.655</b>	<b>149.985.150</b>	<b>100,00</b>

(Nguồn: Danh sách chốt cổ đông ngày 08/05/2008 của VINACONEX)





**Lĩnh vực hoạt động của VINACONEX bao gồm:**

- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, các công trình thủy điện, nhiệt điện, phong điện, điện nguyên tử, đường dây và trạm biến thế điện đến 500 KV, các công trình hạ tầng kỹ thuật, xã hội, khu đô thị, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, công trình ngầm, các công trình văn hoá, thể thao, vui chơi giải trí, công trình du lịch, khách sạn và các loại công trình công cộng khác;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản (*không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất*);
- Sản xuất kinh doanh điện thương phẩm;
- Khai thác, sản xuất kinh doanh nước sạch, các sản phẩm phục vụ cho xử lý nước thải, chất thải, bảo vệ môi trường;
- Khai thác, sản xuất chế biến kinh doanh các loại cấu kiện và vật liệu xây dựng bao gồm đá, cát, sỏi, gạch, ngói, xi măng, kính, tấm lợp, nhựa đường, các loại cấu kiện bê tông, đá nhân tạo và các loại vật liệu xây dựng khác;
- Khai thác, chế biến khoáng sản (*trừ các loại khoáng sản Nhà nước cấm*);
- Đầu tư kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ, siêu thị và các loại hình du lịch (*không bao gồm kinh doanh phòng hát Karaoke, quán Bar, vũ trường*);
- Quản lý và vận hành các trung tâm thương mại, siêu thị, các khu đô thị, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu chế xuất;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư, máy móc, thiết bị, phụ tùng, dây chuyền công nghệ tự động hoá, phương tiện vận tải, xe gắn máy, hàng tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng, hàng thủ công mỹ nghệ, hàng nông lâm thủy sản, kinh doanh dịch vụ giao nhận, vận chuyển hàng hoá, các loại cấu kiện siêu trường, siêu trọng; dịch vụ mua bán rượu, bia, thuốc lá; Kinh doanh dịch vụ ăn uống, nước giải khát, bánh kẹo, hàng công nghệ phẩm, mỹ phẩm và quà lưu niệm (*không bao gồm kinh doanh phòng hát Karaoke, quán Bar, Vũ trường*);
- Đại lý bán lẻ xăng dầu;
- Hoạt động xuất khẩu lao động;
- Thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc nội, ngoại thất đối với công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp, thiết kế quy hoạch đô thị, thiết kế kết cấu đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp; thiết kế cấp thoát nước, môi trường nước đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, công trình xử lý chất thải rắn; Khảo sát trắc địa công trình; Thiết kế hạ tầng giao thông, san nền, thoát nước công trình xây dựng; Thiết kế điện công trình dân dụng, công nghiệp; Tư vấn đầu tư và xây dựng (*chỉ thiết kế trong phạm vi các thiết kế đã đăng ký kinh doanh*); Lập và thẩm tra dự án đầu tư, Tư vấn đấu thầu và quản lý dự án; Tư vấn thiết bị công nghệ mới và thiết bị tự động hoá;
- Đầu tư góp vốn thành lập mới các công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn; đầu tư góp vốn vào các công ty cổ phần, công ty TNHH đang hoạt động;
- Đầu tư kinh doanh cổ phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu và các chứng chỉ có giá;

- Nhận thầu xây lắp các loại hình công trình tại nước ngoài;
- Đầu tư thành lập các doanh nghiệp liên doanh và các doanh nghiệp có 100% vốn của Tổng Công ty cổ phần hoạt động tại nước ngoài;
- Thực hiện các dịch vụ cung cấp, lắp đặt sửa chữa, bảo hành điều hòa không khí, điện lạnh, thiết bị phòng chống cháy nổ, thang máy;
- Đại lý mua, bán và ký gửi hàng hóa;
- Đại lý bán vé máy bay cho các hãng trong và ngoài nước;
- Dệt, may công nghiệp;
- Dịch vụ mua, bán và chế biến hàng nông, lâm sản: gỗ tròn, gỗ sơ chế, gỗ tinh chế, cà phê nhân và nông sản các loại (*trừ các loại gỗ Nhà nước cấm*);
- Trồng, chăm sóc, tu bổ, bảo quản rừng, trồng cây công nghiệp và chăn nuôi gia súc, gia cầm, Khai thác và sản xuất kinh doanh nước uống tinh khiết;
- Kinh doanh khai thác cầu cảng, bốc xếp hàng hóa thủy, bộ và cho thuê kho bãi;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ, đường sông và đường biển;
- Tổ chức các hoạt động giáo dục - đào tạo từ bậc mầm non đến bậc trung học phổ thông; giáo dục - đào tạo hướng nghiệp; đào tạo ngoại ngữ và tư vấn du học. (*Doanh nghiệp chỉ được hoạt động sau khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép*).

## **1.2. Quá trình hình thành và phát triển**

### **Các mốc thời gian**

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam tiền thân là Công ty Dịch vụ và Xây dựng nước ngoài, được thành lập ngày 27/09/1988 theo Quyết định số 1118 BXD/TCLĐ của Bộ Xây dựng.

Từ một doanh nghiệp hoạt động chuyên ngành quản lý lao động nước ngoài, VINACONEX đã xác định mục tiêu đa doanh, đa dạng hoá sản phẩm, hoạt động đa lĩnh vực, từng bước xây dựng nòng cốt, liên kết với các doanh nghiệp trong và ngoài nước để phát triển và không ngừng lớn mạnh. Theo quyết định số 432 BXD/TCLĐ ngày 10/08/1991 của Bộ Xây dựng. Công ty được chuyển đổi thành Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam, hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, xuất - nhập khẩu và xuất khẩu lao động.

Để đáp ứng tốt hơn nhu cầu phát triển trong thời kỳ mới, ngày 20/11/1995 Bộ Xây dựng đã ra Quyết định số 992/BXD - TCLĐ về việc thành lập Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam theo mô hình Tổng Công ty 90. Theo đó, Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam được Bộ Xây dựng cho phép tiếp nhận một số công ty xây dựng trực thuộc Bộ về trực thuộc Tổng Công ty.

Thực hiện chủ trương sắp xếp và đổi mới doanh nghiệp Nhà Nước, từ năm 2000, VINACONEX đã đẩy mạnh chiến lược đa sở hữu bằng việc cổ phần hoá các công ty thành viên. Nhiều công ty trong số đó đã ngày một lớn mạnh và được các đơn vị trong ngành cũng như các nhà đầu tư đánh giá cao như Công ty Cổ phần Cơ giới Lắp máy và Xây dựng VIMECO, Công ty Cổ phần đá ốp lát

cao cấp VINACONEX, Công ty Cổ phần VINACONEX 2, Công ty Cổ phần VINACONEX 3, Công ty Cổ phần VINACONEX 5, Công ty Cổ phần VINACONEX 6, Công ty Cổ phần VINACONEX 9, Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Xuân Mai, v.v...

Theo Quyết định số 84/2004/QĐ-TTg ngày 13/5/2004 của Thủ tướng Chính phủ, VINACONEX được chọn là một trong những Tổng Công ty Nhà nước đầu tiên thực hiện thí điểm cổ phần hóa toàn Tổng Công ty.

Đến ngày 27 tháng 11 năm 2006, Đại hội cổ đông thành lập Tổng Công ty cổ phần đã được tiến hành và VINACONEX đã chính thức đi vào hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần với giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103014768 đăng ký lần đầu ngày 01/12/2006 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

### **Quá trình hoạt động và phát triển**

Ngay từ ngày đầu thành lập, VINACONEX đã xác định phương châm kinh doanh đa ngành với chiến lược xuyên suốt trong quá trình hoạt động, phấn đấu để trở thành tập đoàn kinh tế mạnh.

Từ những năm 1998 - 2000, VINACONEX đã bắt đầu triển khai đầu tư một số dự án như: Dự án sản xuất cấu kiện BTĐƯL theo công nghệ PPB, dự án sản xuất cấu kiện BTĐƯL theo công nghệ của Bỉ (tại Xuân Mai), Hệ thống cấp nước Dung Quất (Giai đoạn I, công suất 15.000m<sup>3</sup>/ngày đêm tại Quảng Ngãi...), Trung tâm Thương mại Tràng Tiền (Hà Nội) và từ đó mở ra một thời kỳ mới của VINACONEX. Các hoạt động đầu tư được phát triển mạnh hơn kể từ năm 2001, trên cơ sở quy hoạch ngành và chiến lược phát triển của nền kinh tế quốc dân, VINACONEX đã nghiên cứu cơ hội đầu tư vào hầu hết các lĩnh vực: Phát triển đô thị mới và bất động sản, trung tâm thương mại và dịch vụ tổng hợp, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị, đầu tư sản xuất công nghiệp.

VINACONEX đã đẩy mạnh công tác đầu tư nhằm tạo ra cơ sở vật chất kỹ thuật mới cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Đã có rất nhiều dự án hoàn thành và đưa vào sử dụng tiêu biểu như: Nhà máy nước Dung Quất giai đoạn I công suất 15.000 m<sup>3</sup>/ngày tại Quảng Ngãi, Trung tâm Thương mại Tràng Tiền, Nhà máy đá ốp lát cao cấp VINACONEX, Nhà máy kính an toàn, Nhà máy gạch lát Terazo, Nhà máy gạch nung tại Thái Nguyên, hàng loạt các cơ sở sản xuất khai thác đá và vật liệu xây dựng tại Xuân Hoà, Hà Nam, Hà Tây, Hoà Bình, Đà Nẵng, Bà Rịa - Vũng Tàu, v.v...

Việc hoạch định chiến lược đầu tư của VINACONEX đã dựa trên nền tảng vững chắc của kế hoạch phát triển nền kinh tế quốc dân. Đa phần các dự án đều được thực hiện đầu tư đúng hướng, đúng tầm, phù hợp quy hoạch, kịp thời, bước đầu làm tăng năng lực và thay đổi cơ cấu sản phẩm của VINACONEX. Đặc biệt bằng việc thực hiện thành công Dự án phát triển khu đô thị mới Trung Hoà - Nhân Chính và một số dự án phát triển đô thị khác của các doanh nghiệp thành viên đã khẳng định sự phát triển đúng hướng của công tác đầu tư, tạo thêm nguồn tài chính để phát triển VINACONEX lớn mạnh và bền vững. Năm 2001, giá trị thực hiện đầu tư của VINACONEX mới chỉ đạt 100,87 tỷ đồng, nhưng đến năm 2005 giá trị đầu tư của Tổng Công ty đã đạt 2.335,68 tỷ đồng, tăng 2.216,39% so với năm 2001; năm 2006 là 4.497,48 tỷ đồng bằng 192,56% năm 2005.

Qua chặng đường hơn 19 năm phát triển, tính đến thời điểm 30/06/2008, VINACONEX hiện

có 84 đơn vị đầu mối trực thuộc trong đó có 44 đơn vị có vốn góp chi phối (*hơn 51%*) hoạt động trên khắp mọi miền của đất nước với đội ngũ trên 42.283 cán bộ, kỹ sư, chuyên gia, công nhân viên trong đó có nhiều người đã được đào tạo và làm việc tại nước ngoài, có kiến thức chuyên sâu và giàu kinh nghiệm.

Đến nay, VINACONEX đã tạo dựng được uy tín và thương hiệu của mình trên thị trường, được các khách hàng trong và ngoài nước tôn trọng đánh giá cao, đặt niềm tin để thiết lập quan hệ hợp tác kinh doanh trong các lĩnh vực mà hai bên cùng quan tâm.

### **1.3. Một số thành tựu xuất sắc đạt được trong quá trình hoạt động và phát triển**

Cờ thi đua của Chính phủ cho Tổng Công ty (*QĐ số 56/QĐ-TTg ngày 18/01/1999*);

Năm 1998

Huân chương lao động hạng Hai, Huân chương lao động hạng Ba do Chủ tịch nước trao tặng cho các cá nhân xuất sắc của VINACONEX;  
Danh hiệu Chiến sỹ thi đua ngành, danh hiệu tập thể lao động xuất sắc, bằng khen của Bộ xây dựng cho các cá nhân của VINACONEX;

Năm 1999

Cờ thi đua của Chính phủ cho Tổng Công ty (*QĐ số 87/QĐ-TTg ngày 25/01/2000*);

Huân chương Độc lập hạng Ba, hạng Hai cho tập thể, Huân chương lao động hạng Ba cho cá nhân do Chủ tịch nước trao tặng;

Năm 2000

Cờ thi đua 10 năm đổi mới của Bộ Xây dựng (*1999 - 2000*) cho Tổng Công ty;

Huân chương Lao động hạng Hai, hạng Ba cho tập thể do Chủ tịch nước trao tặng;

Bằng khen của Chính phủ, Bằng khen của Bộ Xây dựng, Danh hiệu chiến sỹ thi đua... cho các cá nhân xuất sắc của VINACONEX.

Năm 2001

Cờ thi đua của Chính phủ cho Tổng Công ty;

Cờ thi đua xuất sắc của Bộ Xây dựng;

Huân chương lao động hạng Nhất, Bằng khen của Chính phủ cho tập thể;

Huân chương lao động hạng Hai, hạng Ba của Chính phủ cho các nhân xuất sắc của VINACONEX;

Bằng khen, danh hiệu chiến sỹ thi đua của Bộ Xây dựng cho các cá nhân của VINACONEX.

Năm 2002

Cờ thi đua, Bằng khen của Chính phủ cho Tổng Công ty;

Huân chương lao động hạng Hai, hạng Ba cho tập thể, Huân chương lao động hạng Ba cho cá nhân do Chủ tịch nước trao tặng;



Cờ thi đua xuất sắc của Bộ Xây dựng cho cá nhân.  
Huân chương lao động hạng Ba  
Cờ thi đua của Chính phủ cho Tổng Công ty;  
Cờ thi đua xuất sắc của Bộ Xây dựng cho các đơn vị thành viên của VINACONEX;  
Huân chương lao động hạng Hai, hạng Ba, Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ cho cá nhân xuất sắc của VINACONEX

Năm 2003

Cờ thi đua của Chính phủ cho Tổng Công ty;  
Cờ thi đua thời kỳ đổi mới của Bộ Xây dựng giai đoạn 2000 – 2004 cho Tổng Công ty;  
Cờ thi đua xuất sắc của Bộ Xây dựng, Bằng khen của Bộ Xây dựng giai đoạn 1998 - 2004 cho các cá nhân và tập thể xuất sắc thuộc VINACONEX;  
Danh hiệu tập thể Lao động xuất sắc, Bằng khen của Bộ trưởng Bộ Xây dựng cho các tập thể và cá nhân thuộc VINACONEX.

Năm 2004

Cờ thi đua xuất sắc của Bộ Xây dựng cho Tổng Công ty;  
Cờ thi đua xuất sắc của Bộ Xây dựng cho các thành viên thuộc Tổng Công ty;  
Danh hiệu Chiến sỹ thi đua toàn quốc của Thủ tướng Chính phủ cho các CBCNV Tổng Công ty  
Danh hiệu chiến sỹ thi đua Ngành Xây dựng cho CBCNV Tổng Công ty;  
Danh hiệu tập thể lao động xuất sắc, Bằng khen của Bộ trưởng Bộ Xây dựng cho các tập thể, cá nhân xuất sắc của Tổng Công ty;  
Huân chương Độc lập hạng Ba, huân chương lao động hạng Nhất, hạng Hai của Chủ tịch Nước cho Tổng Công ty;  
Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ, bằng khen của Trung Ương đoàn Thanh niên CS HCM cho tập thể và cá nhân cán bộ đoàn TN CS HCM Tổng Công ty;

Năm 2005

Cờ thi đua của Chính phủ cho Tổng Công ty;  
Cờ thi đua xuất sắc của Bộ Xây dựng;  
Danh hiệu chiến sỹ thi đua toàn quốc cho các cá nhân thuộc Tổng Công ty;  
Huân chương lao động hạng Nhất, hạng Nhì, hạng Ba của Chủ tịch nước cho Tổng Công ty;

Năm 2006

Bằng khen của Chính phủ, của Bộ Xây dựng;  
Bằng khen của Công đoàn Xây dựng Việt Nam;  
Bằng khen của Bộ Lao động Thương Binh và Xã hội;  
Danh hiệu chiến sỹ thi đua Ngành Xây dựng;  
Danh hiệu tập thể Lao động xuất sắc; Bằng khen của Bộ Xây dựng;  
Bằng khen của Trung Ương đoàn TN CS HCM.

Năm 2007

Cờ thi đua xuất sắc của Bộ Xây dựng cho Tổng Công ty Cổ phần;  
Danh hiệu Chiến sỹ thi đua Ngành Xây dựng cho các CBCNV Tổng Công ty Cổ phần;  
Danh hiệu tập thể Lao động xuất sắc cho các tập thể xuất sắc thuộc Tổng Công ty Cổ phần;  
Bằng khen của Bộ Xây dựng, bằng khen của Thủ tướng Chính phủ;  
Huân chương lao động hạng Nhất, hạng Ba cho các cá nhân, đơn vị xuất sắc thuộc Tổng Công ty Cổ phần;  
Bằng khen cho cán bộ Đoàn TN CS HCM của Tổng Công ty Cổ phần.

Năm 2008

Danh hiệu Anh Hùng Lao động

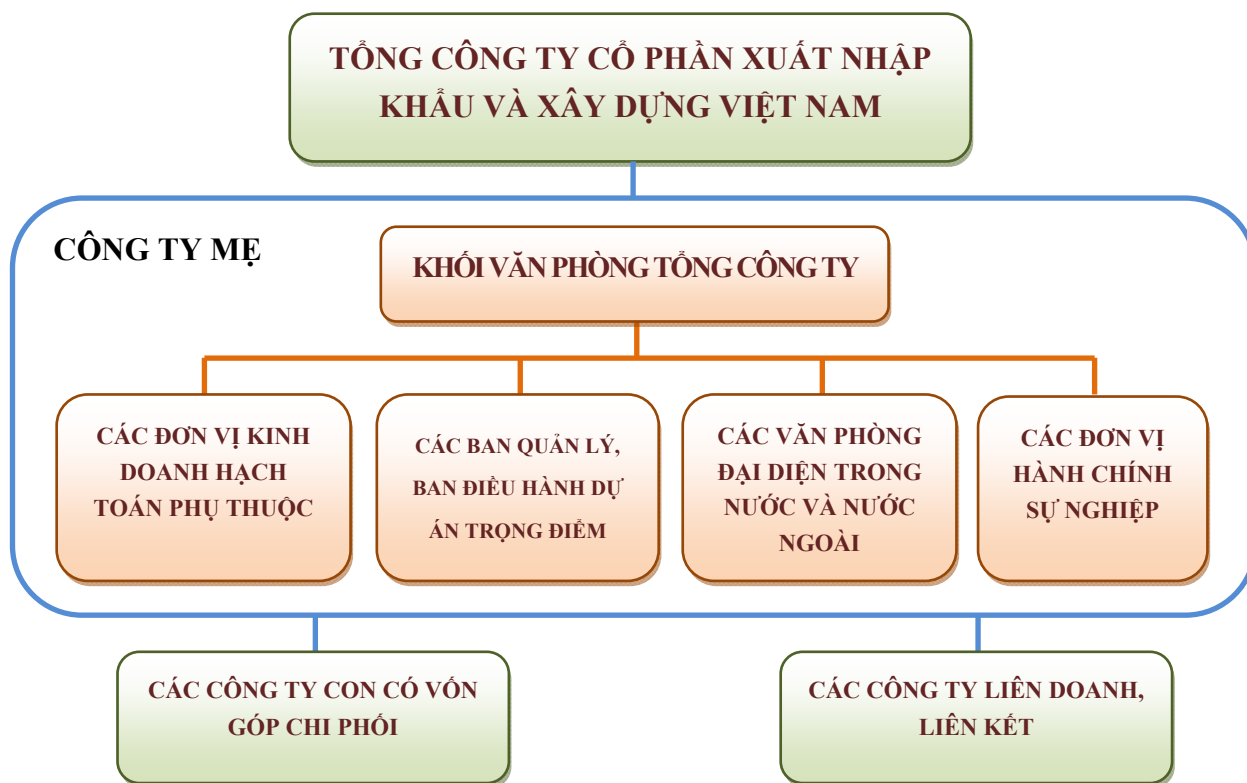
Và nhiều thành tích khác.

## **2. CƠ CẤU TỔ CHỨC KHỐI VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY (CÔNG TY MẸ)**

Tính tới thời điểm 31/12/2007, VINACONEX có hơn 40.500 cán bộ công nhân viên và 86 đơn vị trực thuộc. Tính đến thời điểm 30/06/2008, VINACONEX có trên 42.283 cán bộ công nhân viên và 84 đơn vị trực thuộc (*gồm 44 công ty cổ phần; 12 công ty liên kết, 02 liên doanh; 04 đơn vị hạch toán phụ thuộc; 05 trường đào tạo; 13 Ban Quản lý, ban điều hành, ban chuẩn bị dự án; 04 văn phòng đại diện trong và ngoài nước*).



**Sơ đồ cơ cấu tổ chức Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam**



(Nguồn: VINACONEX)

**2.1. Cơ cấu tổ chức nhóm các đơn vị kinh doanh hạch toán phụ thuộc VINACONEX (04 đơn vị):**

**a. Khách sạn Sầm Sơn<sup>9</sup>**

Địa chỉ: Lê Lợi, Phường Trường Sơn, Sầm Sơn, Thanh Hóa

Điện thoại: (84.37) 821 339

Fax: (84.37) 821 339

Lĩnh vực hoạt động: Kinh doanh khách sạn

**b. Nhà máy nước Dung Quất**

Địa chỉ: Khu đô thị mới Vạn Tường, Bình Sơn, Quảng Ngãi

Điện thoại: (84.55) 610 159

Fax: (84.55) 610 159

Lĩnh vực hoạt động: Khai thác, xử lý, cung cấp nước; Xây lắp các công trình cấp thoát nước; Tư vấn thiết kế và thi công các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông thủy lợi, hạ tầng đô thị, cấp thoát nước, trang trí nội thất, ngoại thất, công trình đường dây và trạm biến thế 35KV; Thi công khoan qua đường, phục vụ công tác lắp đặt các tuyến ống cấp thoát nước, tuyến cáp điện, thông tin liên lạc.

**c. Khách sạn HOLIDAY VIEW**

Địa chỉ: Đường 1/4 thị trấn Cát Bà, Cát Hải - Hải Phòng

Điện thoại: (84.313) 887 200

Fax: (84.313) 887 208/9

<sup>9</sup> Hiện nay, Tổng Công ty đang chuẩn bị thành lập dự án đầu tư mới Khách sạn này, dự kiến Tổng mức đầu tư khoảng 120 tỷ đồng.



*Lĩnh vực hoạt động:* Kinh doanh khách sạn

**d. Trạm nghiên xi măng Cẩm Phả**

*Địa chỉ:* KCN Mỹ Xuân A, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu

*Điện thoại:* (84.8) 9100 936/37 *Fax:* (84.8) 9104 989

**2.2. Các Ban Quản lý và Ban Điều hành dự án trọng điểm (15 ban)**

**a. Ban QLDA xi măng Cẩm Phả<sup>10</sup>**

*Địa chỉ:* Tòa nhà VINACONEX, KĐT Trung Hòa Nhân Chính, Hà Nội

*Điện thoại:* (84.4) 224 9231 *Fax:* (84.4) 224 9208

*Lĩnh vực hoạt động:* Quản lý Dự án Đầu tư XD Nhà máy Xi măng Cẩm Phả

**b. Ban QLDA ĐTXD khu Công nghệ cao Hòa Lạc**

*Địa chỉ:* Tầng 1 VP1, Khu đô thị Trung Hòa Nhân Chính - Hà Nội

*Điện thoại:* (84.4) 251 0414 *Fax:* (84.04) 251 0413

*Lĩnh vực hoạt động:* Quản lý Dự án Đầu tư XD khu công nghệ cao Hoà Lạc

**c. Ban QLDA ĐTXD mở rộng đường Láng - Hòa Lạc**

*Địa chỉ:* Tầng 2, Trường Mầm non II - KĐT Trung Hòa Nhân Chính, Hà Nội

*Điện thoại:* (84.4) 251 0551 *Fax:* (84.4) 251 0550

*Lĩnh vực hoạt động:* Quản lý Dự án ĐTXD mở rộng dự án đường cao tốc Láng Hòa Lạc

**d. Ban QLDA ĐTXD Hệ thống cấp nước Sông Đà - Hà Nội**

*Địa chỉ:* Tầng 1, Nhà N2, Trường Mầm non II, Khu đô thị Trung Hòa

*Điện thoại:* (84.4) 556 5099 *Fax:* (84.4) 556 5109

*Lĩnh vực hoạt động:* Quản lý Đầu tư Dự án, xây dựng Hệ thống cấp nước Sông Đà -Hà Nội

**e. Ban QLDA ĐTXD khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà<sup>11</sup>**

*Địa chỉ:* Tòa nhà VINACONEX, KĐT Trung Hòa Nhân Chính, Hà Nội

*Điện thoại:* (84.4) 224 9235 *Fax:* (84.4) 224 9233

*Lĩnh vực hoạt động:* Đầu tư xây dựng khu đô thị mới Cái Giá - Cát Bà

**f. Ban QLDA ĐTXD phát triển nhà & đô thị Sài Gòn - VINAHUD SÀI GÒN<sup>12</sup>**

*Địa chỉ:* Tầng 7, 47 Điện Biên Phủ, Phường Đakao, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

*Điện thoại:* (84.8) 910 4831 *Fax:* (84.8) 910 4994

*Lĩnh vực hoạt động:* Đầu tư xây dựng phát triển nhà & đô thị Sài Gòn

**g. Ban Điều hành Dự án Xây dựng Hồ chứa nước Cửa Đạt - Thanh Hóa**

*Địa chỉ:* Xã Xuân Mỹ, Huyện Thường Xuân, Thanh Hóa

<sup>10</sup> Ngày 24/06/2008 vừa qua ĐHCĐ VINACONEX đã thống nhất thông qua chủ trương chuyển giao tài sản hình thành sau đầu tư của Dự án Xi măng Cẩm Phả từ Tổng Công ty VINACONEX sang Công ty Cổ phần xi măng Cẩm Phả.

<sup>11</sup> Ban QLDA ĐTXD khu Đô thị du lịch Cái Giá-Cát Bà hiện đang làm thủ tục giải thể, chuyển sang hoạt động theo hình thức Công ty Cổ phần.

<sup>12</sup> Ban QLDA ĐTXD phát triển nhà & đô thị Sài Gòn - VINAHUD SÀI GÒN đang làm thủ tục giải thể, chuyển sang hoạt động theo hình thức Công ty Cổ phần.



*Điện thoại:* (84.37) 555 106 *Fax:* (84.37) 555 022

*Lĩnh vực hoạt động:* Tổng thầu Dự án Xây dựng Hồ chứa nước Cửa Đạt

**h. Ban Điều hành dự án thủy điện Buôn Kuốp**

*Địa chỉ:* Xã Hòa Phú, Buôn Ma Thuật, ĐakLak

*Điện thoại:* (84.50) 686 825 *Fax:* (84.50) 686 778

*Lĩnh vực hoạt động:* Tổng thầu dự án thủy điện Buôn Kuốp

**i. Ban Điều hành dự án thủy điện Buôn Tua Srah**

*Địa chỉ:* Thôn 2, Xã Quang Phú, Huyện Krong Nô, tỉnh Đak Nông

*Điện thoại:* (84.50) 580 513 *Fax:* (84.50) 580 514

*Lĩnh vực hoạt động:* Tổng thầu dự án thủy điện Buôn Tua Srah

**j. Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Khu Nhà nghỉ Vụng Hương Hải Phòng**

*Địa chỉ:* Tòa nhà VINACONEX, KĐT Trung Hòa Nhân Chính, Hà Nội

*Điện thoại:* (84.4) 224 9235 *Fax:* (84.4) 224 9233

**k. Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Phát triển Nhà và Đô thị (VINAHUD)**

*Địa chỉ:* Nhà 17T7 KĐT Trung Hòa Nhân Chính, Hà Nội

*Điện thoại:* (84.4) 2815376 *Fax:* (84.4) 2815377

**l. Ban chuẩn bị sản xuất nhà máy nước VINACONEX:**

*Địa chỉ:* Tầng 1, Nhà N2, Trường Mầm non II, Khu đô thị Trung Hòa

*Điện thoại:* (84.4) 556 5099 *Fax:* (84.4) 556 5109

*Lĩnh vực hoạt động:* Quản lý các dự án, xây dựng Hệ thống cấp nước.

**m. Ban Quản lý các dự án Đầu tư Hòa Lạc**

*Địa chỉ:* Tầng 1, tòa nhà 17T8, Khu Đô thị Trung Hòa, Nhân Chính, Hà Nội

*Điện thoại:* (84.4) 2815 397 *Fax:* (84.4) 2913 587

**2.3. Các văn phòng đại diện trong và ngoài nước (4 văn phòng)**

**a. Văn phòng Đại diện VINACONEX tại khu vực phía Nam**

*Địa chỉ:* 47 Điện Biên Phủ, Thành phố Hồ Chí Minh

*Điện thoại:* (84.8) 910 4831

**b. Văn phòng đại diện VINACONEX tại Đà Nẵng**

*Địa chỉ:* Tầng 3 Lô 1166-1167, Phan Đăng Lưu, Phường Hòa Cường Nam, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng

*Điện thoại:* 05113621858 *Fax:* 05113621848

**c. Văn phòng Đại diện VINACONEX tại Hàn Quốc**

*Địa chỉ:* 57-429, Room 202, 2ndF, Hanarae, Mangwon Dong, Mapo Gu, Seoul, Korea

*Điện thoại:* 8223.375.897 *Fax:* 8223.375.897

**d. Văn phòng VINACONEX tại Lybia**

*Địa chỉ:* P.O.Box 81740 Tripoli, Libya

*Điện thoại:* 218.21 3609018/9 *Fax:* 218.21 3609020



**2.4. 02 Đơn vị hành chính sự nghiệp có thu và 03 Trường Dân lập**

**a. Trường Mầm non Dân lập Lý Thái Tổ**

*Địa chỉ:* Khu đô thị Trung Hòa Nhân Chính

*Điện thoại:* (84.4) 266 2237

*Fax:* (84.4) 251 1874

*Lĩnh vực hoạt động:* Giáo dục mầm non

**b. Trường Tiểu học Dân lập Lý Thái Tổ**

*Địa chỉ:* Khu đô thị Trung Hòa Nhân Chính

*Điện thoại:* (84.4) 251 0560

*Lĩnh vực hoạt động:* Giáo dục tiểu học

**c. Trường Trung học Phổ thông Dân lập Lý Thái Tổ**

*Địa chỉ:* Khu đô thị Trung Hòa Nhân Chính

*Điện thoại:* (84.4) 251 2106

*Lĩnh vực hoạt động:* Giáo dục trung học

**d. Trường Trung cấp nghề KTXD và nghiệp vụ**

*Địa chỉ:* Khu 9 Phường Xuân Hòa, Huyện Phúc Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc

*Điện thoại:* (84.211) 863 132

*Fax:* (84.211) 863 062

*Lĩnh vực hoạt động:* Đào tạo nghề cho lao động

**e. Trường Trung cấp xây dựng Thanh Hóa**

*Địa chỉ:* Đường Lê Lợi, Phường Lam Sơn, Thị xã Bim Sơn, Thanh Hóa

*Điện thoại:* (84.37) 760 033

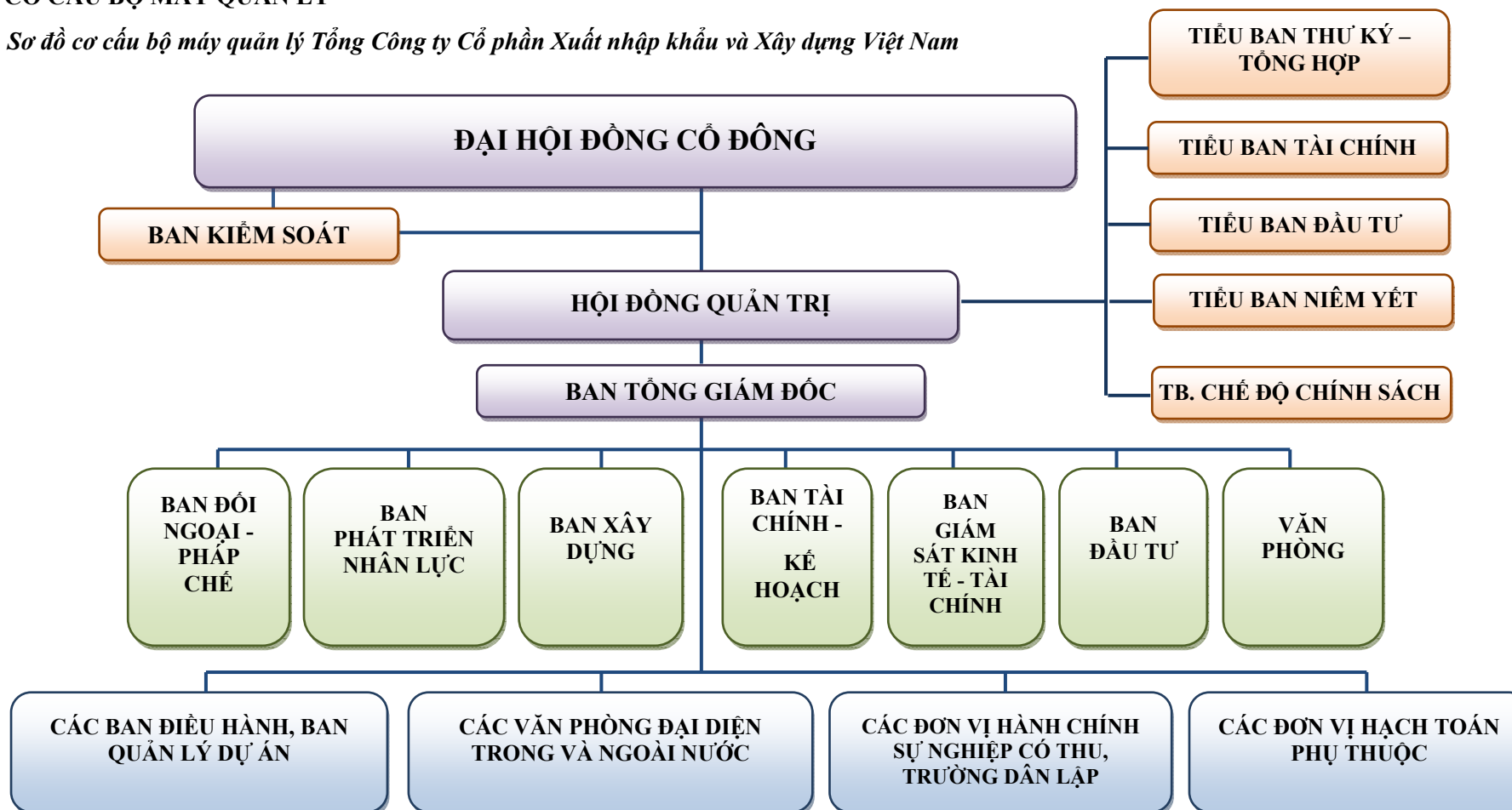
*Fax:* (84.37) 760 320

*Lĩnh vực hoạt động:* Đào tạo nghề cho lao động.



**3. CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ**

**3.1. Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam**



**3.2. Cơ cấu bộ máy quản lý của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam**

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam được tổ chức và điều hành theo mô hình Tổng Công ty Cổ phần, tuân thủ theo các quy định của Luật Doanh nghiệp Việt Nam và các văn bản pháp luật hiện hành.

**a. Đại hội đồng cổ đông**

ĐHĐCĐ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam là cơ quan quyền lực cao nhất của Tổng Công ty.

**b. Hội đồng quản trị**

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Tổng Công ty Cổ phần, có toàn quyền nhân danh Tổng Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Tổng Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ (theo quy định tại điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty).

Hội đồng quản trị Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam hiện có 07 thành viên bao gồm: 01 Chủ tịch, và 06 thành viên. Chủ tịch Hội đồng quản trị là người có trình độ học vấn, kinh nghiệm quản lý, có quá trình hoạt động lâu năm trong lĩnh vực xây dựng.

Hiện nay, có 06 trên tổng số 07 thành viên HĐQT của VINACONEX đều là những thành viên độc lập không điều hành.

**Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị VINACONEX:**

Ông Nguyễn Văn Tuấn	–	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Hoàng Nguyên Học	–	Chức vụ: Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Nguyễn Thành Phương	–	Chức vụ: Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Nguyễn Thiệu Quang	–	Chức vụ: Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Trịnh Hoàng Duy	–	Chức vụ: Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Tô Ngọc Thành	–	Chức vụ: Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Phan Minh Tuấn	–	Chức vụ: Thành viên Hội đồng quản trị

**Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:**

- Tiểu ban Đầu tư có chức năng tư vấn cho HĐQT về chủ trương, chính sách, kế hoạch đầu tư; phân biện các dự án đầu tư, giám sát việc triển khai các dự án đầu tư và hoạt động sau đầu tư;
- Tiểu ban Tài chính có chức năng tư vấn cho HĐQT về chủ trương, chính sách, kế hoạch tài chính, Giám sát việc triển khai các NQ, QĐ của HĐQT trong lĩnh vực tài chính;
- Tiểu ban Niêm yết có chức năng chỉ đạo và thực hiện các thủ tục đảm bảo niêm yết cổ phiếu Tổng Công ty theo tiến độ ĐHĐCĐ giao;
- Tiểu ban thư ký - tổng hợp có chức năng tham mưu, tổng hợp các thông tin theo yêu cầu của HĐQT.
- Tiểu Ban chế độ chính sách;



**c. Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc bao gồm 08 thành viên: Tổng Giám đốc và 07 Phó Tổng Giám đốc.

***Danh sách thành viên Ban Tổng Giám đốc VINACONEX:***

<b>Ông Nguyễn Thành Phương</b>	–	Chức vụ: <b>Tổng Giám Đốc</b>
<b>Ông Vũ Quý Hà</b>	–	Chức vụ: <b>Phó Tổng Giám Đốc</b>
<b>Ông Nguyễn Đình Thiết</b>	–	Chức vụ: <b>Phó Tổng Giám Đốc</b>
<b>Ông Đoàn Châu Phong</b>	–	Chức vụ: <b>Phó Tổng Giám Đốc</b>
<b>Ông Nguyễn Ngọc Diệp</b>	–	Chức vụ: <b>Phó Tổng Giám Đốc</b>
<b>Ông Nguyễn Huy Tường</b>	–	Chức vụ: <b>Phó Tổng Giám Đốc</b>
<b>Ông Mai Long</b>	–	Chức vụ: <b>Phó Tổng Giám Đốc</b>
<b>Ông Vương Công San</b>	–	Chức vụ: <b>Phó Tổng Giám Đốc</b>

Tổng Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Tổng Công ty Cổ phần, chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước Hội đồng Quản trị, khách hàng về mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty. Các quyền và nhiệm vụ của Tổng Giám Đốc theo quy định của Điều lệ và Quy chế quản trị Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam.

Giúp việc cho Tổng Giám đốc là các Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc sẽ căn cứ vào khả năng và nhu cầu quản lý để thực hiện việc ủy quyền một số quyền hạn nhất định cho các Phó Tổng Giám đốc.

**d. Ban Kiểm soát**

Ban Kiểm soát do ĐHCĐ bầu, thay mặt cổ đông kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của VINACONEX. Ban Kiểm soát có 05 thành viên trong đó có một Trưởng ban và bốn thành viên.

***Danh sách thành viên Ban Kiểm Soát VINACONEX:***

<b>Ông Đặng Thanh Huấn</b>	–	Chức vụ: <b>Trưởng Ban Kiểm Soát</b>
<b>Ông Phạm Chí Sơn</b>	–	Chức vụ: <b>Thành viên Ban Kiểm Soát</b>
<b>Ông Khổng Văn Minh</b>	–	Chức vụ: <b>Thành viên Ban Kiểm Soát</b>
<b>Bà Trần Thị Lan Hương</b>	–	Chức vụ: <b>Thành viên Ban Kiểm Soát</b>
<b>Ông Cù Anh Tuấn</b>	–	Chức vụ: <b>Thành viên Ban kiểm Soát</b>

**e. Các ban chức năng*****Ban Đối ngoại - Pháp chế***

Ban Đối ngoại - Pháp chế là một ban chức năng tham mưu và giúp việc cho lãnh đạo Tổng Công ty trong công tác Pháp chế, đối ngoại, quan hệ cổ đông và các công việc khác khi được lãnh đạo Tổng Công ty giao.

***Ban Phát triển nhân lực***

Ban Phát triển nhân lực có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc cho Ban Thường vụ Đảng ủy, Hội

đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc Tổng Công ty trong việc điều hành các giao dịch, hoạt động nội bộ trong công tác tổ chức, cán bộ, tiền lương, giải quyết chế độ chính sách, thu hút, đào tạo và phát triển nguồn nhân lực, công tác xây dựng Đảng bộ Tổng Công ty; đồng thời nghiên cứu và xây dựng chiến lược phát triển chung cho toàn Tổng Công ty trong phạm vi lĩnh vực do Ban phụ trách. Ngoài ra, Ban Phát triển nhân lực có trách nhiệm phối hợp, giúp đỡ các Công ty con, các Công ty liên kết giải quyết các vấn đề trong công tác tổ chức - lao động - đào tạo theo quy chế phân cấp giữa Tổng Công ty và các Công ty.

***Ban Xây dựng***

Ban Xây dựng là một Ban chức năng của Tổng Công ty với chức năng tham mưu, giúp việc cho Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty và thực hiện những nhiệm vụ do Tổng Giám đốc giao trực tiếp giao về lĩnh vực: đấu thầu và quản lý các dự án xây lắp của Tổng Công ty, tham gia các dự án đầu tư của Tổng Công ty, nghiên cứu phát triển khoa học kỹ công nghệ, an toàn lao động, v.v... .

***Ban Tài chính Kế hoạch***

Ban Tài chính Kế hoạch là Ban chức năng có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc Tổng Công ty trong lĩnh vực tài chính kế toán với các chức năng:

- Tạo lập, quản lý và phân phối nguồn vốn phục vụ cho việc đầu tư phát triển, các kế hoạch sản xuất kinh doanh;
- Tổ chức công tác hạch toán kế toán phục vụ cho công tác quản lý của nhà nước và điều hành sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty;
- Xây dựng các cơ chế tài chính và vận dụng các mô hình tổ chức hạch toán kế toán trong Tổng Công ty;
- Đào tạo, bồi dưỡng và tham gia quản lý đội ngũ cán bộ làm công tác Tài chính - Kế toán.

***Ban Đầu tư***

Ban Đầu tư là Ban chức năng có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc Tổng Công ty trong công tác đầu tư, lập kế hoạch, theo dõi và quản lý quá trình thực hiện đầu tư của Tổng Công ty trong các lĩnh vực:

- Đầu tư các dự án sản xuất công nghiệp (*các sản phẩm như: nước sạch, đá xây dựng, bê tông dự ứng lực, gạch, xi măng...*);
- Đầu tư các dự án phát triển nhà; dự án Bất động sản như các khu đô thị, khu du lịch...
- Đầu tư các dự án liên doanh, liên kết trong và ngoài nước, các dự án có yếu tố nước ngoài;
- Đầu tư vào các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, v.v...
- Thực hiện những công việc do lãnh đạo Tổng Công ty giao.

***Ban Giám sát Kinh tế Tài chính***

Ban Giám sát Kinh tế Tài chính là Ban chuyên môn nghiệp vụ của Tổng Công ty. Tham mưu, giúp việc cho Tổng giám đốc trong việc kiểm tra giám sát hoạt động kinh tế - tài chính của

Tổng Công ty và các đơn vị thành viên của Tổng Công ty theo sự phân công chức năng.

**Văn phòng**

Văn phòng có nhiệm vụ:

- Thực hiện các nhiệm vụ trong lĩnh vực hành chính tổng hợp như tiếp nhận xử lý tài liệu, văn thư lưu trữ tài liệu, bảo mật hồ sơ, v.v...;
- Thực hiện các nhiệm vụ trong lĩnh vực quản trị như trang bị quản lý tài sản, thiết bị đồ dùng tại cơ quan Tổng Công ty, bảo vệ an ninh quốc phòng, phòng chống cháy nổ, v.v... .

**4. DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NĂM GIỮ TỪ TRÊN 5% VỐN CỔ PHẦN CỦA TỔNG CÔNG TY; DANH SÁCH CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP VÀ TỈ LỆ CỔ PHẦN NĂM GIỮ, CƠ CẤU CỔ ĐÔNG:**

**4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của VINACONEX tại thời điểm 08/05/2008**

Stt	Tên cổ đông	CMTND/Hộ chiếu/ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1.	Balestrand Limited	309050	C/o 1901 Mê Linh Point, 02 Ngõ Đức Kế, Q1, Tp. Hồ Chí Minh	7.500.000	5,00
2.	Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước - SCIC	0106000737 do Sở KH&ĐT cấp ngày 30/6/2006	Số 6 Phan Huy Chú, Hà Nội	95.030.037	63,36

(Nguồn: Danh sách chốt cổ đông ngày 08/05/2008 của VINACONEX)

**4.2. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ tại thời điểm thành lập**

Stt	Tên cổ đông sáng lập	Số cổ phần sở hữu (cổ phần)	Tỷ lệ (%)	Loại cổ phần
1	<b>Nhà Nước (Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước - SCIC)</b>	<b>95.030.037</b>	<b>63,36</b>	<b>Phổ thông</b>
<i>Người đại diện quản lý vốn nhà nước:</i>				
1.1	Ông Nguyễn Văn Tuấn	18.530.037	12,3546	Phổ thông
1.2	Ông Hoàng Nguyên Học	54.000.000	36,0035	Phổ thông
1.3	Ông Trịnh Hoàng Duy	7.500.000	5,0005	Phổ thông
1.4	Ông Tô Ngọc Thành	7.500.000	5,0005	Phổ thông
1.5	Ông Nguyễn Thành Phương	7.500.000	5,0005	Phổ thông
2	<b>Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - BIDV</b>	<b>5.000.000</b>	<b>3,33</b>	<b>Phổ thông</b>

Stt	Tên cổ đông sáng lập	Số cổ phần sở hữu (cổ phần)	Tỷ lệ (%)	Loại cổ phần
3	Ngân hàng Thương mại cổ phần Nhà Hà nội - Habubank	1.000.000	0,67	Phổ thông
<b>Tổng cộng</b>		<b>101.030.037</b>	<b>67,36</b>	

(Nguồn: Giấy CNĐKKD của VINACONEX số 0103014768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 01/12/2006, Quyết định 186/QĐ-TCT ngày 02/07/2008 về việc cử người đại diện phần vốn nhà nước tại Tổng Công ty cổ phần Xuất Nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam)

Theo quy định tại Khoản 5, Điều 84 Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH-11 “cổ đông sáng lập của Công ty bị hạn chế chuyển nhượng số cổ phần đang sở hữu trong thời hạn 03 năm kể từ ngày Công ty được đăng ký kinh doanh lần đầu”.

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam thành lập từ năm 2006, được cấp Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 01/12/2006. Như vậy, có **101.030.037** (một trăm linh một triệu không trăm ba mươi nghìn không trăm ba mươi bảy) cổ phần do cổ đông sáng lập của VINACONEX nắm giữ sẽ bị hạn chế chuyển nhượng cho đến hết ngày 01/12/2009.

#### 4.3. Cơ cấu cổ đông (tại thời điểm 08/05/2008)

Stt	Nội dung	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1.	<b>Nhà Nước (Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh Vốn Nhà Nước - SCIC)</b>	01	<b>95.030.037</b>	<b>63,36</b>
	<i>Người đại diện quản lý vốn</i>			
1.1	Ông Nguyễn Văn Tuấn	-	18.530.037	12,3546
1.2	Ông Hoàng Nguyên Học	-	54.000.000	36,0035
1.3	Ông Trịnh Hoàng Duy	-	7.500.000	5,0005
1.4	Ông Tô Ngọc Thành	-	7.500.000	5,0005
1.5	Ông Nguyễn Thành Phương	-	7.500.000	5,0005
2.	<b>Tổ chức</b>	41	<b>44.612.066</b>	<b>29,74</b>
	+ Trong nước	31	19.308.659	12,87
	+ Ngoài nước	10	25.303.407	16,87
3.	<b>Cá nhân</b>	1.613	<b>10.343.047</b>	<b>6,90</b>
	+ Trong nước	1.603	10.281.647	6,86
	+ Ngoài nước	10	64.100	0,04
<b>Tổng số</b>		<b>1.655</b>	<b>149.985.150</b>	<b>100,00</b>

(Nguồn: Danh sách chốt cổ đông ngày 08/05/2008 của VINACONEX, Quyết định 186/QĐ-TCT ngày 02/07/2008 về việc cử người đại diện phần vốn nhà nước tại Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam)

**5. DANH SÁCH NHỮNG CÔNG TY CON CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, NHỮNG CÔNG TY MÀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH ĐANG NẮM GIỮ QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN CHI PHỐI, NHỮNG CÔNG TY NẮM QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN CHI PHỐI ĐỐI VỚI TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**

**5.1. Những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với VINACONEX: 01**

**Tên Công ty:** Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước - SCIC

**Địa chỉ:** Số 6 Phan Huy Chú, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

**Số ĐKKD:** 0106000737

**Tỷ lệ sở hữu tại VINACONEX:** 63,36% vốn điều lệ.

**5.2. Các công ty con do VINACONEX nắm giữ cổ phần chi phối: 44 Công ty**

Tính đến thời điểm 30/06/2008, Số lượng công ty con do Tổng Công ty VINACONEX nắm giữ cổ phần chi phối là 44 Công ty con.

STT	Tên Công ty	Tỷ lệ lợi ích theo vốn thực góp	Tỷ lệ lợi ích theo cơ cấu vốn điều lệ	Số ĐKKD
1.	Công ty CP xây dựng số 1	51,00%	51,00%	0103002982
2.	Công ty CP xây dựng số 2	51,01%	51,01%	0103003086
3.	Công ty CP xây dựng số 3	51,00%	51,00%	0103001380
4.	Công ty CP xây dựng số 5	51,00%	51,00%	2603000225
5.	Công ty CP xây dựng số 6	51,00%	51,00%	0103000087
6.	Công ty CP xây dựng số 7	51,00%	51,00%	0103000756
7.	Công ty CP xây dựng số 9	20,03%	54,33%	0103007318
8.	Công ty CP xây dựng số 10	51,00%	51,00%	3203000563
9.	Công ty CP xây dựng số 11	51,00%	51,00%	0403000059
10.	Công ty CP xây dựng số 12	27,01%	51,00%	0103003144
11.	Công ty CP xây dựng số 15	51,00%	51,00%	0203001081
12.	Công ty xây dựng số 16	53,07%	53,08%	2703000797
13.	Công ty CP xây dựng số 17	37,91%	51,00%	3703000081
14.	Công ty Cơ khí ống thép XD - 20	59,67%	59,67%	2703000906
15.	Công ty xây dựng số 21	17,86%	51,00%	0303000252
16.	Công ty xây lắp VINACONEX 25	51,00%	51,00%	3303070094
17.	Công ty VINACONEX Đồng Tháp - 27	73,41%	73,41%	5103000042



**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG****TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM**

18.	Công ty CP Đtr XD và PT hạ tầng - 34	25,01%	51,00%	0103008056
19.	Công ty CP Đầu tư PT giao thông Vinaconex 39	40,50%	51,00%	0103015409
20.	Công ty CP Đầu tư và XD số 45	51,00%	51,00%	4603000077
21.	Công ty CP Cơ giới LM và XD (VIMECO)	51,40%	51,40%	0103001651
22.	Công ty CP VINACONEX Sài gòn	34,89%	52,37%	4103002007
23.	Công ty CP Tư vấn XD	37,09%	51,00%	0103003459
24.	Công ty CP Tư vấn ĐTXD và ứng dụng CN mới	51,00%	51,00%	0103005985
25.	Công ty CP XD và XNK Quyết thắng	56,00%	56,00%	4003000074
26.	Công ty CP Bê tông và XD Xuân Mai	51,00%	51,00%	0303000122
27.	Công ty CP Xi măng VINACONEX - Lương sơn	55,00%	55,00%	2503000097
28.	Công ty CP XM Yên Bình	29,91%	51,05%	1603000026
29.	Công ty CP trang trí nội thất	51,00%	51,00%	0103001400
30.	Công ty CP Khách sạn Suối mơ	58,9%	58,9%	055972
31.	Công ty CP Đầu tư và Dvụ đô thị VN	75,00%	75,00%	0103002662
32.	Công ty CP thủy điện Cửa Đạt	39,60%	51,00%	0260300165
33.	Công ty CP điện miền bắc 2	12,97%	62,00%	1203000019
34.	Công ty CP ĐT XD và KD nước sạch	30,95%	51,00%	0103006729
35.	Công ty CP Siêu thị & XNK Thương mại VN	51,00%	51,00%	0103001328
36.	Công ty CP nhân lực và TM Vinaconex MEC	51,00%	51,00%	0103017007
37.	Công ty CP ĐTPT nhà và đô thị Vinaconex VINAHUD	27,88%	70,00%	0103018027
38.	Công ty CP vận tải Vinaconex	5,00%	60,00%	0103022478
39.	Công ty CP Đầu tư và phát triển du lịch Vinaconex - ITC	21,78%	53,33%	0103022823

40.	Công ty CP Đầu tư XD và kỹ thuật Vinaconex E&C	0	51,00%	0103017297
41.	Công ty CP đầu tư thương mại Vinaconex Thanh Hóa	0	59,00%	2603000315
42.	Công ty CP đầu tư và PT KCN, KĐT Vinaconex	0	51,00%	0103017637
43.	Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	0	78,00%	2203001338
44.	Công ty Cổ phần Phát triển thương mại VINACONEX	0	65,00%	0103024627

(Nguồn: Ban Tài chính - Kế hoạch VINACONEX)

**5.3. Các công ty liên doanh, liên kết của VINACONEX: 14 Công ty**

Tính đến thời điểm 30/06/2008, số lượng công ty liên doanh, liên kết của Tổng Công ty VINACONEX là 14 Công ty con.

STT	Tên Công ty	Tỷ lệ lợi ích theo vốn thực góp	Tỷ lệ lợi ích theo cơ cấu vốn điều lệ	Số ĐKKD
1.	Công ty CP Dịch vụ bảo vệ	30,00	30,00	0103001991
2.	Công ty CP XD công trình ngầm VINAVICO	30,00	30,00	0103002292
3.	Công ty CP Bao bì VINACONEX	21,25	21,25	0103010510
4.	Công ty CP Đầu tư & Thương mại VINACONEX UPGC.	25,00	25,00	3703000202
5.	Công ty CP Bê tông VINACONEX Phan Vũ	13,00	25,00	0403000154
6.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển điện Bắc Miền trung	5,73	25,00	2603000457
7.	Công ty CP đầu tư và Kinh doanh Thương mại Vinaconex	13,33	30,00	0303000779
8.	Cty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Vinaconex - Hoàng Thành	25,00	25,00	0103016881
9.	Công ty CP đầu tư Thảo Điền	29,33	30,00	4103006076
10.	Công ty CP đá ốp lát cao cấp Vinaconex	39,78	39,78	0303000293





11.	Công ty CP đá trắng Yên Bình	0	35,00	1603000106
12.	Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex	0	40,00	0103001991
13.	Công ty liên doanh Vinaconex Taisei	29,00	29,00	011022000127
14.	Công ty liên doanh phát triển đô thị mới An Khánh	50,00	50,00	031043000016

(Nguồn: Ban Tài chính - Kế hoạch VINACONEX)

## **6. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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

#### **6.1.1 Các nhóm sản phẩm/ dịch vụ của VINACONEX**

Hiện nay, các nhóm sản phẩm chính của VINACONEX tập trung chủ yếu vào các lĩnh vực như sau:

#### **A. Lĩnh vực thi công xây lắp**

Hoạt động xây lắp là hoạt động sản xuất kinh doanh truyền thống và chủ yếu của VINACONEX, chiếm trên 60% doanh thu của VINACONEX với tốc độ tăng trưởng lĩnh vực thi công xây lắp là khoảng 20%/năm.

Bằng nỗ lực của mình trong quá trình xây dựng và trưởng thành, đến nay thương hiệu VINACONEX đã được khẳng định là địa chỉ tin cậy đối với các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài. Để ngày càng khẳng định uy tín và vị thế của mình trong thị trường xây dựng, VINACONEX không ngừng đầu tư nâng cao năng lực máy móc thiết bị thi công, mạnh dạn nghiên cứu, ứng dụng công nghệ tiên tiến trong xây dựng, với giàn thiết bị hùng hậu, trong đó có những thiết bị hiện đại như công nghệ đúc hẫng dùng cho thi công cầu, công nghệ đổ bê tông cốt pha trượt dùng trong xây dựng dân dụng và công nghiệp, công nghệ bê tông dự ứng lực dùng cho các cầu kiện đòi hỏi cường độ cao, công nghệ tự động hóa và 42.283 cán bộ, kỹ sư, chuyên gia, công nhân viên có trình độ chuyên môn, kiến thức chuyên sâu, giàu kinh nghiệm.

**Các loại hình công trình xây dựng mà VINACONEX có đủ năng lực thi công đảm bảo chất lượng, tiến độ cao nhất gồm:**

- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, cầu đường, sân bay, bến cảng, thủy lợi, đường hầm; Xây dựng các công trình văn hóa thể thao, vui chơi giải trí, du lịch, khách sạn, công sở, trường học, bệnh viện, bưu điện;
- Xây dựng các công trình kỹ thuật hạ tầng, khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao;
- Xây dựng các công trình cấp thoát nước, xử lý chất thải, môi trường;
- Xây dựng các công trình thủy điện, nhiệt điện, đường dây, trạm biến thế điện đến 500KV;
- Các loại hình công trình mang tính đặc thù khác.

Các Công trình tiêu biểu do VINACONEX đã và đang thi công như: Trung tâm Hội nghị Quốc Gia, Khu Đô thị Trung Hòa - Nhân Chính; Sân Vận động Mỹ Đình, Trung tâm thương mại

Tràng Tiền Plaza Hà Nội, Trung tâm thương mại Thanh Hóa, Trung tâm thương mại Hà Đông, Bảo tàng Hà Nội, Đường Láng Hòa Lạc, Cầu Bãi Cháy, Khu Công nghệ Cao Hòa Lạc, Thủy điện Buôn Kuốp, Thủy điện Buôn Tua Srah, Thủy lợi - Thủy điện Cửa Đạt, Đại học Quốc Gia Lào, Bệnh viện Viên Chăn, Đại học Tổng hợp Oran tại Angiêri, Đường xe điện Ngâm và nhà máy điện nguyên tử tại Bungari, Sông nhân tạo tại Libia, v.v. . .

**B. Lĩnh vực đầu tư:**

Đầu tư vào các lĩnh vực của nền kinh tế quốc dân đang là nhiệm vụ chiến lược quan trọng hàng đầu nhằm chuyển đổi cơ cấu và mở rộng quy mô phát triển phấn đấu để trở thành tập đoàn kinh tế mạnh. Từ những năm 1998 - 2000, VINACONEX đã bắt đầu triển khai đầu tư một số dự án như: Dự án sản xuất cầu kiện BTĐƯL theo công nghệ PPB, dự án sản xuất cầu kiện BTĐƯL theo công nghệ của Bỉ (*tại Xuân Mai*), Hệ thống cấp nước Dung Quất (*Giai đoạn 1, công suất 15.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm tại Quảng Ngãi...*), Trung tâm Thương mại Tràng Tiền (*Hà Nội*) và từ đó mở ra một thời kỳ mới của VINACONEX.

Trên cơ sở quy hoạch ngành và chiến lược phát triển của nền kinh tế quốc dân, VINACONEX đã nghiên cứu cơ hội đầu tư vào hầu hết các lĩnh vực: Phát triển đô thị mới và bất động sản, trung tâm thương mại và dịch vụ tổng hợp, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị, đầu tư sản xuất công nghiệp (*xi măng; kính dán cao cấp; gạch ốp lát cao cấp; cầu kiện bê tông dự ứng lực; sản phẩm trang trí nội thất; đá xây dựng và các loại vật liệu xây dựng khác; thủy điện; cấp nước sạch; sản xuất đường ống và phụ kiện ngành nước; hàng tiêu dùng...*). Cụ thể như sau:

**a. Đầu tư kinh doanh bất động sản**

Kinh doanh bất động sản đã dần chiếm ưu thế trong lĩnh vực kinh doanh của VINACONEX. Lĩnh vực này được VINACONEX quan tâm và phát triển từ năm 1995 khi VINACONEX bắt đầu triển khai đầu tư là khu nhà ở CBCNV Tổng Công ty H12-13, khu Thanh Xuân Nam, Dự án Khu đô thị mới Trung Hòa - Nhân Chính, Trung tâm thương mại Tràng Tiền. Từ đó đến nay, với sự phát triển nhanh chóng của nền kinh tế và của thị trường bất động sản, đặc biệt là việc phát triển các khu đô thị mới tại các tỉnh, thành phố trong cả nước, lĩnh vực kinh doanh bất động sản của VINACONEX đã có những điểm khởi sắc.

**Các loại hình kinh doanh bất động sản của VINACONEX:**

- Đầu tư và kinh doanh các khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu công nghệ cao;
- Đầu tư kinh doanh nhà và văn phòng cho thuê;
- Đầu tư và kinh doanh các khách sạn, khu nghỉ mát, khu vui chơi giải trí;
- Đầu tư và kinh doanh các trung tâm thương mại;
- Các loại hình đầu tư và kinh doanh Bất động sản khác.

**Một số các dự án đầu tư kinh doanh Bất Động Sản tiêu biểu do VINACONEX đã và đang thực hiện:**

- (1). **Dự án Đầu tư Xây dựng cụm nhà ở chung cư hỗn hợp văn phòng dịch vụ tại lô đất No5, Khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng:**

*Chủ đầu tư:* VINACONEX.

*Địa điểm xây dựng:* tại Lô đất No5 thuộc Dự án Khu đô thị Đông Nam, đường Trần Duy Hưng, phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội.

*Quy mô Dự án:* Đầu tư xây dựng mới, gồm 02 khối nhà cao 25 tầng và 02 khối nhà cao 29 tầng với tổng diện tích sàn là 271.244 m<sup>2</sup>; Diện tích khu đất được giao 29.680 m<sup>2</sup>; Diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất: 13.885 m<sup>2</sup>; Diện tích quảng trường, cây xanh đường nội bộ 15.795 m<sup>2</sup>; Diện tích đất xây dựng công trình 6.862 m<sup>2</sup>.

*Tổng mức đầu tư:* 3.682,430 tỷ đồng

*Hình thức quản lý Dự án:* VINACONEX làm chủ đầu tư, ký hợp đồng thuê các đơn vị tư vấn quản lý dự án, tư vấn giám sát, các nhà thầu thiết kế, xây dựng, v.v

*Thời gian thực hiện Dự án:* Quý IV/2006 đến Quý I/2011 sẽ đưa vào sử dụng.

*Tình hình triển khai Dự án:* Dự án đang tiến hành thi công phân móng.

*Công tác giải ngân:* Tính đến Quý I/2008 đã giải ngân được hơn 200 tỷ đồng. Vốn đầu tư sẽ tiếp tục được giải ngân theo tiến độ thực hiện của dự án.

**(2). Dự án Đầu tư xây dựng Công trình Nhà ở chung cư cao tầng 34T thuộc dự án Khu Đô thị mới Trung Hòa - Nhân Chính**



*Chủ đầu tư:* VINACONEX.

*Địa điểm xây dựng:* tại Lô đất quy hoạch nhà ở O10A - Khu đô thị mới Trung Hoà - Nhân Chính, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy và phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp Hà Nội.

*Quy mô và các chỉ tiêu kỹ thuật của công trình:*

- + Diện tích chiếm đất: 5.997 m<sup>2</sup>.
- Diện tích sàn xây dựng: 79.167 m<sup>2</sup>.
- + Số lượng căn hộ: 356 căn hộ.

- + Toà nhà gồm 01 tầng hầm được nối liền hoàn với cụm gara 2 nhà 24 tầng và gara khu quảng trường trung tâm; 02 tầng dịch vụ để tổ chức các dịch vụ, siêu thị văn phòng; 31 tầng ở và 01 tầng sử dụng làm kinh doanh dịch vụ khác cho Dự án.

*Tổng mức đầu tư:* 394,6 tỷ đồng.

*Các chỉ tiêu kinh tế (theo dự án được duyệt):*

- + Doanh thu: 419.355.077.000 đồng
- + Lợi nhuận trước thuế: 24.804.477.000 đồng
- + Thuế TNDN: 6.945.253.560 đồng
- + Lợi nhuận sau thuế: 17.859.223.440 đồng





*Thời gian thực hiện:* Từ Quý II/2003 đến Quý I/2007.

*Nguồn vốn đầu tư:* vốn tự có, vốn vay của VINACONEX và vốn huy động của khách hàng.

*Tình hình thực hiện:* Dự án đã hoàn thành và đưa vào khai thác sử dụng.

Hiện nay, Chủ đầu tư đang khẩn trương cùng với các Nhà thầu thi công hoàn thành Hồ sơ quyết toán công trình hoàn thành để trình cấp thẩm quyền phê duyệt. (*Doanh thu và lợi nhuận thực tế: Năm 2007 doanh thu là 209,223 tỷ đồng, lợi nhuận là 55,319 tỷ đồng.*)

**(3). Dự án đầu tư Xây dựng công trình Trung tâm xúc tiến Thương mại Hà Đông**

*Chủ đầu tư:* VINACONEX

*Địa điểm xây dựng:* Thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây

*Diện tích khu đất:* 5.208 m<sup>2</sup>

- + Diện tích xây dựng nhà chính: 2.200 m<sup>2</sup>;
- + Tổng diện tích sàn xây dựng: 14.260 m<sup>2</sup>; Hệ số sử dụng đất: 2,73 lần;
- + Mật độ xây dựng: 43%; Số tầng công trình: 7 tầng (*trong đó có 1 tầng hầm*).

*Thời gian thực hiện:* từ năm 2005 - 2007.

*Tổng mức đầu tư:* 118,844 tỷ đồng

*Tình hình thực hiện:* Dự án đã hoàn thành đưa vào khai thác sử dụng. Hiện nay, BQL cùng các Nhà thầu thi công đang hoàn thành hồ sơ quyết toán công trình xây dựng hoàn thành để trình cấp thẩm quyền phê duyệt.

*Tình hình vận hành hiện nay:*

Trung tâm thương mại Hà Đông bắt đầu đi vào hoạt động từ tháng 1/2008. Tính đến hết Quý I/2008: đã cho thuê được khoảng 70% diện tích. Doanh thu Quý I năm 2008 là 4 tỷ đồng.

**(4). Dự án Trụ Sở Tổng Công ty tại 34 Láng Hạ - Hà nội**

*Chủ đầu tư:* VINACONEX

*Địa điểm xây dựng:* 34 Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội

*Tổng diện tích:* 19.305 m<sup>2</sup> và 5.598 m<sup>2</sup> để xe (*tầng hầm*)

- + Diện tích khu đất: 2.736 m<sup>2</sup>;
- + Diện tích đất xây dựng: 854 m<sup>2</sup>; Hệ số sử dụng đất: 6,63 lần;
- + Tầng cao công trình: 27 tầng; Tầng hầm để xe: 3 tầng hầm;
- + Chiều cao tối đa: 102 m; Mật độ xây dựng: 32,1%.

*Mục tiêu đầu tư:* xây dựng Trụ sở làm việc của VINACONEX, kinh doanh bán hoặc cho thuê văn phòng làm việc.

*Tổng mức đầu tư được phê duyệt:* 326,948 tỷ đồng

*Thời gian thực hiện dự kiến:* 2007 - 2009.

*Hình thức quản lý Dự án:* VINACONEX làm chủ đầu tư, ký hợp đồng thuê các đơn vị tư vấn



quản lý dự án, tư vấn giám sát, các nhà thầu thiết kế, xây dựng.

*Tiến độ giải ngân:* tính đến 31/12/2007 dự án đã giải ngân 34,51 tỷ đồng. Thực hiện tháng 2/2008 là 21,71 tỷ đồng.

*Tình hình thực hiện:* Đang thi công phần thô, dự kiến Quý III/2009 sẽ hoàn thành và đưa vào sử dụng.

**(5). Dự án đầu tư nhà Chung cư cao tầng 15T**

*Chủ đầu tư:* VINACONEX.

Đây là công trình quỹ đất 20% thuộc Dự án Khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính, được Tp Hà Nội giao cho VINACONEX đầu tư kinh doanh để tạo vốn bù đắp chi phí thiếu khi GPMB khu đất thổ cư để xây dựng tuyến đường 22m và các hạng mục công trình theo quy hoạch.

*Địa điểm xây dựng:* Khu đô thị mới Trung Hoà - Nhân Chính.

*Mục tiêu đầu tư:* Phát triển hạ tầng giao thông trong khu vực. Thành phố đã chấp thuận lấy quỹ đất 20% của Dự án Khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính giao cho VINACONEX đầu tư kinh doanh để tạo vốn bù đắp chi phí còn thiếu khi giải phóng mặt bằng khi xây dựng tuyến đường 22m.

*Quy mô Dự án:* 15 tầng, 01 tầng hầm làm gara để xe, hệ thống kỹ thuật điện nước, tầng 1 bố trí sảnh, lõi đi chung vào nhà và hệ thống cửa hàng, siêu thị. Tầng 2, 3 làm dịch vụ công cộng. Tầng kỹ thuật phía trên tầng 3 là nơi xử lý các hệ thống ống kỹ thuật và đặt cục nóng điều hoà. Từ tầng 4 đến tầng 15 bố trí các căn hộ khép kín. Tầng tum bố trí phòng sinh hoạt cộng đồng và khu kỹ thuật thang máy, bể nước mái công trình. Các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu: Diện tích đất 1.420 m<sup>2</sup>; Diện tích xây dựng 577 m<sup>2</sup>; cao công trình 15 tầng nổi & 1 tầng hầm; Tổng diện tích sàn 9.963 m<sup>2</sup>; Mật độ xây dựng 40% và tổng số 60 căn hộ.

*Tổng mức đầu tư:* 65,378 tỷ đồng.

*Thời gian thực hiện:* 6/2007- Quý II/2009.

*Nguồn vốn đầu tư:* Vốn huy động khách hàng

*Hình thức quản lý:* Thuê Cty Cổ phần VINAHUD quản lý điều hành Dự án.

*Tình hình thực hiện:* đang thi công phần thô. dự kiến Quý II/2009 hoàn thành và bàn giao cho Khách hàng.

**(6). Khu Đô thị du lịch Cát Giá - Cát Bà (Hải Phòng)**

*Chủ đầu tư:* Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Du lịch VINACONEX (ITC)<sup>13</sup>

*Địa điểm:* Đảo Cát Bà, huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng.

*Diện tích đất xây dựng:* 171,57 ha, trong đó



---

<sup>13</sup> VINACONEX chiếm 51% vốn điều lệ

- + Đất ở (giao đất có thu tiền sử dụng đất): 366.672,0 m<sup>2</sup>;
- + Đất khách sạn, dịch vụ, thể dục thể thao và Trung tâm hội nghị Quốc tế (thuê đất): 510.842,0 m<sup>2</sup>;
- + Đất núi đá, mặt nước, giao thông và các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật (giao đất không thu tiền sử dụng đất): 838.184,0 m<sup>2</sup>;



*Quy mô Dự án:* Đầu tư xây dựng toàn bộ hệ thống các công trình dịch vụ, công cộng, nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khác trên diện tích 171,57 ha được giao.

*Tổng mức đầu tư:* 4.768,076 tỷ đồng

*Tình hình thực hiện giải ngân:* Tính đến tháng 12/2007 đã giải ngân được 31,32 tỷ đồng. thực hiện tháng 1/2008 là 6,35 tỷ đồng.

*Tình hình thực hiện:* Đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Chủ đầu tư xin cấp xong giấy chứng nhận đầu tư; Đã có giấy phép khai thác cát Lạch Huyện làm vật liệu san nền Dự án.

**(7). Khu Đô thị mới Bắc An Khánh (Hà Tây)**

*Chủ đầu tư:* Công ty Liên doanh TNHH phát triển đô thị mới An Khánh

*Địa điểm xây dựng:* Huyện Hoài Đức - Hà Tây

*Quy mô dự án:* 264 ha

*Thời gian khởi công hoàn thành:* Khởi công Quý III năm 2006 - hoàn thành năm 2015

*Tiến độ giải ngân:* đã giải ngân 18,336 triệu USD (tính đến hết 2007)

*Hình thức đầu tư:* Đầu tư mới.

*Quản lý dự án:* Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án.

Theo quy hoạch tổng thể khu đô thị Bắc An Khánh, đây là khu đô thị được quy hoạch và xây dựng mới đồng bộ thành tổ hợp hoàn chỉnh. Toàn khu được chia thành 6 khu chức năng bao gồm: Các khu chung cư cao tầng, khu



biệt thự và nhà liền kề, văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại, siêu thị. Trong đó:

- + Biệt thự: 249.248 m<sup>2</sup>;
- + Liền kề: 91.934 m<sup>2</sup>;

- + Nhà Chung cư: 241.549 m<sup>2</sup>;
- + Công trình dịch vụ cấp vùng: 97.843 m<sup>2</sup>;
- + Công trình hỗn hợp: 163.866 m<sup>2</sup>;
- + Công trình khác: 1.796.905m<sup>2</sup>;

*Tổng mức vốn đầu tư cho phân hạ tầng kỹ thuật là 3.391,45 tỷ đồng (đã bao gồm chi phí sử dụng đất chuyển sang làm đường Láng Hòa Lạc).*

*Tiến độ thực hiện dự án:* hiện nay, Chủ đầu tư đã ký hợp đồng thuê đất. Đã san lấp mặt bằng được khoảng 250.000 m<sup>3</sup><sup>14</sup>. Hiện nay đang triển khai lập dự án, lập thiết kế kỹ thuật và triển khai xây dựng công trình trung tâm Marketing. Đã giải phóng mặt bằng đạt 99%, đang thiết kế và thi công các công trình phụ trợ.

**(8). Khu đô thị Thảo Điền (Quận 2 - Thành phố Hồ Chí Minh)**

*Chủ đầu tư:* Công ty Cổ phần Đầu tư Thảo Điền<sup>15</sup>

*Địa điểm xây dựng:* Phường Thảo Điền, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh.

*Quy mô dự án:* 8,221 ha.

*Tổng mức đầu tư :* 4.130 tỷ đồng.

*Quản lý dự án:* Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án.

*Thời gian thực hiện:* 2006 - 2009

*Tư vấn thiết kế:* Công ty cổ phần tư vấn ĐTXD và ứng dụng công nghệ mới - VINACONEX R&D kết hợp với các đối tác nước ngoài.



Dự án khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ VINACONEX nằm ở Phường Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh là Dự án Khu đô thị tổng hợp, hiện đại, là một trong các dự án quan trọng của VINACONEX tại khu vực phía nam. Khu đô thị Thảo Điền là dự án đa chức năng như sau:

- + Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu đô thị diện tích 8,221 ha hoàn chỉnh hiện đại theo đúng quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- + Chức năng chính trong khu quy hoạch là:
  - Nhà ở kiểu căn hộ cao tầng: chiếm 54% tổng diện tích sàn.
  - Văn phòng và căn hộ cho thuê: chiếm 31% tổng diện tích sàn.

---

<sup>14</sup> Dự án đang tiến hành lập dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật, thiết kế và thi công nhà mẫu.

<sup>15</sup> Trước tháng 01/2007, VINACONEX là chủ đầu tư của Dự án. Kể từ tháng 1 năm 2007 VINACONEX đã thực hiện chuyển giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thảo Điền làm chủ đầu tư (VINACONEX góp 30%). Dự án đang được tiếp tục thực hiện, chủ đầu tư đang chỉnh sửa quy hoạch điều chỉnh dự án và thiết kế.



- Thương mại dịch vụ và Công trình công cộng: chiếm 15% tổng diện tích sàn
- + Toàn bộ dự án sẽ được chia thành 5 cụm chính sử dụng các mẫu nhà với chiều cao tầng dự kiến từ 6 đến 40 tầng và một khối trường Mầm non xây dựng khoảng 2.200 m<sup>2</sup> sàn. Ngoài ra, chủ đầu tư sẽ đóng góp xây dựng một khối trường Trung học (*trong khu vực 21,5 ha của khu đô thị nhưng không nằm trong khu đất 8,221ha của dự án này*).

*Tiến độ thực hiện:* hiện nay dự án đang được chủ đầu tư điều chỉnh quy hoạch dự án và thiết kế.

**(9). Dự án Đầu tư Xây dựng Trung tâm Dịch vụ số 1**

*Chủ đầu tư:* VINACONEX<sup>16</sup>

*Địa điểm:* Khu đô thị mới Trung Hoà - Nhân Chính.

*Mục tiêu đầu tư:* Đáp ứng nhu cầu ăn uống, giải trí, nâng cao đời sống tinh thần cho người dân sống trong khu đô thị nói chung và khu vực lân cận nói riêng. Từng bước hoàn chỉnh cùng các công trình khác nhằm mục đích đưa vào sử dụng một cách đồng bộ và có hiệu quả. Hoàn chỉnh Quy hoạch được duyệt và đáp ứng yêu cầu kinh doanh dịch vụ đô thị của Dự án.

*Quy mô Dự án:* khu dịch vụ ăn uống trong nhà, khu dịch vụ ăn uống ngoài trời, khu chế biến, bãi để xe gồm 01 tầng hầm để xe có diện tích 1.495 m<sup>2</sup>, chiều cao 3,5m, có sức chứa khoảng 200 xe máy và 25 xe ô tô. Các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu: Tổng diện tích khu đất 1.854 m<sup>2</sup>; Diện tích xây dựng 840 m<sup>2</sup>; Tổng diện tích sàn 2.230 m<sup>2</sup>; Mật độ xây dựng 45,3%; Hệ số sử dụng đất 1,2 lần; Tầng cao trung bình 03 tầng.

*Tổng mức đầu tư được phê duyệt là:* 24,050 tỷ đồng.<sup>17</sup>

*Thời gian khởi công, hoàn thành:* 5/2007 - Quý IV/2008.

*Nguồn vốn thực hiện:* 100% vốn huy động khác (*theo hình thức hợp tác đầu tư*).

*Tình hình thực hiện:* Đang thi công phần thô, dự kiến Quý IV sẽ hoàn thành.

**(10). Dự án Đầu tư Xây dựng Trung tâm dịch vụ số 2**

*Chủ đầu tư:* VINACONEX<sup>18</sup>.

*Địa điểm xây dựng:* Khu đô thị mới Trung Hoà - Nhân Chính.

*Quy mô Dự án:* khối dịch vụ chăm sóc sức khỏe, sắc đẹp; phòng đa năng; sân trong; bãi để xe (01 tầng hầm để xe có diện tích 1.420 m<sup>2</sup>, chiều cao 3,1 m, có sức chứa khoảng 200 xe máy và 25 xe ô tô). Các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu: Tổng diện tích khu đất 1.854 m<sup>2</sup>; Diện tích xây dựng 750 m<sup>2</sup>; Tổng diện tích sàn 1.710 m<sup>2</sup>; Mật độ xây dựng 40%; Hệ số sử dụng đất 0,92 lần; Tầng cao trung bình 03 tầng.

*Tổng mức đầu tư:* 21,278 tỷ đồng

*Thời gian khởi công, hoàn thành:* 5/2007 - Quý IV/2008.

*Nguồn vốn thực hiện:* 100% vốn huy động khác (*theo hình thức hợp tác đầu tư*).

---

<sup>16</sup> Đây là dự án được đầu tư xây dựng theo hình thức hợp tác đầu tư. Tổng Công ty đầu tư và chuyển giao sau đầu tư.

<sup>17</sup> Tổng mức đầu tư dự kiến điều chỉnh là: 31,743 tỷ đồng.

<sup>18</sup> Đây là dự án được đầu tư xây dựng theo hình thức hợp tác đầu tư. Tổng Công ty đầu tư và chuyển giao sau đầu tư.



*Tình hình thực hiện Dự án:* Đang thi công phần thô, dự kiến Quý IV/2008 sẽ hoàn thành.

**(11). Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Hạ tầng kỹ thuật KCN Bắc Phú Cát, Hà Tây**

*Chủ đầu tư:* VINACONEX.

*Địa điểm xây dựng:* huyện Quốc Oai và huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây.

*Diện tích Khu công nghiệp:* 306,72 ha.

*Tổng mức đầu tư:* 684,163 tỷ đồng.

*Hình thức quản lý:* ngày 30/5/2007 đã thành lập Công ty Cổ phần đầu tư phát triển khu công nghiệp, khu đô thị VINACONEX quản lý thực hiện dự án.

*Thời gian thực hiện:* 2003 - 2008

*Tình hình giải ngân:* tính đến 31/12/2007 dự án đã giải ngân là 257,79 tỷ đồng.

*Tình hình thực hiện:*

- + *Về đền bù giải phóng mặt bằng:* Tổng diện tích đất phải thu hồi theo QĐ số 305 QĐ/UB ngày 13/3/2003 của UBND tỉnh Hà Tây giao cho VINACONEX thực hiện Dự án 304,4 ha. Tính đến ngày 31/01/2008: đã nhận bàn giao của 02 huyện Quốc Oai và Thạch Thất được tổng diện tích là 170,6 ha, còn 133,6 ha chưa xong GPMB.
- + *Về thi công xây dựng:* Đã triển khai thi công các hạng mục đường giao thông, san nền và hàng rào. Đã chọn được nhà thầu thi công hạng mục cấp thoát nước, đang trong giai đoạn chuẩn bị ký kết hợp đồng.

**(12). Dự án Trung tâm thương mại Chợ Mơ**

*Chủ đầu tư:* Công ty Cổ phần Phát triển thương mại VINACONEX<sup>19</sup>

*Địa điểm xây dựng:* 495C Phố Bạch Mai, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

*Mục tiêu đầu tư:* Chợ Mơ là một trong các chợ truyền thống của Hà Nội. Với hiện trạng hạ tầng Chợ Mơ truyền thống đang bị xuống cấp và lạc hậu so với tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế Hà Nội, không đáp ứng được nhu cầu phục vụ dân sinh ngày càng phát triển. Vì vậy việc đầu tư xây dựng trung tâm thương mại Chợ Mơ là rất cần thiết và hoàn toàn phù hợp với quy hoạch phát triển của Thành phố Hà Nội.

- + *Quy mô Dự án:* Đất nghiên cứu xây dựng Trung tâm thương mại Chợ Mơ : 14.776 m<sup>2</sup>; Đất nằm trong phạm vi mở đường QH: 3.585 m<sup>2</sup>; Đất xây dựng Trung tâm thương mại Chợ Mơ: 11.191 m<sup>2</sup>; Diện tích xây dựng: 5.618 m<sup>2</sup>; Tổng diện tích sàn xây dựng: 75.230 m<sup>2</sup>; Mật độ xây dựng: 50,2%; Hệ số sử dụng đất: 6,72 lần; Tầng cao trung bình là 13,4 tầng.

*Chi tiết tổng diện tích sàn xây dựng:*

- + *Chợ kinh doanh truyền thống:* Bố trí tại tầng hầm thứ nhất (*tầng bán ngầm*) và một phần tại tầng 1 (*khối đế*) của Trung tâm thương mại. Diện tích xây dựng khoảng 11.030 m<sup>2</sup>.

<sup>19</sup> VINACONEX chiếm 65% vốn điều lệ

- + Trung tâm thương mại: Bố trí tại một phần tầng 1 và toàn bộ các tầng 2, 3, 4, 5. Diện tích xây dựng khoảng 21.344 m<sup>2</sup>.
- + Khu văn phòng hạng B: Bố trí tại các tầng từ tầng 6 đến tầng 15 khối A (diện tích xây dựng khoảng 13.680 m<sup>2</sup>) và các tầng 17 đến 20 của khối B (diện tích xây dựng khoảng 8.304 m<sup>2</sup>). Tổng diện tích xây dựng văn phòng khoảng 21.984 m<sup>2</sup>.
- + Khu khách sạn cho thuê: Bố trí tại các tầng từ tầng 6 đến tầng 16 của khối B, diện tích xây dựng khoảng 22.836 m<sup>2</sup>.

*Tổng mức đầu tư (dự kiến):* từ 1.200 tỷ đồng đến 1.400 tỷ đồng.

*Thời gian thực hiện Dự án:* năm 2008 - 2011.

*Tình hình thực hiện Dự án:* Công trình chợ tạm đã hoàn thành và đưa vào sử dụng từ tháng 06/2008. Hiện nay đang thực hiện tháo dỡ công trình Chợ Mơ và điều chỉnh quy hoạch 1/500.

***b. Đầu tư sản xuất Công nghiệp, Vật liệu Xây dựng:***

Với phương châm đa doanh, đa dạng hóa sản phẩm, bên cạnh những lĩnh vực hoạt động chính như đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây lắp, VINACONEX đã và đang tập trung đẩy mạnh lĩnh vực sản xuất công nghiệp trong đó có sản xuất vật liệu xây dựng, coi đây là một trong các lĩnh vực phục vụ cho các lĩnh vực hoạt động chính của VINACONEX.

Trong thời gian qua, VINACONEX đã triển khai đầu tư nhiều dự án trong lĩnh vực này bao gồm các dự án sản xuất vật liệu xây dựng như xi măng, gạch, kính an toàn, vật tư ngành nước, v.v...; các dự án về thủy điện, nhiệt điện, cung cấp nước sạch....

Hiện tại, phần lớn các sản phẩm công nghiệp do VINACONEX sản xuất được sử dụng cho nhu cầu nội bộ của VINACONEX và các đơn vị thành



viên đồng thời cung cấp cho thị trường trong và ngoài nước. Các sản phẩm công nghiệp chính của VINACONEX và các đơn vị thành viên như: Xi măng, Đá ốp lát cao cấp, Gạch Block, Gạch Xây dựng, Kính an toàn cao cấp, Gioăng phớt cao su, Khung cửa nhựa, cửa chống cháy, Kết cấu thép, Cấu kiện bê tông dự ứng lực theo công nghệ Châu Âu, Cát, đá xây dựng, Bê tông thương phẩm, Đồ trang trí nội thất, Điện, Nước sạch, Nước tinh khiết, Vật tư, phụ kiện ngành nước, Bao bì và vỏ bao xi măng, Ống cốt sợi thủy tinh, v.v... .

***Một số dự án đầu tư sản xuất Công nghiệp, Vật liệu xây dựng do VINACONEX đã và đang thực hiện:***

***(1). Dự án Xi Măng Cẩm Phả***

Dự án xi măng Cẩm Phả là dự án lớn về vật liệu xây dựng. Dự án gồm hai phần: Nhà máy chính tại Thị xã Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh và Trạm nghiền tại Khu Công nghiệp Mỹ Xuân A, Huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Nhà máy chính nằm ở phường Cẩm Thạch, thị xã Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh với diện tích mặt bằng là 70,9 ha. Đây là một dây chuyền đồng bộ sản xuất clinker và xi măng, trong đó đã tính toán dự phòng năng suất của một số công đoạn để có thể mở rộng đầu tư dây chuyền 2 trong tương lai. Có hệ thống cảng biển nước sâu tàu tới 15.000 tấn, phù hợp với hệ thống cảng biển Cửa Ông và gần ngay Quốc Lộ 18.



Trạm nghiền Xi măng Cẩm Phả nằm ở Khu công nghiệp Mỹ Xuân Huyện Tân Thành Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Trạm nghiền có diện tích 20 ha, là một dây chuyền đồng bộ từ tiếp nhận, vận chuyển, dự trữ clinker, thạch cao, nghiền, đóng bao và phân phối xi măng. Cảng tiếp nhận, bốc dỡ và vận chuyển với năng suất tính toán đã dự phòng để mở rộng đầu tư dây chuyền 2 trong tương lai.

Dự án đã lựa chọn công nghệ tiên tiến, thiết bị hiện đại, đồng bộ, tự động hóa ở mức cao, có xuất xứ từ các nước truyền thống, nổi tiếng như các hãng FAM, LOESCHE, HAVER&BOECKER, SIEMEN (CHLB Đức), KAWASAKI (Nhật Bản), ABB (Thụy Sĩ), fcb.ciment (CH Pháp) ... , cho phép mở rộng phạm vi sử dụng nguyên nhiên liệu, tiết kiệm năng lượng, tạo ra sản phẩm có chất lượng cao và ổn định, giá thành thấp hợp lý đồng thời đảm bảo an toàn trong quá trình sản xuất, vệ sinh công nghiệp và bảo vệ môi trường.

*Chủ đầu tư:* VINACONEX.

Dự án Xi măng Cẩm phả được triển khai với hai giai đoạn:

**Giai đoạn 1:**

*Quy mô Dự án:* Công suất 2,3 triệu tấn xi măng PCB40/năm (dây chuyền 1), gồm: Nhà máy XMCP công suất 6.000 tấn clanhke/ngày.đêm, tương ứng 1.890.000 tấn clanhke/năm, nghiền tại Nhà máy 690.000 tấn clanhke/năm, tương ứng 820.000 tấn xi măng PCB40/năm; Trạm nghiền XMCP tiếp nhận và nghiền 1.200.000 tấn clanhke/năm từ Nhà máy XMCP tương đương 1.480.000 tấn xi măng PCB40/năm.

*Tổng mức đầu tư:* 6.089,807 tỷ đồng với suất đầu tư là 165,48 USD/tấn xi măng.

*Thời gian thực hiện:* từ năm 2003 đến năm 2008.

*Tình hình giải ngân:* tính đến ngày 31/12/2007 đã





giải ngân được khoảng 4.240 tỷ đồng.

*Tình hình thực hiện giai đoạn 1:*

a. *Nhà máy XMCP:* đã hoàn thành đầu tư, ngày 26/03/2008 đã đốt lò cho ra mẻ clanhke đầu tiên. Ngày 27/04/2008 đã khánh thành nhà máy đưa vào vận hành sản xuất cung cấp clinker và xi măng cho khu vực phía Nam và thị trường phía Bắc.

Sự án đã đi vào sản xuất thử, dự kiến từ Quý IV/2008 sẽ cung cấp hàng năm 1,2 triệu tấn clanhke nhằm đảm bảo sản xuất cho Trạm nghiền XMCP.

b. *Trạm nghiền XMCP:* đã bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất từ ngày 01/10/2007. Sản phẩm sản xuất đã chiếm lĩnh được thị trường thị trường tiêu thụ phía Nam.

#### Giai đoạn 2

*Địa điểm xây dựng và diện tích sử dụng:* tại mặt bằng của Dự án giai đoạn 1. Nhà máy xi măng Cẩm Phả đã được đầu tư cơ sở vật chất hạ tầng ở giai đoạn 1, do đó sẽ giảm được nhiều chi phí khi tiến hành đầu tư bổ sung dây chuyền 2 cho Nhà máy.

*Quy mô Dự án:* có thêm 2,3 triệu tấn xi măng PCB40/năm

*Xây dựng:* đầu tư mới toàn bộ các hạng mục công trình chính trong mặt bằng Nhà máy và Trạm nghiền như: Hệ thống kho cấp liệu; nhà định lượng nguyên liệu thô; nhà nghiền thô; ống khói; tháp sấy sơ bộ; tháp điều hoà; lò quay; nhà làm nguội clanker; nhà nghiền xi măng; silô clanker; si lô xi măng, đóng bao; các tuyến băng tải.... Dự kiến giảm chi phí khoảng 150 tỷ đồng so với giai đoạn 1 (do đã đầu tư cơ sở hạ tầng ở giai đoạn 1).

*Thiết bị:* đầu tư mới dây chuyền thiết bị sản xuất xi măng tại Nhà máy và Trạm nghiền, dự kiến chỉ nhập khẩu từ các nước công nghiệp phát triển các thiết bị chính như hệ thống lò nung, hệ thống máy nghiền, hệ thống máy đóng bao và thiết bị silô, hệ thống điện, điện điều khiển và tự động hoá. Các thiết bị còn lại sẽ được nhập khẩu đồng bộ từ Trung Quốc hoặc kết hợp gia công chế tạo và mua sắm trong nước với dự kiến giảm chi phí hơn giai đoạn 1 khoảng 30%.

*Hệ thống cảng, bến:* Đầu tư mở rộng, nâng công suất bốc xếp của cảng xuất nhập tại Nhà máy và Trạm nghiền, do hiện nay năng lực bốc xếp chỉ mới phục vụ nhu cầu sản xuất 2,3 triệu tấn xi măng/năm với chi phí ước khoảng 150 tỷ đồng.

Để tối đa hoá lợi nhuận và đảm bảo sự ổn định sản xuất Trạm nghiền, VINACONEX đã thành lập CT CP Vận tải VINACONEX thực hiện Dự án đầu tư mới đội tàu vận tải clinke, trước mắt thuê đội tàu với chi phí vận tải clanhke khoảng 300 tỷ đồng/năm.

*Tổng mức đầu tư dự kiến giai đoạn 2:* 3.343 tỷ đồng, suất đầu tư giai đoạn 2 là 90 USD/ tấn xi măng.

*Thời gian thực hiện dự kiến:* từ năm 2008 đến năm 2010.

*Tình hình thực hiện:* hiện đang lựa chọn đơn vị tư vấn lập Dự án đầu tư.



**(2). Dự án Xi măng Yên Bình:**

Dự án xi măng Yên Bình công suất 750.000 tấn clinker/năm, tương ứng 910.000 tấn xi măng/năm.

Nhà máy xi măng Yên Bình sẽ khai thác có hiệu quả nguồn tài nguyên có chất lượng cao của Yên Bái như đá vôi Mông Sơn, nguồn tài nguyên sẵn có như đá sét, cát đem lại sản phẩm cho đất nước, góp phần đáp ứng nhu cầu xi măng ngày càng tăng trưởng của nước ta và tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

*Chủ đầu tư:* Công ty CP Xi Măng Yên Bình.



*Địa điểm xây dựng nhà máy và tổng diện tích đất dự án:* Nhà máy đặt tại khu đồi phía Đông Bắc tổ 5 (Đông Lý), thị trấn Yên Bình, huyện Yên Bình, tỉnh Yên Bái. Tổng diện tích đất là 209 ha, trong đó:

- + Diện tích mặt bằng khu nhà máy: 39 ha;
- + Diện tích khu hành chính và nhà ở CBCNV: 5 ha;
- + Diện tích khu mỏ đá vôi Đông Sơn: 120 ha;
- + Diện tích khu mỏ sét Hợp Minh và Giới Phiên: 45 ha.

*Công suất thiết kế và phương án sản phẩm:* Công suất thiết kế của Nhà máy tính theo clanhke là 750.000 tấn/năm. Tính theo xi măng là 910.000 tấn PCB 40/năm, trong đó: xi măng bao là 819.000 tấn/ năm; xi măng rời là 91.000 tấn/ năm.

*Tổng mức đầu tư Dự án:* 1.215.136.116.000 đồng

*Tiến độ thực hiện Dự án:* thời gian xây lắp và chạy thử là 24 tháng từ 2006 - 2007.

*Tình hình triển khai Dự án:* hiện nay dự án đã hoàn thành đầu tư, đưa vào vận hành sản xuất cung cấp xi măng cho thị trường khu vực phía Bắc. Đang tiến hành lập hồ sơ quyết toán và kiểm toán vốn đầu tư.

**(3). Dự án Thủy điện Cửa Đạt**

*Chủ đầu tư:* Công ty Cổ phần Thủy điện Cửa Đạt

*Địa điểm xây dựng:* Xã Xuân Mỹ, huyện Thường Xuân, tỉnh Thanh Hóa.

*Hình thức đầu tư:* Xây dựng - Sở hữu - Kinh doanh (BOO).

*Quy mô:* Công suất 97 MW (2x48,5MW), Điện lượng: 399.462.231 Kwh.

*Diện tích sử dụng đất:* 33,27 ha.

*Tổng mức đầu tư:* 1.856 tỷ đồng.

*Hình thức quản lý dự án:* Chủ đầu tư tự quản lý dự án.

*Thời gian thực hiện:* 2004 - 2009.

*Công tác giải ngân:* Đến hết tháng 2/2008 đã giải được 325 tỷ đồng.

*Tình hình thực hiện Dự án:* Đang triển khai thi công một số các hạng mục như: Cửa nhận nước, Kênh dẫn thượng lưu; Triển khai thi công các công tác đào đất đá phần đuôi kênh, công tác gia cố mái trước, công tác bê tông Nhà máy từ cao trình 26m đến cao trình thiết kế 60,4m; công tác xây dựng và lắp đặt đường dây 110kV; công tác đào đắp và bê tông Trạm phân phối ngoài trời; Đào và gia cố xong hầm dẫn nước TN1. Đang triển khai lắp đặt thiết bị CNN, lắp đặt đường ống, thử áp, sơn bảo vệ bổ sung, Kênh xả lưu...

**(4). Dự án Nhà máy thủy điện Ngòi Phát**

*Chủ đầu tư:* CTCP điện Miền Bắc<sup>20</sup>.

*Địa điểm xây dựng công trình:* Trên suối Ngòi Phát thuộc 3 xã Bản Vược, Bản Xèo, Dền Thàng, huyện Bát Xát, tỉnh Lào Cai.

*Hình thức đầu tư:* Xây dựng - Sở hữu - Kinh doanh (BOO).

*Quy mô:* Công suất 72 MW

*Diện tích sử dụng đất:* 209 ha.

*Tổng mức đầu tư:* 1.457,29 tỷ đồng.

*Tổng dự toán sơ bộ (đó bao gồm thuế GTGT):* 1.440 tỷ đồng.

*Thời gian hoạt động của dự án:* 40 năm.

*Tình hình giải ngân dự án:* tính đến 31/12/2007 dự án đã giải ngân 97,9 tỷ đồng.

*Thời gian khởi công và hoàn thành dự án:* dự án khởi động lại vào quý 3 năm 2007 và dự kiến hoàn thành trong 36 tháng.

*Tình hình thực hiện dự án:* ngày 05/05/2008 EVN đã có văn bản thỏa thuận về thiết kế kỹ thuật hệ thống đo - đếm điện năng của nhà máy, đang tiến hành thi công các hạng mục chính. Từ Quý IV năm 2007, tổng giá trị thực hiện khoảng 200 tỷ đồng.

**c. Đầu tư Hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội**

Song song với việc đầu tư kinh doanh Bất động sản, VINACONEX cũng chú trọng đến lĩnh vực đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong những năm gần đây. Công trình hạ tầng kỹ thuật là cơ sở hạ tầng dành cho dịch vụ công cộng như giao thông, thông tin liên lạc, điện nước, rác. Các công trình hạ tầng xã hội như khu dịch vụ, trường học, bệnh viện, khu giải trí, tổ hợp thể thao, v.v... Việc đầu tư đồng bộ cả hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho các khu công nghiệp, khu đô thị mới, khu chung cư văn phòng, v.v... sẽ đáp ứng được tốt hơn nhu cầu của người sử dụng và đem lại nhiều doanh thu lợi nhuận cho VINACONEX.

**Một số dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội do VINACONEX đã và đang thực hiện như sau:**

**(1). Dự án Nhà máy nước Dung Quất (giai đoạn 2)**

*Chủ đầu tư:* VINACONEX.

---

<sup>20</sup> VINACONEX chiếm 62% vốn điều lệ.





*Địa điểm xây dựng:* Khu Kinh tế Dung Quất, tỉnh Quảng Ngãi.

*Công suất thiết kế:* 145.000 m<sup>3</sup>/ngày.

*Tổng mức đầu tư dự kiến:* 415 tỷ đồng.

*Nguồn vốn thực hiện:* Vốn tự có, tự huy động và vay các Ngân hàng Thương mại.

*Thời gian thực hiện Dự án:* năm 2008-2010.

*Tình hình triển khai Dự án:* Hiện nay đã tiến hành xong công tác lập Dự án đầu tư XDCT Nhà máy Nước Dung Quất (giai đoạn 2), kê cả thiết kế cơ sở và đang xin ý kiến các Sở, Ban ngành tỉnh Quảng Ngãi.

**(2). Dự án Đầu tư Xây dựng Hệ thống cấp nước chuỗi đô thị Sơn Tây - Hòa Lạc - Xuân Mai - Miếu Môn - Hà Nội - Hà Đông (Giai đoạn 1)**

*Chủ đầu tư:* VINACONEX.

*Địa điểm xây dựng:* huyện Kỳ Sơn - Lương Sơn, tỉnh Hoà Bình; các huyện, thị: Quốc Oai, Thạch Thất, Hoài Đức, Chương Mỹ, Sơn Tây, Hà Đông tỉnh Hà Tây và Tp Hà Nội.

*Diện tích sử dụng đất:* 241 ha (chưa bao gồm diện tích tuyến ống trùng với đường cao tốc Láng - Hoà Lạc từ ngã ba Láng - Hoà Lạc về đến vành đai 3 - Hà Nội).

*Quy mô đầu tư:* công suất 300.000m<sup>3</sup>/ngày đêm.

*Tổng mức đầu tư giai đoạn 1:* 1.514, 965 tỷ đồng.

*Thời gian thực hiện:* Từ năm 2004 đến năm 2008.

*Tình hình thực hiện:* Dự án đã hoàn thành và đã đưa và khai thác sử dụng. Hiện đang cung cấp nước sạch cho khu vực đô thị Trung Hòa - Nhân Chính từ tháng 08/2008.

*Công tác giải ngân:* đã giải ngân thanh toán cho các Hợp đồng mua sắm vật tư, thiết bị, thi công xây lắp và các chi phí khác khoảng 1.028,85 tỷ đồng.

**d. Các dự án đầu tư VINACONEX đang tìm kiếm cơ hội đầu tư:**

Ngày 17/04/2008 vừa qua, VINACONEX đã trình và được ĐHCĐ thường niên năm 2008 thông qua các dự án mà VINACONEX sẽ tìm kiếm cơ hội đầu tư như sau:

**+ Dự án 423 Minh Khai tại Thành phố Hà Nội**

*Chủ đầu tư:* VINACONEX và Công ty Dệt Minh Khai làm.

*Tổng mức đầu tư dự kiến:* 1.783 tỷ đồng

*Tiến độ thực hiện dự kiến:* 4 năm

Sau khi di dời nhà máy dệt Minh Khai ra khỏi nội đô thành phố đến tại KCN Đại Áng huyện Thanh Trì, tại vị trí 423 Minh Khai sẽ đầu tư khu văn phòng, thương mại gồm 06 tòa nhà cao từ 17 đến 21 tầng, nhà trẻ, trường học... trên diện tích đất dự kiến 3,8ha<sup>21</sup>.

<sup>21</sup> Hiện nay Tp. Hà Nội đã chấp thuận chủ trương di dời nhà máy, cho phép VINACONEX và Công ty Dệt Minh khai hợp tác để thực hiện dự án);



+ ***Dự án Đầu tư Xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp Đại Áng<sup>22</sup>***

*Chủ đầu tư:* VINACONEX

*Địa điểm:* Xã Đại Áng, huyện Thanh Trì, Tp. Hà Nội

*Tổng mức đầu tư dự kiến:* 209,12 tỷ đồng.

*Mục tiêu đầu tư:* Nhằm phát triển kinh tế huyện Thanh Trì cũng như thu hút lực lượng lao động và nâng cao đời sống người dân tại địa phương. Mặt khác, sẽ tạo tiền đề cho việc phát triển Khu công nghiệp đặc biệt là để di dời Nhà máy Dệt Minh Khai ra Khu Công nghiệp Đại Áng, huyện Thanh Trì, Tp. Hà Nội, lấy đất tại 423 Minh Khai chuyển mục đích sử dụng để xây dựng nhà ở.

*Quy mô Dự án:* Diện tích đất: 17 ha. Quy hoạch dự kiến: huyện Thanh Trì giữ lại 2ha cho việc thực hiện Dự án Xây dựng - Chuyển giao BT một số tuyến đường giao thông của huyện. Diện tích đất dự kiến dành cho việc di chuyển Nhà máy Dệt Minh Khai cần diện tích 7ha, kể cả đầu tư công nghệ mới và mở rộng quy mô sau này. Phần đất còn lại 8ha, là quỹ đất dự trữ để di dời các cơ sở sản xuất khác ra khỏi nội thành khi VINACONEX tìm được đối tác, v.v...

*Thời gian đầu tư dự kiến:* 2008 - 2010

*Tình hình thực hiện:* Hiện tại, Tổng Công ty đang giao cho Công ty Tư vấn lập quy hoạch 1/500.

+ ***Dự án đầu tư xây dựng Cầu Thủ Thiêm 2 - Tp. Hồ Chí Minh***

*Chủ đầu tư:* VINACONEX

*Tổng mức đầu tư dự kiến:* 1.562 tỷ đồng.

*Hình thức thực hiện:* theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT).

*Đơn vị tư vấn lập Dự án dự kiến:* TEDI SOUTH.

*Tình hình thực hiện:*

- Ngày 10/03/2008, Thông báo kết luận cuộc họp của Tp. Hồ Chí Minh về các Dự án hạ tầng kỹ thuật đến tháng 06/2010 đã giao cho VINACONEX làm Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Cầu Thủ Thiêm 2 – Tp. Hồ Chí Minh;
- VINACONEX đã ký biên bản ghi nhớ với Sở Giao thông công chính thành phố Hồ Chí Minh ngày 15/05/2008;
- Hiện nay, Văn phòng Đại diện phía Nam thuộc VINACONEX đang tiến hành khảo sát lựa chọn khu đất lập Dự án đối ứng. VINACONEX đã thành lập Tổ công tác để thực hiện các thủ tục đầu tư, phần đầu đến Quý IV/2008 sẽ có thể trình phê duyệt dự án.

+ ***Dự án Đường Vành Đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh<sup>23</sup>***

*Chủ đầu tư:* VINACONEX

<sup>22</sup> Hiện nay, dự án đang chờ văn bản chấp thuận chủ trương chính thức của UBND TP. Hà Nội.

<sup>23</sup> Hiện nay, Dự án đã được UBND tỉnh Long An giao VINACONEX làm chủ đầu tư đoạn đường Vành Đai 4.



*Hình thức thực hiện:* theo hợp đồng BT

*Quy mô Dự án dự kiến:* xây dựng đường vành đai 4 đoạn Bến Lức - Hiệp Phước có chiều dài đoạn tuyến 34 km trên địa phận tỉnh Long An.

*Tổng mức đầu tư dự kiến:* 3.875 tỷ đồng.

*Tình hình thực hiện:*

Ngày 25/3/2008, Đồng chí Chủ tịch UBND tỉnh Long An đã chủ trì cuộc họp và đi đến kết luận thống nhất việc giao VINACONEX làm chủ đầu tư đoạn đường vành đai 4 nói trên. Đồng thời, tỉnh Long An và VINACONEX phối hợp trình Chính phủ, Bộ Giao thông vận tải và các Bộ, ngành Trung Ương có liên quan về dự án đường vành đai và quy hoạch quỹ đất tạo vốn cho dự án đường.

Hiện nay, để có cơ sở tính toán sơ bộ diện tích khu đất xin đổi ứng, Văn phòng đại diện phía Nam đang tiến hành khảo sát, thu thập tài liệu hiện trạng khu đất.

+ **Dự án đầu tư xây dựng Bảo tàng Hà Nội**

*Chủ đầu tư:* Sở Xây dựng Hà Nội

*Địa điểm xây dựng:* xã Mỹ Trì, huyện Từ Liêm, Tp. Hà Nội (bên cạnh về phía Bắc Trung tâm Hội nghị Quốc Gia).

*Mục tiêu đầu tư:* Bảo tàng Hà Nội là công trình văn hóa đặc biệt, nơi lưu giữ, trưng bày các di sản văn hóa vật thể, phi vật thể của Hà Nội; là địa chỉ văn hóa nhằm phục vụ rộng rãi các nhà nghiên cứu, nhân dân cả nước, khách quốc tế đến thăm quan, nghiên cứu học tập về lịch sử, văn hóa của Hà Nội. Đây là công trình có yêu cầu cao về kiến trúc, thẩm mỹ và có kết cấu, hệ thống kỹ thuật công nghệ cao, phức tạp và đã được Tp. Hà Nội xác định là công trình trọng điểm phải hoàn thành, kỷ niệm 1000 năm Thăng Long, do đó việc đầu tư XDCT này là rất cần thiết và cấp bách.

*Quy mô Dự án:* Diện tích đất 53.693 m<sup>2</sup>; Tầng cao trung bình 04 tầng (02 tầng hầm); Diện tích đất xây dựng 7.000 m<sup>2</sup>; Diện tích sàn xây dựng 30.208 m<sup>2</sup>.

*Tổng mức đầu tư dự kiến:* 2.160 tỷ đồng.

*Thời gian thực hiện:* 2008 - 2010.

*Tình hình triển khai Dự án và kế hoạch dự kiến:*

UBND Thành phố đang xin Chính Phủ cho phép áp dụng cơ chế đặc thù để kỷ niệm 1.000 năm Thăng Long Hà Nội: hình thức Xây dựng - Chuyển giao BT, trên cơ sở đó sẽ giao cho VINACONEX là nhà đầu tư thực hiện Dự án này.

VINACONEX phối hợp cùng Sở Xây dựng kiến nghị, đề xuất thành phố về một số giải pháp thực hiện Dự án. Phương án kiến trúc đã được lựa chọn. Dự án đã được phê duyệt, đang lập thiết kế kỹ thuật, lập tổng dự toán công trình trình phê duyệt.

+ **Dự án Đầu tư cải tạo, Xây dựng Đồng bộ các công trình kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và xã hội khu chung cư cũ Thượng Đình (diện tích quy hoạch 70.000 m<sup>2</sup>; diện tích xây dựng 520.977 m<sup>2</sup>. Số lượng nhà cao tầng dự kiến 02 nhà 39 tầng, 03 nhà 35 tầng, 09 nhà**



25 tầng với tổng mức đầu tư dự kiến 5.547,664 tỷ đồng).<sup>24</sup>

- + **Dự án Đầu tư cải tạo, xây dựng đồng bộ các công trình kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và xã hội Khu Chung cư cũ Thanh Xuân Bắc.** Chủ đầu tư đã tiến hành điều tra xã hội học và khảo sát hiện trạng toàn khu Thanh Xuân Bắc. Hiện nay đang trình Thành phố phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch và ranh giới nghiên cứu dự án; lập bản đồ hiện trạng 1/500.

### **C. Lĩnh vực tư vấn, thiết kế**

Những sản phẩm tư vấn thiết kế do VINACONEX tạo ra được đánh giá là có chất lượng cao, khẳng định được phong cách. Với mục tiêu hướng vào con người, coi con người là trung tâm, tất cả các phương án quy hoạch, giải pháp kiến trúc, thiết kế, giải pháp môi trường, cảnh quan, kết cấu, v.v... đều nhằm đáp ứng tốt nhất nhu cầu của con người về nơi làm việc, nơi ở, sinh hoạt, giải trí, v.v... Các giải pháp tư vấn thiết kế đưa ra là sự kết hợp nhuần nhuyễn giữa tri thức và sự tinh thông nghề nghiệp của các chuyên gia hàng đầu được đào tạo ở nước ngoài, sự kết hợp tinh tế giữa trường phái phương Đông và phương Tây, giữa cổ kính và hiện đại, tạo ra những công trình có bản sắc riêng.

Tuy tham gia vào lĩnh vực Tư vấn thiết kế chưa lâu nhưng VINACONEX luôn tìm tòi, sáng tạo, học hỏi không ngừng để đưa ra những ý tưởng mới, phù hợp với xu thế phát triển của một thế giới hiện đại. Trong quá trình hoàn thiện, VINACONEX đã hợp tác cùng với rất nhiều đối tác lớn ở khắp các Châu lục như Trung Quốc, Nhật Bản, Australia, Pháp, Anh, Đức, Mỹ, v.v... nhằm nâng cao năng lực, tiến nhanh, vững chắc, bắt kịp cùng với nhịp độ phát triển của các đối tác trong lĩnh vực này trên toàn thế giới.

Bên cạnh lĩnh vực kinh doanh bất động sản và xây lắp công trình, lĩnh vực tư vấn thiết kế đã và đang được VINACONEX xem là một lĩnh vực quan trọng hỗ trợ cho các lĩnh vực kinh doanh chính, góp phần tạo nên những thành công cho các dự án đầu tư xây dựng, đặc biệt là các dự án đầu tư trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Với đội ngũ kỹ sư, kiến trúc sư nhiệt tình, sáng tạo, VINACONEX có khả năng triển khai các loại hình công việc:

- Tư vấn, tổng thầu tư vấn đầu tư và xây dựng các dự án đầu tư xây dựng các loại công trình;
- Lập dự án đầu tư, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát và quản lý dự án, tư vấn thiết bị công nghệ mới và thiết bị tự động hoá;
- Tư vấn khảo sát địa hình, địa chất thủy văn, đo đạc công trình; thí nghiệm, thiết kế;
- Thẩm tra dự án đầu tư, thẩm tra đề án thiết kế, thẩm tra Tư vấn, thiết kế là một trong những lĩnh vực ra đời sau nhưng có bước phát triển khá nhanh và thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán;
- Lập quy hoạch, kiểm định chất lượng công trình, v.v...

#### **Các đơn vị trực thuộc VINACONEX hoạt động trong lĩnh vực tư vấn thiết kế:**

- Công ty cổ phần tư vấn, đầu tư xây dựng và ứng dụng công nghệ mới VINACONEX R&D;
- Công ty cổ phần tư vấn xây dựng VINACONEX (VINACONSULT);

<sup>24</sup> Dự án đang xin ý kiến phê duyệt từ UBND Tp. Hà Nội.



- Công ty cổ phần tư vấn và đầu tư VINACONEX 36;
- Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng (VINACONEX 18).

**Các dự án đã và đang thực hiện trong lĩnh vực tư vấn thiết kế tiêu biểu như:** Quy hoạch Khu Đô thị Trung Hòa - Nhân Chính; Quy hoạch tỉ lệ 1/2000, chi tiết tỉ lệ 1/500 khu Cái Giá, Cát Bà; Quy hoạch 1/2000 khu du lịch Đá Nhảy Quảng Bình; Lập quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị mới Bắc An Khánh Hà Tây; Lập dự án, khảo sát và thiết kế hệ thống cấp nước cho 60 huyện, thị xã của 22 tỉnh, thành phố trên toàn quốc - Nguồn vốn ODA Nhật Bản; Khảo sát và thiết kế nhà máy SX các cấu kiện bê tông dự ứng lực tại Khu công nghiệp Cát lái thành phố Hồ Chí Minh; Khoan khảo sát địa hình, địa chất Khu Cái Giá, Cát Bà; Khảo sát nhà máy đá ốp lát Phú Cát; Thiết kế công trình Trung tâm Thương mại PLAZA Tràng tiền; Thiết kế các tuyến đường bao, tuyến đường C Khu công nghệ cao Hoà Lạc; Thiết kế nhà máy xi măng Yên Bình; Thiết kế KTTTC nhà 34 tầng Trung hòa Nhân chính Hà Nội; Thiết kế sơ bộ và KTTTC, lập TDT Cao ốc Thủ Thiêm (18 tầng), Tp.HCM; Thiết kế KTTTC và lập TDT nhà máy đá Phú Cát, v.v....

#### **D. Lĩnh vực xuất khẩu lao động**

Xuất khẩu lao động là lĩnh vực truyền thống gắn liền với sự ra đời và phát triển của VINACONEX. Cùng với sự trưởng thành của VINACONEX, trong gần 19 năm qua, VINACONEX đã đưa trên 60.000 (sáu mươi nghìn) lượt chuyên gia, kỹ sư và lao động đi làm việc ở trên 20 nước như Li-bi, I-rắc, An-giê-ri, Nhật Bản, Hàn Quốc, Đài Loan, Cộng hòa Czech, UAE, Qua-ta, v.v... Hoạt động Xuất khẩu lao động bao gồm cung cấp lao động và nhận thầu, thầu phụ các công trình ở nước ngoài.

#### **Các nước và vùng lãnh thổ VINACONEX đã đưa lao động sang làm việc<sup>25</sup>**



Kim ngạch xuất khẩu lao động của VINACONEX năm 2006 đạt 29,334 triệu USD, tăng trưởng 6,3% so với năm trước, trong đó thị trường Trung Đông là thị trường chính của Tổng Công ty.

<sup>25</sup> Nguồn: [www.vinaconex.com.vn](http://www.vinaconex.com.vn)

Trong thời gian tới, VINACONEX tiếp tục mở rộng hoạt động trong lĩnh vực Xuất khẩu lao động, coi đây là một lĩnh vực hoạt động quan trọng có ý nghĩa xã hội sâu sắc, trong đó đặc biệt chú trọng việc tăng cường mở rộng thị trường và tăng số lượng ngành nghề.

**E. Lĩnh vực xuất nhập khẩu**

VINACONEX đã tiếp tục phát huy được thế mạnh của mình trong lĩnh vực truyền thống này, tăng cường nhập khẩu máy móc, thiết bị phục vụ ngành xây dựng; xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng, làm đại lý xuất nhập khẩu máy móc thiết bị cho ngành Xây dựng và các ngành khác trong nền kinh tế quốc dân. Những năm gần đây, VINACONEX đã thực hiện tốt việc nhập thiết bị toàn bộ cho các dây chuyền đồng bộ. Bên cạnh đó, VINACONEX còn mở rộng sang hoạt động xuất nhập khẩu các mặt hàng khác theo nhu cầu thị trường như hàng tiêu dùng, hàng điện tử, điện lạnh; các sản phẩm nông, lâm sản, thủy, hải sản, lương thực, thực phẩm, hàng thủ công mỹ nghệ, v.v...

**F. Lĩnh vực đầu tư tài chính**

Với định hướng coi đầu tư tài chính là lĩnh vực hoạt động quan trọng, VINACONEX đã tích cực tham gia vào thị trường tài chính. Hiện nay, VINACONEX đang là cổ đông sáng lập của hàng loạt các công ty như Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bảo Minh, Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bru điện, v.v..., tham gia thành lập Quỹ đầu tư Việt Nam (VIF) - quỹ đầu tư lớn nhất Việt Nam cùng với các doanh nghiệp, tập đoàn hàng đầu như ngân hàng đầu tư BIDV, Vietnam Partner, v.v... Với phương châm đầu tư dài hạn và hiệu quả, tất cả các dự án đầu tư tài chính đều được VINACONEX đánh giá và chọn lọc với mức độ cẩn trọng cao.

ĐHĐCĐ thường niên năm 2008 vừa qua cũng đã thông qua kế hoạch thành lập Công ty Tài chính trực thuộc VINACONEX. Hiện nay, HĐQT VINACONEX cũng đang khẩn trương xúc tiến để sớm ra mắt Công ty Tài chính Cổ phần VINACONEX với sự tham gia của Công ty Bảo hiểm Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Tổng Công ty Viettel, các tổ chức tài chính khác.

**G. Lĩnh vực giáo dục đào tạo**

VINACONEX rất coi trọng và phát triển lĩnh vực giáo dục và đào tạo để đáp ứng nhu cầu đào tạo cho cán bộ công nhân viên của Tổng Công ty và một phần nhu cầu đào tạo từ bên ngoài. Hiện nay, VINACONEX có hai trường đào tạo công nhân kỹ thuật là Trường Trung cấp nghề KTXD và Nghiệp vụ (Vĩnh phúc) và Trường Trung cấp xây dựng Thanh Hóa (Thanh Hóa). Hàng năm các cơ sở đào tạo này có khả năng đào tạo hơn 500 lao động và công nhân cho VINACONEX và các đơn vị thành viên cũng như cho các doanh nghiệp bên ngoài. Thực hiện chủ trương xã hội hóa giáo dục VINACONEX đã thành lập hệ thống các trường dân lập từ mầm non đến trung học phổ thông tại Khu đô thị mới Trung hòa Nhân chính.

**6.1.2 Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm**

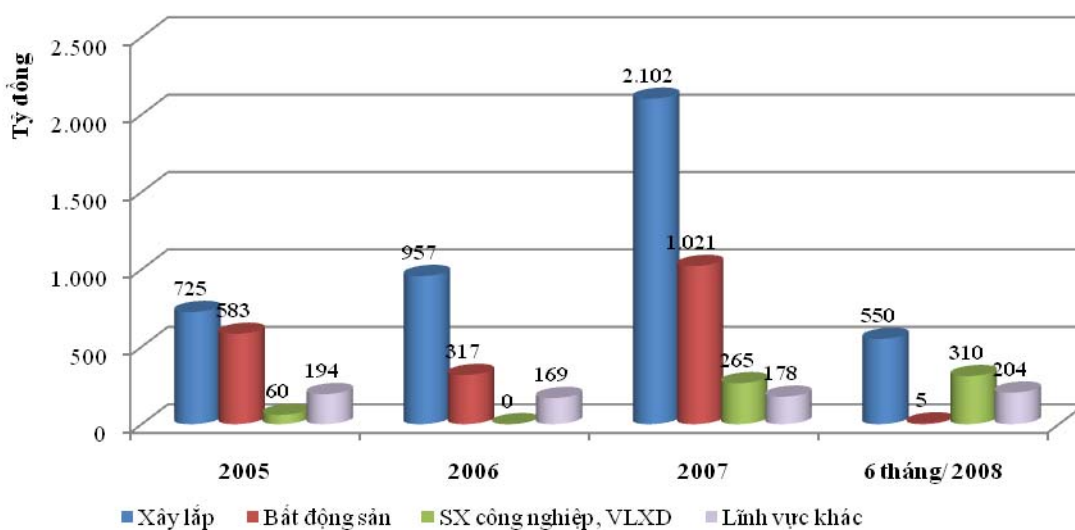
**Bảng 1a. Cơ cấu Doanh thu phân theo lĩnh vực hoạt động  
 giai đoạn 2005 - 2007 và 06 tháng đầu năm 2008 (chưa hợp nhất)**

*Đơn vị: triệu đồng*

Sản phẩm/ Dịch vụ	Năm 2005		Năm 2006		Năm 2007		6 tháng/ 2008	
	Doanh thu	Tỷ trọng (%)	Doanh thu	Tỷ trọng (%)	Doanh thu	Tỷ trọng (%)	Doanh thu	Tỷ trọng (%)
Xây lắp	724.543	46,38	956.892	66,31	2.102.106	58,95	550.148	51,42
Bất động sản	583.473	37,35	317.399	21,99	1.021.434	28,64	5.403	0,50
SX công nghiệp, VLXD	60.225	3,86	-	0,00	264.735	7,42	310.415	29,01
Lĩnh vực khác	193.921	12,41	168.836	11,70	177.705	4,99	203.992	19,07
<b>Tổng cộng<sup>26</sup></b>	<b>1.562.162</b>	<b>100,00</b>	<b>1.443.127</b>	<b>100,00</b>	<b>3.565.980</b>	<b>100,00</b>	<b>1.069.958</b>	<b>100,00</b>

*(Nguồn: Ban Tài chính - Kế hoạch VINACONEX)*

**Vinaconex - Cơ cấu doanh thu theo ngành hàng**



<sup>26</sup> Tổng doanh thu bao gồm doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, doanh thu hoạt động tài chính, thu nhập khác và thu nhập/(lỗ) từ công ty liên kết, liên doanh



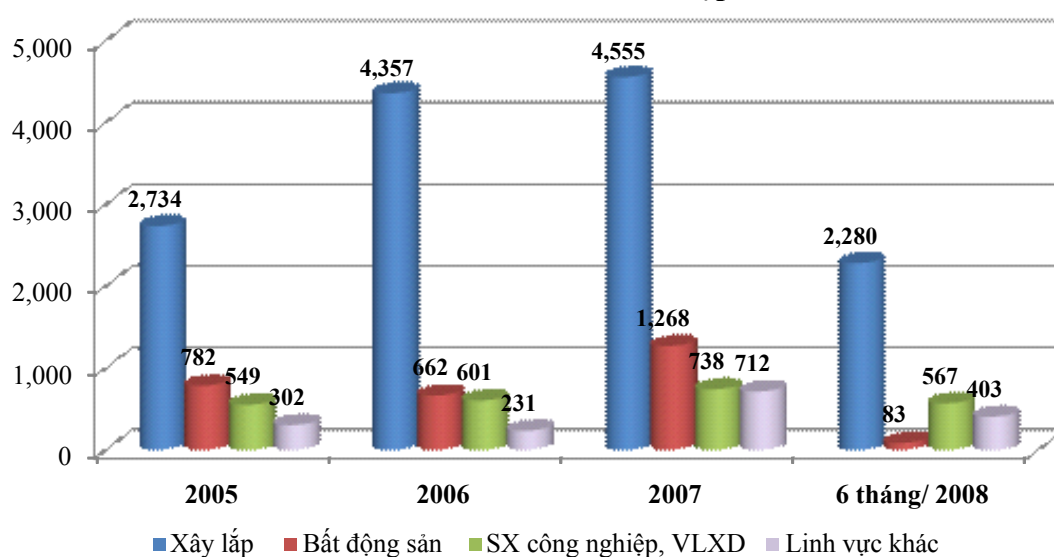
**Bảng 1b. Cơ cấu Doanh thu phân theo lĩnh vực hoạt động  
giai đoạn 2005 - 2007 và 06 tháng đầu năm 2008 (hợp nhất)**

Đơn vị: triệu đồng

Sản phẩm/ Dịch vụ	Năm 2005		Năm 2006 <sup>27</sup>		Năm 2007		6 tháng/ 2008	
	Doanh thu	Tỷ trọng (%)	Doanh thu	Tỷ trọng (%)	Doanh thu	Tỷ trọng (%)	Doanh thu	Tỷ trọng (%)
Xây lắp	2.733.967	62,60	4.357.032	74,46	4.555.198	62,62	2.279.991	68,41
Bất động sản	782.463	17,92	662.131	11,32	1.268.234	17,44	83.013	2,49
SX công nghiệp, VLXD	548.827	12,57	601.142	10,27	738.120	10,15	567.222	17,02
Lĩnh vực khác	301.877	6,91	231.401	3,95	712.482	9,79	402.705	12,08
<b>Tổng cộng<sup>28</sup></b>	<b>4.367.134</b>	<b>100,00</b>	<b>5.851.706</b>	<b>100,00</b>	<b>7.274.034</b>	<b>100,00</b>	<b>3.332.931</b>	<b>100,00</b>

(Nguồn: Ban Tài chính - Kế hoạch VINACONEX)

**Vinaconex- Cơ cấu doanh thu Hợp nhất**



**Về cơ cấu và tốc độ tăng trưởng Doanh thu:**

Trong giai đoạn 2005 - 2007, VINACONEX đã có những bước tăng trưởng về doanh thu. Tổng doanh thu 11 tháng năm 2006 tăng 34% so với năm 2005 (từ 4.367 tỷ đồng lên 5.852 tỷ đồng), năm 2007 đã tăng 44% so với 11 tháng năm 2006 (từ 5.852 tỷ đồng lên 7.274 tỷ đồng). Duy chỉ có năm 2006, doanh thu từ hoạt động kinh doanh Bất động sản giảm so với năm 2005, nhưng lại có bước tăng mạnh lên gấp 02 lần trong năm 2007.

Xét riêng về tăng trưởng doanh thu của từng lĩnh vực thì Doanh thu từ hoạt động xây lắp chiếm

<sup>27</sup> Lưu ý: Năm tài chính 2006 bắt đầu từ ngày 01/01/2006 kết thúc ngày 30/11/2006

<sup>28</sup> Tổng doanh thu bao gồm doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, doanh thu hoạt động tài chính, thu nhập khác và thu nhập/(lỗ) từ công ty liên kết, liên doanh

tỷ trọng cao nhất (năm 2005 là 62,02%, 2006 là 74,46%, 2007 là 62,62%). Điều này cho thấy VINACONEX tiếp tục khẳng định vị trí là một trong những đơn vị thi công hàng đầu tại Việt Nam hiện nay. Tuy nhiên, tốc độ tăng trưởng hoạt động xây lắp của năm 2007 thấp hơn nhiều (4,5%) so với năm 2006 (59,4%). Nguyên nhân chủ yếu là do năm 2007, một số dự án kinh doanh Bất động sản của VINACONEX đã xong phần xây lắp và được đưa vào khai thác sử dụng, bắt đầu đem lại doanh thu cho Tổng Công ty.

Khác với hoạt động xây lắp, hoạt động kinh doanh bất động sản có thời gian đầu tư dài, trong những năm đang xây dựng thì chưa hạch toán được doanh thu và lợi nhuận. Trong ba năm gần đây tỷ trọng trong doanh thu từ Bất động sản của VINACONEX so với tổng doanh thu của VINACONEX dao động từ mức 17,92% năm 2005 xuống còn 11,32% trong năm 2006, và tăng lại lên mức 17,44% trong năm 2007. Tỷ trọng này chưa tương xứng với mục tiêu đặt ra của VINACONEX khi xác định ngành kinh doanh Bất động sản sẽ là hoạt động chính của mình. Tuy nhiên, trong dài hạn doanh thu của hoạt động kinh doanh bất động của VINACONEX sẽ cao hơn khi các dự án lớn như Dự án Khu đô thị mới Đông Nam Trần Duy Hưng, Tòa nhà 15T Trung Hòa Nhân Chính chính thức đi vào khai thác. Ngoài ra, trong năm 2008 và những năm tới, VINACONEX sẽ tiếp tục tìm kiếm cơ hội đầu tư từ các dự án mới như:

- Dự án 423 Minh Khai tại Tp. Hà Nội.
- Dự án Đầu tư Xây dựng Khu Công nghiệp Đại Áng.
- Dự án Đầu tư Xây dựng Bảo tàng Hà Nội.<sup>29</sup>
- Dự án Đầu tư cải tạo, Xây dựng Đồng bộ các công trình kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và xã hội khu chung cư cũ Thượng Đình.
- Dự án Đầu tư cải tạo, xây dựng đồng bộ các công trình kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và xã hội Khu Chung cư cũ Thanh Xuân Bắc.
- Dự án Đầu tư Xây dựng Cầu Thủ Thiêm 2 - Tp. Hồ Chí Minh.
- Dự án Đường Vành Đai 4 Tp. Hồ Chí Minh.

**Bảng 2a. Cơ cấu lợi nhuận trước thuế năm 2005- 2007 (chưa hợp nhất)**

Đơn vị: triệu đồng

Sản phẩm/ Dịch vụ	Năm 2005		Năm 2006 <sup>30</sup>		Năm 2007		6 tháng/ 2008	
	Lợi nhuận	Tỷ trọng (%)	Lợi nhuận	Tỷ trọng (%)	Lợi nhuận	Tỷ trọng (%)	Lợi nhuận	Tỷ trọng (%)
Xây lắp	12.846	6,77	3.610	5,93	1.080	0,39	12.000	14,32
Bất động sản	115.019	60,63	70.617	116,05	19.294	7,01	4.022	4,80

<sup>29</sup> Dự án đang trình Chính Phủ chấp thuận cơ chế đặc thù về áp dụng hình thức BT. Tiến độ thi công dự kiến rất gấp (822 ngày) từ 2008 – 2010 để kịp kỷ niệm 1.000 năm Thăng Long, Hà Nội.

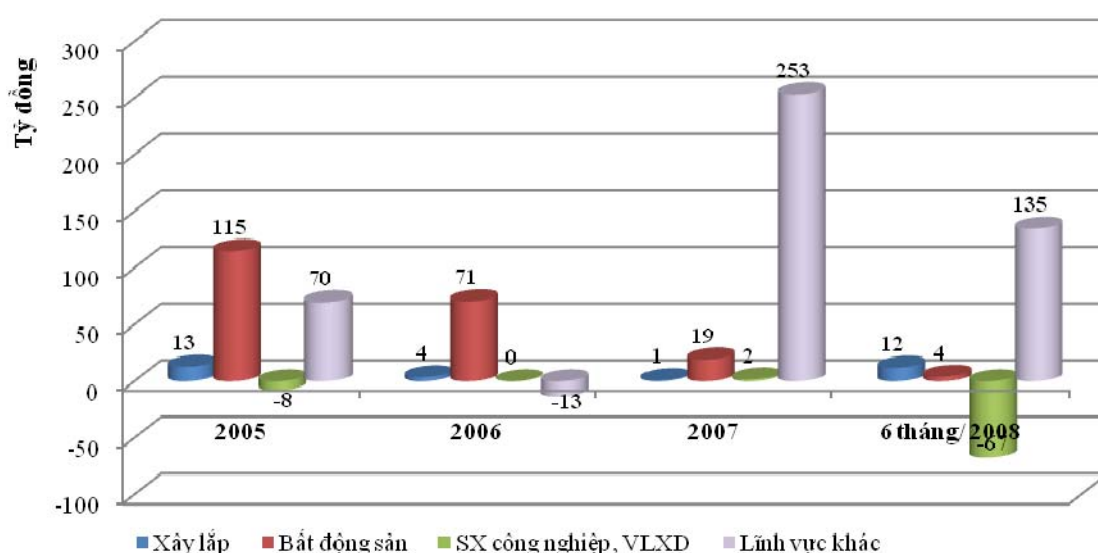
<sup>30</sup> Lưu ý: Năm tài chính 2006 bắt đầu từ ngày 01/01/2006 kết thúc ngày 30/11/2006



Sản phẩm/ Dịch vụ	Năm 2005		Năm 2006 <sup>30</sup>		Năm 2007		6 tháng/ 2008	
	Lợi nhuận	Tỷ trọng (%)	Lợi nhuận	Tỷ trọng (%)	Lợi nhuận	Tỷ trọng (%)	Lợi nhuận	Tỷ trọng (%)
SX công nghiệp, VLXD <sup>31</sup>	-7.963	-4,20	-	0,00	1.750	0,64	-67.029	-80,00
Lĩnh vực khác	69.797	36,79	-13.376	-21,98	253.301	91,97	134.794	160,88
<b>Tổng cộng</b>	<b>189.699</b>	<b>100,00</b>	<b>60.851</b>	<b>100,00</b>	<b>275.425</b>	<b>100,00</b>	<b>83.787</b>	<b>100,00</b>

(Nguồn: Ban Tài chính - Kế hoạch VINACONEX)

Vinaconex - Cơ cấu Lợi nhuận trước thuế theo ngành hàng



**Về cơ cấu và tốc độ tăng trưởng Lợi nhuận trước thuế:**

Mặc dù tổng doanh thu năm 2006 tăng 34% so với năm 2005, lợi nhuận trước thuế 11 tháng năm 2006 lại giảm 39% so với cả năm 2005 (từ 254,4 tỷ đồng xuống còn 154,8 tỷ đồng), chủ yếu là do chi phí sản xuất kinh doanh tăng mạnh trong năm 2006 (như phân tích trong phần chi phí) và hoạt động kinh doanh bất động sản chưa đem lại nhiều lợi nhuận do phần lớn các dự án đang trong giai đoạn xây dựng (lợi nhuận trước thuế giảm từ 275,2 tỷ năm 2005 xuống còn 127,5 tỷ đồng năm 2006). Lợi nhuận trước thuế của VINACONEX đã phục hồi trong năm 2007, tăng gấp 3 lần so với 11 tháng năm 2006, và bằng 1,87 lần so với cả năm 2005. Tăng trưởng lợi nhuận trước thuế của VINACONEX trong năm 2007 chủ yếu là nhờ hoạt động kinh doanh bất động sản (lợi nhuận trước thuế từ hoạt động kinh doanh Bất động sản năm 2007 lần lượt bằng gần 2,4 lần năm 2006 và 1,87 lần năm 2005), và các nỗ lực cắt giảm chi phí sản xuất của

<sup>31</sup>Lợi nhuận từ lĩnh vực Sản xuất CN, VLXD Quý I năm 2008 là (16,142) tỷ đồng. Nguyên nhân chính của khoản lợi nhuận âm này chủ yếu là do Trạm nghiên Xi măng Cẩm phá vừa hoàn tất giai đoạn đầu tư trong Quý I năm 2008 và vừa mới đi vào sản xuất.

VINACONEX đã phát huy hiệu quả. Có được sự tăng trưởng trong lợi nhuận từ kinh doanh bất động sản là do một số dự án kinh doanh Bất động sản như dự án Thảo Điền đã đem lại lợi nhuận. Các hoạt động sản xuất kinh doanh khác như xây lắp, sản xuất công nghiệp cho thấy mức tăng trưởng lợi nhuận qua các năm 2005, 2006, 2007.

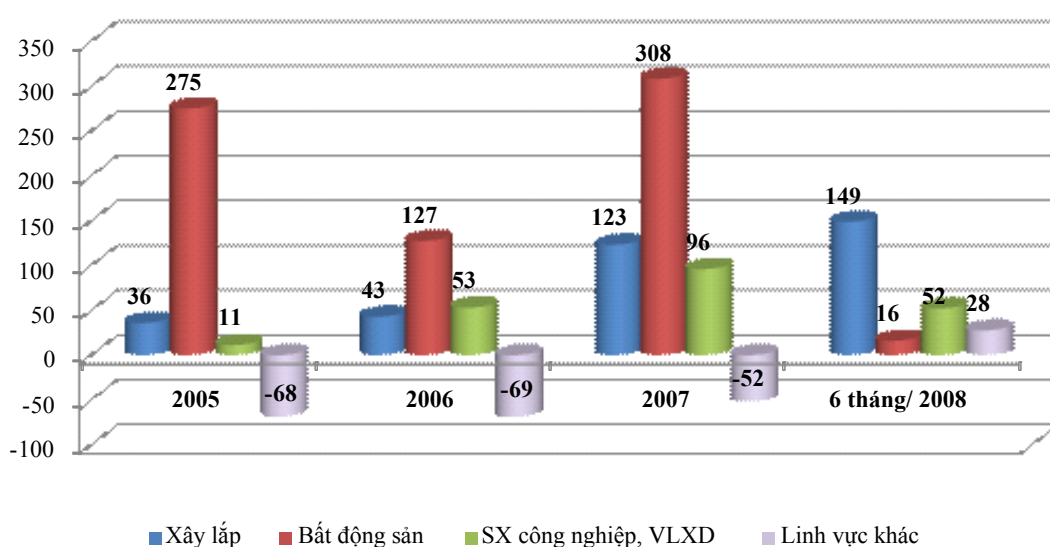
**Bảng 2b. Cơ cấu lợi nhuận trước thuế năm 2005 - 2007 (hợp nhất)**

Đơn vị: triệu đồng

Sản phẩm/ Dịch vụ	Năm 2005		Năm 2006 <sup>32</sup>		Năm 2007		6 tháng/ 2008	
	Lợi nhuận	Tỷ trọng (%)	Lợi nhuận	Tỷ trọng (%)	Lợi nhuận	Tỷ trọng (%)	Lợi nhuận	Tỷ trọng (%)
Xây lắp	36.054	14,17	42.901	27,71	123.288	25,88	148.959	60,85
Bất động sản	275.203	108,20	127.481	82,33	308.420	64,75	16.061	6,56
SX công nghiệp, VLXD	11.362	4,47	53.083	34,28	96.118	20,18	52.150	21,30
Lĩnh vực khác <sup>33</sup>	-68.262	-26,84	-68.630	-44,32	-51.515	-10,82	27.618	11,28
<b>Tổng cộng</b>	<b>254.358</b>	<b>100,00</b>	<b>154.836</b>	<b>100,00</b>	<b>476.311</b>	<b>100,00</b>	<b>244.787</b>	<b>100,00</b>

(Nguồn: Ban Tài chính - Kế hoạch VINACONEX)

**Vinaconex- Cơ cấu Lợi nhuận trước thuế Hợp nhất**



<sup>32</sup> Lưu ý: Năm tài chính 2006 bắt đầu từ ngày 01/01/2006 kết thúc ngày 30/11/2006

<sup>33</sup> Lợi nhuận từ các lĩnh vực khác ở đây chủ yếu từ lợi nhuận từ hoạt động tài chính.

Với đặc thù của một doanh nghiệp trong lĩnh vực Xây lắp, BĐS, việc sử dụng nợ vay dài hạn để tài trợ cho các dự án thường rất lớn, kéo theo chi phí lãi vay lớn (chi tiết xem thêm cơ cấu chi phí sản xuất ở phần sau). Trong khi đó, lợi nhuận từ hoạt động tài chính như lãi tiền gửi NH lại thấp. Do vậy, lợi nhuận từ hoạt động tài chính của Tổng Công ty các năm qua thường âm.

## 6.2 Nguyên vật liệu

Do tính đặc thù của lĩnh vực sản xuất kinh doanh nên các yếu tố đầu vào chính của VINACONEX là các quỹ đất nằm trong dự án được quy hoạch, các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng trên đất (*các căn hộ, biệt thự, nhà vườn, v.v...*). Chi phí của những nguồn đầu vào này chủ yếu là tiền đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho người dân, giá trị các hợp đồng ký kết với nhà thầu, với đối tác về tư vấn và thi công các công trình xây dựng trong dự án.

Các khoản tiền đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng được xác định dựa trên khung giá đất theo quy định của Ủy ban Nhân dân địa phương nơi có các dự án. Tùy theo từng khu vực của mỗi dự án đầu tư mà chi phí đền bù là khác nhau. Do thị trường nhà đất tại các thành phố lớn trong tương lai sẽ trở nên bão hòa nên VINACONEX phải nghiên cứu, tìm kiếm những dự án mới nằm ở các tỉnh lân cận với các thành phố lớn.

Chi phí xây dựng chịu nhiều ảnh hưởng bởi sự biến động giá cả vật liệu xây dựng như sắt thép, xi măng, v.v... Theo số liệu điều tra của Thời báo Kinh tế Việt Nam, trong tháng 3/2007, giá thép xây dựng trên thị trường đã tăng tăng thêm từ 400.000 - 600.000 đồng/tấn. Riêng trong 3 tháng đầu năm 2008, giá nguyên vật liệu xây dựng đã tăng 40-50% so với cuối năm 2007, một số mặt hàng tăng giá mạnh lên trên 100% như gạch, ngói, cát đá. Dự báo trong những tháng tới, giá nguyên vật liệu xây dựng vẫn có xu hướng tăng. Những diễn biến nêu trên của thị trường vật liệu xây dựng nhanh chóng tác động đến giá cả các yếu tố đầu vào của VINACONEX, đẩy chi phí đầu tư xây dựng lên cao, làm tăng chi phí đầu vào của VINACONEX. Tính bình quân cho một số dự án xây dựng khu đô thị, văn phòng cho thuê, khu nhà ở, v.v... tại Hà Nội thì giá trị xây lắp hiện đã tăng từ 30-40% so với đầu năm. Vì thế, chủ đầu tư phải điều chỉnh dự toán xây dựng công trình, điều chỉnh giá gói thầu, điều chỉnh Tổng mức đầu tư, điều chỉnh Hợp đồng sau khi đã lập dự toán chi phí xây dựng bổ sung theo Thông tư số 09/2008TT-BXD ngày 17/4/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn điều chỉnh giá và Hợp đồng xây dựng do biến động giá nguyên liệu, nhiên liệu và vật liệu xây dựng. Tuy nhiên, việc điều chỉnh này mất rất nhiều thời gian thực hiện, làm ảnh hưởng lớn đến tiến độ xây dựng, làm tăng chi phí đầu tư và làm giảm hiệu quả kinh tế của dự án, đặc biệt với các dự án có khối lượng sắt thép và gạch xây thô lớn thì giá trị xây lắp tăng rất cao đã gây ra rất nhiều khó khăn cho Chủ đầu tư và các Nhà thầu thi công.

## 6.3 Chi phí sản xuất

Chi phí của VINACONEX trong 11 tháng năm 2006 tăng khá cao so với năm 2005 (*từ mức 94,15% doanh thu tăng lên 97,32% doanh thu*) chủ yếu là do sự gia tăng của giá vốn hàng bán (*tăng từ mức 83,65% doanh thu lên 87,47% doanh thu*). Trong thời gian vài năm gần đây, giá nguyên vật liệu xây dựng có nhiều biến động, cộng thêm các quy định mới về khung giá đất đền bù khiến giá vốn hàng bán của VINACONEX tăng mạnh. Chi phí bán hàng và chi phí tài chính có xu hướng giảm qua các năm và được kiểm soát ở mức hợp lý (*ở mức trung bình 1% và 4%*). Mặc dù chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 65% trong 11 tháng năm 2006 so với cả năm 2005 (*tương ứng với mức tăng gần 1% trong tổng doanh thu*), song mức tăng của chi phí này trong năm 2007 đã được kim chế xuống còn tăng 15% so với năm 2006 và tỷ trọng chi phí này trong doanh thu năm 2007 đã giảm so với chỉ tiêu tương ứng của năm 2006. Năm 2007 còn ghi nhận nỗ lực cắt giảm chi phí của VINACONEX, tổng chi phí hoạt động đã được kiểm soát xuống còn



93,33% doanh thu. Để đạt kết quả như vậy, VINACONEX đã áp dụng một loạt các biện pháp kiểm soát chi phí sản xuất trong tất cả các lĩnh vực như:

- Nghiên cứu thực hiện nghiêm túc luật pháp, quy phạm, tiêu chuẩn và các quy định trong mọi lĩnh vực nhằm thực hiện đúng mọi hoạt động trong sản xuất kinh doanh.
- Áp dụng ISO trong mọi hoạt động nhằm quản lý tổ chức sản xuất, nâng cao chất lượng sản phẩm và giảm chi phí giá thành.
- Có phân cấp quản lý từ trên xuống dưới và quy định chức năng nhiệm vụ, trách nhiệm của mỗi cá nhân tổ chức, lãnh đạo nhằm nâng cao trách nhiệm quản lý sản xuất.
- Lập các biện pháp sản xuất, tối ưu nhằm chọn lựa phương án sản xuất phù hợp và hiệu quả.
- Thực hiện công tác đấu thầu dự án nhằm chọn lựa, cạnh tranh và giảm chi phí giá thành sản phẩm và nâng cao chất lượng sản phẩm.
- Kiểm tra, giám sát, đánh giá. Nghiệm thu sản phẩm.
- Tăng cường phát huy, áp dụng sáng kiến cải tiến kỹ thuật áp dụng công nghệ xây dựng tiên tiến.
- Tăng cường công tác thi đua động viên sản xuất, đánh giá năng suất lao động, khuyến khích bằng vật chất nhằm tạo năng suất lao động cao, hạ giá thành sản phẩm tăng chất lượng sản phẩm.
- Bảo đảm tốt các khâu thực hiện quy trình, quy phạm sản xuất, đảm bảo an toàn lao động cho người lao động.
- Quản lý sản phẩm đầu vào, trang thiết bị sản xuất, biện pháp sản xuất và chất lượng sản phẩm làm ra là biện pháp cụ thể cho tiết kiệm giảm chi phí sản xuất.

Chính nhờ việc kiểm soát chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh có hiệu quả như trên, các chỉ tiêu về lợi nhuận trong năm 2007 cũng đã có những cải thiện đáng kể như phân tích ở trên.

**Bảng 3a. Cơ cấu chi phí theo khoản mục (chưa hợp nhất)**

*Đơn vị: triệu đồng*

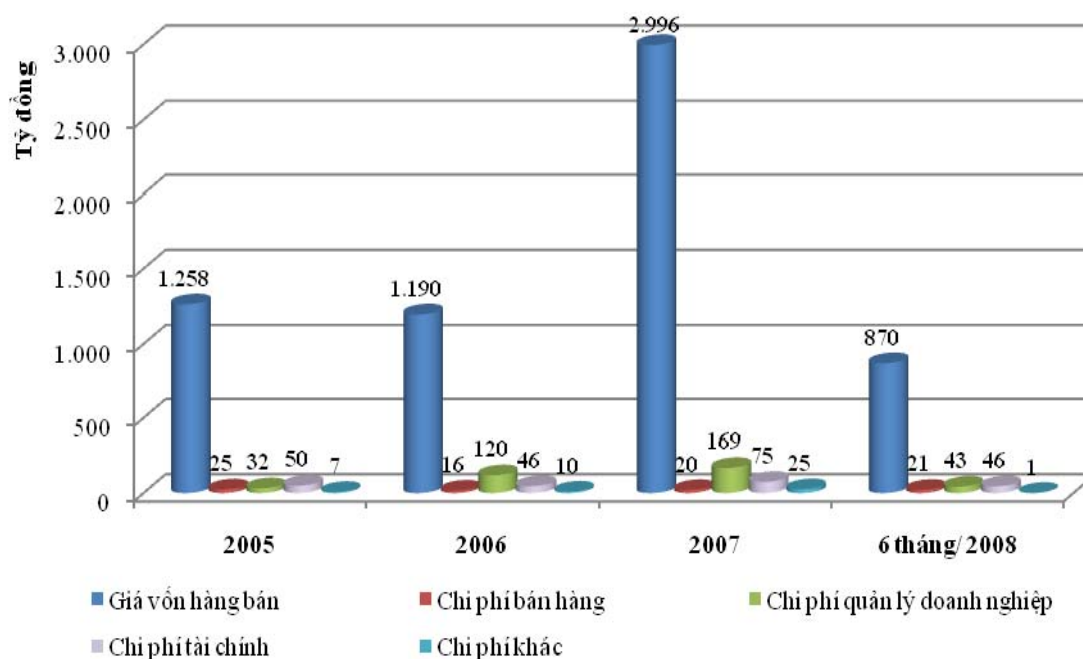
Các khoản mục chi phí	Năm 2005		Năm 2006 <sup>34</sup>		Năm 2007		6 tháng/ 2008	
	Giá trị	%/Tổng Doanh thu	Giá trị	%/Tổng Doanh thu	Giá trị	%/Tổng Doanh thu	Giá trị	%/Tổng Doanh thu
Giá vốn hàng bán	1.258.493	80,56	1.190.499	82,49	2.995.779	84,01	869.570	91,04
Chi phí bán hàng	24.544	1,57	16.158	1,12	20.006	0,56	20.988	2,20
Chi phí quản lý doanh nghiệp	31.895	2,04	119.920	8,31	168.938	4,74	42.930	4,49
Chi phí tài chính	50.173	3,21	46.080	3,19	75.171	2,11	45.560	4,77

<sup>34</sup> Lưu ý: Năm tài chính 2006 bắt đầu từ ngày 01/01/2006 kết thúc ngày 30/11/2006

Các khoản mục chi phí	Năm 2005		Năm 2006 <sup>34</sup>		Năm 2007		6 tháng/ 2008	
	Giá trị	%/Tổng Doanh thu	Giá trị	%/Tổng Doanh thu	Giá trị	%/Tổng Doanh thu	Giá trị	%/Tổng Doanh thu
Chi phí khác	7.341	0,47	9.517	0,66	25.302	0,71	714	0,07
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.372.447</b>	<b>87,86</b>	<b>1.382.173</b>	<b>95,78</b>	<b>3.285.196</b>	<b>92,13</b>	<b>979.762</b>	<b>102,57</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán 2006, 2007 và BCTC 06 tháng đầu năm 2008 của Khối văn phòng VINACONEX)

### Vinaconex - Cơ cấu Chi phí



Bảng 3b. Cơ cấu chi phí theo khoản mục (hợp nhất)

Đơn vị: triệu đồng

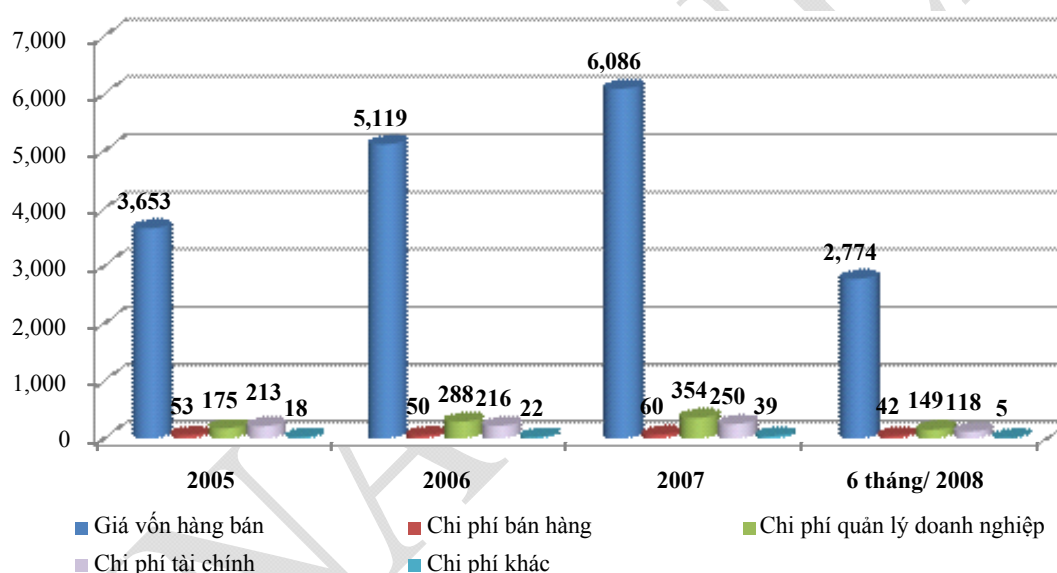
Các khoản mục chi phí	Năm 2005		Năm 2006 <sup>35</sup>		Năm 2007		6 tháng/ 2008	
	Giá trị	%/Tổng Doanh thu	Giá trị	%/Tổng Doanh thu	Giá trị	%/Tổng Doanh thu	Giá trị	%/Tổng Doanh thu
Giá vốn hàng bán	3.652.926	83,65	5.118.609	87,47	6.085.549	83,66	2.773.968	83,23
Chi phí bán hàng	52.847	1,21	49.679	0,85	60.140	0,83	41.936	1,26
Chi phí quản lý doanh nghiệp	174.622	4,00	288.339	4,93	354.389	4,87	149.266	4,48

<sup>35</sup> Lưu ý: Năm tài chính 2006 bắt đầu từ ngày 01/01/2006 kết thúc ngày 30/11/2006

Các khoản mục chi phí	Năm 2005		Năm 2006 <sup>35</sup>		Năm 2007		6 tháng/ 2008	
	Giá trị	%/Tổng Doanh thu	Giá trị	%/Tổng Doanh thu	Giá trị	%/Tổng Doanh thu	Giá trị	%/Tổng Doanh thu
Chi phí tài chính	212.702	4,87	216.411	3,70	249.555	3,43	117.638	3,53
Chi phí khác	18.354	0,42	21.928	0,37	39.254	0,54	5.336	0,16
<b>Tổng chi phí hoạt động</b>	<b>4.111.451</b>	<b>94,15</b>	<b>5.694.967</b>	<b>97,32</b>	<b>6.788.886</b>	<b>93,33</b>	<b>3.088.144</b>	<b>92,66</b>

(Nguồn: BCTC Hợp nhất kiểm toán 2006, 2007 và BCTC hợp nhất 06 tháng đầu năm 2008 của VINACONEX)

### Vinaconex- Cơ cấu Chi phí Hợp nhất



#### 6.4 Trình độ công nghệ

##### Một số máy móc thiết bị VINACONEX đang sử dụng

Stt	Tên thiết bị	Thông số kỹ thuật	Số lượng
1	Máy ủi	60Hp-250Hp	75 chiếc
2	Máy san	110Hp-140Hp	28 chiếc
3	Xúc lật	1,5 – 3,5 m3 gầu	45 chiếc
4	Xúc lật (chuyên dụng trong hầm)	3 – 3,5 m3 gầu	7 chiếc
5	Xe lu, đầm lèn	5 – 20 tấn	78 chiếc

Stt	Tên thiết bị	Thông số kỹ thuật	Số lượng
6	Ôtô vận chuyển	5-8m <sup>3</sup> /thùng	254 chiếc
7	Cần trục tháp	H = 45-60m; L = 20-45m	41 chiếc
8	Vận thăng	300 - 2000kg	71 chiếc
9	Cần trục bánh xích	45 – 60 tấn	10 chiếc
10	Cần trục bánh lốp	6,3 – 80 tấn	31 chiếc
11	Xe chuyên dùng	(nâng hạ hàng, təc nước, xi măng..)	42 chiếc
12	Trạm trộn bê tông	15 – 120m <sup>3</sup> /h	31 chiếc
13	Xe bơm bê tông		15 chiếc
14	Máy bơm bê tông		10 chiếc
15	Trạm nghiền sàng đá	50-200 tấn/h	13 chiếc
16	Máy khoan đá hờ	Đk khoan 45-100mm	15 chiếc
17	Máy khoan hầm		11 chiếc
18	Xe vận chuyển trong hầm	30 - 35 tấn	6 chiếc
19	Máy nén khí	5 - 30m <sup>3</sup> /p	40 chiếc
20	Máy phát điện	30 - 500 KVA	58 chiếc
21	Máy thi công nền móng		31 chiếc
22	Máy phun bê tông		3 chiếc
23	Máy và thiết bị kéo thép (BTDUL)	160-200 tấn kéo; đk 6-12,5mm	7 bộ
24	Trạm trộn bê tông nhựa	110 tấn/h	2 chiếc
25	Máy rải nhựa	500 tấn/h	2 chiếc
26	Cầu trục - Công trục	5-20 tấn	38 chiếc
29	Máy đầm các loại		47 chiếc
30	Máy thủy bình + Máy kinh vĩ		31 chiếc
31	Nồi hơi	500 -3000L	5 chiếc

(Nguồn: Ban xây dựng VINACONEX)

VINACONEX luôn chú trọng và không ngừng xúc tiến đầu tư chiều sâu thiết bị, nâng cao năng lực sản xuất của VINACONEX. Mức vốn đầu tư nâng cao năng lực thiết bị hàng năm của VINACONEX: năm 2005 là 138,7 tỷ đồng, năm 2006 là 155,4 tỷ đồng.

**Hiện nay, VINACONEX đang ứng dụng một số công nghệ tiên tiến, hiện đại trong thi**



**công xây dựng như:**

- Thi công nhà cao tầng, nhà công nghiệp, giao thông bằng tấm bê tông dự ứng lực đúc sẵn;
- Thi công Silô, ống khói, tháp nước bằng phương pháp ván khuôn trượt các công trình công nghiệp, nhà máy xi măng, nhiệt điện; trượt kết hợp nâng kết cấu mái;
- Thi công tầng hầm nhà cao tầng bằng phương pháp Top-Down, bán Top-down (*semi top-down*);
- Thi công tường vây Baret, cọc Baret;
- Thi công đường hầm áp lực các nhà máy thủy điện bằng công nghệ pha tự hành toàn tiết diện;
- Xử lý nền bằng phương pháp móng sâu;
- Thi công khoan neo các tường chắn nhà máy thủy điện, đập tràn;
- Ống truyền tải nước sạch bằng ống cốt sợi thủy tinh;
- Áp dụng ISO, ERP và các chương trình tin học vào quản lý doanh nghiệp.

Đến nay, VINACONEX đã trở thành một trong những nhà thầu hàng đầu, có uy tín trong nước và quốc tế. Với một đội ngũ cán bộ, công nhân viên lành nghề, lực lượng máy móc, trang bị tiên tiến được đầu tư khá đồng bộ, áp dụng các công nghệ tiên tiến, VINACONEX hàng năm thi công nhiều công trình lớn, đòi hỏi kỹ, mỹ thuật cao, phức tạp, thuộc nhiều ngành khác nhau.

Các hoạt động nghiên cứu khoa học kỹ thuật của VINACONEX phần lớn đều do khối các công ty con hoạt động trong lĩnh vực tư vấn thiết kế thực hiện. Năm 2005 VINACONEX đã được nhận Giải thưởng Nhà nước về Khoa học Công nghệ do Thủ tướng Chính phủ trao tặng cho Dự án khoa học cấp Nhà nước là sản xuất bê tông dự ứng lực. Đây là sự lựa chọn cho kết cấu công trình cao tầng, có nhiều ưu điểm như: chất lượng kiểm soát tốt, thi công đơn giản và nhanh, tiết kiệm chi phí, nhân công, ít phụ thuộc vào thời tiết, v.v... Đây cũng là công nghệ tiên tiến của thế giới, đã áp dụng để xây dựng công trình cao đến 38 tầng (*toà nhà Masushi - Urawa - Nhật*), Toà nhà 68 tầng (*Park Towwner - Chicago - Mỹ*).

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

### **6.5.1 Hệ thống quản lý chất lượng đang áp dụng**

VINACONEX đã áp dụng quy trình quản lý chất lượng ISO 9001:2000 vào các lĩnh vực hoạt động của mình nhằm cung cấp một cách ổn định sản phẩm thoả mãn các yêu cầu của khách hàng, đồng thời phải liên tục cải tiến hệ thống quản lý của mình để đáp ứng ngày càng cao nhu cầu của khách hàng. Nhờ đó, trong nhiều năm liền VINACONEX đều nhận được **Huy chương vàng công trình chất lượng cao** do Bộ Xây dựng trao tặng.





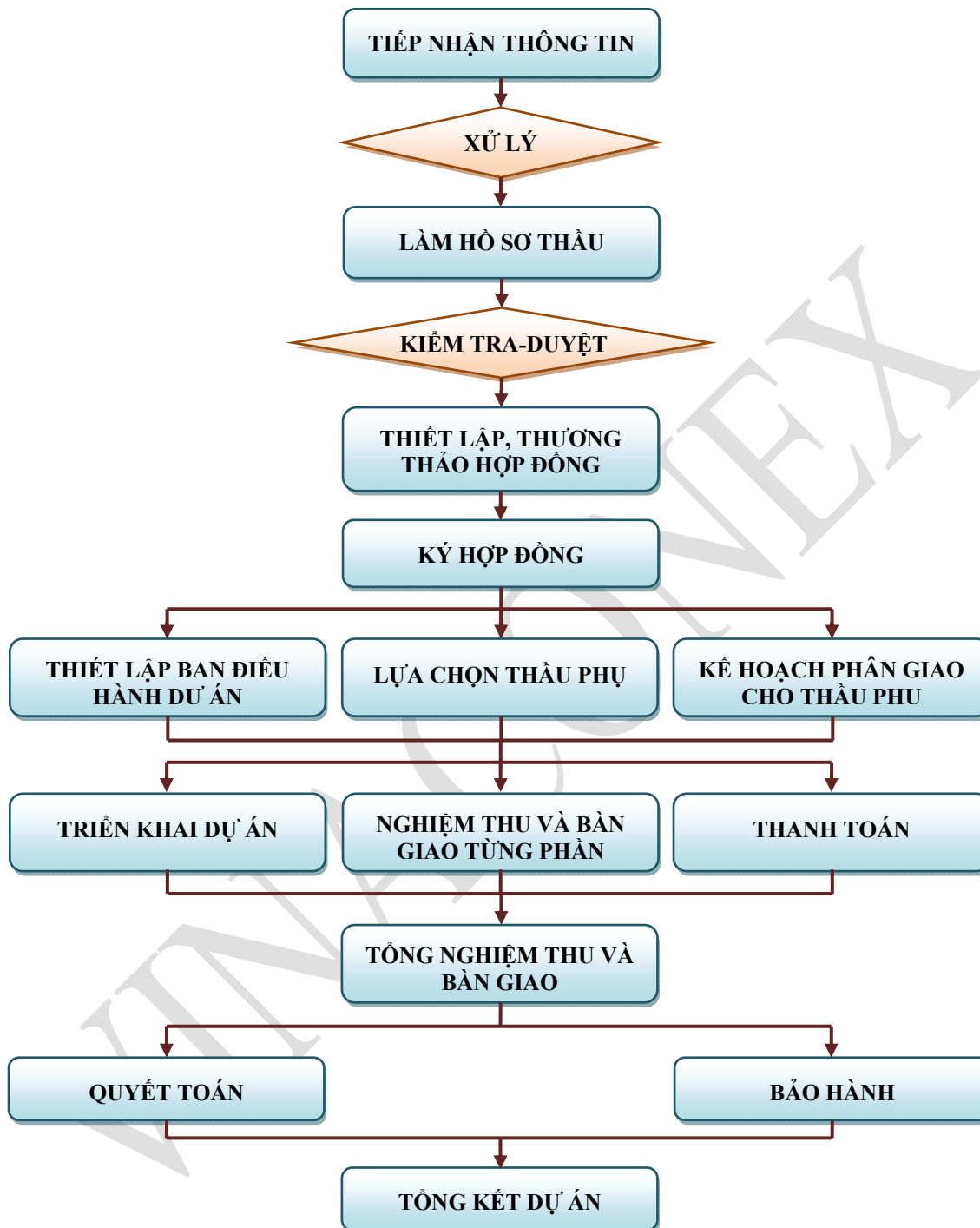
## **CHÍNH SÁCH CHẤT LƯỢNG**

- VINACONEX XÁC ĐỊNH CHẤT LƯỢNG SẢN PHẨM, DỊCH VỤ LÀ UY TÍN, LÀ HIỆU QUẢ, LÀ NỀN TẢNG CỦA SỰ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG.
- VINACONEX CŨI TRỌNG YẾU TỐ CON NGƯỜI, DO VẬY LUÔN LUÔN QUAN TÂM ĐẾN CÔNG TÁC ĐÀO TẠO, CẬP NHẬT KIẾN THỨC CHO TOÀN THỂ CÁN BỘ CÔNG NHÂN VIÊN, TẠO RA MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC THUẬN LỢI VỚI CƠ SỞ HẠ TẦNG TIẾN TIẾN NHẪM PHÁT HUY TỐI ĐA NĂNG LỰC CỦA MỌI THÀNH VIÊN.
- VINACONEX CAM KẾT XÂY DỰNG, THỰC HIỆN, DUY TRÌ VÀ KHỔNG NGỪNG CẢI TIẾN HỆ THỐNG QUẢN LÝ CHẤT LƯỢNG PHÙ HỢP VỚI CÁC YÊU CẦU CỦA TIÊU CHUẨN ISO 9001:2000 VÀ TẠO RA NHỮNG SẢN PHẨM, DỊCH VỤ TỐT NHẤT ĐÁP ỨNG YÊU CẦU CỦA KHÁCH HÀNG.

### **6.6 Bộ phận kiểm tra chất lượng của VINACONEX**

Ban Xây dựng là bộ phận kiểm tra chất lượng của VINACONEX, bao gồm 03 thành viên, có trách nhiệm quản lý và giám sát bộ phận đảm bảo chất lượng tại các đơn vị trong việc thực hiện duy trì và cải tiến chất lượng ở tất cả các cấp trong VINACONEX, tiến hành đề xuất các biện pháp cải tiến cần thiết. Ban Xây dựng còn có trách nhiệm xây dựng các chương trình đào tạo về quản lý chất lượng cho cán bộ công nhân viên.

**Sơ đồ Quy trình Quản lý chất lượng của VINACONEX**



Hoạt động kiểm tra chất lượng của VINACONEX được tiến hành xen kẽ trong các khâu của quá trình sản xuất, từ giai đoạn làm hồ sơ thầu đến khi kết thúc dự án. Trong quá trình sản xuất, việc kiểm tra chất lượng cũng được tiến hành thường xuyên thông qua hoạt động giám sát cũng như sau khi nghiệm thu và bàn giao từng phần công trình. Kết thúc dự án, các công trình còn được tổng nghiệm thu và tổng kết dự án để rút kinh nghiệm cho các dự án sau.



### 6.7 Hoạt động Marketing

Từ khi nền kinh tế chuyển đổi sang kinh tế thị trường, cũng như nhiều doanh nghiệp nhà nước khác VINACONEX đã ý thức được tầm quan trọng của hoạt động marketing. Theo đó, VINACONEX đã thành lập bộ phận chuyên trách thực hiện các nhiệm vụ marketing cho VINACONEX (*Ban Xây dựng*). Hình ảnh của VINACONEX luôn được duy trì và nâng cao trong tâm trí khách hàng thông qua các kênh thông tin như:

- Website chứa đựng nhiều thông tin, hình ảnh phản ánh hoạt động của VINACONEX;
- Hệ thống văn phòng: danh thiếp, folder, brochure, catalogue, letter head, bao thư, viết, sổ tay, v.v... đều có logo VINACONEX;
- Hệ thống nhận diện: đồng phục, huy hiệu;
- Hệ thống bảng hiệu: bảng hiệu chính, bảng hiệu phụ, bảng quảng cáo tài trợ, áp phích;
- Các hạng mục hỗ trợ khác: ly, tách, đĩa, decal, chặn giấy, gạt tàn, v.v...;
- Quảng cáo trên các phương tiện truyền thông (*báo, tạp chí, chương trình truyền hình, v.v...*) phục vụ cho đối tượng khách hàng tiềm năng: tác động mạnh, phạm vi ảnh hưởng rộng, phong phú, phí cao và tần suất lớn;
- Quảng cáo trực tiếp (*Direct Response Advertising*) hiệu quả về khía cạnh kinh tế, thông tin truyền tải trực tiếp đến khách hàng thông qua từng sản phẩm hợp đồng;
- Marketing sự kiện và tài trợ (*Event Marketing and Sponsorship*);
- Marketing có ý nghĩa xã hội;
- Tham gia các chương trình từ thiện: Vì người nghèo, chất độc màu da cam, học sinh nghèo hiếu học, trẻ khuyết tật, vùng bị thiên tai gây họa, v.v...;
- Tham gia các hiệp hội, danh hiệu uy tín chất lượng, danh hiệu mạnh trong và ngoài nước.

### 6.8 Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Thương hiệu hình ảnh của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xây dựng bao gồm:

- **Chữ viết tắt:** VINACONEX
- **Logo:**



- **Màu nền:** Màu trắng
- **Màu viền:** Màu xanh dương
- **Cụm từ VINACONEX** được quy định là màu xanh dương và được ghi bằng chữ in hoa thẳng, đậm.
- **Ý nghĩa của Logo:**

- Logo của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam được cách điệu từ hình quả địa cầu thể hiện hình ảnh của thế giới rộng lớn, chuyển động không ngừng;
- Bên trên quả địa cầu là hình chữ S tượng trưng cho chiều dài đất nước Việt Nam và trên đó là dòng chữ VINACONEX đi từ Đông sang Tây của Quả địa cầu;
- Toàn bộ hình ảnh Logo cho thấy định hướng chiến lược phát triển của VINACONEX ở phạm vi rộng lớn, cả không gian và thời gian;
- Logo và hình của VINACONEX đã được đăng ký sở hữu trí tuệ tại Hoa Kỳ ngày 11/10/2005, tại Hàn Quốc ngày 16/11/2004, tại Việt Nam ngày 2/05/2003.

**6.9 Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã ký kết:**

**6.9.1 Các hợp đồng tiêu thụ sản phẩm/dịch vụ**

Stt	Tên hợp đồng	Trị giá (triệu đồng)	Thời gian thực hiện	Đối tác	Sản phẩm
1.	Gói 2 cao tốc Cầu Rẽ - Ninh Bình	283.561	31 tháng (từ 1/8/2007)	Công ty Đầu tư Phát triển đường cao tốc Việt Nam	Đường cao tốc
2.	Tòa nhà Trung tâm viễn thông Điện Lực	577.000	39 tháng (từ 1/6/2007)	EVN Telecom	Cao ốc
3.	Dây chuyền 2 nhà máy xi măng Nghi Sơn	237.350	25 tháng (từ 20/4/2007)	Công ty Xi măng Nghi Sơn	Nhà máy xi măng
4.	Nâng cấp cải tạo QL48-3	86.949	18 tháng (từ 2/2/2007)	PMU 18	Đường cao tốc
5.	Xây dựng móng và tầng hầm BIDV	96.215	14 tháng (từ 6/11/2006)	BIDV	Văn phòng
6.	Nhà máy lọc dầu Dung Quất-Gói CV1	308.000	30 tháng (từ 1/4/2006)	Tập đoàn dầu khí	Nhà máy lọc dầu
7.	Khu Tái định cư Nam Trung Yên	119.550	42 tháng (từ 26/12/2005)	Ban QLDA trọng điểm PTĐT HN	Nhà ở

(Nguồn: VINACONEX)

**7. BÁO CÁO KẾT QUẢ HĐKD TRONG NHỮNG NĂM GẦN NHẤT**

**7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của VINACONEX**

**Bảng 4a. Tóm tắt một số chỉ tiêu về HDSX KD của VINACONEX (chưa hợp nhất)**

*ĐVT: triệu đồng*

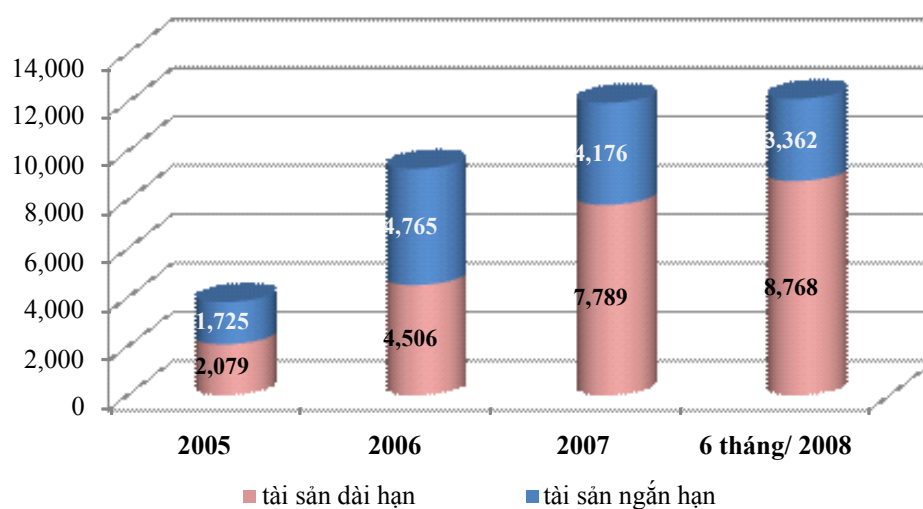
Chỉ tiêu	Năm 2005	Năm 2006 <sup>36</sup>	Năm 2007	6 tháng/2008
----------	----------	------------------------	----------	--------------

<sup>36</sup> Lưu ý: Năm tài chính 2006 bắt đầu từ ngày 01/01/2006 kết thúc ngày 30/11/2006

	Giá trị	% so với năm 2004	Giá trị	% so với năm 2005	Giá trị	% so với năm 2006	Giá trị
<b>Tổng giá trị tài sản</b>	<b>3.804.230</b>	-	<b>9.270.507</b>	<b>243,69</b>	<b>11.965.044</b>	<b>129,07</b>	<b>12.129.990</b>
<i>Tài sản ngắn hạn</i>	<i>1.725.371</i>	-	<i>4.764.596</i>	<i>276,15</i>	<i>4.175.736</i>	<i>87,64</i>	<i>3.361.910</i>
<i>Tài sản dài hạn</i>	<i>2.078.859</i>	-	<i>4.505.911</i>	<i>216,75</i>	<i>7.789.308</i>	<i>172,87</i>	<i>8.768.080</i>
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.452.709	208,48	1.345.143	92,60	3.401.540	252,88	955.179
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	169.637	250,08	52.207	30,78	255.870	490,11	62.027
Lợi nhuận khác	20.061	837,79	8.644	43,09	19.555	226,22	21.760
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>189.699</b>	<b>270,11</b>	<b>60.851</b>	<b>32,08</b>	<b>275.425</b>	<b>452,62</b>	<b>83.787</b>
Lợi nhuận sau thuế	145.082	276,14	51.604	35,57	275.425	533,73	83.142
Tỷ lệ cổ tức (% trên mệnh giá)	-	-	-	-	10,83	-	-

(Nguồn: BCTC kiểm toán 2006, 2007 và BCTC 06 tháng đầu năm 2008 của Khối văn phòng VINACONEX)

### Vinaconex - cơ cấu tài sản





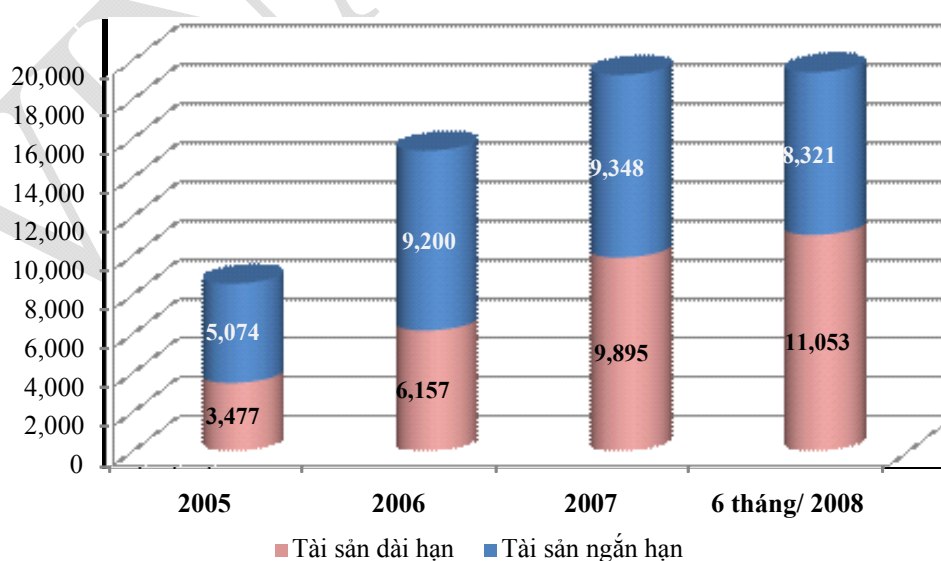
**Bảng 4a. Tóm tắt một số chỉ tiêu về HDSX KD của VINACONEX (hợp nhất)**

*ĐVT: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2005		Năm 2006 <sup>37</sup>		Năm 2007		6 tháng/ 2008
	Giá trị	%/ năm 2004	Giá trị	%/ năm 2005	Giá trị	%/ năm 2006	Giá trị
<b>Tổng giá trị tài sản</b>	<b>8.551.399</b>	-	<b>15.357.217</b>	<b>179,59</b>	<b>19.242.696</b>	<b>125,30</b>	<b>19.374.235</b>
<i>Tài sản ngắn hạn</i>	<i>5.074.252</i>	-	<i>9.200.046</i>	<i>181,31</i>	<i>9.347.932</i>	<i>101,61</i>	<i>8.320.860</i>
<i>Tài sản dài hạn</i>	<i>3.477.148</i>	-	<i>6.157.171</i>	<i>177,08</i>	<i>9.894.764</i>	<i>160,70</i>	<i>11.053.375</i>
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.207.158	114,76	5.706.688	135,64	7.047.551	123,50	3.142.363
Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	554.232	142,65	588.079	106,11	962.002	163,58	374.871
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	227.491	178,74	117.638	51,71	422.838	359,44	190.985
Lợi nhuận khác	26.866	245,99	19.252	71,66	41.871	217,48	30.555
Lợi nhuận/ lỗ trong Công ty liên doanh liên kết	-	-	17.945	-	11.603	64,66	23.245
Lợi nhuận trước thuế	254.358	184,06	154.836	60,87	476.311	307,62	244.787
Lợi nhuận sau thuế	200.508	180,43	124.411	62,05	434.274	349,06	213.889

*(Nguồn: BCTC Hợp nhất kiểm toán 2006, 2007 và BCTC hợp nhất 06 tháng đầu năm 2008 của VINACONEX)*

**Vinaconex- Cơ cấu tài sản Hợp nhất**



<sup>37</sup> Lưu ý: Năm tài chính 2006 bắt đầu từ ngày 01/01/2006 kết thúc ngày 30/11/2006

***Đánh giá tình hình hoạt động kinh doanh của VINACONEX:<sup>38</sup>***

Trong giai đoạn 2005 - 2007, quy mô tài sản của VINACONEX đã tăng mạnh, đạt tốc độ tăng tương ứng qua các năm 2006 so với năm 2005, năm 2007 so với năm 2006 tương ứng là 79,6% và 25%. Đến hết tháng 12/2007 tổng tài sản của VINACONEX đã đạt hơn 19.000 tỷ đồng, và đến hết Quý I/2008, con số này đạt gần 18.000 tỷ đồng bằng 93% so với thời điểm cuối tháng 12 năm 2007. Cơ cấu tài sản trong hai năm 2005, 2006 là tài sản ngắn hạn chiếm khoảng 60%, dài hạn 40%. Tuy nhiên do tài sản dài hạn có tốc độ tăng rất mạnh (*tốc độ tăng tương ứng qua các năm 2006 so với năm 2005, năm 2007 so với năm 2006 tương ứng là 77% và 61%*) do VINACONEX đang triển khai nhiều dự án lớn: dự án Nhà máy xi măng Cẩm Phả, dự án Thảo Điền, Dự án nước Sông Đà,... Tài sản dài hạn đã chiếm ưu thế hơn so với tài sản ngắn hạn trong cơ cấu tài sản năm 2007 và 6 tháng/2008.

Doanh thu thuần VINACONEX năm 2006 tăng 35,6% so với năm 2005 (*từ 4.207,1 tỷ tăng lên 5.706,6 tỷ đồng*) trong khi lợi nhuận sau thuế 11 tháng năm 2006 giảm 38% so với năm 2005 (*từ mức 200,5 tỷ giảm xuống 124,4 tỷ*).

Nguyên nhân chủ yếu của sự giảm sút của chỉ tiêu lợi nhuận năm 2006 so với năm 2005 là do chi phí giá vốn hàng bán tăng theo tình hình thị trường (*tăng 40%*) và đặc thù hạch toán chi phí ngành xây dựng. Giá vật liệu xây dựng tăng cao trong năm 2005 và những tháng đầu năm 2006 đã làm cho chi phí của các công trình xây dựng tăng. Đồng thời, trong năm 2006, do các dự án VINACONEX đang triển khai như: dự án Nhà máy xi măng Cẩm Phả, dự án Thảo Điền, Dự án nước Sông Đà... chưa đi vào hoạt động nên chưa thu hồi vốn. Một lưu ý nữa là từ ngày 01/12/2006, Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam bắt đầu hoạt động dưới hình thức Tổng Công ty cổ phần. Kỳ kế toán trong báo cáo tài chính năm 2006 kết thúc vào ngày 30/11/2006 (*bắt đầu từ 01/01/2006*), khi mà hầu hết các công trình xây dựng chưa hoàn thành nghiệm thu thanh toán nên việc hạch toán doanh thu, lợi nhuận chưa phản ánh đầy đủ kết quả hoạt động của VINACONEX trong cả năm 2006. Các yếu tố đó đã làm cho lợi nhuận hạch toán trong năm 2006 giảm so với năm 2005.

Sang năm 2007, các chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận của VINACONEX có sự tăng trưởng. Năm 2007 doanh thu thuần của toàn VINACONEX đạt 7.047,5 tỷ đồng, tăng 23,5% so với 11 tháng năm 2006; lợi nhuận sau thuế đạt 476,3 tỷ, gấp 3,83 lần 11 tháng năm 2006.

Doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế của VINACONEX trong 6 tháng đầu năm 2008 đạt tương ứng là 3.142,3 tỷ đồng và 213,8 tỷ đồng, bằng 44,59% doanh thu thuần và 49,25% lợi nhuận sau thuế của toàn năm 2007.

**7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm báo cáo:*****Những nhân tố thuận lợi*****Yếu tố khách quan**

- Tốc độ tăng trưởng cao và ổn định trong những năm vừa qua của nền kinh tế Việt Nam là yếu tố quan trọng hàng đầu thúc đẩy tăng trưởng cao của tất cả các ngành của nền kinh tế

---

<sup>38</sup> Chi tiết cơ cấu doanh thu, lợi nhuận các lĩnh vực theo phần 6.1 ở trên.

quốc dân, đặc biệt là các ngành liên quan đến xuất khẩu và xây dựng cơ sở hạ tầng.

- Sự cải thiện đáng kể về môi trường đầu tư nhờ có các chính sách khuyến khích của Nhà nước đã làm tăng đầu tư của các tập đoàn lớn trên thế giới vào Việt Nam đã kéo theo sự tăng trưởng của nền kinh tế và của thị trường bất động sản. Bên cạnh đó, các bộ luật và các văn bản dưới luật tạo khung pháp chế cho lĩnh vực kinh doanh Bất động sản cũng được ban hành như Luật Đất đai (2003), Luật Kinh doanh Bất động sản (2006), tạo ra môi trường kinh doanh hết sức thuận lợi cho VINACONEX.

#### **Yếu tố chủ quan**

- Sự đóng góp Ban lãnh đạo và nỗ lực của CBCNV VINACONEX đã mang lại những thành tích đáng kể trong sự nghiệp phát triển chung của VINACONEX.
- VINACONEX là một doanh nghiệp hàng đầu trong ngành xây dựng có nhiều kinh nghiệm, có công nghệ hiện đại, có khả năng quản lý và thực hiện dự án thành công. VINACONEX cũng rất chú trọng công tác quảng bá, tiếp thị nhằm nâng cao khả năng cạnh tranh: xây dựng và phát triển thương hiệu, tạo nguồn đầu tư thông qua việc liên kết liên doanh với các đối tác trong và ngoài nước để tạo bước đệm vững chắc đưa doanh nghiệp đi lên trong giai đoạn hội nhập kinh tế quốc tế.

#### **Những nhân tố khó khăn**

##### **Yếu tố khách quan**

- Việc gia tăng số lượng các doanh nghiệp xây dựng đã tạo ra sự cạnh tranh ngày càng quyết liệt trên thị trường. Yêu cầu của khách hàng về chất lượng, kỹ thuật, mỹ thuật, tiến độ công trình ngày càng cao.
- Thị trường nguyên vật liệu xây dựng, nhân công trong năm 2007 và năm 2008 có nhiều biến động, gây ảnh hưởng bất lợi tới giá thành công trình, do đó ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của VINACONEX.
- Tốc độ lạm phát gia tăng trong năm 2007 và những tháng đầu năm 2008 dẫn đến chính sách điều hành thắt chặt tiền tệ và tín dụng của Chính phủ có ảnh hưởng đáng kể đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp đặc biệt là các doanh nghiệp có dư nợ vay lớn như VINACONEX.
- Tình hình thị trường bất động sản hiện nay đang phát triển không lành mạnh đã ảnh hưởng không nhỏ đến các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản như VINACONEX.

##### **Yếu tố chủ quan**

- VINACONEX phải liên tục đối mặt với áp lực nguồn vốn đầu tư cho các dự án không ngừng tăng cao. Thêm vào đó, thị trường địa ốc giao dịch luôn tiềm ẩn những yếu tố gây biến động bất ngờ ảnh hưởng đến khả năng tiêu thụ các sản phẩm đầu ra của VINACONEX.
- Với quy mô hoạt động không ngừng mở rộng, VINACONEX đang đứng trước thách thức về xây dựng chiến lược kinh doanh và quản trị công ty tiên tiến theo mô hình tập đoàn quốc tế nhưng phải phù hợp với điều kiện chủ quan của VINACONEX, phát huy tối đa



những lợi thế sẵn có, loại bỏ những lĩnh vực kinh doanh không phải là thế mạnh của Tổng Công ty, tiến tới mục tiêu phát triển nhanh và bền vững trong những năm sau này.

## **8. VỊ THẾ CỦA TỔNG CÔNG TY SO VỚI CÁC DOANH NGHIỆP KHÁC TRONG CÙNG NGÀNH**

Ngành xây dựng là một trong những ngành công nghiệp quan trọng của nền kinh tế, quan hệ giữa ngành với nền kinh tế là quan hệ thuận chiều. Sự phát triển của nền kinh tế, nhất là những nền kinh tế đang phát triển như Việt Nam, luôn đi cùng với các khoản đầu tư lớn vào cơ sở hạ tầng. Năm 2006, giá trị sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp thuộc Bộ Xây dựng là 75.378 tỷ đồng tăng 20,4% so với cùng kỳ năm 2005, cao gần gấp 2 lần so với mức tăng trưởng chung của khu vực công nghiệp và xây dựng trong cả nước (10,37%).

Trong những năm qua hoạt động sản xuất kinh doanh của VINACONEX luôn đạt mức tăng trưởng khá cao và ổn định. Năm 2006 VINACONEX đạt giá trị sản xuất kinh doanh 7.900 tỷ đồng (chiếm 10,48% toàn ngành).

### **8.1. Vị thế của VINACONEX trong ngành**

#### **Điểm mạnh của VINACONEX**

**Thương hiệu:** Bằng nỗ lực của mình trong quá trình xây dựng và trường thành, đến nay thương hiệu VINACONEX đã được khẳng định trong thị trường xây dựng, với các nhà đầu tư hay các nhà thầu nước ngoài khi thi công các công trình tại Việt Nam. Vừa qua VINACONEX đã vinh dự là 1 trong 30 doanh nghiệp tham gia chương trình thương hiệu quốc gia.

**Trình độ áp dụng công nghệ tiên tiến, hiện đại:** VINACONEX không ngừng đầu tư nâng cao năng lực máy móc thiết bị thi công, mạnh dạn nghiên cứu, ứng dụng công nghệ tiên tiến trong xây dựng, với giàn thiết bị hùng hậu, trong đó có những thiết bị hiện đại như công nghệ đúc hẫng dùng cho thi công cầu, công nghệ đổ bê tông cốt pha trượt dùng trong xây dựng dân dụng và công nghiệp, công nghệ bê tông dự ứng lực dùng cho các cấu kiện đòi hỏi cường độ cao, công nghệ tự động hóa. Nhờ vậy, VINACONEX đã trở thành doanh nghiệp đi đầu trong việc đổi mới công nghệ, nâng cao năng suất lao động, tiết kiệm chi phí và tăng khả năng cạnh tranh.

**Đội ngũ cán bộ:** Yếu tố con người luôn được VINACONEX đặt lên hàng đầu. Với đội ngũ cán bộ, kỹ sư, chuyên gia, công nhân viên có trình độ chuyên môn, kiến thức chuyên sâu, giàu kinh nghiệm trong đó nhiều người đã được đào tạo ở nước ngoài, công nhân tay nghề cao, đến nay VINACONEX đã làm chủ được nhiều công nghệ xây lắp hiện đại, sẵn sàng đáp ứng hoàn toàn các yêu cầu khắt khe trong xây dựng không chỉ trong nước mà VINACONEX còn mở rộng phạm vi hoạt động xây lắp ra cả nước ngoài thông qua việc đấu thầu và nhận thầu xây lắp các công trình.

**Hợp tác quốc tế:** Trong quá trình triển khai hoạt động xây lắp của mình, VINACONEX luôn coi trọng quan hệ hợp tác với các công ty xây dựng lớn của nước ngoài để cùng nhận thầu thi công các công trình. Các đối tác nước ngoài mà VINACONEX đã thiết lập quan hệ hợp tác trong lĩnh vực xây lắp bao gồm các đối tác Nhật bản, Hàn Quốc, Đài loan, Cộng Hòa Pháp, Italy, Mỹ, Trung Quốc, v.v...

**Chất lượng dịch vụ:** Trong suốt quá trình hoạt động, VINACONEX luôn được các ngành chức

năng và khách hàng đánh giá cao về chất lượng công trình, mẫu mã thiết kế hết sức sinh động và phù hợp với nhu cầu sử dụng. Đặc biệt, các khu đô thị và văn phòng làm việc do VINACONEX thi công luôn được khách hàng yêu thích và lựa chọn.

Với những ưu điểm nổi bật kể trên, VINACONEX đã khẳng định được vị thế là một Tổng Công ty hàng đầu trong lĩnh vực xây lắp. Thêm vào đó, với 19 năm trong ngành VINACONEX đã tạo lập thương hiệu và thị phần đáng kể trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản - một trong những lĩnh vực VINACONEX mới tham gia trong vài năm gần đây.

## **8.2. Triển vọng phát triển của ngành**

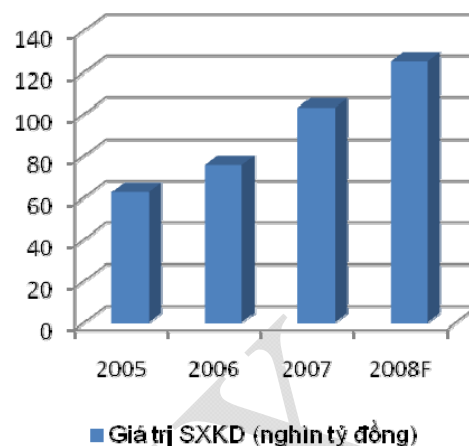
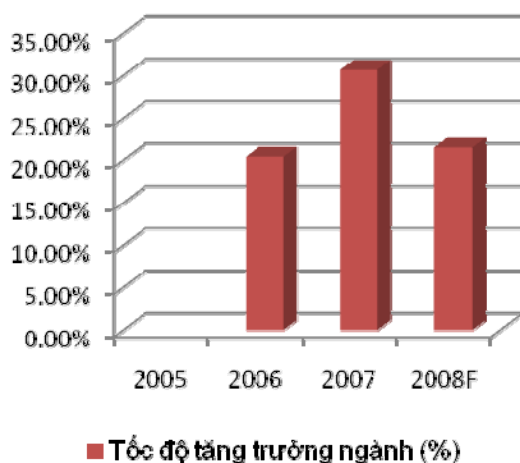
### **Lĩnh vực xây lắp**

Trong những năm gần đây, Việt Nam đã đạt được những thành tựu nổi bật trong phát triển kinh tế với tốc độ tăng trưởng GDP bình quân trong giai đoạn 2002-2006 đạt 7,73% và riêng trong năm 2007 đã đạt 8,44%, mức tăng trưởng cao nhất trong vòng 10 năm gần đây. Đạt được kết quả trên là nhờ nỗ lực của Chính phủ Việt Nam trong việc đầu tư cơ sở hạ tầng, cải thiện môi trường pháp lý thu hút đầu tư nước ngoài cũng như khuyến khích đầu tư trong nước. Với xuất phát điểm là một nước nông nghiệp lạc hậu, cơ sở hạ tầng thấp, Việt Nam có nhu cầu rất lớn trong việc đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng khu công nghiệp, xây dựng đô thị tăng mạnh. Hiện nay tỷ trọng ngành công nghiệp và xây dựng chiếm tới gần 40% GDP của Việt Nam và dự báo sẽ tăng lên 43 - 44% trong vòng 5 năm tới.

Xét về tốc độ tăng trưởng của giá trị sản xuất kinh doanh, lĩnh vực xây dựng luôn đạt được mức tăng trưởng khoảng trên 20% trong những năm gần đây, riêng năm 2007, đạt hơn 30%, cao gấp ba lần so với mức tăng trưởng chung của khu vực công nghiệp và xây dựng cả nước (10,6%). Dự kiến đến năm 2008, giá trị sản xuất kinh doanh của ngành sẽ đạt 125.165 tỷ đồng, tăng thêm 21,5% so với năm 2007.

Thêm vào đó, tốc độ tăng tổng sản phẩm trong nước (GDP) dự kiến trong 5 năm tới ở mức bình quân 7,5-8%/năm sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho lĩnh vực xây dựng tại Việt Nam đạt được mức tăng trưởng cao và bền vững trong dài hạn. Sự kiện Việt Nam gia nhập tổ chức thương mại thế giới WTO trong năm 2007 vừa qua cũng tạo tiền đề hết sức thuận lợi cho các doanh nghiệp xây dựng trong nước hội nhập với thế giới, tiếp thu công nghệ và phương pháp quản lý hiện đại từ đó nâng cao năng lực tham gia thực hiện các dự án, công trình xây dựng có quy mô lớn, phức tạp ở trong nước và ngoài nước. Tuy nhiên không thể phủ nhận rằng các doanh nghiệp xây dựng Việt Nam cũng đang đứng trước những thách thức về sự cạnh tranh ngày càng gay gắt trong nội bộ ngành từ các đơn vị trong nước cũng như các đơn vị quốc tế. Có thể nói, triển vọng tăng trưởng của lĩnh vực xây dựng trong thời gian tới được đánh giá là tương đối tốt với rất nhiều cơ hội phát triển cho các doanh nghiệp trong ngành.





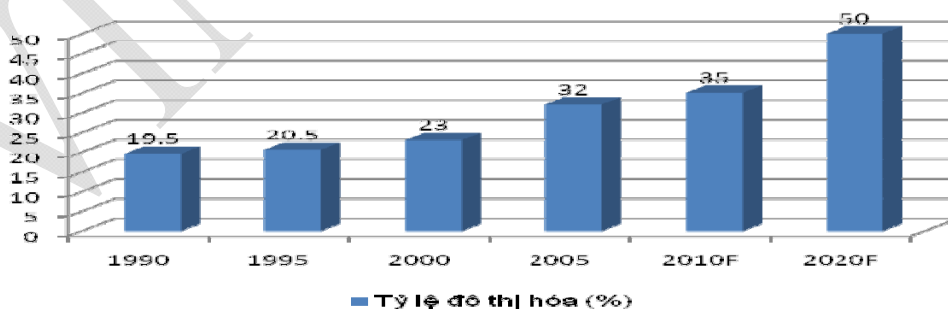
(Nguồn: [www.moc.gov.vn](http://www.moc.gov.vn))

### Ngành kinh doanh bất động sản

#### Thị trường nhà ở và căn hộ cao cấp

Theo thống kê, diện tích bình quân đầu người năm 2007 vào khoảng 12 m<sup>2</sup> và theo Quyết định phê duyệt định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ, diện tích nhà bình quân đầu người phải đạt mức 15m<sup>2</sup> sàn vào năm 2010 và 20 m<sup>2</sup> sàn vào năm 2020, chất lượng nhà ở phải đạt tiêu chuẩn quốc gia. Chính vì vậy, phát triển nhà ở trong căn hộ chung cư cao tầng để tăng nhanh quỹ nhà ở, tiết kiệm đất đai, tạo diện mạo và cuộc sống văn minh đô thị đang là một hướng đi rất phù hợp với định hướng của chính phủ và trong điều kiện khách quan về quỹ đất đai hữu hạn. Đây chính là lĩnh vực nhiều tiềm năng và có triển vọng phát triển trong thời gian tới.

Ngoài ra, cùng với sự phát triển kinh tế xã hội và gia tăng thu nhập của người dân, nhu cầu sống trong một môi trường an toàn, hiện đại với các tiện ích cao cấp phát triển ngày càng nhanh. Là thành phố năng động, phát triển bậc nhất Việt Nam, Tp Hà Nội và các tỉnh lân cận như Bắc Ninh, Hà Tây đã thu hút một lượng lớn người lao động cũng như các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Do vậy, nhu cầu về nhà ở được dự báo là rất lớn.



#### Tỷ lệ đô thị hóa (Dân số sống ở các đô thị/ Dân số cả nước) của Việt Nam

Nguồn: KLS tổng hợp<sup>39</sup>

<sup>39</sup> [www.mpi.gov.vn/quyhoach.aspx?Lang=4&mabai=196-25k](http://www.mpi.gov.vn/quyhoach.aspx?Lang=4&mabai=196-25k)  
[www.mof.gov.vn/Default.aspx?tabid=612&ItemID=28090-66k](http://www.mof.gov.vn/Default.aspx?tabid=612&ItemID=28090-66k)

Với sự gia tăng tốc độ đô thị hóa như dự báo, bên cạnh sự xây tăng trường căn hộ và nhà ở cao cấp, những năm tới được dự báo về sự bùng nổ thị trường nhà ở dành cho người có thu nhập trung bình.

Nền kinh tế hội nhập ngày càng sâu, các công ty nước ngoài xâm nhập vào thị trường Việt Nam cùng với số lượng lớn đội ngũ chuyên gia nước ngoài. Do vậy, nhu cầu văn phòng làm việc và chỗ ở cho đối tượng này được dự báo với xu hướng gia tăng mạnh trong thời gian tới.

Luật Nhà ở cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã về nước cư trú với thời hạn sáu tháng trở lên cũng được sở hữu một căn nhà riêng lẻ hoặc một căn hộ. Bên cạnh đó, theo luật hiện hành đối tượng người Việt Nam định cư ở nước ngoài gồm: người về đầu tư lâu dài, người có công với đất nước, các nhà văn hóa, nhà khoa học, chuyên gia về hoạt động thường xuyên và những người được phép hồi hương, cũng được mua nhà ở trong nước<sup>40</sup>

**8.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của VINACONEX với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới**

Theo chiến lược phát triển được xác định trong Đề án Cổ phần hoá VINACONEX năm 2006, trong giai đoạn 2007 - 2010, VINACONEX định hướng lấy kinh doanh nhà ở và khu đô thị làm động lực chính, từng bước chuyển từ lĩnh vực xây lắp truyền thống sang lĩnh vực đầu tư bất động sản. Đây là lĩnh vực kinh doanh có nhiều triển vọng trong những năm tới và phù hợp với định hướng phát triển của ngành và chính sách của Nhà nước.

**9. CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG**

**9.1. Số lượng người lao động trong VINACONEX và cơ cấu lao động**

Stt	Loại hình lao động	Số lượng (người)	Tỉ lệ (%)
<i>Phân chia theo giới tính</i>			
1.	Lao động nam	39.402	93,17
2.	Lao động nữ	2.881	6,83
<b>Tổng cộng</b>		<b>42.283</b>	<b>100,00%</b>
<i>Phân chia theo trình độ học vấn</i>			
1.	Trên Đại học	92	0,22
2.	Đại học và Cao Đẳng	7.551	17,86
3	Trung + Sơ cấp	1.753	4,14
4	Công nhân kỹ thuật	32.887 <sup>41</sup>	77,78
<b>Tổng cộng</b>		<b>42.283</b>	<b>100,00%</b>

(Nguồn: Ban phát triển nhân lực VINACONEX)

<sup>40</sup> Nghị định 81/2001/NĐ-CP ngày 5/11/2001

<sup>41</sup> Công nhân các ngành nghề là 32.887 người trong đó có 18.678 công nhân lao động phổ thông làm việc theo tính chất hợp đồng thời vụ theo nhu cầu công việc của từng công trình.

Tại thời điểm 30/06/2008, toàn VINACONEX có 42.283 lao động, trong đó khối văn phòng VINACONEX có 1.706 người. Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng đặc thù nên trong cơ cấu lao động theo giới, nam chiếm tỉ trọng tuyệt đối (93%). Công ty sử dụng một lượng lớn lao động có tay nghề là công nhân kỹ thuật và lao động phổ thông với hợp đồng lao động theo mùa vụ chiếm tỉ trọng lớn (44%). Tỷ lệ lao động có trình độ đại học và trên đại học chiếm tỉ trọng không lớn (18%) và chủ yếu là cán bộ quản lý.

## **9.2. Chính sách đối với người lao động**

### **a. Chế độ làm việc, chính sách đãi ngộ người lao động**

Thời gian làm việc: VINACONEX tổ chức làm việc 8h/ngày; 5,5 ngày/tuần.

Nghỉ phép, nghỉ lễ, Tết, nghỉ ốm thai sản: theo quy định của Bộ Luật lao động.

Điều kiện làm việc: Đối với các bộ phận làm việc tại văn phòng, VINACONEX đảm bảo văn phòng khang trang, thoáng mát. Đối với lực lượng lao động trực tiếp, VINACONEX trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động, vệ sinh lao động, các nguyên tắc an toàn lao động được tuân thủ nghiêm ngặt. Ngoài ra VINACONEX cũng luôn thực hiện đầy đủ, đúng luật các quy định đối người lao động như chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, v.v...

Hệ thống lương của VINACONEX được xây dựng dựa vào nguyên tắc công bằng trên cơ sở đánh giá một cách toàn diện trình độ, năng lực, kinh nghiệm, thâm niên và chủ yếu là dựa vào hiệu quả công việc, có tính cạnh tranh đối với các doanh nghiệp trong cùng ngành và lĩnh vực. Hệ thống này cũng bảo đảm tuân thủ những quy định về chế độ tiền lương của Nhà nước.

VINACONEX áp dụng chính sách tiền lương theo năng suất và hiệu quả kinh doanh. VINACONEX thực hiện đúng và đầy đủ việc trích nộp Bảo hiểm Xã hội & Bảo hiểm Y tế và trợ cấp thôi việc cho người lao động theo chế độ quy định hiện hành của Luật lao động.

### **b. Chính sách thu hút nhân tài**

VINACONEX đặc biệt chú trọng đến chính sách thu hút nhân tài và bổ sung nguồn nhân lực có chất lượng cao cho VINACONEX. VINACONEX đã tiến hành hợp tác liên kết với các cơ sở đào tạo trong và ngoài nước, các Công ty chuyên cung cấp nhân lực, các Website tuyển dụng để được cung cấp thông tin về thị trường lao động và được giới thiệu nguồn nhân lực có chất lượng trong trường hợp VINACONEX có nhu cầu tuyển dụng.

VINACONEX đã xây dựng chiến lược dài hạn trong việc phát triển các cơ sở giáo dục đào tạo trực thuộc VINACONEX, trong đó đặc biệt chú trọng nâng cao chất lượng đào tạo nhằm tạo nguồn cung ổn định về nguồn lao động có tay nghề cho Tổng Công ty. Bên cạnh đó, VINACONEX còn có chính sách nhân sự giai đoạn sau tuyển dụng phù hợp với điều kiện của công ty và của bản thân người lao động, tạo điều kiện tốt nhất cho người lao động phát huy được khả năng của mình.

### **c. Chính sách đào tạo**

Với mục tiêu đào tạo đội ngũ cán bộ công nhân viên lành nghề, giỏi quản lý, hàng năm VINACONEX đều tổ chức đào tạo thường xuyên, hỗ trợ cho CBCNV tham gia các khóa đào tạo bổ sung về nghiệp vụ, ngoại ngữ trong nước, tham quan học hỏi công nghệ mới ở nước ngoài.

Mặt khác VINACONEX luôn khuyến khích và tạo điều kiện thuận lợi cho người lao động tự đào tạo. Học vấn và trình độ chuyên môn là một cơ sở quan trọng trong việc luân chuyển và bổ nhiệm cán bộ của Tổng Công ty.

Mục tiêu của VINACONEX là đến năm 2010, đảm bảo 100% cán bộ lãnh đạo từ cấp Trưởng, Phó Phòng/Ban trở lên thuộc VINACONEX và cán bộ chủ chốt các Công ty con có trình độ Thạc sỹ một chuyên ngành, được đào tạo về quản trị doanh nghiệp và quản lý nhà nước, giao tiếp thành thạo ít nhất một ngoại ngữ; phần đầu 100% kỹ sư, chuyên viên của VINACONEX có thể giao tiếp thành thạo một ngoại ngữ, có trình độ chuyên môn tương đương Trưởng, Phó phòng chuyên môn, nghiệp vụ của các Công ty con; đảm bảo bình quân bậc thợ trong toàn VINACONEX đạt 4/7.

## **10. CHÍNH SÁCH CỔ TỨC**

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam chính thức hoạt động theo hình thức Công ty Cổ phần từ 01/12/2006. Căn cứ theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của VINACONEX, chính sách phân phối cổ tức sẽ do HĐQT đề nghị và ĐHĐCĐ quyết định. Cụ thể, VINACONEX chỉ được trả cổ tức cho các cổ đông khi Tổng Công ty kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế cũng như các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật. Căn cứ vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hàng năm, HĐQT đề xuất phương án chia cổ tức phù hợp trình ĐHĐCĐ quyết định. Tùy theo tình hình thực tế, HĐQT có thể tạm ứng cổ tức cho các cổ đông theo quý hoặc 6 tháng nhưng không vượt quá mức cổ tức dự kiến.

Trong giai đoạn 2008 - 2010, VINACONEX chủ trương chú trọng tích lũy vốn để phục vụ mục tiêu đầu tư phát triển, do đó tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến ở mức 12%.

Tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2008, với phương án phân chia lợi nhuận sau thuế năm 2007 đã được thông qua, tỷ lệ chi trả cổ tức của VINACONEX cho năm tài chính 2007 (từ ngày 01/12/2006 đến 31/12/2007) là 10,83%.

## **11. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

### **11.1. Các chỉ tiêu cơ bản**

#### **11.3.1. Trích khấu hao tài sản cố định**

VINACONEX thực hiện việc trích khấu hao tài sản cố định theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn tại Quyết định 206/2003/QĐ-BTC ngày 12/12/2003 của Bộ Tài chính về việc ban hành chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao Tài sản cố định. Số năm khấu hao cụ thể của các loại tài sản như sau:

<b>Tài sản</b>	<b>Năm</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	07- 25 năm
Máy móc, thiết bị	05 - 06 năm
Phương tiện vận tải	07 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 - 06 năm
Tài sản cố định khác	04- 06 năm



**11.3.2. Mức lương bình quân (VINACONEX)**

Đơn vị: triệu đồng

Tài sản	Năm 2005	Năm 2006	Năm 2007
Tổng chi phí lương và thưởng	891.420	1.079.654	1.246.526
Các khoản khác trả cho người lao động	61.344	73.612	82.826
<b>Tổng cộng</b>	<b>952.764</b>	<b>1.153.266</b>	<b>1.329.352</b>
<b>Thu nhập bình quân/người/tháng</b>	<b>1,790</b>	<b>2,112</b>	<b>2,270</b>

(nguồn: Ban phát triển Nhân lực VINACONEX)

Mức lương bình quân hàng tháng của người lao động đã tăng lên đáng kể từ 1,79 triệu đồng/người/tháng vào năm 2005 lên 2,8 triệu đồng năm 2008 (dự kiến), tương đương với tăng 56,4%.

**11.3.3. Thanh toán các khoản nợ đến hạn**

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

**11.3.4. Các khoản phải nộp theo luật định**

VINACONEX luôn thực hiện đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thuế theo qui định của pháp luật.

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

Căn cứ vào kết quả kinh doanh hàng năm, Hội đồng Quản trị đề xuất và ĐHCĐ quyết định trích từ lợi nhuận sau thuế để lập các quỹ dự trữ, quỹ khen thưởng và quỹ phúc lợi.

**Tình hình trích lập các quỹ tại VINACONEX các năm 2005 – 2007**

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2005		Năm 2006		Năm 2007	
	Giá trị	% lợi nhuận sau thuế	Giá trị	% lợi nhuận sau thuế	Giá trị	% lợi nhuận sau thuế
<b>Quỹ dự phòng tài chính</b>	13.454	9,87%	6.940	9,75%	27.543	10,00%
<b>Quỹ đầu tư phát triển</b>	17.637	12,94%	14.009	19,68%	77.119	28,00%
<b>Quỹ khen thưởng phúc lợi</b>	40.652	29,82%	32.187	45,21%	7.780	2,82%
<b>Tổng lợi nhuận sau thuế</b>	<b>136.341</b>	<b>-</b>	<b>71.194</b>	<b>-</b>	<b>275.425</b>	<b>-</b>

(Nguồn: Ban Tài chính - Kế hoạch VINACONEX)

Trong năm 2005, 2006, VINACONEX thực hiện trích lập các quỹ theo Nghị định 199/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 về quy chế quản lý tài chính trong các doanh nghiệp Nhà nước. Cụ thể như sau:

- Quỹ dự phòng tài chính: trích lập 10% từ lợi nhuận sau thuế của VINACONEX và sẽ trích nộp cho đến khi quỹ dự phòng tài chính bằng 25% vốn điều lệ của VINACONEX;

- Quỹ đầu tư và phát triển: được trích lập tối thiểu 30% được chia theo vốn tự huy động;
- Quỹ khen thưởng ban quản trị, ban điều hành: được trích lập tối đa 5% từ lợi nhuận sau thuế được chia theo vốn tự huy động;
- Số lợi nhuận còn lại được phân phối vào quỹ khen thưởng phúc lợi.

Do đến tháng 11 năm 2006 VINACONEX mới thực hiện cổ phần hóa nên trong năm 2005, 2006 VINACONEX đã thực hiện trích phần lợi nhuận sau thuế được chia theo tỷ lệ vốn Nhà nước đầu tư để tái đầu tư bổ sung vốn Nhà nước tại VINACONEX (năm 2005 là 68.237,3 triệu đồng, năm 2006 là 4.939 triệu đồng). Quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ lợi nhuận dùng để phân phối. Các quỹ còn lại được trích lập từ lợi nhuận dùng để phân phối sau khi đã trừ đi lợi nhuận dùng để bổ sung vốn nhà nước.

Tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2008 (ngày 17/04/2008) vừa qua, ĐHĐCĐ đã thông qua phương án phân chia lợi nhuận sau thuế năm 2007 trong đó bao gồm phương án trích lập các Quỹ như bảng trên.

**11.3.6. Tổng dư nợ vay**

**Bảng 5a. Tổng Dư nợ vay (chưa hợp nhất)**

Đơn vị: triệu đồng

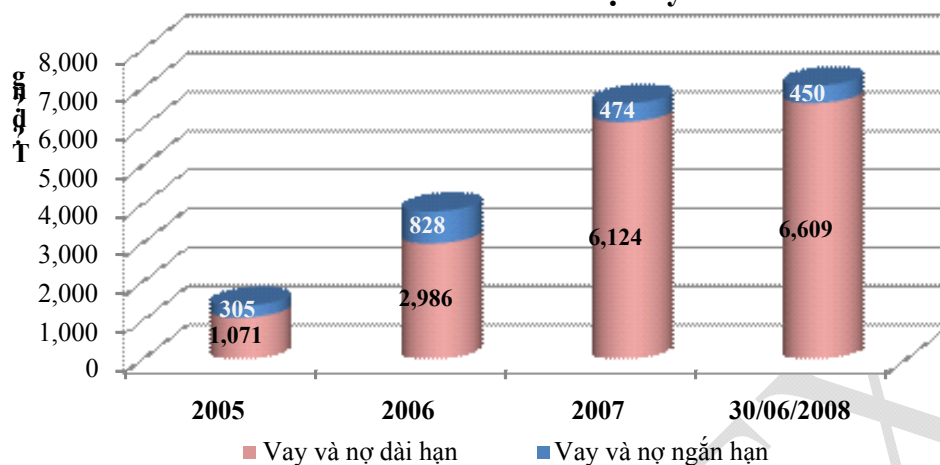
Chỉ tiêu	31/12/2005		30/11/2006		31/12/2007		30/06/2008	
	Giá trị	% tổng dư nợ	Giá trị	% tổng dư nợ	Giá trị	% tổng dư nợ	Giá trị	% tổng dư nợ
<b>Vay và nợ ngắn hạn</b>	304.952	22,16	827.644	21,70	474.234	7,19	450.145	6,38
<b>Vay và nợ dài hạn</b>	1.071.269	77,84	2.986.273	78,30	6.124.348	92,81	6.609.387	93,62
<b>Tổng dư nợ vay</b>	<b>1.376.221</b>	<b>100,00</b>	<b>3.813.917<sup>(*)</sup></b>	<b>100,00</b>	<b>6.598.582<sup>(*)</sup></b>	<b>100,00</b>	<b>7.059.532</b>	<b>100,00</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2006, 2007 và BCTC 06 tháng năm 2008 của Khối văn phòng VINACONEX)

(<sup>\*</sup>): Trong năm 2007, Tổng dư nợ vay (số liệu chưa hợp nhất) của VINACONEX có sự biến động lớn (tăng từ 3.813.917 triệu đồng lên 6.598.582 triệu đồng, tương đương với tỷ lệ tăng thêm là 73% so với năm 2006). Trong tổng dư nợ vay 6.598.582 triệu đồng tại thời điểm 31/12/2007 chủ yếu là nợ vay và nợ dài hạn của Khối văn phòng VINACONEX (5.044.724 triệu đồng), khoản phát hành trái phiếu dài hạn năm 2007 (1.000.000 triệu đồng).



**Vinaconex - Cơ cấu Nợ vay**



**Chi tiết vay và nợ của khối văn phòng theo bảng sau:**

**Số dư vay và nợ của Khối văn phòng tại thời điểm 31/12/2007 là 6.598.582 triệu đồng, trong đó:**

- Dư nợ vay Ngân hàng và các tổ chức ngắn hạn: 387.321.199.241 đồng.
- Dư nợ vay Ngân hàng và các tổ chức dài hạn: 5.044.723.558.184 đồng.

Chi tiết nợ vay Ngân hàng và các tổ chức theo bảng sau:

Stt	Nội dung	Số tiền vay ngắn hạn (đồng)	Số tiền vay dài hạn (đồng)
1.1	Techcombank		218.453.787.075
1.2	BIDV Hà Tây	22.817.285.578	265.373.009.038
1.3	Ngân hàng Phát triển Hà Tây	-	510.633.876.000
1.4	Sở giao dịch BIDV	-	29.676.408.637
1.5	BIDV Thanh Hóa	-	25.113.000.000
1.6	BIDV Cầu Giấy	13.811.741.677	109.615.726.102
1.7	Natexis Banques Populaire <sup>42</sup>	-	148.453.826.429
1.8	Sở giao dịch Agribank	91.628.012.000	458.060.616.950
1.9	NH Nno & PTNT Quảng Ngãi	-	3.171.416.026
1.1	Sở giao dịch Incombank <sup>32</sup>	-	597.856.075.979
1.11	Ngân hàng Trung Quốc - CN Hồ Chí Minh	-	60.430.011.354
1.12	Sociate General <sup>32</sup>	-	1.046.548.745.426
1.13	BNP Paribas <sup>32</sup>	-	797.725.546.904
1.14	Sở giao dịch Vietcombank	-	183.715.233.183

<sup>42</sup> Đây là những khoản vay ngoại tệ quy đổi.

Stt	Nội dung	Số tiền vay ngắn hạn (đồng)	Số tiền vay dài hạn (đồng)
1.15	Indovina bank	-	27.565.689.151
1.16	Agribank Nam Hà Nội	-	91.941.658.327
1.17	BIDV Quảng Ninh	-	229.602.020.612
1.18	BIDV Đông Đô	119.841.800.000	-
1.19	BIDV Tp. Hồ Chí Minh	73.629.192.077	-
1.20	NH Công thương CN TP. HCM	50.593.167.909	-
1.21	Tài chính Dầu khí	15.000.000.000	-
1.22	Tổng Công ty Thiết bị nặng Trung Quốc <sup>32</sup>	-	240.786.910.991
<b>Tổng cộng</b>		<b>387.321.199.241</b>	<b>5.044.723.558.184</b>

(Nguồn: Ban Tài chính - Kế hoạch VINACONEX)

**Số dư vay và nợ của Khối văn phòng tại thời điểm 30/06/2008 là 7.059.532 triệu đồng, chi tiết như sau:**

- Dư nợ vay Ngân hàng và các tổ chức ngắn hạn: 363.964.912.749 đồng.
- Dư nợ vay Ngân hàng và các tổ chức dài hạn: 5.609.387.180.136 đồng.

Chi tiết nợ vay Ngân hàng và các tổ chức theo bảng sau:

Stt	Nội dung	Số tiền vay ngắn hạn (đồng)	Số tiền vay dài hạn (đồng)
1.1	Techcombank		234.848.063.575
1.2	BIDV Hà Tây	72.082.056.000	272.496.689.293
1.3	Ngân hàng Phát triển Hà Tây		600.633.876.000
1.4	Sở giao dịch BIDV		24.276.408.637
1.5	BIDV Thanh Hóa		22.563.000.000
1.6	BIDV Cầu Giấy		179.317.333.490
1.7	Natexis Banques Populaire <sup>32</sup>		216.483.744.254
1.8	Sở giao dịch Agribank	85.335.934.000	501.063.082.803
1.9	NH Nno & PTNT Quảng Ngãi		3.171.416.026
1.1	Sở giao dịch Incombank		691.519.548.798
1.11	Ngân hàng Trung Quốc - CN Hồ Chí Minh		62.651.804.278
1.12	Sociate General <sup>32</sup>		1.002.826.475.947
1.13	BNP Paribas <sup>32</sup>		845.401.396.313

1.14	Sở giao dịch Vietcombank		199.983.913.438
1.15	Indovina bank		30.006.735.411
1.16	Agribank Nam Hà Nội		100.083.440.668
1.17	BIDV Quảng Ninh	103.929.587.365	249.934.149.823
1.18	BIDV Đông Đô		131.339.190.391
1.19	BIDV TP Hồ Chí Minh	60.334.613.845	
1.20	Tín dụng người bán		240.786.910.991
1.21	Tài chính Dầu khí		
1.22	Ngân hàng Công thương - CN Hồ Chí Minh	42.282.721.539	
<b>Tổng cộng</b>		<b>363.964.912.749</b>	<b>5.609.387.180.136</b>

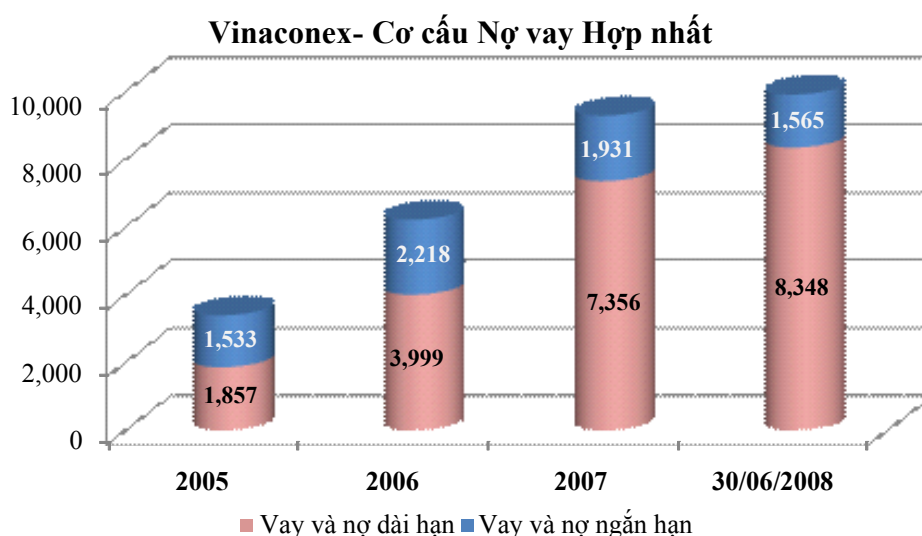
(Nguồn: Ban Tài chính - Kế hoạch VINACONEX)

**Bảng 5b. Tổng Dư nợ vay (hợp nhất)**

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2005		30/11/2006		31/12/2007		30/06/2008	
	Giá trị	% tổng dư nợ vay	Giá trị	% tổng dư nợ vay	Giá trị	% tổng dư nợ vay	Giá trị	% tổng dư nợ vay
<b>Vay và nợ ngắn hạn</b>	1.533.268	45,23	2.218.006	35,67	1.930.959	20,79	1.564.678	15,79
<b>Vay và nợ dài hạn</b> (*)	1.856.994	54,77	3.999.417(*)	64,33	7.355.580(*)	79,21	8.347.515	84,21
<b>Tổng dư nợ vay</b>	<b>3.390.262</b>	<b>100,00</b>	<b>6.217.423</b>	<b>100,00</b>	<b>9.286.539</b>	<b>100,00</b>	<b>9.912.193</b>	<b>100,00</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2006, 2007 và BCTC hợp nhất 06 tháng đầu năm 2008 của VINACONEX)



(<sup>\*</sup>): Trong năm 2007, Khoản mục Vay và nợ dài hạn của VINACONEX có sự biến động lớn (tăng từ 3.999.417 triệu đồng lên 7.355.580 triệu đồng, tương đương với tỷ lệ tăng thêm là 83,92% so với năm 2006). Trong đó, tổng giá trị trái phiếu kỳ hạn 3 năm<sup>43</sup> (phát hành trong năm 2007 là 1.000 tỷ đồng), phần còn lại chủ yếu là Vay và nợ ngân hàng. Chi tiết vay và nợ hợp nhất của VINACONEX theo bảng sau:

**Số dư vay và nợ (hợp nhất) của VINACONEX trong năm 2007 và 6 tháng năm 2008**

Stt	Nội dung	Số tiền vay (đồng)	
		31/12/2007	30/06/2008
<b>I.</b>	<b>Nợ vay Ngắn hạn</b>	<b>1.930.958.733.758</b>	<b>1.564.677.734.495</b>
1.	Khối văn phòng VINACONEX	474.233.700.744	450.144.557.155
2.	Các Công ty con (được hợp nhất trên BCTC năm 2007 và 6 tháng năm 2008) <sup>44</sup>	1.456.725.033.014	1.114.533.177.340
<b>II.</b>	<b>Nợ vay Dài hạn</b>	<b>7.355.579.869.116</b>	<b>8.347.515.310.843</b>
1.	Khối văn phòng VINACONEX	6.124.347.943.688	6.609.387.180.136
2.	Các Công ty con (được hợp nhất trên BCTC năm 2007 và 6 tháng năm 2008) <sup>36</sup>	1.231.231.925.428	1.738.128.130.707
<b>Tổng Cộng</b>		<b>9.286.538.602.874</b>	<b>9.912.193.045.338</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2006, 2007 và BCTC hợp nhất 06 tháng đầu năm 2008 của VINACONEX)

<sup>43</sup> Trong tháng 9/2007 Tổng công ty Vinaconex huy động 1.000 tỷ đồng dưới hình thức trái phiếu kèm chứng quyền mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần xi măng Cẩm Phả để tài trợ cho các dự án: Dự án hệ thống cấp nước chuỗi đô thị Sơn Tây - Hoà Lạc - Miếu Môn - Hà Nội - Hà Đông; Dự án khu đô thị mới Trần Duy Hưng; Dự án đường Láng - Hoà Lạc; Dự án Khu công nghiệp Bắc Phú Cát. Thời điểm đáo hạn trái phiếu là ngày 19/9/2010.

<sup>44</sup> Chi tiết các công ty con được hợp nhất trên BCTC năm 2007 và Quý I năm 2008 được nêu trong phần 5.2 ở trên.

11.3.7. Tình hình công nợ hiện nay

**Các khoản phải thu**

Khoản phải thu khách hàng là các khoản phải thu từ xây dựng các công trình công nghiệp và nhà ở cho các tổ chức và cá nhân, từ hoạt động cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ cho các khách hàng. Các khoản phải thu khách hàng tương đối cao do đặc thù của ngành xây dựng, khối lượng thường được nghiệm thu vào cuối tháng, cuối năm và thanh toán vào kỳ tiếp theo nên công nợ phải thu vào thời điểm cuối kỳ báo cáo. Bên cạnh đó, chủ đầu tư giữ một khoản tiền bảo lưu tương đương 10% giá trị khối lượng thực hiện hàng kỳ, và khi kết thúc công trình chủ đầu tư giữ 5% giá trị quyết toán trong thời gian 12 tháng để bảo hành công trình.

**Bảng 6a. Các khoản phải thu (chưa hợp nhất)**

Đơn vị: triệu đồng

Các chỉ tiêu	31/12/2005		30/11/2006		31/12/2007		30/06/2008	
	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số
Phải thu khách hàng	-	81.191	-	192.024	-	219.716	-	111.404
Trả trước cho người bán	-	366.583	-	878.493	-	798.847	-	458.573
Phải thu nội bộ ngắn hạn	-	610.131	-	1.446.545	-	900.221	-	1.301.168
Phải thu theo tiến độ KH hợp đồng xây dựng	-	-	-	-	-	-	-	-
Các khoản phải thu khác	-	39.660	-	158.221	-	290.834	-	258.461
<b>Dự phòng phải thu khó đòi</b>	-	-	-	-	-	(120)	-	(120)
<b>Tổng các khoản phải thu</b>	-	<b>1.097.565</b>	-	<b>2.675.282</b>	-	<b>2.209.498</b>	-	<b>2.129.486</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2006, 2007 và BCTC 06 tháng đầu năm 2008 của Khối văn phòng VINACONEX)

**Bảng 6a. Các khoản phải thu (hợp nhất)**

Đơn vị: triệu đồng

Các chỉ tiêu	31/12/2005		30/11/2006		31/12/2007		30/06/2008	
	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số
Phải thu khách hàng	-	1.259.183	-	1.470.017	-	2.152.638	-	1.171.508
Trả trước cho người bán	-	465.946	-	1.069.297	-	1.116.801	-	962.590
Phải thu nội bộ ngắn hạn	-	347.026	-	1.514.368	-	-	-	-



Các chỉ tiêu	31/12/2005		30/11/2006		31/12/2007		30/06/2008	
	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số
Phải thu theo tiến độ KH hợp đồng xây dựng	-	72.658	-	69.692	-	53.022	-	65.675
Các khoản phải thu khác	-	455.569	-	373.331	-	449.128	-	683.945
<b>Dự phòng phải thu khó đòi</b>	-	(1.200)	-	(3.680)	-	(6.042)	-	(5.625)
<b>Tổng các khoản phải thu</b>	-	<b>2.599.183</b>	-	<b>4.493.024</b>	-	<b>3.765.548</b>	-	<b>2.878.094</b>

(Nguồn: BCTC Hợp nhất kiểm toán năm 2006, 2007 và BCTC hợp nhất 06 tháng đầu năm 2008 của Khối văn phòng VINACONEX)

- Khoản trả trước cho người bán là các khoản ứng trước cho các nhà thầu phụ, nhà cung cấp vật liệu xây dựng;
- Phải thu nội bộ bao gồm các khoản phải thu từ các đơn vị trực thuộc và các khoản phải thu nội bộ khác;
- Khoản phải thu khác bao gồm các khoản ký quỹ thi công công trình, ký quỹ bảo lãnh dự thầu, tạm ứng lương cho cán bộ công nhân viên và tạm ứng mua vật tư cho bộ phận cung ứng vật tư.

**Các khoản phải trả**

- Khoản phải trả cho người bán chủ yếu là các khoản phải trả cho nhà cung cấp vật liệu xây dựng trong nước và các nhà thầu phụ;
- Khoản người mua trả tiền trước là khoản ứng trước của các khách hàng cho các công trình xây dựng;
- Khoản phải trả công nhân viên là khoản phải trả tiền lương cho người lao động vào thời điểm cuối tháng;
- Khoản thuế và các khoản phải nộp nhà nước chủ yếu là thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế thu nhập cá nhân phải nộp nhà nước vào thời điểm cuối kỳ;
- Khoản phải trả khác là các khoản kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội, v.v...

**Bảng 7a. Các khoản phải trả (chưa hợp nhất)**

Đơn vị: triệu đồng

Các chỉ tiêu	31/12/2005		30/11/2006		31/12/2007		30/06/2008	
	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số
Phải trả cho người bán	-	226.032	-	268.318	-	689.940	-	152.987
Người mua trả tiền trước	-	732.719	-	1.288.566	-	843.750	-	1.020.713

Các chỉ tiêu	31/12/2005		30/11/2006		31/12/2007		30/06/2008	
	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số
Thuế và các khoản phải nộp NN	-	54.425	-	23.985	-	16.575	-	13.330
Phải trả công nhân viên	-	1.397	-	3.649	-	11.615	-	1.569
Chi phí phải trả	-	107.465	-	241.837	-	842.239	-	678.806
Phải trả nội bộ	-	16.602	-	635.501	-	-	-	-
Phải trả theo tiến độ KH hợp đồng xây dựng	-	-	-	-	-	-	-	338.654
Các khoản phải trả phải nộp khác	-	130.780	-	172.913	-	259.182	-	260612
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>-</b>	<b>1.269.421</b>	<b>-</b>	<b>2.634.767</b>	<b>-</b>	<b>2.663.301</b>	<b>-</b>	<b>2.466.671</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2006, 2007 và BCTC 06 tháng đầu năm 2008 của Khối văn phòng VINACONEX)

**Bảng 7b. Các khoản phải trả (hợp nhất)**

Đơn vị: triệu đồng

Các chỉ tiêu	31/12/2005		30/11/2006		31/12/2007		30/06/2008	
	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số
Phải trả cho người bán	-	1.238.950	-	1.241.629	-	1.033.570	-	632.717
Người mua trả tiền trước	-	1.443.650	-	2.381.051	-	2.595.389	-	3.229.586
Thuế và các khoản phải nộp NN	-	130.180	-	137.290	-	162.484	-	121.315
Phải trả công nhân viên	-	46.331	-	54.033	-	90.010	-	36.663
Chi phí phải trả	-	239.738	-	406.705	-	987.826	-	858.485
Phải trả nội bộ	-	-	-	929.629	-	-	-	-
Phải trả theo tiến độ KH hợp đồng xây dựng	-	9.665	-	-	-	-	-	771
Các khoản phải trả phải nộp khác	-	672.223	-	2.101.466	-	669.319	-	1.676.120
Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-	-	-	-	1.782	-	-
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>-</b>	<b>3.780.737</b>	<b>-</b>	<b>7.251.803</b>	<b>-</b>	<b>5.540.381</b>	<b>-</b>	<b>6.555.658</b>

(Nguồn: BCTC Hợp nhất kiểm toán năm 2006, 2007 và BCTC Hợp nhất 06 tháng đầu năm 2008 của Khối văn phòng VINACONEX)

**11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

**Bảng 8a. Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản của VINACONEX**  
**giai đoạn 2006 - 2007 (hợp nhất)**

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản	Đơn vị	2006	2007
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	0,97	1,25
+ Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,70	0,83
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
+ Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	Lần	0,91	0,85
+ Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	Lần	13,93	9,32
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
+ Vòng quay Hàng tồn kho theo giá vốn hàng bán	Lần	2,37	2,13
+ Vòng quay Hàng tồn kho theo doanh thu thuần	Lần	2,64	2,46
+ Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	Lần	0,37	0,37
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	2,18	6,16
+ Hệ số lợi nhuận từ HĐKD/ Doanh thu thuần	%	2,06	6,00
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Bình quân vốn chủ sở hữu	%	12,23	32,61
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	%	13,26	25,18
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Bình quân tổng tài sản	%	1,04	2,51
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	0,81	2,26

(Nguồn: Ban Tài chính - Kế hoạch VINACONEX)

**Bảng 8b. Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản của VINACONEX**  
**giai đoạn 2006 - 2007 (chưa hợp nhất)**

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản	Đơn vị	2006	2007
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,38	1,33
+ Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,16	1,07
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
+ Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	Lần	0,74	0,87
+ Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	Lần	2,79	6,49
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			

<b>Các chỉ tiêu tài chính cơ bản</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
+ Vòng quay Hàng tồn kho theo giá vốn hàng bán	Lần	2,20	3,88
+ Vòng quay Hàng tồn kho theo doanh thu thuần	Lần	2,48	4,40
+ Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	Lần	0,21	0,32
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	3,84	8,10
+ Hệ số lợi nhuận từ HĐKD/ Doanh thu thuần	%	3,88	7,52
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Bình quân vốn chủ sở hữu	%	2,97	13,84
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	%	2,14	17,49
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Bình quân tổng tài sản	%	0,79	2,59
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	0,56	2,30

(Nguồn: Ban Tài chính - Kế hoạch VINACONEX)

Về khả năng thanh toán, nhìn chung các hệ chỉ tiêu thanh toán ngắn hạn cho thấy VINACONEX đã kiểm soát được khả năng thanh toán. Hệ số thanh toán ngắn hạn được duy trì ở mức 1 lần, hệ số thanh toán nhanh ở mức trên 0,7 và các hệ số này đều được cải thiện rõ rệt năm 2007 (lên tương ứng là 1,25 và 0,83).

Về cơ cấu vốn, các chỉ tiêu phản ánh cơ cấu vốn cho thấy hiện nay các nguồn tài trợ chính cho hoạt động của VINACONEX là từ nợ vay (trung bình hơn 85% tổng tài sản). Cơ cấu tài trợ nghiêng về nợ vay này là tương đối phổ biến đối với những doanh nghiệp hoạt động trong ngành xây lắp, kinh doanh Bất động sản như VINACONEX. Việc thực hiện các dự án do VINACONEX làm chủ đầu tư đòi hỏi nguồn vốn lớn, thời gian đầu tư dài. Trong khi nguồn bổ sung vốn chủ sở hữu của VINACONEX chủ yếu là lợi nhuận để lại. Do vậy việc huy động nguồn vốn từ vay nợ là hết sức cần thiết. Tuy nhiên do nguồn nợ vay từ các Ngân hàng ngày càng được kiểm soát chặt chẽ hơn<sup>45</sup>, thêm vào đó là lãi suất vay biến động liên tục trong những tháng gần đây có thể sẽ gây ra những ảnh hưởng tiêu cực cho VINACONEX. Trong kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh giai đoạn 2008 - 2010 tới, việc cơ cấu lại nguồn tài trợ cho dự án đã được ĐHĐCĐ VINACONEX thông qua, theo đó trong năm 2008 dự kiến vốn điều lệ ở mức 2.000 tỷ đồng, và ở mức 3.000 tỷ, 4.000 tỷ trong 02 năm tiếp theo. Việc tăng cường vốn chủ sở hữu sẽ tăng khả năng tự chủ tài chính cho VINACONEX, hạn chế những rủi ro do việc sử dụng quá nhiều nợ vay mang lại.

Về năng lực hoạt động, trong 4 năm (từ 2004-2007), các chỉ tiêu về năng lực hoạt động của VINACONEX không có sự biến động bất thường (Ghi chú: chỉ tiêu của năm 2006 được tính cho năm tài chính kết thúc vào 30/11 là thời điểm VINACONEX chuyển sang hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần, do đó không phản ánh được toàn diện hoạt động của VINACONEX trong

<sup>45</sup> Như phân tích trong phần rủi ro lãi suất tại Phần I. Những nhân tố rủi ro

năm 2006). Vòng quay hàng tồn kho được duy trì ở mức trung bình khoảng hơn 2 lần. Đây là mức tương đối tốt so với các doanh nghiệp khác hoạt động trong ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản. Xét về chỉ tiêu Doanh thu thuần/ Tổng tài sản, chỉ tiêu này không thay đổi trong 02 năm gần đây và ở mức 0,37. Chỉ tiêu này đối với các công ty trong lĩnh vực xây lắp, kinh doanh Bất động sản thường không cao các dự án đầu tư đều đòi hỏi lượng vốn ban đầu lớn và thời gian thu hồi vốn chậm. Chính vì thế, trong những năm đầu của dự án, doanh thu sẽ tăng chậm hơn nhiều hoặc thậm chí không tăng so với mức tăng của tổng tài sản.

Về khả năng sinh lời, các chỉ tiêu cho thấy khả năng sinh lời của VINACONEX được cải thiện đáng kể trong năm 2007, mặc dù vẫn chưa xứng với tiềm năng của VINACONEX. Tất cả các chỉ số thuộc nhóm chỉ số này trong năm 2007 đều tăng hơn gấp 2 lần chỉ số tương ứng của năm 2006. Tuy nhiên, trong những năm tới, chỉ số này sẽ được cải thiện đáng kể do các dự án bất động sản, các công trình xây dựng công nghiệp của VINACONEX sẽ được đưa vào khai thác sử dụng, tạo ra nguồn doanh thu, lợi nhuận lớn cho Tổng Công ty.

### **11.3. Thông tin về những điểm lưu ý và ngoại trừ tại BCTC năm 2007**

#### **11.3.1. Thông tin về những điểm lưu ý trên BCTC chưa hợp nhất năm 2007 (Công ty mẹ)**

Trong Báo cáo tài chính chưa hợp nhất năm 2007, kiểm toán viên đã có lưu ý đến việc ghi nhận doanh thu, chi phí cũng như các nghĩa vụ tài chính của Khối văn phòng Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam (Công ty mẹ) khi thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ VINACONEX- Thảo Điền tại phường Thảo Điền, quận 2, TP.Hồ Chí Minh. Cụ thể là năm 2007, Văn phòng VINACONEX đã ghi nhận doanh thu của Dự án Thảo Điền với số tiền là 768.669.923.578 đồng, giá vốn ước tính theo kế hoạch đã ghi nhận là 559.482.749.968 đồng (tương ứng với 72,78% doanh thu). Tuy nhiên, trên thực tế, tới thời điểm ngày 31/12/2007, khoản chi phí đầu tư xây dựng cho toàn dự án này đang được phản ánh tại Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Phát triển Nhà và Đô thị Sài Gòn là 238.453.818.318 đồng. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau nên ngày 26/11/2007 Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam đã có công văn số 3345VC/TCKH gửi Tổng Cục Thuế nên trong Báo Cáo tài chính năm 2007 Văn phòng VINACONEX chưa phản ánh số thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của dự án.

#### **11.3.2. Thông tin về những khoản mục ngoại trừ trong Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2007 của VINACONEX**

**Các khoản mục ngoại trừ (Tiền mặt, hàng tồn kho và Tài sản cố định): 354.445.916.743 đồng,**

Trong đó tiền mặt: 12.073.591.530 đồng; Hàng tồn kho: 158.243.507.148 đồng và Tài sản cố định: 184.128.816.065 đồng.

Stt	Đơn vị (Công ty con)	Giá trị (đồng)
-----	----------------------	----------------



<b>Stt</b>	<b>Đơn vị (Công ty con)</b>	<b>Giá trị (đồng)</b>
<b>I</b>	<b>Tiền mặt</b>	<b>12.073.591.530</b>
1.1	Công ty CP XD số 4	8.841.839
1.2	Công ty CP XD số 10	91.330.975
1.3	Công ty XD số 21	3.059.711.912
1.4	Công ty CP R & D	15.174.408
1.5	Công ty CP Vinaconex Saigon	298.842.431
1.6	Công ty CP Phát triển nhân lực và TM VN	4.489.118.992
1.7	Công ty CP Đầu tư và Dvụ đô thị VN	67.013.423
1.8	Công ty CP XD số 17	92.072.296
1.9	Công ty CP Đầu tư và XD số 45	1.147.178.875
1.10	Công ty CP Siêu thị & XNK Thương mại VN	1.782.389.141
1.11	Công ty CP TV và ĐT XD VINACONEX - 18	165.596.899
1.12	Công ty CP ĐT XD và KD nước sạch	856.320.339
<b>II</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>158.243.507.148</b>
2.1	Công ty CP XD số 4	16.454.140.237
2.2	Công ty CP XD số 10	22.993.977.476
2.3	Công ty CP XD số 17	9.370.917.913
2.4	Công ty CP TV và ĐT XD VINACONEX - 18	8.861.100
2.5	Công ty CP XD số 21	76.725.098.694
2.6	Công ty CP Đầu tư và XD số 45	20.927.264.434
2.7	Công ty CP R & D	4.591.942.010
2.8	Công ty CP Đầu tư và Dvụ đô thị VN	275.612.412
2.9	Công ty CP Siêu thị & XNK Thương mại VN	6.895.692.872
<b>III</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>184.128.816.065</b>
3.1	Công ty CP XD số 10	19.021.538.143
3.2	Công ty CP XD số 17	20.449.798.019
3.3	Công ty CP TV và ĐT XD VINACONEX - 18	1.756.585.840



Stt	Đơn vị (Công ty con)	Giá trị (đồng)
3.4	Công ty CP XD số 21	17.497.478.516
3.5	Công ty CP Đầu tư và XD số 45	60.437.554.464
3.6	Công ty CP R & D	8.581.396.529
3.7	Công ty CP Phát triển nhân lực và TM VN	691.743.573
3.8	Công ty CP Đầu tư và Dvụ đô thị VN	4.180.887.887
3.9	Công ty CP ĐT XD và KD nước sạch	51.181.715.796
3.10	Công ty CP Siêu thị & XNK Thương mại VN	330.117.298
<b>Tổng Cộng</b>		<b>354.445.914.743</b>

(Nguồn: Ban Tài chính - Kế hoạch VINACONEX)

**Giải trình:**

- ✓ Do hợp đồng kiểm toán giữa các đơn vị và Công ty kiểm toán được ký sau thời điểm 31/12/2007 nên các kiểm toán viên đã không chứng kiến và thực hiện các thủ tục kiểm kê đối với tiền mặt, hàng tồn kho và tài sản cố định. Đây là nguyên nhân chính để Kiểm toán viên có ý kiến ngoại trừ đối với các khoản mục đã nêu.
- ✓ Tuy nhiên, tại thời điểm 30/06/2008, các đơn vị có khoản mục ngoại trừ này đều đã thực hiện các công việc kiểm kê tiền mặt, hàng tồn kho và tài sản cố định với sự chứng kiến của kiểm toán viên của Công ty kiểm toán. Các số liệu trên Biên bản kiểm kê tại thời điểm 30/06/2008 (có xác nhận của kiểm toán) và số liệu trên Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2008 của các đơn vị đều thể hiện chính xác, hợp lý về tính hiện hữu cũng như giá trị của tiền mặt, hàng tồn kho và tài sản cố định.

**Đánh giá mức độ trọng yếu:**

Trên cơ sở đã giải trình nêu trên, Tổng Công ty đánh giá các khoản mục ngoại trừ này đã được xử lý hết và không ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất và kết quả hoạt động kinh doanh năm 2007 của Tổng Công ty.

**Các khoản mục ngoại trừ (công nợ phải thu, công nợ phải trả): 558.880.597.658 đồng**

Trong đó, tổng giá trị công nợ phải thu là 224.785.795.388 đồng, tổng giá trị công nợ phải trả là 334.094.802.270 đồng.

Stt	Đơn vị (Công ty con)	Giá trị (đồng)
<b>I</b>	<b>Công nợ phải thu</b>	<b>224.785.795.388</b>

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM**



Stt	Đơn vị (Công ty con)	Giá trị (đồng)
1.1	Công ty CP Khách sạn Suối mơ	6.276.196.301
1.2	Công ty CP XD số 16 (Nghệ An)	29.103.586.158
1.3	Công ty CP XD số 17	104.011.018.840
1.4	Công ty CP TV và ĐT XD VINACONEX - 18	989.791.764
1.5	Công ty CP XD số 21	84.405.202.325
<b>II</b>	<b>Công nợ phải trả</b>	<b>334.094.802.270</b>
2.1	Công ty CP Khách sạn Suối mơ	5.488.977.354
2.2	Công ty CP XD số 17	138.930.138.313
2.3	Công ty CP TV và ĐT XD VINACONEX - 18	1.117.637.562
2.4	Công ty CP XD số 21	188.558.049.041
	<b>Tổng Cộng</b>	<b>558.880.597.658</b>

(Nguồn: Ban Tài chính - Kế hoạch VINACONEX)

**Giải trình:**

Kiểm toán viên của các đơn vị đã ngoại trừ các khoản mục nêu trên do tại thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán, các đơn vị chưa có đối chiếu xác nhận công nợ phải thu – phải trả. Tuy nhiên, do đặc thù của ngành xây dựng nên việc đối chiếu xác nhận công nợ phải thu – phải trả là tương đối lâu. Do vậy tại thời điểm 31/12/2007, các đơn vị chưa thể thực hiện đối chiếu hết tất cả các khoản công nợ nêu trên.

Đến thời điểm 30/06/2008, các đơn vị đã đối chiếu và thu hồi công nợ chi tiết như sau:

- ✓ Số dư công nợ đã thu được nợ và xác nhận công nợ: 123.547.535.956 đồng
- ✓ Số dư công nợ đã trả nợ và xác nhận công nợ: 177.301.710.436 đồng<sup>46</sup>

Số công nợ phải thu và công nợ phải trả đến thời điểm 30/06/2008 của các đơn vị chưa đối chiếu được là **258.031.351.266 đồng**, số công nợ này chủ yếu là của các đơn vị có hoạt động trong lĩnh vực xây lắp.

**Đánh giá mức độ trọng yếu:**

Số công nợ phải thu và công nợ phải trả đến thời điểm 30/06/2008 của các đơn vị chưa đối chiếu được chiếm 46,17% số dư khoản mục công nợ bị ngoại trừ, theo đó Tổng Công ty đánh

<sup>46</sup> Theo giải trình tại BCB niêm yết thì khoản công nợ đã trả và xác nhận công nợ là 171.539.029.912 đồng, tuy nhiên, đến nay, các khoản công nợ đã trả và xác nhận công nợ đã được tăng thêm là 5.762.680.524 đồng. Do đó tổng số dư khoản công nợ đã trả và xác nhận công nợ là 177.301.710.436 đồng.



giá khoản mục ngoại trừ này không ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất và kết quả hoạt động kinh doanh năm 2007 của Tổng Công ty.

**Các khoản mục ngoại trừ (chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi): 11.799.998.823 đồng**

Stt	Đơn vị (Công ty con)	Giá trị (đồng)
1.	Công ty CP XD và XNK Quyết thắng	709.643.899
2.	Công ty CP VINACONEX Sài gòn	6.442.504.154
3.	Công ty CP VINACONEX Đồng Tháp - 27	765.097.540
4.	Công ty CP XD số 3	3.882.753.230
<b>Tổng Cộng</b>		<b>11.799.998.823</b>

(Nguồn: Ban Tài chính - Kế hoạch VINACONEX)

***Giải trình:***

Do đặc điểm của ngành xây dựng, việc thanh toán vốn các công trình thuộc nguồn vốn ngân sách Nhà nước thường kéo dài, tuy nhiên các khoản nợ này đều có khả năng thu hồi được vì các chủ đầu tư đều đã có xác nhận nợ. Một số công nợ phải thu nội bộ, chờ quyết toán nội bộ của việc giao khoán xây lắp cho các đội thi công để thu lại hay khi hoàn thành khối lượng thi công, chủ đầu tư thanh toán tiền về Công ty các đội phải hoàn đủ chứng từ về cho Công ty.

Tại thời điểm 31/12/2007, số dư công nợ phải thu quá hạn thanh toán **17.936.121.375 đồng**. Theo quy định, các đơn vị phải trích lập dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn này, tổng giá trị phải trích lập trong năm 2007 là **11.799.998.823 đồng**.

Tính đến 30/06/2008, số dư công nợ phải thu quá hạn thanh toán đã thu được, có khả năng thu được nợ và có cam kết trả nợ của khách hàng là **10.136.174.851 đồng**. Như vậy, tổng chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi chưa trích lập trong năm 2007 còn lại là **1.663.823.972 đồng**.

Số dư công nợ còn phải thu quá hạn thanh toán còn lại chưa thu được (hoặc chưa có cam kết trả nợ từ khách hàng) là 7.799.946.524 đồng sẽ tiếp tục được các đơn vị thực hiện trích lập dự phòng trong năm 2008 (việc thực hiện trích lập dự phòng sẽ được thực hiện theo đúng quy định tại thời điểm 31/12/2008 nếu các đơn vị vẫn chưa thu hồi được các khoản công nợ này).

***Đánh giá mức độ trọng yếu:***

Theo như giải trình nêu trên thì số dư công nợ phải thu quá hạn thanh toán đã thu được gần như đầy đủ. Các khoản công nợ phải thu quá hạn thanh toán còn lại chưa thu được đã được các đơn vị cam kết sẽ trích khoản chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi năm 2008 theo đúng quy định. Theo đó, VINACONEX đánh giá các khoản chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi bị ngoại trừ trên không có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất và kết quả kinh doanh năm 2007.

**Các khoản mục ngoại trừ khác (chi phí của các hạng mục chưa đủ điều kiện quyết toán đang hạch toán tạm trên tài khoản 242): 13.497.891.234 đồng**

<b>Đơn vị (Công ty con)</b>	<b>Giá trị (đồng)</b>
Công ty CP điện Miền Bắc 2	13,497,891,234

(Nguồn: Ban Tài chính - Kế hoạch VINACONEX)

***Giải trình:***

Tại thời điểm 31/12/2007 do các chi phí nêu trên chưa đủ điều kiện quyết toán và phải tạm hạch toán trên tài khoản 242 “Chi phí trả trước dài hạn”, các kiểm toán viên đã ngoại trừ khoản mục này.

- ✓ Hiện nay, các hạng mục công trình đang tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt trong quý II và quý III năm 2008, sau đó thực hiện việc kiểm toán đầu tư XDCB trong năm 2008: 10.458.930.195 đồng.
- ✓ Hạng mục còn lại “Lập báo cáo nghiên cứu khả thi dự án thủy điện Chu Linh - Cốc San giá trị 2.938.961.039 đồng” VINACONEX đã có văn bản số 1331CV/VC-ĐT ngày 06/04/2006 gửi UBND tỉnh Lào Cai về việc nhất trí điều chuyển dự án thủy điện Chu Linh - Cốc San cho Chủ đầu tư khác thực hiện.

***Đánh giá mức độ trọng yếu:***

Như đã nêu trên, theo đánh giá của VINACONEX khoản chi phí đầu tư đã bị kiểm toán viên ngoại trừ nêu trên không làm ảnh hưởng đến tổng tài sản và kết quả kinh doanh của Tổng Công ty. Các khoản chi phí này sẽ được hạch toán vào chi phí xây dựng cơ bản năm 2008 khi có đầy đủ hồ sơ theo quy định.

**Đánh giá tổng hợp mức độ trọng yếu của các khoản mục ngoại trừ đối với Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2007:**

- ✓ Trên cơ sở giải trình nêu trên, Tổng Công ty đánh giá các khoản mục ngoại trừ chưa xử lý được chủ yếu là công nợ phải thu và công nợ phải trả chưa đối chiếu được. Tổng các khoản ngoại trừ chưa xử lý được là: 258.031.351.266 đồng.
- ✓ Vốn chủ sở hữu + lợi ích cổ đông thiểu số trên Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2007 của Tổng Công ty = (1.762.740.931.569 đồng + 1.045.925.355.141 đồng) = 2.808.666.286.710 đồng.

Tổng Công ty đánh giá số công nợ phải thu và công nợ phải trả chưa đối chiếu được chiếm 9,19%/ (Vốn chủ sở hữu + Lợi ích cổ đông thiểu số) tức là (258.031.351.266 đồng/ 2.808.666.286.710 đồng = 9,19%). Như vậy, số công nợ phải thu và công nợ phải trả chưa đối chiếu được trên không vượt quá 10% trên vốn chủ sở hữu và lợi ích cổ đông thiểu số.



Vì vậy, các khoản mục ngoại trừ trên được đánh giá là không có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất và kết quả hoạt động kinh doanh năm 2007 của Tổng Công ty.

**12. SƠ YẾU LÝ LỊCH CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT, KẾ TOÁN TRƯỞNG****12.1. Thành viên Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam****1. Ông Nguyễn Văn Tuấn - Chủ tịch Hội đồng quản trị**

- Họ và tên: **Nguyễn Văn Tuấn**
- Giới tính: **Nam**
- Số CMND/ hộ chiếu: **B0983839 do Cục Quản lý Xuất nhập cảnh cấp ngày 07/03/2007**
- Ngày tháng năm sinh: **05/10/1949**
- Nơi sinh: **Xã Trường Sơn, huyện Nông Cống, tỉnh Thanh Hoá**
- Quốc tịch: **Việt Nam**
- Dân tộc: **Kinh**
- Quê quán: **Xã Trường Sơn, huyện Nông Cống, tỉnh Thanh Hoá**
- Địa chỉ thường trú: **A41 - Trung Hoà - Nhân chính - Q. Cầu Giấy, Hà Nội**
- Số điện thoại liên lạc cơ quan: **(84-4) 2249 218**
- Trình độ văn hoá: **10/10**
- Trình độ chuyên môn: **Kỹ sư Xây dựng**
- Quá trình công tác:
  - 8/1967 - 11/1973: **Học sinh Đại học Trường Đại học Xây dựng Sôphia - Bungari, Phó Bí thư chi đoàn, Đơn vị trưởng sinh viên trường;**
  - 11/1973 - 5/1974: **Thực tập sinh về công tác thiết kế (sau đại học) tại Viện Thiết kế Cấp thoát nước Cộng hoà Bungari;**
  - 10/1974 - 2/1981: **Kỹ sư Thiết kế Viện Công trình kỹ thuật thành phố nay là Công ty Tư vấn, Thiết kế cấp thoát nước Bộ Xây dựng, Bí thư Đoàn;**
  - 2/1981 - 7/1985: **Phó Giám đốc, Quyền Giám đốc, Giám đốc Xí nghiệp Xây dựng Cấp thoát nước 104 thuộc Công ty Xây dựng Cấp thoát nước Bộ Xây dựng, Bí thư Chi bộ Xí nghiệp, Đảng uỷ viên, Uỷ viên thường vụ Đảng uỷ Công ty;**
  - 7/1985 - 7/1987: **Học viên Trường Đảng cao cấp Nguyễn Ái Quốc nay là Học viện Chính trị Quốc gia Hồ Chí Minh;**
  - 7/1987 - 3/1988: **Giám đốc Xí nghiệp Xây lắp Cấp thoát nước 101, Công ty Xây**

dụng Cấp thoát nước Bộ Xây dựng - Thường vụ Đảng ủy Công ty;

- 3/1988 - 4/1991: Kỹ sư trưởng (3/88 - 5/90) Giám đốc Công ty VINASOFTROI Bungari Phó Bí thư Đảng ủy Công ty, Đại diện VINACONEX tại Bungari;
  - 4/1991 - 5/1996: Giám đốc Công ty - Bí thư Chi bộ Công ty Xây dựng số 7 thuộc VINACONEX;
  - 5/1996 - 9/1996: Phó Tổng giám đốc VINACONEX Bộ Xây dựng;
  - 9/1996 - 4/1997: Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty, kiêm Giám đốc Công ty, Bí thư Đảng ủy Công ty XD cấp thoát nước - VINACONEX thuộc Bộ Xây dựng;
  - 4/1997 - 8/2002: Phó Tổng giám đốc, Phó Bí thư Đảng ủy Tổng Công ty, Bí thư Đảng ủy VINACONEX thuộc Bộ Xây dựng;
  - 8/2002 - 8/2006: Tổng giám đốc kiêm Phó Bí thư Đảng ủy Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam VINACONEX thuộc Bộ Xây dựng;
  - 9/2006 - 11/2006: Chủ tịch Hội đồng quản trị, Bí thư Đảng bộ - Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam (VINACONEX) thuộc BXD;
  - 12/2006 đến nay: Chủ tịch Hội đồng quản trị, Bí thư Đảng bộ - Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX.,JSC).
- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổng Công ty: Chủ tịch Hội đồng quản trị, Bí thư Đảng bộ - Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX.,JSC).
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
- Số cổ phần nắm giữ: 18.540.087 cổ phần
- Trong đó:*
- ✓ Sở hữu cá nhân: 10.050 cổ phần
  - ✓ Đại diện phần vốn Nhà nước: 18.530.037 cổ phần
- Số cổ phần do những người có liên quan nắm giữ:
- ✓ Họ và tên: Nguyễn Thị Thu Hương
  - ✓ Quan hệ: Con gái
  - ✓ Số cổ phần nắm giữ: 2.900 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Các khoản nợ đối với Tổng Công ty: Không có

- Lợi ích liên quan đối với Tổng Công ty: Không có
- 2. Ông Hoàng Nguyên Học - Thành viên Hội đồng quản trị**
- Họ và tên: **Hoàng Nguyên Học**
- Giới tính: Nam
- Số CMTND: 011691788; Ngày cấp: 04/04/2007; Nơi cấp: CA Hà Nội
- Ngày tháng năm sinh: 25/08/1957
- Nơi sinh: Hà Nam
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: xã Liêm Tiết, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam
- Địa chỉ thường trú: số 14, ngõ 175, đường Hồng Hà, Phúc Xá, Ba Đình, Hà Nội
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 84.4 278 0120
- Trình độ văn hoá: 10/10
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
- Quá trình công tác:
- Tháng 3/1979 đến 09/1999 Chuyên viên, chánh văn phòng Bộ Tài chính
  - Từ 10/1999 đến 06/2003 Phó cục trưởng Bộ Tài chính
  - Tháng 07/2003 – 10/2006 Cục trưởng Bộ Tài chính
  - Tháng 11/2006 - nay Phó tổng Giám đốc - Ủy viên Hội đồng quản trị Tổng Công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước - SCIC
- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổng Công ty: thành viên Hội đồng quản trị Vinaconex
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác (nếu có): Thành viên Hội đồng quản trị không chuyên trách của Công ty Cổ phần Sữa Việt Nam (Vinamilk).
- Số cổ phần đang nắm giữ:
- Trong đó:*
- ✓ Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần
  - ✓ Đại diện sở hữu phần vốn nhà nước: 54.000.000 cổ phần, tương đương với 36% vốn điều lệ Tổng Công ty
- Số cổ phần do người có liên quan nắm giữ: 0 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Các khoản nợ đối với Tổng Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổng Công ty: Không có

**3. Ông Nguyễn Thành Phương**– **Thành viên Hội đồng Quản trị**

- Họ và tên: **Nguyễn Thành Phương**
- Giới tính: Nam
- Số chứng minh thư: 011114002 do Công An Tp. Hà Nội cấp ngày 14/07/1998
- Ngày tháng năm sinh: 13/06/1955
- Nơi sinh: Thành phố Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Xã Hùng An, huyện Kim Động, tỉnh Hưng Yên
- Địa chỉ thường trú: 66 Ngõ 64 Nguyễn Lương Bằng, Tp. Hà Nội
- Số điện thoại liên lạc cơ quan: (84-4) 2249 207
- Trình độ văn hoá: 10/10
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng; Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh
- Quá trình công tác:
  - 7/1974 - 11/1976: Chiến sỹ - Đơn vị D23, E52, F338;
  - 12/1976 - 3/1982: Sinh viên khoa Xây dựng trường Đại học Kiến trúc Hà Nội;
  - 4/1982 - 8/1989: Kỹ sư Xây dựng, Đội trưởng Cơ giới - Liên hiệp các Xí nghiệp Thi công cơ giới thuộc Bộ Xây dựng;
  - 9/1989 - 7/1993: Chuyên viên phòng Kinh doanh thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam (VINACONEX);
  - 8/1993 - 01/1998: Trưởng phòng Xây dựng - Công ty TNHH Quốc tế Liên doanh VINACONEX - TAISEI thuộc VINACONEX;
  - 02/1998 - 4/2002: Phó Tổng giám đốc Công ty TNHH Quốc tế Liên doanh VINACONEX - TAISEI thuộc VINACONEX;
  - 5/2002 - 10/2006: Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam (VINACONEX);
  - 11/2006 -5/2008: Ủy viên Ban chấp hành Đảng bộ, Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX.,JSC);
  - 5/2008 đến nay: Phó Bí thư Đảng uỷ, Tổng giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX.,JSC).
- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổng Công ty: Phó Bí thư Đảng uỷ, thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX.,JSC)

- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
  - ✓ Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Xây dựng Công trình ngầm;
  - ✓ Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Thủy điện Cửa Đạt.

- Số cổ phần nắm giữ: 7.503.200 cổ phần

*Trong đó:*

- ✓ Sở hữu cá nhân: 3.200 cổ phần
- ✓ Đại diện phần vốn nhà nước: 7.500.000 cổ phần
- Số cổ phần do người có liên quan nắm giữ: Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Các khoản nợ đối với Tổng Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổng Công ty: Không có

**4. Ông Nguyễn Thiệu Quang - Thành viên Hội đồng Quản trị**

- Họ và tên: **Nguyễn Thiệu Quang**
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 28/8/1959
- Nơi sinh: Hà Nội
- CMND: 022633862 do Công an Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 08/10/1999
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hà Tĩnh
- Địa chỉ thường trú: 107/16 Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh
- Số điện thoại liên lạc cơ quan: (84-4) 9446388
- Trình độ văn hoá: 10/10
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng công trình ngầm
- Quá trình công tác:
  - 1983-1986: Kỹ sư, công tác tại Tổng công ty xây dựng số 1;
  - 1986-1988: Kỹ sư, công tác tại Technoimport, TP.Hồ Chí Minh;
  - 1988-1999: Kỹ sư, công tác tại Công ty Công nghệ mới, TP.Hồ Chí Minh;
  - 1999-2003: Ủy viên HĐQT Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam;
  - 2003-2006: Phó Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam;
  - 2006-4/2008: Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam;



- 05/2008 - nay: Phó Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam;
- 06/2008 - nay: Ủy viên HĐQT Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam.
  
- Chức vụ công tác hiện nay: Ủy viên Hội đồng quản trị - Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt nam (VINACONEX.,JSC).
  
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:
  - ✓ Phó Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam;
  - ✓ Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đa My;
  - ✓ Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần La Giang.
  
- Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần
  
- Trong đó:
  - ✓ Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần
  - ✓ Đại diện phần vốn nhà nước: 0 cổ phần
  
- Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan:
  - ✓ Tên tổ chức: Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (TECHCOMBANK)
  - ✓ Quan hệ: Tổ chức có liên quan
  - ✓ Số cổ phần nắm giữ: 1.000.000 cổ phần
  
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Các khoản nợ đối với Tổng Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổng Công ty: Không có
  
- 5. Ông *Trịnh Hoàng Duy* – Thành viên Hội đồng quản trị**
  
- Họ và tên: **Trịnh Hoàng Duy**
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 25/8/1952
- Nơi sinh: Xã Chí Tiên, huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ
- CMND: 012496032 do Công an Tp. Hà Nội cấp ngày 27/01/2002
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Xã Nghĩa Thịnh, huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định
- Địa chỉ thường trú: 482 phố Bạch Mai, quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội
- Số điện thoại liên lạc cơ quan: (84-4) 2249 225
- Trình độ văn hoá: 10/10

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM**



- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng
- Quá trình công tác:
- 6/1976 - 3/1982: Giáo viên trường THXD I Bộ Xây dựng - Tổ phó Bộ môn kết cấu từ năm 1976;
  - 4/1982 - 9/1988: Cán bộ - Ban quản lý lao động Việt Nam tại Bungari;
  - 10/1988 - 7/1991: Chuyên viên - Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam (VINACONEX);
  - 8/1991 - 4/1992: Quản đốc Xưởng mộc Thanh Xuân - VINACONEX;
  - 5/1992 - 6/1994: Phó Giám đốc Công ty Liên doanh Vinagib - VINACONEX;
  - 7/1994 - 12/1995: Giám đốc Văn phòng đại diện VINACONEX tại Hàn Quốc;
  - 01/1996 - 3/1996: Trưởng phòng Kinh doanh - VINACONEX;
  - 4/1996 - 12/1997: Phó Tổng giám đốc Công ty Liên doanh VINATA, Đảng uỷ viên đảng bộ VINACONEX;
  - 01/1998 - 9/1998: Giám đốc Ban Chuẩn bị dự án ĐTXD Trung tâm Hội nghị quốc gia - Bộ Xây dựng;
  - 10/1998 - 12/1998: Trợ lý Tổng giám đốc - VINACONEX;
  - 01/1999 - 11/2006 Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam (VINACONEX);
  - 12/2006 đến nay: Ủy viên Hội đồng quản trị - Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX.,JSC);
- Chức vụ công tác hiện nay: Ủy viên Hội đồng quản trị - Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt nam (VINACONEX.,JSC).
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:
- ✓ Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần đầu tư và phát triển điện miền Bắc 2;
  - ✓ Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần đầu tư và thương mại VINACONEX Thanh Hóa;
  - ✓ Phó Chủ tịch HĐQT liên doanh VINATA;
  - ✓ Thành viên Hội đồng sáng lập viên Công ty TNHH đầu tư thương mại Tràng Tiền;
  - ✓ Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần dịch vụ bảo vệ Hà Nội.
- Số cổ phần nắm giữ: 7.500.000 (Bảy triệu năm trăm nghìn) cổ phần
- Trong đó:*
- ✓ Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần
  - ✓ Đại diện phần vốn nhà nước: 7.500.000 cổ phần

- Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan:
  - ✓ Họ tên con trai: Trịnh Duy Anh
  - ✓ Quan hệ: Con trai
  - ✓ Số cổ phần nắm giữ: 3.000 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Các khoản nợ đối với Tổng Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổng Công ty: Không có

**6. Ông Tô Ngọc Thành****- Thành viên Hội đồng quản trị**

- Họ và tên: **Tô Ngọc Thành**
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 4/05/1953
- Nơi sinh: Xã Quang Trung, huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc
- Số chứng minh thư: 011507039 do Công An Tp. Hà Nội cấp ngày 17/9/2007
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội
- Địa chỉ thường trú: Số nhà 1604, nhà 17T9, Khu đô thị mới Trung Hoà - Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội
- Số điện thoại liên lạc cơ quan: (84-4) 224 9217
- Trình độ văn hoá: 10/10
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Chế tạo máy
- Quá trình công tác:
  - 1971 - 1976: Sinh viên Khoa Động lực, Trường Đại học Bách khoa Hà Nội;
  - 4/1977 - 4/1981: Công tác tại Công ty XD Hải Phòng nay là Tổng Công ty Bạch Đằng;
  - 5/1981 - 7/1987: Chuyên viên Vụ Vật tư - Vận tải - Bộ Xây dựng;
  - 8/1987 - 9/1997: Chuyên viên Vụ Kế hoạch Thống kê - Bộ Xây dựng;
  - 10/1997-10/2003: Phó vụ trưởng Vụ Kế hoạch Thống kê - Bộ Xây dựng
  - 11/2003 - 9/2005: Ủy viên Hội đồng quản trị Tổng Công ty Xuất nhập khẩu xây dựng Việt Nam - VINACONEX;
  - 10/2005 - 11/2006: Ủy viên Hội đồng quản trị, Ủy viên thường vụ Đảng ủy Tổng Công ty Xuất nhập khẩu xây dựng Việt Nam – VINACONEX;

- 12/2006 đến nay: Ủy viên Hội đồng quản trị, Ủy viên thường vụ Đảng ủy Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam (VINACONEX.,JSC)
- Chức vụ công tác hiện nay: Ủy viên Hội đồng quản trị, Ủy viên thường vụ Đảng ủy Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt nam (VINACONEX.,JSC).
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:
  - ✓ Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần xây dựng số 20;
  - ✓ Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần xây dựng số 21;
  - ✓ Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần xi măng Yên Bình;
  - ✓ Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Bao bì VINACONEX;
  - ✓ Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần ống sợi thủy tinh VINACONEX.
- Số cổ phần nắm giữ: 7.502.900 cổ phần
- Trong đó:*
  - ✓ Sở hữu cá nhân: 2.900 cổ phần
  - ✓ Đại diện phần vốn nhà nước: 7.500.000 cổ phần
- Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan: 0 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Các khoản nợ đối với Tổng Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổng Công ty: Không có
- 7. Ông **Phan Minh Tuấn** – **Thành viên Hội đồng quản trị**
  - Họ và tên: **Phan Minh Tuấn**
  - Giới tính: Nam
  - Số CMND: 010267083 cấp ngày 28/7/2004 tại Công an TP.. Hà Nội
  - Ngày tháng năm sinh: 22/09/1952
  - Nơi sinh: Bắc Giang
  - Quốc tịch: Việt Nam
  - Dân tộc: Kinh
  - Quê quán: Bắc Giang
  - Địa chỉ thường trú: Số 1 Lê Trọng Hiếu, Hoàn Kiếm, Hà Nội
  - Số điện thoại liên lạc cơ quan: (84.4) 9360203
  - Trình độ văn hoá: 10/10
  - Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Xây dựng và kỹ thuật Bảo vệ Môi trường

- Quá trình công tác:
  - 1976-1989: Chuyên viên Bộ Xây dựng
  - 1989-1991: Chuyên viên Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI)
  - 1991-1994: Chánh Văn phòng Hà Nội Công ty BHP Australia
  - 1994-1997: Giám đốc chi nhánh Hà Nội Công ty Peregrine Capital Việt Nam.
  - 1997- nay: Trưởng Đại diện Dragon Capital tại Hà Nội.
- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổng Công ty: Ủy viên Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX.,JSC).
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Giám đốc, Trưởng Đại diện Dragon Capital tại Hà Nội
- Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần
- Trong đó:*
  - ✓ Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần
  - ✓ Đại diện sở hữu phân vốn nhà nước: 0 cổ phần
- Số cổ phần do người liên quan nắm giữ: 0 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Các khoản nợ đối với Tổng Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổng Công ty: Không có

**12.2. Thành viên Ban Tổng Giám Đốc**

1. **Ông Nguyễn Thành Phương** - **Chức vụ: Tổng Giám đốc**  
*(như Sơ yếu lý lịch trong phần 12.1 nêu trên)*
2. **Ông Nguyễn Huy Tường** - **Chức vụ: Phó Tổng Giám Đốc**
  - Họ và tên: **Nguyễn Huy Tường**
  - Giới tính: **Nam**
  - Số chứng minh thư: **012899317 do Công an Tp. Hà Nội cấp ngày 04/8/2006**
  - Ngày tháng năm sinh: **23/05/1955**
  - Nơi sinh: **Thành phố Nam Định**
  - Quốc tịch: **Việt Nam**
  - Dân tộc: **Kinh**
  - Quê quán: **Xã Gia Khánh, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương**

- Hộ khẩu thường trú: Khu đô thị Trung Hoà - Nhân Chính – TP Hà Nội
- Số điện thoại liên lạc: (84-4) 2249 242
- Trình độ văn hoá: 10/10
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng - Tốt nghiệp khoa Xây dựng Dân dụng - Công nghiệp trường Đại học Kiến trúc Hà Nội năm 1980
- Quá trình công tác:
  - 12/1979 - 4/1980: Sỹ quan dự bị - Trường Sỹ quan Công binh;
  - 5/1980 - 10/1988: Kỹ sư Phụ trách thi công, Đội trưởng Đội XD6 - XN104, Giám đốc Xi nghiệp 104 (năm 1985) thuộc Công ty XD số 18 thuộc Bộ Xây dựng;
  - 11/1988 - 12/1990: Đi lao động hợp tác tại Cộng hoà IRAQ, giữ chức vụ Trưởng đoàn hợp tác 1157 tại Thủ đô Baghda;
  - 01/1991 - 10/1993: Phó Giám đốc Công ty Xây dựng số 6 thuộc VINACONEX;
  - 11/1993 - 5/1997: Phó Giám đốc Liên doanh TV16-JO xây dựng Công trình nhà máy ximăng Chinfon - Hải Phòng;
  - 6/1997 - 10/1997: Giám đốc Công ty Tư vấn Vinaconsult thuộc VINACONEX;
  - 11/1997 - 10/1998: Phó Tổng giám đốc Công ty VINA - LEIGHTON;
  - 11/1998 - 10/2000: Giám đốc Công ty Xây lắp và Sản xuất VLXD số 11 thuộc VINACONEX;
  - 11/2000 - 5/2003: Giám đốc Công ty Xây dựng số 15 thuộc VINACONEX
  - 6/2003 - 12/2006: Giám đốc Ban quản lý Dự án ximăng Cẩm Phả thuộc VINACONEX;
  - 01/2007 đến nay: Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX.,JSC);
- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổng Công ty: Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX.,JSC)
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  - ✓ Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Xi măng Cẩm Phả.
- Số cổ phần nắm giữ: 2.600 cổ phần
- Trong đó:
  - ✓ Sở hữu cá nhân: 2.600 cổ phần
  - ✓ Đại diện phần vốn nhà nước: 0 cổ phần
- Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan: 0 cổ phần



- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Các khoản nợ đối với Tổng Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổng Công ty: Không có

**3. Ông Đoàn Châu Phong – Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc**

- Họ và tên: **Đoàn Châu Phong**
- Giới tính: Nam
- Số CMND/ Hộ chiếu: 012381706 do CA Tp. Hà Nội cấp ngày 20/11/2000
- Ngày tháng năm sinh: 18/01/1958
- Nơi sinh: Thành phố Nam Định
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Thành phố Nam Định
- Hộ khẩu thường trú: Nhà E8P, Khu E10, TX Bắc, Thanh Xuân, TP Hà Nội
- Số điện thoại liên lạc: (84-4) 2249 255
- Trình độ văn hoá: 10/10
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng - Tốt nghiệp khoa Xây dựng Dân dụng - Công nghiệp trường Đại học Kiến trúc Hà Nội năm 1984
- Quá trình công tác:
  - 11/1978 - 02/1981: Giáo viên giảng dạy trường Trung học Xây dựng số 2 - Bộ Xây dựng;
  - 3/1981 - 4/1984: Học chuyên tu tập trung tại trường Đại học Kiến trúc Hà Nội;
  - 5/1984 - 3/1985: Cán bộ BQL công trình đường 6 thuộc Công ty Xây dựng số 11 Hà Nội;
  - 1985 - 1987: Cán bộ BQL công trình đường 6 thuộc Liên hợp XD nhà ở tầm lớn số 1 - Bộ Xây dựng;
  - 1987 - 9/1992: Cán bộ BQL công trình đường 6 - Bộ Xây dựng;  
Tháng 01/1992 được bổ nhiệm quyền Trưởng phòng Kỹ thuật;
  - 10/1992 - 3/1994: Cán bộ phòng Kinh doanh - Liên hợp Xây dựng nhà ở số 1 (*do sát nhập đơn vị*);
  - 4/1994 - 1995: Cán bộ Ban quản lý Công trình khu vực I - Bộ Xây dựng;
  - 10/1995 - 12/1996: Phó Giám đốc Ban quản lý khu nhà ở Thanh Xuân - Bộ Xây dựng;
  - 12/1996 - 11/2000: Phó Giám đốc Ban quản lý dự án VINACONEX thuộc VINACONEX, Đảng uỷ viên Đảng bộ Công ty Xây dựng số 1;

- 11/2000 - 12/2006: Giám đốc BQL dự án ĐTXD Phát triển nhà và đô thị (VINAHUD) thuộc VINACONEX, kiêm Bí thư Chi bộ, là Đảng uỷ viên BCH Đảng bộ VINACONEX khoá 2005 - 2010;
  - 01/2007 đến nay: Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX.,JSC);
- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổng Công ty: Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX.,JSC).
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
- ✓ Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần VINACONEX 39;
  - ✓ Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị;
  - ✓ Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị VINACONEX Hoàng Thành;
  - ✓ Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Chợ Bưởi.
- Số cổ phần nắm giữ: 2.750 cổ phần
- Trong đó:*
- ✓ Sở hữu cá nhân: 2.750 cổ phần
  - ✓ Đại diện sở hữu nhà nước: 0 cổ phần
- Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan: Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Các khoản nợ đối với Tổng Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổng Công ty: Không có
- 4. Ông Nguyễn Ngọc Điệp – Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc**
- Họ và tên: **Nguyễn Ngọc Điệp**
  - Giới tính: Nam
  - Số CMND/ Hộ chiếu: 011553097 do Công An Tp. Hà Nội cấp ngày 10/05/2007
  - Ngày tháng năm sinh: 21/02/1959
  - Nơi sinh: Thị trấn Chũ, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang
  - Quốc tịch: Việt Nam
  - Dân tộc: Kinh
  - Quê quán: Thị trấn Chũ, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang
  - Địa chỉ thường trú: 52/108 Ngọc Hà, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội
  - Số điện thoại liên lạc cơ quan: (84-4) 2249 216
  - Trình độ văn hoá: 10/10
  - Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng

- Quá trình công tác:
  - 11/1975 - 11/1980: Sinh viên Đại học Kiến trúc Hà Nội;
  - 12/1980 - 10/1984: Trung úy, Trợ lý kỹ thuật phòng Tham mưu F473;
  - 11/1984 - 8/1988: Cán bộ tổ chức - phòng Tổ chức Lao động - Liên hợp các Xi nghiệp Thi công cơ giới - Bộ Xây dựng (LICOGI);
  - 9/1988 - 8/1991: Cán bộ tổ chức và hợp tác lao động nước ngoài –VINACONEX;
  - 9/1991 - 5/1994: Phó Giám đốc VINASERCO thuộc VINACONEX;
  - 6/1994 - 5/1996: Trưởng phòng Tổ chức Lao động - VINACONEX
  - 6/1996 - 8/1999: Giám đốc Trung tâm XKLD - VINACONEX;
  - 9/1999 - 01/2000: Trợ lý Tổng giám đốc VINACONEX;
  - 02/2000 - 11/2006: Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam (VINACONEX);
  - 12/2006 đến nay: Phó Tổng giám đốc, Ủy viên thường vụ Đảng ủy, Chủ nhiệm Ủy ban Kiểm tra Đảng bộ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX.,JSC).
- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổng Công ty: Phó Tổng giám đốc, Ủy viên Thường vụ Đảng ủy, Chủ nhiệm Ủy ban Kiểm tra Đảng bộ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX.,JSC).
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
- Số cổ phần nắm giữ: 2.550 cổ phần
  - Trong đó:*
  - ✓ Sở hữu cá nhân: 2.550 cổ phần
  - ✓ Đại diện phần vốn nhà nước: 0 cổ phần
- Số cổ phần do người có liên quan nắm giữ:
  - ✓ Họ tên: Nguyễn Thị Đức Hạnh
  - ✓ Quan hệ: Em gái
  - ✓ Số cổ phần nắm giữ: 3.300 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Các khoản nợ đối với Tổng Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổng Công ty: Không có

**5. Ông Vương Công San****Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc**

- Họ và tên: **Vương Công San**
- Giới tính: Nam
- Số CMND/ Hộ chiếu: 205063929 do CA tỉnh Quảng Nam cấp ngày 26/07/2005
- Ngày tháng năm sinh: 09/09/1954
- Nơi sinh: Xã Sơn Thủy, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Xã Sơn Thủy, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình
- Địa chỉ thường trú: 120 Phan Chu Trinh, Tam Kỳ, Quảng Nam
- Số điện thoại liên lạc cơ quan: (84-51) 0813529
- Trình độ văn hoá: 10/10
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Máy Xây dựng
- Quá trình công tác:
  - 08/1977 - 07/1981: Phó Trưởng phòng Công trình Sông Đà;
  - 08/1981 - 04/1984: Phó Trưởng phòng Kế hoạch Sở Xây dựng Quảng Nam - Đà Nẵng;
  - 05/1984 - 12/1989: Phó Giám đốc Công ty Xây lắp số 3 Quảng Nam - Đà Nẵng;
  - 01/1990 - 03/1997: Giám đốc Công ty Xây lắp số 3 Quảng Nam - Đà Nẵng;
  - 04/1997 - 10/2002: Giám đốc Công ty Xây lắp số 3 Quảng Nam;
  - 11/2002 - 12/2004: Giám đốc Công ty Xây lắp VINACONEX 25 Quảng Nam;
  - 01/2005 - 02/2007: Giám đốc Công ty cổ phần VINACONEX 25 Quảng Nam;
  - 03/2007 - 12/2007: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần VINACONEX 25;
  - 18/12/2007 đến nay: Phó Tổng giám đốc kiêm Trưởng Văn phòng đại diện VINACONEX Đà Nẵng-Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX.,JSC).
- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổng Công ty: Phó Tổng giám đốc kiêm Trưởng Văn phòng đại diện VINACONEX Đà Nẵng, Ủy viên Ban chấp hành Đảng bộ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX.,JSC).
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
  - ✓ Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Xây dựng và Dịch vụ VINACONEX;
  - ✓ Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Xây dựng số 17;
  - ✓ Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần VINACONEX 25;

- ✓ Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Xây dựng và XNK Quyết Thắng.
- Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần
- Trong đó:
  - ✓ Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần
  - ✓ Đại diện phần vốn nhà nước: 0 cổ phần
- Số cổ phần do người có liên quan nắm giữ: 0 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Các khoản nợ đối với Tổng Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổng Công ty: Không có

**6. Ông Mai Long - Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc**

- Họ và tên: **Mai Long**
- Giới tính: Nam
- Số CMND/ Hộ chiếu: 012048226 do Công an Tp. Hà Nội cấp ngày 14/6/1997
- Ngày tháng năm sinh: 10/12/1955
- Nơi sinh: Xã Mỹ Tân, huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Xã Mỹ Tân, huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định
- Hộ khẩu thường trú: Phòng 38, nhà B2 tập thể Trung Tự, Đống Đa, Hà Nội
- Số điện thoại liên lạc: (84-8) 9104 486
- Trình độ văn hoá: 10/10
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng - Tốt nghiệp khoa Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp trường Đại học Bách khoa Tasken - Liên Xô
- Quá trình công tác:
  - 11/1978 - 1981: Cán bộ kỹ thuật Công ty Xây dựng số 5 - Bộ Xây dựng;
  - 1981 - 1983: Phó phòng Thi công - Bí thư đoàn cơ quan CT5 - Bộ Xây dựng;
  - 1983 - 1984: Phó Giám đốc Xí nghiệp 4 - Công ty XD số 5 - Bộ Xây dựng;
  - 8/1984 - 7/1985: Học Quản lý kinh tế tại Maxcova - Liên bang Nga;
  - 1985 - 1986: Phó Giám đốc Xí nghiệp hầm 2 - Công ty XD công trình ngầm thuộc Tổng Công ty Xây dựng thủy điện Sông Đà;
  - 1986 - 1988: Cán bộ giảng dạy trường Quản lý kinh tế - Bộ Xây dựng, Chi uỷ viên Chi bộ giáo viên;

- 1989 - 1991: Phó Giám đốc Xí nghiệp 2, Giám đốc Xí nghiệp 5 (năm 1991) - Công ty Xây dựng Viễn Đông - VINACONEX;
  - 1991 - 1992: Phó Giám đốc Công ty Xây dựng Viễn Đông - VINACONEX, Đảng ủy viên Công ty;
  - 1993 - 1996: Trưởng VP đại diện VINACONEX tại Liên bang Nga;
  - 01/1997 - 4/1997: Chuyên viên Trung tâm Tư vấn XD - VINACONEX;
  - 5/1997 - 4/2002: Giám đốc Chi nhánh VINACONEX Đà Nẵng, Giám đốc Ban quản lý XD Nhà máy nước Dung Quất, Ủy viên Ban chấp hành Đảng bộ Tổng Công ty ;
  - 5/2002 - 11/2006: Ủy viên Ban chấp hành Đảng bộ, Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam (VINACONEX);
  - 12/2006 đến nay: Ủy viên Ban Chấp hành Đảng bộ, Phó Tổng giám đốc kiêm Trưởng Văn phòng đại diện VINACONEX Phía Nam - Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX.,JSC).
- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổng Công ty: Ủy viên Ban Chấp hành Đảng bộ, Phó Tổng giám đốc kiêm Trưởng Văn phòng đại diện VINACONEX Phía Nam - Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX.,JSC).
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
- ✓ Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần VINACONEX 27;
  - ✓ Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần VINACONEX Sài Gòn;
  - ✓ Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư và Xây dựng VINACONEX 45;
  - ✓ Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Tây Bắc;
  - ✓ Chủ tịch Công ty TNHH một thành viên Đầu tư và Kinh doanh Khoáng sản VINACONEX;
  - ✓ Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Thảo Điền.
- Số cổ phần đang nắm giữ: 2.750 cổ phần
- Trong đó:*
- ✓ Sở hữu cá nhân: 2.750 cổ phần
  - ✓ Đại diện phần vốn nhà nước: 0 cổ phần
- Số cổ phần do những người có liên quan: Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Các khoản nợ đối với Tổng Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổng Công ty: Không có



7. Ông **Vũ Quý Hà** – Chức vụ: **Phó Tổng Giám đốc**
- Họ và tên: **Vũ Quý Hà**
  - Giới tính: Nam
  - Số CMND/ Hộ chiếu: 011344391 do Công an Tp. Hà Nội cấp ngày 03/4/1999
  - Ngày tháng năm sinh: 27 tháng 4 năm 1958
  - Nơi sinh: Thành phố Hà Nội
  - Quốc tịch: Việt Nam
  - Dân tộc: Kinh
  - Quê quán: Lê Hồng Phong, Thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định
  - Hộ khẩu thường trú: Số nhà 24 Lê Ngọc Hân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
  - Số điện thoại liên lạc: (84-4) 2249 279
  - Trình độ văn hoá: 10/10
  - Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Điện - Tốt nghiệp Trường Đại học Giao thông vận tải Khoa 1975-1980; Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh , tốt nghiệp Khoa Quản trị Kinh doanh Khoa 2005-2007 của Trường Đại học Quốc Gia Hà Nội liên kết đào tạo với Trường Đại học Irvine – Bang California – Hoa Kỳ.
  - Quá trình công tác:
    - 12/1980 - 4/1983: Trung Úy, Đại Đội phó, Bí thư Chi đoàn C16-F565 Binh đoàn 12;
    - 5/1983 - 10/1989: Cán bộ Tổng Công ty Lắp máy - Bộ Xây dựng; Bí thư đoàn cơ sở Liên hiệp các xí nghiệp lắp máy;
    - 11/1989 - 01/1991: Đội trưởng Đội Xây dựng tại Công trường 555 Cộng hoà IRAQ;
    - 02/1991 - 7/1991: Cán bộ kỹ thuật thuộc Liên hiệp các xí nghiệp lắp máy - Bộ Xây dựng;
    - 8/1991 - 8/2003: Công tác tại Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam - VINACONEX với các vị trí:
      - ✓ Phó Giám đốc Trung tâm Tư vấn (1995-2001);
      - ✓ Trưởng phòng Đấu thầu và Quản lý dự án 2 (2001-2003);
      - ✓ Giám đốc Trung tâm Đấu thầu và Quản lý dự án (7/2003-8/2003);
    - 9/2003 - 8/2005: Giám đốc, Bí thư Đảng bộ Công ty cổ phần Xây dựng số 2 - VINACONEX;
    - 9/2005 - 02/2007: Ủy viên Ban chấp hành Đảng bộ Tổng Công ty, Giám đốc, Bí thư

Đảng bộ Công ty cổ phần Xây dựng số 2 - VINACONEX;

- 3/2007 - 02/2008: Ủy viên Ban chấp hành Đảng bộ Tổng Công ty, Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc Công ty cổ phần Xây dựng số 2 - VINACONEX;
- 3/2008 đến nay: Ủy viên Ban Chấp hành Đảng bộ, Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX.,JSC).

– Chức vụ đang nắm giữ tại Tổng Công ty: Ủy viên Ban Chấp hành Đảng bộ, Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX.,JSC).

– Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

✓ Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Xây dựng số 2

– Số cổ phần đang nắm giữ: 2.450 cổ phần

*Trong đó:*

✓ Sở hữu cá nhân: 2.450 cổ phần

✓ Đại diện phần vốn nhà nước: 0 cổ phần

– Số cổ phần do những người có liên quan: 0 cổ phần

– Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

– Các khoản nợ đối với Tổng Công ty: Không có

– Lợi ích liên quan đối với Tổng Công ty: Không có

**8. Ông Nguyễn Đình Thiết – Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc**

– Họ và tên: **Nguyễn Đình Thiết**

– Giới tính: Nam

– Số chứng minh thư: 011402986 do Công an Tp. Hà Nội cấp ngày 23/05/2000

– Ngày tháng năm sinh: 03/02/1957

– Nơi sinh: Xã Hưng Công, huyện Bình Lục, tỉnh Hà Nam

– Quốc tịch: Việt Nam

– Dân tộc: Kinh

– Quê quán: Xã Hưng Công, huyện Bình Lục, tỉnh Hà Nam

– Địa chỉ thường trú: 1-B1 Kho than Vọng, Đồng Tâm, thành phố Hà Nội

– Số điện thoại liên lạc cơ quan: (84-4) 2249 257

– Trình độ văn hoá: 10/10

– Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Tài chính

– Quá trình công tác:

- 3/1984 - 10/1993: Chuyên viên Vụ Tài chính CNB - Bộ Tài chính;
  - 11/1993 - 02/1996: Phó phòng Tài chính Vụ NLTL - Bộ Tài chính;
  - 3/1996 - 6/1996: Phó phòng Ban CPH - Tổng cục Doanh nghiệp - Bộ Tài chính;
  - 7/1996 - 7/1997: Chuyên viên phòng TCKT - VINACONEX - Bộ Xây dựng;
  - 8/1997 - 7/1998: Phó phòng TCKT - VINACONEX;
  - 8/1998 - 02/1999: Trưởng phòng Kiểm toán nội bộ - VINACONEX;
  - 3/1999 - 11/2001: Phó phòng TCKT (*Sáp nhập phòng Kiểm toán vào phòng TCKT*) - VINACONEX;
  - 12/2001 - 11/2006: Kế toán trưởng Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam (VINACONEX), Đảng ủy viên Đảng bộ Tổng Công ty từ năm 2001, Bí thư Chi bộ Tài chính Kế hoạch;
  - 12/2006 – 6/2008: Ủy viên Hội đồng quản trị, Đảng ủy viên Đảng bộ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX.,JSC).
  - 7/2008 đến nay Phó Tổng Giám đốc, Đảng ủy viên Đảng bộ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam.
- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổng Công ty: Đảng ủy viên Đảng bộ, Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt nam (VINACONEX.,JSC).
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
- ✓ Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Xây dựng số 12;
  - ✓ Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Xi măng VINACONEX Lương Sơn - Hoà Bình;
  - ✓ Chủ tịch Hội đồng sáng lập viên Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Tràng Tiền;
  - ✓ Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Xây dựng số 15;
  - ✓ Thành viên HĐQT Ngân hàng năng lượng Việt Nam.
- Số cổ phần nắm giữ: Không cổ phần
- Trong đó:*
- ✓ Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần
  - ✓ Đại diện phần vốn nhà nước: 0 cổ phần
- Số cổ phần do người có liên quan nắm giữ: 0 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Các khoản nợ đối với Tổng Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổng Công ty: Không có

**12.3. Thành viên Ban Kiểm Soát****1. Ông Đặng Thanh Huấn – Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát**

- Họ và tên: **Đặng Thanh Huấn**
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 20/04/1964
- Nơi sinh: Xã Tân Việt, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương
- Số CMTND: 012758095 do Công an Tp. Hà Nội cấp ngày 28/01/2005
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Xã Tân Việt, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương
- Địa chỉ thường trú: C12 TT HVHC Quốc Gia, Yên Hoà, Cầu Giấy, Hà Nội
- Số điện thoại liên lạc cơ quan: (84-4) 2249256
- Trình độ văn hoá: 10/10
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Tài chính Tín dụng
- Quá trình công tác:
  - 01/1984 - 6/1986: Học trường Trung cấp KT thông tin QS chuyên ngành vô tuyến điện;
  - 7/1986 - 12/1986: Cán bộ kỹ thuật Trạm thông tin KT5, Bộ Tham mưu, Đặc khu Quảng Ninh;
  - 01/1987 - 8/1989: Cán bộ kỹ thuật Xưởng thông tin, Bộ Tham mưu, Quân khu 3 Hải Phòng;
  - 9/1989 - 6/1993: Chuyển ngành, học trường Đại học Tài chính Kế toán Hà Nội;
  - 9/1993 - 4/1995: Kiểm toán viên Công ty Kiểm toán Việt Nam (VACO) - Bộ Tài chính;
  - 5/1995 - 8/1997: Kiểm toán viên Liên doanh kiểm toán giữa Công ty Kiểm toán Việt Nam (VACO) và Deloitte Touche Tomatsu (Mỹ);
  - 9/1997 - 2/2002: Kiểm toán viên chính - Công ty Kiểm toán Việt Nam (VACO) - Bộ Tài chính;
  - 3/2002 - 11/2003: Chuyên viên phòng Tài chính Kế hoạch - Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam (VINACONEX);
  - 12/2003 - 11/2006: Phó Trưởng phòng Tài chính Kế hoạch - Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam (VINACONEX);

- 12/2006 đến nay: Trưởng Ban kiểm soát - Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX.,JSC).
- Chức vụ công tác hiện nay: Trưởng Ban kiểm soát Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt nam (VINACONEX.,JSC).
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác
  - ✓ Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần xây dựng số 2
  - ✓ Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần xây dựng số 9
  - ✓ Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần xây dựng số 11
  - ✓ Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần xây dựng số 15
  - ✓ Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần xây dựng số 25
- Số cổ phần nắm giữ: 2.250 cổ phần
  - Trong đó:*
    - ✓ Sở hữu cá nhân: 2.250 cổ phần
    - ✓ Đại diện sở hữu nhà nước: 0 cổ phần
- Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan: 0 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Các khoản nợ đối với Tổng Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổng Công ty: Không có
- 2. Ông **Phạm Chí Sơn** – Chức vụ: thành viên Ban Kiểm soát
  - Họ và tên: **Phạm Chí Sơn**
  - Giới tính: Nam
  - Ngày tháng năm sinh: 23/08/1977
  - Nơi sinh: Thành phố Hà Nội
  - Số CMND/ Hộ chiếu: 011761326 do Công an Tp. Hà Nội cấp ngày 29/05/2007
  - Quốc tịch: Việt Nam
  - Dân tộc: Kinh
  - Quê quán: Xã Dũng Tiến, huyện Vĩnh Bảo, TP Hải Phòng
  - Địa chỉ thường trú: 1D, ngõ 107 – Trần Duy Hưng – Cầu Giấy – Hà Nội
  - Số điện thoại liên lạc cơ quan: (84-4) 2249292
  - Trình độ văn hoá: 12/12
  - Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật Kinh tế Quốc tế, Kinh tế Ngoại thương
  - Quá trình công tác:

- 9/2001 - 10/2002: Chuyên viên - Công ty Tư vấn Đầu tư và Chuyển giao công nghệ - Investconsult Group;
  - 10/2002 - 6/2005: Chuyên viên phòng Đối ngoại Pháp chế - Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam (VINACONEX);
  - 7/2005 - 6/2006: Phó Trưởng phòng Đối ngoại Pháp chế Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam (VINACONEX);
  - 7/2006 - 11/2006: Phó Chánh Văn phòng Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam (VINACONEX);
  - 12/2006 - 12/2007 Phó Chánh Văn phòng, Thành viên Ban Kiểm soát Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX.,JSC);
  - 19/01/2008 - nay Phó Giám đốc ban đối ngoại pháp chế, thành viên Ban kiểm soát Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX.,JSC).
- Chức vụ công tác hiện nay: Phó Giám đốc ban đối ngoại pháp chế, thành viên Ban kiểm soát Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX.,JSC).
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
- ✓ Thành viên HĐQT Công ty cổ phần xây dựng số 3
  - ✓ Thành viên BKS Tổng Công ty cổ phần phát triển hạ tầng và đầu tư tài chính Việt Nam
- Số cổ phần nắm giữ: 100 cổ phần
- Trong đó:*
- ✓ Sở hữu cá nhân: 100 cổ phần
  - ✓ Đại diện sở hữu nhà nước: 0 cổ phần
- Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan: 0 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Các khoản nợ đối với Tổng Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổng Công ty: Không có
- 3. Bà Trần Thị Lan Hương** – **Chức vụ: Thành viên Ban Kiểm soát**
- Họ và tên: **Trần Thị Lan Hương**
  - Giới tính: Nữ
  - Số CMND: 011600464 cấp ngày 11/12/2003 tại CA TP Hà Nội
  - Ngày tháng năm sinh: 01/05/1973



## BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG



### TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM

---

- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Gia Lộc, Hải Dương
- Địa chỉ thường trú: TT Viện Thú Y, P. Phương Mai, Q. Đống Đa, Hà Nội
- Số điện thoại liên lạc cơ quan: (84.4) 845 3478
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế ngành Kế toán
- Quá trình công tác:
  - 1996 - 2000: Kế toán Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghệ Mefrimex;
  - 2000 - 2004: Thành viên Ban kiểm soát Ngân hàng TMCP Nhà Hà Nội;
  - 2005 đến nay: Trưởng Ban kiểm soát Ngân hàng TMCP Nhà Hà Nội.
- Chức vụ đang đảm nhận tại Tổng Công ty: Thành viên Ban Kiểm soát - Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX.,JSC).
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Trưởng ban Kiểm soát Ngân hàng Thương mại cổ phần Nhà Hà Nội
- Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần
- Trong đó:*
  - ✓ Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần
  - ✓ Đại diện sở hữu phần vốn nhà nước: 0 cổ phần
- Số cổ phần do người có liên quan nắm giữ:
  - ✓ Tên tổ chức: Ngân hàng TMCP Nhà Hà Nội (HABUBANK)
  - ✓ Quan hệ: Tổ chức có liên quan
  - ✓ Số cổ phần nắm giữ: 1.000.000 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Các khoản nợ đối với Tổng Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổng Công ty: Không có

**4. Ông Khổng Văn Minh**– **Chức vụ: Thành viên Ban Kiểm soát**

- Họ và tên: **Khổng Văn Minh**
- Giới tính: Nam
- Số CMND: 024177377 do CA Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 15/8/2005
- Ngày tháng năm sinh: 08/03/1971
- Nơi sinh: Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Cao Phong, Lập Thạch, Vĩnh Phúc
- Địa chỉ thường trú: 40 Lê Công Kiều, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM
- Số điện thoại liên lạc cơ quan: (84.8) 822 8160 / (84.8) 822 8161
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:
  - 1993 – 1995: Kế toán tổng hợp - Công ty Cơ khí và Dịch vụ Tàu biển Vũng Tàu - TP Hồ Chí Minh
  - 1996 – 2001: Chuyên viên, Phó phòng Kế hoạch Nguồn vốn – Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Chi nhánh TP Hồ Chí Minh
  - 2001 – 2002: Trưởng phòng Đầu tư - Công ty Cổ phần Công nghệ thông tin EIS - TP Hồ Chí Minh
  - 2003 – 2005: Chuyên viên đầu tư cấp cao - Công ty TNHH Manulife Việt Nam;
  - 2006 đến nay: Giám đốc đầu tư - Quỹ đầu tư Jaccar - TP Hồ Chí Minh
- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại Tổng Công ty: Thành viên Ban Kiểm soát - Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX.,JSC).
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Giám đốc đầu tư - Quỹ Đầu tư Jaccar - TP Hồ Chí Minh
- Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần
- Trong đó:*
  - ✓ Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần
  - ✓ Đại diện sở hữu phần vốn nhà nước: 0 cổ phần
- Số cổ phần do người có liên quan nắm giữ:
- Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan:
  - ✓ Tên tổ chức: Quỹ đầu tư Jaccar (Jaccar Capital Fund)

- ✓ Quan hệ: Tổ chức có liên quan
- ✓ Số cổ phần nắm giữ: 4.000.000 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Các khoản nợ đối với Tổng Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổng Công ty: Không có

**5. Ông Cù Anh Tuấn - Chức vụ: Thành viên Ban Kiểm Soát**

- Họ và tên: **Cù Anh Tuấn**
- Giới tính: Nam
- Số CMTND: 011551097; Ngày cấp: 29/05/2002; Nơi cấp: Hà Nội
- Ngày tháng năm sinh: 15/11/1972
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Đan Phượng, Hà Tây.
- Địa chỉ thường trú: Số 9 1/10 Trần Quốc Hoàn, Cầu Giấy, Hà Nội.
- Số điện thoại liên lạc tại cơ quan: (84.4) 2780173
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Tài chính.
- Quá trình công tác:
  - 1993-1994 Nhân viên Kế toán tổng hợp Công ty VMEP
  - 1995-2005 Trưởng phòng Tài chính Công ty Motorola Việt Nam
  - 2005 - 2007 Giám đốc Tài chính Công ty Fujitsu Việt Nam
- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổng công ty: Thành viên Ban Kiểm soát - Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX.,JSC).
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: không có
- Số cổ phần đang nắm giữ: 0 cổ phần
- Trong đó:*
  - ✓ Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần
  - ✓ Đại diện sở hữu phần vốn Nhà nước: 0 cổ phần
- Số cổ phần do người có liên quan nắm giữ: không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Các khoản nợ đối với Tổng Công ty: Không có

– Lợi ích liên quan đối với Tổng Công ty: Không có

**12.4. Kế toán trưởng**

*Ông Nguyễn Quốc Hòa* - *Chức vụ: Kế Toán Trưởng*

- Họ và tên: **Nguyễn Quốc Hòa**
- Giới tính: Nam
- Số chứng minh thư: 011512180 do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 29/3/2007
- Ngày tháng năm sinh: 17/02/1972
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Xã An Mỹ, huyện Bình Lục, tỉnh Hà Nam
- Địa chỉ thường trú: Số 72, Tổ 18, phường Thanh Lương, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
- Số điện thoại liên lạc cơ quan: (84.4) 2249 275
- Trình độ văn hoá: 10/10
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế ngành Kế toán, Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh.
- Quá trình công tác:
  - 8/1994-01/1996: Chuyên viên Phòng Tài chính - Kế toán VINACONEX
  - 02/1996-7/1997: Phụ trách Kế toán Trung tâm Xuất khẩu lao động - VINACONEX
  - 8/1997-8/1998: Chuyên viên Phòng Tài chính - Kế toán VINACONEX
  - 9/1998-02/1999: Chuyên viên Phòng Kiểm toán nội bộ VINACONEX
  - 3/1999-4/2002: Chuyên viên Phòng Tài chính - Kế toán y VINACONEX
  - 05/2002-8/2002: Kế toán trưởng Siêu thị VINACONEX - VINACONEX
  - 9/2002-02/2003: Kế toán trưởng Công ty cổ phần Siêu thị và XNK Thương mại Việt Nam - VINACONEX
  - 03/2003-5/2005: Phó Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch VINACONEX
  - 6/2005-02/2008: Kế toán trưởng Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng Hệ thống cấp nước Sông Đà - Hà Nội - VINACONEX
  - 28/02/2008-19/5/2008: Phó Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch VINACONEX
  - Từ 20/5/2008: Kế toán trưởng VINACONEX

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG****TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM**

- Chức vụ công tác hiện nay: Kế toán trưởng Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt nam (VINACONEX.,JSC).
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
- Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần
- Trong đó:*
  - ✓ Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần
  - ✓ Đại diện phần vốn nhà nước: 0 cổ phần
- Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan: Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Các khoản nợ đối với Tổng Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổng Công ty: Không có

**13. TÀI SẢN****- Tài sản****Bảng giá trị tài sản tính đến ngày 31/12/2007 (hợp nhất)***Đơn vị: triệu đồng*

Khoản mục	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
<b>TSCĐ Hữu hình</b>	<b>2.108.212</b>	<b>936.676</b>	<b>1.171.537</b>
Nhà cửa vật kiến trúc	585.295	123.814	461.481
Máy móc thiết bị	1.142.785	605.332	537.453
Phương tiện vận tải	299.637	161.904	137.733
Thiết bị văn phòng	54.467	34.802	19.665
TSCĐ khác	26.028	10.824	15.204
<b>TSCĐ Vô hình</b>	<b>34.088</b>	<b>6.060</b>	<b>28.028</b>
Quyền sử dụng đất	25.937	2.174	23.762
Giá trị thương hiệu	3.605	1.929	1.676
Phần mềm vi tính	383	173	210
Nhãn hiệu hàng hoá	1.123	473	650
TSCĐ vô hình khác	3.041	1.312	1.730
<b>TSCĐ thuê tài chính</b>	<b>5.112</b>	<b>3.973</b>	<b>1.139</b>
<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>7.358.241</b>	-	<b>7.358.241</b>
<b>Tổng tài sản cố định</b>	<b>9.505.653</b>	<b>946.709</b>	<b>8.558.944</b>

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2007 VINACONEX)

**Bảng giá trị tài sản tính đến ngày 30/06/2008 (hợp nhất)**

Đơn vị: triệu đồng

Khoản mục	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
<b>TSCĐ Hữu hình</b>	<b>2.825.731</b>	<b>901.414</b>	<b>1.924.317</b>
Nhà cửa vật kiến trúc	893.089	122.687	770.402
Máy móc thiết bị	1.538.483	554.803	983.679
Phương tiện vận tải	302.469	168.696	133.773
Thiết bị văn phòng	66.934	40.316	26.618
TSCĐ khác	24.756	14.911	9.845
<b>TSCĐ Vô hình</b>	<b>32.649</b>	<b>14.911</b>	<b>27.548</b>
Quyền sử dụng đất	26.813	5.102	24.333
Giá trị thương hiệu	3.605	2.480	1.396
Phần mềm vi tính	383	2.209	164
Nhãn hiệu hàng hoá	679	219	557
TSCĐ vô hình khác	1.170	122	1.098
<b>TSCĐ thuê tài chính</b>	<b>5.711</b>	<b>72</b>	<b>1.498</b>
<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>7.455.201</b>	<b>4.213</b>	<b>7.455.201</b>
<b>Tổng tài sản cố định</b>	<b>10.139.292</b>	<b>910.728</b>	<b>9.408.564</b>

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất 06 tháng năm 2008 của VINACONEX)

– **Đất đai, nhà xưởng**

**Bảng tài sản đất đai VINACONEX đang quản lý và sử dụng đến ngày 31/12/2007**

Stt	Địa chỉ	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mục đích sử dụng	Tình trạng sở hữu
1.	Khu đô thị mới Trung Hoà Nhân Chính, Thanh Xuân - Hà Nội	34.848	Văn phòng và chung cư	Giao sử dụng
2.	47 Điện Biên Phủ, HCM.	473,69	Trụ sở chi nhánh	Giao sử dụng
3.	Bim Sơn, Thanh Hóa.	24.705	Trường học	Giao sử dụng
4.	Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.	26.747	Trường học	Giao sử dụng
5.	Xuân Hòa, thị xã Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.	14.216,3	Mở rộng trường học	Giao sử dụng
6.	34 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội.	2.713,90	Trụ sở văn phòng	Giao sử dụng



Stt	Địa chỉ	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mục đích sử dụng	Tình trạng sở hữu
7.	Số 2 H2 Láng Hạ.	2.043	Trụ sở văn phòng	Giao sử dụng
8.	Trường đào tạo công nhân tại xã Phú Minh - Sóc Sơn - Hà nội.	22.268	Trường học	Giao sử dụng
9.	Trường đào tạo công nhân xã Phú Cường - Sóc Sơn.	8.436	Trường học	Giao sử dụng
10.	H10 Thanh Xuân Nam, Phường Thanh Xuân Nam, Thanh Xuân, HN.	1.973	Trụ sở văn phòng	Giao sử dụng
11	Lô đất N05 Đông Nam Trần Duy Hưng, Hà Nội.	29.680	Dự án chung cư và văn phòng	Giao sử dụng
12.	Nhà máy Bê tông Đạo Tú, Tam Dương, Vĩnh Phúc.	120.600	Nhà máy Bê tông	Giao sử dụng
13	Cái Giá - Cát Bà.	1.715.700	Khu du lịch và đô thị	Giao sử dụng
14.	Nhà máy xi măng Cẩm Phả - phường Cẩm Thạch - thị xã Cẩm Phả - Quảng Ninh.	680.040	Nhà máy xi măng Cẩm Phả	Thuê 50 năm
15.	Trạm nghiền xi măng Cẩm Phả - KCN Mỹ Xuyên A mở rộng - huyện Tân Thành - Bà Rịa Vũng Tàu.	111.807	Trạm nghiền xi măng Cẩm Phả	thuê 48 năm

(Nguồn: VINACONEX)

#### **14. KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC CÁC NĂM TIẾP THEO**

##### **14.1. Mục tiêu**

Trong giai đoạn tới, VINACONEX tiếp tục xác định ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản, sản xuất công nghiệp và vật liệu xây dựng, kinh doanh xuất nhập khẩu và xuất khẩu lao động là các lĩnh vực then chốt. Mục tiêu của VINACONEX trong từng lĩnh vực cụ thể như sau:

- Mục tiêu của VINACONEX hướng đến là giữ vững vị thế là nhà thầu xây dựng hàng đầu Việt Nam, là một trong những nhà thầu có tầm cỡ khu vực để thực hiện được các dự án đặc biệt lớn. Phấn đấu để VINACONEX không chỉ là đơn vị hàng đầu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản mà còn là nhà đầu tư, quản lý bất động sản của các khu đô thị cao cấp hiện đại mang tầm cỡ quốc tế.
- Tiếp tục nghiên cứu và ứng dụng công nghệ mới vào sản xuất các sản phẩm công nghiệp, đồng thời nghiên cứu, đầu tư các sản phẩm mới thay thế dần cho các sản phẩm truyền thống; dự kiến sản phẩm công nghiệp vật liệu xây dựng của VINACONEX với sản lượng hàng năm như sau: Xi măng: 5 triệu tấn; Gạch, đá ốp lát: 2 triệu m<sup>2</sup>; Đá xây dựng: 2 triệu m<sup>3</sup>; Bê tông: 500.000 m<sup>3</sup>; Gạch xây: 100 triệu viên... ; Vật liệu Composite: đa dạng hóa sản phẩm Composite và đầu tư sản xuất nguyên liệu Composite từ nguyên liệu trong nước.
- Tiếp tục đẩy mạnh nhập khẩu máy móc, vật tư thiết bị đáp ứng nhu cầu phát triển của VINACONEX và ngành xây dựng, mở rộng thị trường xuất khẩu, tăng cường hợp tác với các hãng lớn của nước ngoài. Kim ngạch xuất nhập hàng năm tăng bình quân 20%/năm,

trong đó tăng dần tỷ trọng xuất khẩu.

- Tiếp tục duy trì vị trí doanh nghiệp xuất khẩu lao động hàng đầu của Việt Nam với lượng lao động hàng năm làm việc ở nước ngoài là 8.000 tới 10.000 lượt người, trong đó từ 15-20% làm việc tại các công trình xây dựng do VINACONEX nhận thầu ở nước ngoài. Tích cực tìm kiếm các thị trường mới bên cạnh việc duy trì, phát triển thị trường truyền thống.
- Đẩy mạnh sản xuất các sản phẩm công nghiệp như điện năng, nước, cấp thoát nước và các sản phẩm công nghiệp khác cung ứng cho nền kinh tế quốc dân. Trước mắt, VINACONEX tập trung đầu tư các nhà máy thủy điện, nghiên cứu phong điện để đến 2010, tổng công suất các nhà máy điện đạt 300MW, các dự án cấp nước có công suất lớn như dự án nước Sông Đà giai đoạn 1 với công suất đạt 300.000 m<sup>3</sup>/ngày-đêm và tới sau 2010 đạt 1.200.000 m<sup>3</sup>/ngày-đêm.
- Nâng cao năng lực quản trị và hệ thống thông tin kế toán trong toàn VINACONEX.

***Nhằm đạt được các mục tiêu chủ yếu trên, Công ty sẽ thực hiện nhiệm vụ chiến lược của giai đoạn này bao gồm những nội dung cơ bản sau:***

- Phát triển hệ thống quản lý theo mô hình Công ty Mẹ - Công ty Con, xây dựng hệ thống quy chế hoạt động nội bộ về quản trị, tài chính, v.v... để phù hợp với mô hình mới;
- Sắp xếp lại hệ thống công ty con theo hướng gọn nhẹ, hiệu quả cao. Các công ty con chuyên môn hoá sẽ dần được hình thành thông qua sáp nhập các công ty con có cùng lĩnh vực hoạt động, cùng thị trường, cùng sản phẩm;
- Chú trọng tới công tác đào tạo, đào tạo lại, xây dựng đội ngũ chuyên gia, kỹ sư, công nhân lành nghề phục vụ sự phát triển của VINACONEX và phù hợp với xu thế phát triển của xã hội;
- Đánh giá lại tình trạng sản xuất và tiêu thụ sản phẩm, các chỉ tiêu tiêu hao vật chất để tăng cường tiết kiệm. Tập trung giải quyết vật tư, sản phẩm tồn đọng. Nghiên cứu cải tiến sản phẩm cho phù hợp với thị trường. Có giải pháp huy động, bổ sung vốn cho sản xuất, giảm thiểu nợ vay ngân hàng;
- Để giúp VINACONEX hoạch định chiến lược và đề xuất các giải pháp kinh tế, tài chính từ nay đến 2010, VINACONEX đã cùng Tổng Công ty Đầu tư và kinh doanh vốn Nhà Nước đã lựa chọn nhà thầu tư vấn nước ngoài thực hiện dịch vụ tư vấn cho Hội đồng quản trị. Đầu năm 2008 vừa qua, VINACONEX đã chính thức ký hợp đồng với tổ chức tư vấn quốc tế Credit Suisse.

**14.2. Kế hoạch doanh thu - lợi nhuận**

**Bảng kế hoạch doanh thu và lợi nhuận trong các năm 2008 - 2010 (cho Công ty mẹ)**

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2007	KH Năm 2008 <sup>47</sup>		KH Năm 2009		Năm 2010	
	Giá trị	Giá trị	Tăng/giảm so với 2007	Giá trị	Tăng/giảm so với 2008	Giá trị	Tăng/giảm so với 2009
Tổng doanh thu thực hiện	3.407	3.453	1,35%	3.970	14,97%	4.570	15,11%
Lợi nhuận sau thuế <sup>48</sup>	275	305	10,91%	390	27,87%	500	28,21%
Tỷ lệ LNST/ Doanh thu	8,07%	8,83%	0,76%	9,82%	0,99%	10,94%	1,12%
Vốn điều lệ	1.500	2.000	33,33%	3.000	50,00%	4.000	33,33%
LNST/VĐL (%)	18,33	15,25	(3,11%)	13,00%	(2,25%)	12,50%	(0,50%)
Tỷ lệ cổ tức	10,83 <sup>49</sup>	12,00%	1,17%	12,00%	-	12,00%	-

(Nguồn: theo BCTC kiểm toán năm 2007 và kế hoạch HĐSXKD 2008 - 2010 của VINACONEX)

**Căn cứ của kế hoạch tăng vốn điều lệ của VINACONEX**

- ĐHĐCĐ thường niên năm 2007 của VINACONEX đã thông qua phương án tăng vốn điều lệ của Tổng Công ty từ 1.500 tỷ lên 2.000 tỷ đồng và trong năm 2008, ĐHĐCĐ thường niên của Tổng Công ty đã thông qua phương án tăng vốn điều lệ của Tổng Công ty lên 3.000 tỷ đồng (thông qua Giai đoạn I và Giai đoạn II của đợt chào bán thêm cổ phần). Tuy nhiên căn cứ vào tình hình thực tế của nền kinh tế cũng như nhu cầu huy động vốn cho các dự án đang và sẽ đầu tư và kế hoạch phát triển của Công ty trong thời gian tới, ĐHĐCĐ thường niên năm 2008 đã thông qua kế hoạch tăng vốn, cụ thể là năm 2008 vốn điều lệ sẽ tăng lên 2.000 tỷ đồng, năm 2009: tăng lên 3.000 tỷ đồng, năm 2010: tăng lên 4.000 tỷ đồng.
- Kế hoạch tăng vốn điều lệ trong các năm 2008, 2009, 2010 đã được HĐQT cân nhắc kỹ lưỡng dựa trên nhu cầu vốn phục vụ cho sản xuất kinh doanh của VINACONEX và nhu cầu đầu tư, hợp tác góp vốn của các đối tác chiến lược trong và ngoài nước.

**Căn cứ đặt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm**

Kế hoạch doanh thu lợi nhuận được xây dựng trên cơ sở kế hoạch doanh thu lợi nhuận ba năm 2007 - 2009 được thông qua tại ĐHĐCĐ thành lập ngày 27/11/2006 và được HĐQT điều chỉnh dựa trên những đánh giá triển vọng ngành, và tình hình thực tế của nền kinh tế trong Quý I năm 2008 như đã phân tích ở

<sup>47</sup> Kế hoạch năm 2008 đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2008 thông qua.

<sup>48</sup> Theo chính sách ưu đãi thuế đối với DNNN cổ phần hóa, Vinacorex được miễn 100% thuế TNDN trong hai năm 2006, 2007 và miễn 50% thuế TNDN trong hai năm tiếp theo.

<sup>49</sup> Tỷ lệ cổ tức năm 2007 là 10,83%/năm được tính cho năm tài chính 2007 là 13 tháng (từ 1/12/2006 đến 31/12/2007)

phần trên và tình hình hoạt động thực tế của VINACONEX bao gồm những nội dung như sau:

- Tốc độ tăng trưởng doanh thu trung bình của VINACONEX dự kiến khoảng 15%/năm; tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên doanh thu trung bình dự kiến đạt khoảng 10%/năm. Điều này là hoàn toàn có cơ sở do VINACONEX là một trong những VINACONEX hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản, có thương hiệu mạnh, chiếm thị phần lớn và có tốc độ tăng trưởng luôn cao hơn mức trung bình của ngành.
- Riêng đối với kế hoạch năm 2008, doanh thu và lợi nhuận được VINACONEX đặt ra có sự tăng trưởng so với năm 2007, tuy nhiên không có sự tăng trưởng mạnh. Kế hoạch này đã được VINACONEX cân nhắc trên cơ sở đánh giá tình hình kinh tế Việt Nam trong những tháng cuối năm 2007 và Quý I năm 2008. Như đã nêu trong *những nhân tố rủi ro*, năm 2008 dự báo tốc độ tăng trưởng của Việt Nam có sự giảm sút, tỷ lệ lạm phát cao, lãi suất tăng..., điều này sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến các Doanh nghiệp trong đó có VINACONEX. Tuy nhiên, lợi nhuận sau thuế năm 2008 dự kiến thu được là 305 tỷ đồng, tăng khá so với năm 2007 do các dự án kinh doanh bất động sản bắt đầu được khai thác trong năm 2008.
- Tính khả thi của kế hoạch tăng trưởng doanh thu, lợi nhuận giai đoạn 2008-2010 còn được thể hiện ở bảng tóm tắt dòng tiền các dự án tiêu biểu do VINACONEX và các đơn vị thành viên đang triển khai trong các năm tới. Một phần doanh thu và lợi nhuận dự kiến thu được từ các dự án tiêu biểu này (*tương ứng với phần vốn góp của VINACONEX vào các dự án này*) sẽ là nguồn đóng góp chủ yếu cho doanh thu, lợi nhuận trong các năm tới (2008-2010) của VINACONEX.

**Bảng tóm tắt dòng tiền các dự án tiêu biểu do VINACONEX và các đơn vị thành viên đang triển khai trong các năm tới**

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM**



Stt	Tên dự án	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)			NPV (tỷ đồng)	IRR (%)	Thời gian thu hồi vốn (năm)	Dự kiến doanh thu (tỷ đồng)			Dự kiến lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)		
		Tổng cộng	Vay NH	Vốn tự có và vốn khác				2008 %CS	2009 %CS	2010 %CS	2008	2009	2010
<b>I. Dự án đang triển khai từ năm 2007</b>													
1	Dự án Xi măng Cẩm Phả (giai đoạn 1)	6.090,00	5.481,00	609,00	1.173,00	13,00	9,14	1.445,00	1.686,00	1.748,00	(301,80)	(113,50)	(42,30)
2	Dự án Nước Sông Đà (giai đoạn 1)	1.515,00	1.115,00	400,00	316,2	14,36	16,00	258,60	289,10	304,25	47,44	80,88	102,99
3	Dự án Trụ sở VINACONEX 34 Láng Hạ	326,95,00	261,50	65,40	28,10	22,00	7,00	0,00	0,00	280,70	0,00	0,00	113,50
4	Dự án Khu Công nghiệp Bắc Phú Cát	684,16,00	250,00	434,00	62,40	16,83	11,00	281,5	284,30	7,05	138,80	250,90	-3,62
5	Dự án ĐTXD Cụm nhà ở hỗn hợp chung cư kết hợp dịch vụ tại lô đất NO5	3682,40	523,40	3159,00					1.946,40	1.238,40		87,70	31,3
6	Dự án ĐT Nhà chung cư cao tầng 15T	65,38	15,69	49,69				Đây là dự án xây dựng để tạo quỹ đất để chi trả GPMB và xây dựng tuyến đường 22m cho nên dự án chưa tính lợi nhuận.					
<b>II. Dự án đã triển khai và đi vào khai thác sử dụng</b>													
1	Dự án nhà ở chung cư cao tầng 17T1-T6 Thuộc dự án Khu ĐT Trung hòa - Nhân	432,80	0,00	432,80									

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM**



2	Dự án nhà ở chung cư cao tầng 17T7, T8, T9 Thuộc dự án KhuĐT Trung hòa -	<b>225,00</b>	0,00	225,00									
3	Dự án nhà ở chung cư cao tầng 18T1-18T2 Thuộc dự án KhuĐT Trung hòa -	<b>181,00</b>	0,00	181,00									
4	Dự án Nhà ở chung cư cao tầng 24T1 - 24T2 thuộc dự án Trung hòa Nhân chính	<b>275,37</b>	0,00	275,37									
5	Dự án Nhà ở Chung cư cao tầng 34T thuộc dự án Trung hòa Nhân chính.	<b>394,55</b>	0,00	394,55									
6	Dự án Trung tâm xúc tiến thương mại Thanh Hóa	<b>76,94</b>	53,86	23,08	14,76	10,88	22,50	17,27	17,27	17,27	2,22	2,60	3,12
7	Dự án Trung tâm xúc tiến thương mại Hà Đông	<b>118,84</b>			24,97	14,15	13,81	28,73	36,94	41,04	2,30	10,18	14,00

Đã bán và hạch toán doanh thu lãi, lỗ trong các năm tài chính từ 2003 đến 2005

(Nguồn: tóm tắt báo cáo dòng tiền các dự án đầu tư của VINACONEX do Phòng Đầu tư VINACONEX cung cấp thông tin)



**15. ĐÁNH GIÁ CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC**

Với tư cách là tổ chức tư vấn, Công ty Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam xin đưa ra đánh giá về hoạt động kinh doanh của Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam trong giai đoạn 2008 - 2010 dựa trên cơ sở thu thập thông tin, nghiên cứu phân tích thực trạng hoạt động sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính hiện nay của Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam. Công ty Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam cho rằng kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam dự kiến trong giai đoạn 2008-2010 là phù hợp và khả thi nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động tới hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

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

**16. THÔNG TIN VỀ NHỮNG CAM KẾT NHƯNG CHƯA THỰC HIỆN CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**

Trong tháng 9/2007 VINACONEX huy động 1.000 tỷ đồng dưới hình thức phát hành riêng lẻ trái phiếu kèm chứng quyền mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần xi măng Cẩm Phả (Người sở hữu trái phiếu tại ngày chốt danh sách sẽ được quyền mua cổ phần của Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm phả do Tổng Công ty phát hành thành lập để quản lý và khai thác xi măng Cẩm phả).

Các thông tin cơ bản của đợt phát hành trái phiếu như sau:

1. **Tên trái phiếu:** Trái phiếu VINACONEX năm 2007
2. **Tên viết tắt:** VINACONEX BOND 2007
3. **Đồng tiền phát hành:** Đồng Việt Nam (VNĐ)
4. **Mệnh giá:** 100.000 (một trăm nghìn) đồng
5. **Tổng giá trị phát hành (theo mệnh giá):** 1.000.000.000.000 (một nghìn tỷ) đồng
6. **Ngày phát hành:** 19/09/2007
7. **Kỳ hạn trái phiếu:** 03 năm.
8. **Phương thức phát hành:**

Bảo lãnh phát hành (Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam là đơn vị bảo lãnh).

9. **Phương thức thanh toán gốc và lãi:**
  - Tiền gốc trái phiếu được thanh toán một lần khi đến hạn theo mệnh giá trái phiếu. Tiền lãi trái phiếu được trả hàng năm vào ngày 30 tháng 09 từ năm 2008 đến năm đáo hạn.

- Trong trường hợp đến hạn trả gốc và lãi, nếu VINACONEX không thanh toán được thì đơn vị bảo lãnh phát hành sẽ trả gốc, lãi cho nhà đầu tư.

**10. Lãi suất:**

- Lãi suất trái phiếu trong trường hợp trái chủ được thực hiện chuyển đổi chứng quyền: 3%/năm.
- Lãi suất trái phiếu trong trường hợp VINACONEX không thực hiện cam kết cho phép trái chủ được thực hiện chuyển đổi chứng quyền: 11%/năm.

**11. Thời điểm đáo hạn trái phiếu: 19/9/2010**

**12. Nội dung và hình thức chứng quyền của người sở hữu trái phiếu:**

- **Khái niệm:**

Chứng quyền là cam kết của VINACONEX cho phép Người sở hữu trái phiếu được mua cổ phiếu phổ thông của công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả và có đầy đủ quyền lợi như các cổ đông thường góp vốn tại thời điểm thành lập Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả. Chứng quyền được thực hiện một lần duy nhất tại thời điểm chốt danh sách.

- **Hình thức chứng quyền:**

Người sở hữu trái phiếu sẽ được sở hữu chứng quyền kèm theo trái phiếu. Chứng quyền được mặc định là quyền kèm theo trái phiếu. Chứng quyền không được phát hành dưới dạng chứng từ.

Người sở hữu 1 trái phiếu mệnh giá 100.000 đồng sẽ được kèm theo 1 chứng quyền. Số chứng quyền của Người sở hữu trái phiếu sẽ bằng số lượng trái phiếu người đó nắm giữ.

- **Tỷ lệ chuyển đổi chứng quyền:**

Tại thời điểm chốt danh sách, cứ 01 chứng quyền sẽ được quyền mua 01 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả với giá bằng mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần (mười nghìn đồng một cổ phần).

- **Thời gian chuyển đổi chứng quyền dự kiến:** Quý IV năm 2008.

VINACONEX sẽ gửi thông báo về ngày chốt danh sách người sở hữu trái phiếu được quyền mua cổ phiếu cho người sở hữu trái phiếu chậm nhất 15 ngày nhưng không sớm hơn 60 ngày trước ngày chốt danh sách.

**17. CÁC THÔNG TIN, CÁC TRANH CHẤP KIẾN TỤNG LIÊN QUAN TỚI CÔNG TY MÀ CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CẢ CỔ PHIẾU CHÀO BÁN (nếu có)**

- Không có.

**PHẦN V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN**

**1. LOẠI CỔ PHIẾU:**

Cổ phiếu phổ thông.

**2. MỆNH GIÁ:**

10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu.

**3. TỔNG SỐ CỔ PHIẾU CHÀO BÁN:**

**50.014.850 (năm mươi triệu, không trăm mười bốn nghìn, tám trăm năm mươi) cổ phần.**

Trong đó:

Stt	Đối tượng chào bán	Số cổ phần chào bán (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1.	Cổ đông hiện hữu	45.515.350	91,00
2.	Cán bộ công nhân viên	4.499.500	9,00
<b>Tổng cộng</b>		<b>50.014.850</b>	<b>100</b>

**4. GIÁ CHÀO BÁN DỰ KIẾN**

Stt	Đối tượng chào bán	Giá chào bán dự kiến (đồng/cổ phần)
1.	Cổ đông hiện hữu	20.000
2.	Cán bộ công nhân viên	20.000

**5. PHƯƠNG PHÁP TÍNH GIÁ**

Theo giá trị sổ sách của cổ phiếu.

**5.1. Giá trị sổ sách của cổ phiếu (theo BCTC năm 2007 và BCTC 06 tháng năm 2008 hợp nhất)**

**Công thức tính:**

$$\text{Giá trị sổ sách của cổ phần} = \frac{\text{Nguồn Vốn chủ sở hữu - Nguồn kinh phí và quỹ khác}^{50}}{\text{Số cổ phần đã phát hành - Cổ phiếu quỹ}^{51}}$$

<sup>50</sup> Quỹ khác như Quỹ khen thưởng phúc lợi, nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ, v.v... là những quỹ không thuộc sở hữu của cổ đông.

<sup>51</sup> Đến thời điểm hiện tại VINACONEX chưa thực hiện việc mua - bán cổ phiếu quỹ.



**Tại thời điểm 31/12/2007:**

$$\text{Giá trị sổ sách 1 CP} = \frac{1.762.740.931.569 - 37.764.137.302}{149.985.150 - 0}$$

$$\text{Giá trị sổ sách 1 CP} = \frac{1.724.976.794.267}{149.985.150} = \mathbf{11.500 \text{ đồng/ 1 cổ phần}}$$

**Tại thời điểm 30/06/2008:**

$$\text{Giá trị sổ sách 1 CP} = \frac{1.719.685.108.246 - 44.557.554.436}{149.985.150 - 0} = 1.675.127.553.810/149.985.150 = \mathbf{11.168 \text{ đồng/ 1 cổ phần}}$$

**5.2. Giá trị sổ sách của cổ phiếu (theo BCTC năm 2007 và 06 tháng năm 2008 chưa hợp nhất)**

**Công thức tính:**

$$\text{Giá trị sổ sách của cổ phần} = \frac{\text{Nguồn Vốn chủ sở hữu - Nguồn kinh phí và quỹ khác}}{\text{Số cổ phần đã phát hành - Cổ phiếu quỹ}}$$

**Tại thời điểm 31/12/2007:**

$$\text{Giá trị sổ sách 1 CP} = \frac{1.597.918.753.240 - 23.443.227.968}{149.985.150 - 0} = 1.574.475.525.272/149.985.150 = \mathbf{10.500 \text{ đồng/ 1 cổ phần}}$$

**Tại thời điểm 30/06/2008:**

$$\text{Giá trị sổ sách 1 CP} = \frac{1.507.355.060.992 - 21.080.668.264}{149.985.150 - 0} = 1.486.274.392.728/149.985.150 = \mathbf{9.909 \text{ đồng/ 1 cổ phần}}$$

**6. PHƯƠNG THỨC PHÂN PHỐI**

Stt	Đối tượng chào bán	Phương thức phân phối
1.	Cổ đông hiện hữu	<p><i>Cổ phiếu được phân phối cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền.</i></p> <p><b>– Nguyên tắc thực hiện quyền mua cổ phần:</b></p> <p>✓ Để đảm bảo công bằng cho các cổ đông, cổ phần phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu sẽ được thực hiện theo phương thức phân bổ quyền mua cổ phần. Mỗi cổ đông sở hữu 01 cổ phần cũ sẽ nhận được 01 quyền mua cổ</p>

Stt	Đối tượng chào bán	Phương thức phân phối
		<p>phần phát hành thêm. Tỷ lệ thực hiện quyền sẽ được tính toán theo tỷ lệ sở hữu của cổ đông tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để phát hành thêm cổ phần, theo đó tỷ lệ thực hiện quyền là: 3,2953: 1.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Để đảm bảo tổng số lượng cổ phần phát hành cho cổ đông hiện hữu không vượt quá tổng số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành, số lượng cổ phiếu phát hành cho từng cổ đông sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.</li> <li>✓ Số lượng cổ phiếu lẻ còn dư sau đợt phát hành sẽ được phân phối tiếp cho các đối tượng khác với những điều kiện thích hợp nhưng với giá không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.</li> </ul> <p><b><i>Vi dụ:</i></b> Cổ đông A sở hữu 1.250 cổ phần tại thời điểm chốt danh sách, số lượng quyền cổ đông A được nhận là 1.250 quyền, theo nguyên tắc thực hiện quyền nêu trên số cổ phần cổ đông A được mua là = <math>1.250 / 3,2953 = 379,328</math> cổ phần, tuy nhiên do việc làm tròn xuống nên số lượng phần mà cổ đông A được mua thêm là 379 cổ phần.</p> <p><b>– Phương thức phân phối cổ phần:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Đối với các cổ đông đã lưu ký chứng khoán: phân phối thông qua các thành viên lưu ký;</li> <li>✓ Đối với các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán: phân phối tại trụ sở VINACONEX.</li> </ul>
2.	Cán bộ công nhân viên	Phân phối trực tiếp theo danh sách CBCNV và số lượng cổ phần được mua tương ứng do HĐQT VINACONEX thông qua.

**7. THỜI GIAN VÀ LỊCH TRÌNH PHÂN PHỐI CỔ PHIẾU**

Triển khai trong vòng 90 ngày kể từ ngày VINACONEX nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán của UBCKNN. Lịch trình cụ thể như sau:

**LỊCH TRÌNH THỰC HIỆN PHÂN PHỐI**

Stt	Công việc	Thời gian thực hiện
1	Nhận Giấy chứng nhận Đăng ký chào bán từ UBCKNN.	D
2	Xác định ngày lập Danh sách sở hữu cuối cùng và thông báo với Trung tâm lưu ký chứng khoán (TTLK), Trung tâm Giao dịch chứng khoán Hà Nội (TTGDCK) để triển khai chào bán cổ phiếu.	D đến D+2

Stt	Công việc	Thời gian thực hiện
3	Công bố thông tin về đợt chào bán trên một tờ báo điện tử hoặc báo viết trong 03 số báo liên tiếp.	D đến D+7
4	Ngày giao dịch không hưởng quyền.	D + 10
5	Ngày đăng ký cuối cùng.	D+12
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Phối hợp cùng TTLK phân bổ và thông báo quyền mua cổ phần đến các thành viên lưu ký và các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán.</li> <li>– HĐQT thông báo cho các CBCNV được mua cổ phần.</li> </ul>	D+19 đến D+26
7	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Các cổ đông hiện hữu tiến hành đăng ký, chuyển nhượng quyền mua và nộp tiền mua cổ phần.</li> <li>– CBCNV tiến hành đăng ký và nộp tiền mua cổ phần.</li> </ul>	D+20 đến D+40
8	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Tổng hợp việc thực hiện quyền mua của cổ đông hiện hữu, CBCNV.</li> <li>– Lập báo cáo trình HĐQT để HĐQT quyết định phương thức xử lý số cổ phần không chào bán hết (nếu có).</li> </ul>	D+41 đến D+50
10	Xử lý số cổ phần không chào bán hết (nếu có).	D+50 đến D+51
11	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Báo cáo UBCKNN kết quả đợt phát hành.</li> <li>– Nộp Hồ sơ đăng ký lưu ký bổ sung và đăng ký giao dịch bổ sung.</li> </ul>	D+52
12	Nhận Giấy phép Lưu ký bổ sung và Đăng ký niêm yết bổ sung.	D+62
13	Công bố báo chí về việc Niêm yết bổ sung.	D+63
14	Trao trả giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cho các cổ đông chưa lưu ký, CBCNV.	D+53 đến D+64
15	Giao dịch cổ phiếu phát hành bổ sung.	D+65

## **8. ĐĂNG KÝ, CHUYỂN NHƯỢNG VÀ THỰC HIỆN QUYỀN MUA CỔ PHIẾU**

### **8.1. Đối với cổ đông hiện hữu**

- Trong thời hạn 20 ngày làm việc kể từ ngày quyền mua có hiệu lực, cổ đông thuộc Danh sách sở hữu cuối cùng sẽ đăng ký thực hiện quyền mua cổ phần và nộp tiền theo tỷ lệ được mua đã quy định. Các cổ đông mở tài khoản và lưu ký cổ phiếu ở TVLK nào sẽ đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phần tại TVLK đó. Cổ đông chưa thực hiện lưu ký thì đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phần tại Tổng Công ty VINACONEX.
- Quyền mua cổ phiếu được phép chuyển nhượng:  
*Nguyên tắc chuyển nhượng:* Người sở hữu quyền mua cổ phần có thể chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình cho người khác và chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần (không được chuyển nhượng cho người thứ ba).



**Thủ tục thực hiện chuyển nhượng quyền mua cổ phần:** Cổ đông sở hữu quyền mua cổ phần tự tìm đối tác và thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền mua cổ phần (*nếu có nhu cầu*). Các cổ đông đã lưu ký sẽ thực hiện việc chuyển nhượng quyền mua cổ phần tại TVLK nơi bên chuyển nhượng mở tài khoản. Cổ đông chưa lưu ký sẽ thực hiện chuyển nhượng quyền mua cổ phần tại Trụ sở của VINACONEX.

**Thời gian thực hiện chuyển nhượng quyền mua cổ phần:** Thời gian để cổ đông thực hiện việc chuyển nhượng quyền mua cổ phần (*nếu có nhu cầu*) là 18 ngày kể từ ngày phân bổ quyền mua.

**Lưu ý:** Trong thời hạn đăng ký thực hiện quyền mua, các cổ đông không thực hiện quyền mua của mình thì sẽ bị mất quyền mua cổ phần mới mà không nhận được bất cứ sự đền bù nào của Tổng công ty.

## **8.2. Đối với cán bộ công nhân viên**

- Cán bộ công nhân viên được mua cổ phần theo chương trình chào bán phải đáp ứng tiêu chuẩn quy định và phải có tên trong danh sách cán bộ công nhân viên Tổng công ty do HĐQT phê duyệt.
- Cán bộ công nhân viên được hưởng quyền mua cổ phần theo chương trình lựa chọn phải thực hiện đúng cam kết kèm theo nêu trong chương trình (*hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm*).
- Việc đăng ký mua cổ phần và nộp tiền mua của CBCNV Tổng Công ty được thực hiện tại Trụ sở Tổng Công ty.

## **9. XỬ LÝ CỔ PHIẾU CÒN DƯ SAU ĐỢT PHÁT HÀNH:**

Các cổ phần lẻ phát sinh do làm tròn (*nếu có*) và cổ phần không được cổ đông, cán bộ công nhân viên đăng ký mua hết sẽ được HĐQT tiếp tục phân phối cho đối tượng khác với những điều kiện phù hợp nhưng với mức giá không thấp hơn 20.000 đồng/cổ phần.

Trường hợp cổ phần phát hành còn dư vẫn không được phân phối hết, HĐQT sẽ điều chỉnh giảm số lượng cổ phần chào bán được theo số thực tế.

## **10. GIỚI HẠN VỀ TỶ LỆ NĂM GIỮ ĐỐI VỚI NGƯỜI NƯỚC NGOÀI**

Điều lệ tổ chức và hoạt động của VINACONEX không giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của VINACONEX đối với người nước ngoài. Tuy nhiên, sau khi đăng ký giao dịch trên Trung tâm giao dịch Chứng khoán Hà Nội, tỷ lệ nắm giữ của người nước ngoài sẽ tuân theo quy định tại Quyết định số 238/2005/QĐ-TTg ngày 29/09/2005 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của bên nước ngoài vào thị trường chứng khoán Việt Nam và Thông tư số 90/2005/TT-BTC ngày 17/10/2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Quyết định số 238/2005/QĐ-TTg. Theo đó, tổ chức, cá nhân nước ngoài mua, bán chứng khoán trên thị trường chứng khoán Việt Nam được nắm giữ tối đa 49% tổng số cổ phiếu đăng ký niêm yết của một tổ chức đăng ký niêm yết trên Trung tâm Giao dịch Chứng khoán. Tại thời điểm 08/05/2008, tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của Tổng Công ty VINACONEX của các nhà đầu tư nước ngoài là 16,91%.

Bảng tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của nhà đầu tư nước ngoài (tại thời điểm 08/05/2008):

Nội dung	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ (%)
Tổ chức nước ngoài	10	25.303.407	16,87
Cá nhân nước ngoài	10	64.100	0,04
<b>Tổng số</b>	<b>20</b>	<b>25.367.507</b>	<b>16,91</b>

(Nguồn: danh sách cổ đông chốt ngày 08/05/2008 của VINACONEX)

## 11. CÁC LOẠI THUẾ CÓ LIÊN QUAN

### Đối với hoạt động đầu tư chứng khoán

- Thuế giá trị gia tăng (GTGT): Các hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chứng khoán không thuộc đối tượng chịu thuế GTGT.
- Thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN): Thông tư số 100/2004/TT-BTC ngày 20/10/2004 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp đối với lĩnh vực chứng khoán qui định như sau:
  - Các tổ chức kinh doanh hạch toán kinh tế độc lập: gồm các doanh nghiệp thuộc mọi loại hình, hoạt động kinh doanh trên mọi lĩnh vực (trừ công ty chứng khoán, công ty quản lý quỹ) có thực hiện hạch toán kinh tế độc lập, như doanh nghiệp Nhà Nước, công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần, công ty hợp danh, doanh nghiệp hoạt động theo Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, tổ chức kinh tế của các tổ chức chính trị, xã hội, nghề nghiệp, tham gia đầu tư chứng khoán. Hoạt động đầu tư chứng khoán của các tổ chức này là hoạt động tài chính, do vậy thu nhập từ đầu tư chứng khoán trong kỳ tính thuế phải gộp chung với thu nhập từ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp để tính thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định chung.
  - Các tổ chức khác (trừ tổ chức kinh doanh hạch toán kinh tế độc lập nói trên, công ty chứng khoán, công ty quản lý quỹ, quỹ đầu tư chứng khoán) kể cả quỹ đầu tư của nước ngoài chỉ mở tài khoản tại Việt Nam mà không có sự hiện diện tại Việt Nam tham gia đầu tư chứng khoán: thực hiện nộp thuế TNDN theo phương thức khoán. Số thuế phải nộp được xác định bằng 0,1% tổng giá trị cổ phiếu bán ra của từng giao dịch chuyển nhượng.
  - Các công ty chứng khoán và công ty quản lý quỹ: Chênh lệch giá chứng khoán mua bán trong kỳ, thu lãi trái phiếu (trừ trái phiếu được miễn thuế theo qui định của pháp luật) từ hoạt động tự doanh của công ty chứng khoán, hoạt động đầu tư tài chính của công ty quản lý quỹ được tính vào “doanh thu để tính thu nhập chịu thuế trong kỳ tính thuế”.
  - Các cá nhân đầu tư chứng khoán: bao gồm các cá nhân trong và ngoài nước đầu tư chứng khoán tại Việt Nam tạm thời chưa phải nộp thuế thu nhập đối với khoản thu nhập từ cổ tức, lãi trái phiếu, chênh lệch mua bán chứng khoán và các khoản thu nhập khác từ đầu tư chứng khoán theo qui định hiện hành.

**12.2. Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng công ty*****Thuế thu nhập doanh nghiệp***

Căn cứ luật thuế thu nhập doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/09/2006 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đầu tư, Công ty được hưởng những ưu đãi đối với thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:

Công ty được miễn thuế trong 02 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 03 năm tiếp theo. Sau thời hạn được áp dụng mức thuế suất ưu đãi như trên, Công ty phải đóng thuế đầy đủ theo như quy định của pháp luật.

Các loại thuế và mức thuế suất khác hiện đang áp dụng tại VINACONEX như sau:

Stt	Loại thuế	Thuế suất	Thời hạn áp dụng
1.	Thu nhập doanh nghiệp	0%	2007 – 2008
	Thu nhập doanh nghiệp	14%	2009 – 2011
2.	Thu nhập cá nhân	Theo tỷ lệ quy định	
3.	Giá trị gia tăng	5%, 10%	
4.	Nhà thầu nước ngoài	Theo tỷ lệ quy định	
5.	Môn bài	3.000.000 đ/năm	

(Nguồn: Ban Tài chính - Kế hoạch VINACONEX)

**12. CÁC HẠN CHẾ LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG**

Cổ phiếu phân phối cho cổ đông hiện hữu không hạn chế chuyển nhượng.

Cổ phiếu phân phối cho cán bộ công nhân viên bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày hết hạn nộp tiền chứng khoán.

**13. NGÂN HÀNG MỞ TÀI KHOẢN PHONG TỎA NHẬN TIỀN MUA CỔ PHIẾU**

Tên tài khoản: Tổng công ty CP XNK & XD Việt Nam

Số tài khoản: 054.111.8888888

Ngân hàng: Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân Đội, chi nhánh Lê Trọng Tấn

## **PHẦN VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN**

VINACONEX dự kiến sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán này vào các mục đích sau:

- Tiếp tục đầu tư cho dự án Xi măng Cẩm Phả;
- Cơ cấu lại nguồn vốn và tài trợ vốn lưu động cho Tổng công ty.

### **1. PHƯƠNG ÁN KHẢ THI<sup>52</sup>**

#### **1.1. Dự án xi măng Cẩm Phả**

##### **1.1.1. Cơ sở pháp lý của Dự án**

- Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 30/12/2002 của Thủ tướng Chính phủ về việc đầu tư Dự án Xi măng Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh.
- Quyết định số 1263 QĐ/VC-BQLXMCP ngày 8/9/2006 của Hội đồng Quản trị Tổng công ty Xuất Nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam phê duyệt Tổng dự toán công trình Nhà máy Xi măng Cẩm Phả thuộc Dự án xi măng Cẩm Phả.
- Quyết định số 0145 QĐ/VC-BQLXMCP ngày 14/2/2006 của Hội đồng Quản trị Tổng công ty Xuất Nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam phê duyệt Tổng dự toán công trình Trạm nghiền Xi măng Cẩm Phả thuộc Dự án Xi măng Cẩm Phả.
- Quyết định số 1270 QĐ/VC-BQLXMCP ngày 11/9/2006 của Hội đồng Quản trị Tổng công ty Xuất Nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam phê duyệt điều chỉnh tổng mức đầu tư Dự án xi măng Cẩm Phả.
- Quyết định số 859/QĐ-UB của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc cho VINACONEX thuê đất để xây dựng Nhà máy xi măng Cẩm Phả và Quyết định số 9729/QĐ-UB của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho VINACONEX thuê đất để xây dựng trạm nghiền xi măng thuộc Nhà máy xi măng Cẩm Phả.
- Giấy phép khai thác khoáng sản số 1529/GP-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường cho phép khai thác mỏ đá vôi Quang Hanh, tỉnh Quảng Ninh.
- Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư số 1538 BKH/PTDN của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.
- Văn Bản số 3464/GTVT - KHĐT của Bộ Giao thông Vận tải về việc thoả thuận địa điểm cảng chuyên dụng xi măng Cẩm Phả.
- Văn bản số 872/CHHVN-KHĐT của Cục Hàng Hải Việt Nam về việc điều chỉnh vị trí tuyến mép bên cảng trạm nghiền xi măng Cẩm Phả.

##### **1.1.2. Giới thiệu chung về dự án**

Dự án Xi măng Cẩm Phả đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 30/12/2002 với nội dung chính như sau:

---

<sup>52</sup> Nguồn: Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Xi măng Cẩm phả

- **Tên dự án:**  
DỰ ÁN XI MĂNG CẨM PHẢ
- **Chủ đầu tư:**  
TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
- **Hình thức quản lý dự án:**  
Chủ đầu tư trực tiếp quản lý thực hiện dự án
- **Địa điểm và diện tích sử dụng đất:**
  - Nhà máy Xi măng Cẩm Phả: đặt tại phường Cẩm Thạch, thị xã Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh; diện tích sử dụng đất 75 ha (gồm cả diện tích mở rộng dây chuyền 2).
  - Trạm nghiền Xi măng Cẩm Phả: đặt tại khu công nghiệp Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; diện tích sử dụng đất 10 ha (gồm cả diện tích mở rộng dây chuyền 2).
- **Quy mô dự án:**  
Dự án Xi măng Cẩm Phả có công suất 2,3 triệu tấn xi măng PCB40/năm theo TCVN 6260: 1997, gồm:
  - ✓ Nhà máy Xi măng Cẩm Phả công suất 6.000 tấn clanhke/ngày, tương ứng 1.890.000 tấn clanhke/năm, chỉ nghiền tại Nhà máy 690.000 tấn clanhke/năm, tương ứng 820.000 tấn xi măng PCB40/năm. Công suất khai thác năm thứ nhất 70%; năm thứ hai 80%; năm thứ ba 90%; từ năm thứ tư trở đi đạt 100%.
  - ✓ Trạm nghiền Xi măng Cẩm Phả tiếp nhận và nghiền 1.200.000 tấn clanhke/năm từ Nhà máy Xi măng Cẩm Phả tương đương 1.480.000 tấn xi măng PCB40/ năm. Công suất khai thác năm thứ nhất 65%; năm thứ hai 80%; năm thứ ba 90%; từ năm thứ tư trở đi đạt 100%.
- **Thiết bị công nghệ:**  
Nhà máy công nghệ lò quay theo phương pháp khô của KAWASAKI (Nhật Bản) và sử dụng cùng thiết bị của các hãng nổi tiếng chuyên ngành sản xuất xi măng trên thế giới như: FAM, HAVER & BOECKER, LOESCHE (Đức,) và ABB (Thụy Sĩ).
- **Nguồn nguyên liệu, nhiên liệu chính:**
  - ✓ Đá vôi: khai thác tại mỏ đá vôi Quang Hanh II cách mặt bằng Nhà máy 6.830m về phía Tây - Tây Bắc, trữ lượng 260,48 triệu tấn, đảm bảo đủ nguyên liệu cho nhà máy sản xuất trên 50 năm.
  - ✓ Đất sét: khai thác tại mỏ sét Hà Chanh, xã Cộng Hoà, Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh, trữ lượng mỏ đất sét 28,28 triệu tấn, đảm bảo đủ nguyên liệu cho nhà máy sản xuất trên 50 năm.

- ✓ Nhiên liệu sử dụng than cám 4aHG (theo TCVN 1790-1999) tại Quảng Ninh.
- ✓ Điện: được cung cấp từ trạm biến áp 220/110 kV Hoàn Bồ. Sau năm 2007, khi Nhà máy nhiệt điện Cẩm Phả - Quảng Ninh phát điện thì Nhà máy xi măng Cẩm Phả lấy điện từ trạm biến áp Nhà máy nhiệt điện Cẩm Phả.
- ✓ Nước: yêu cầu là 2.500 m3/ngày được cung cấp từ Nhà máy nước Diễn Vọng có công suất 60.000 m3/ngày.
- ✓ Các nguyên liệu khác như cao silic tại Thôn 7 xã Quang Hanh; laterit tại Thạch Cầu - Đảo Cái Bàu - Cẩm Phả - Quảng Ninh; thạch cao nhập khẩu từ các nước trong khu vực; diatomit tại Đảo Cát Bà - Cát Hải - Hải Phòng và Pháp Cổ - Thủy Nguyên - Hải Phòng; puzzolan (Bazalt hoạt tính) tại Núi Thơm - Long Đất - Bà Rịa - Vũng Tàu.

– **Vận tải:**

Vận tải chủ yếu bằng đường thủy và một phần bằng đường bộ.

- ✓ Nhà máy Xi măng Cẩm Phả: cảng nhập nguyên, nhiên, vật liệu đầu vào cho tàu tới 5.000 tấn và cảng xuất cho tàu tới 15.000 tấn để xuất xi măng đi tiêu thụ tại thị trường phía Bắc; miền Trung và xuất clanhke đưa vào Trạm nghiền xi măng Cẩm Phả tại Bà Rịa - Vũng Tàu. Quy mô và vị trí cảng biển của nhà máy phù hợp với hệ thống cảng biển khu vực Cửa Ông.
- ✓ Trạm nghiền Xi măng Cẩm Phả: có cảng tiếp nhận tàu tới 15.000 tấn để nhập clanhke và xuất xi măng cho các phương tiện vận tải thủy.

**1.1.3. Mục tiêu của dự án:**

Sau khi hoàn thành dự án, chủ đầu tư sẽ thành lập công ty cổ phần để quản lý vận hành nhà máy và trạm nghiền. Hàng năm dự án cung cấp 2.300.000 tấn sản phẩm xi măng các loại, góp phần điều tiết cung - cầu và bình ổn giá cả xi măng trên phạm vi cả nước.

Thị trường mục tiêu của nhà máy là thị trường miền Nam với 2/3 sản lượng xi măng sản xuất được, phần còn lại cho miền Bắc, miền Trung và xuất khẩu. Tại miền Bắc, do hầu hết các mỏ đá vôi lớn, các nhà máy sản xuất xi măng lớn và các dự án xi măng mới đầu tư đều tập trung tại đây nên cung đã vượt xa cầu. Thị trường tiêu thụ sản phẩm của dự án tại miền Bắc dự kiến sẽ là một số vùng phía Đông Bắc và đồng bằng sông Hồng gồm Quảng Ninh, Hải Phòng, Hải Dương, Hưng Yên, Hà Nội, Bắc Ninh, Bắc Giang, Lạng Sơn. Đặc biệt tỉnh Quảng Ninh và Hà Nội chiếm khoảng 65-75% sản lượng xi măng ở nhà máy chính, thị trường các tỉnh khác chiếm khoảng 25-35% sản lượng nhà máy chính và chỉ duy trì ở mức khoảng 35.000 tấn/năm cho mỗi tỉnh. Đây là khu vực đang phát triển năng động, khối lượng xi măng tiêu thụ lớn, cự ly vận tải ngắn, tuyến luồng vận tải dễ dàng và thuận lợi, nên cước phí vận chuyển thấp, tăng khả năng cạnh tranh. Tại miền Trung, do việc sản xuất xi măng gặp nhiều khó khăn nên cung nhỏ hơn cầu. Thị trường tiêu thụ dự tính sẽ tập trung vào các trung tâm lớn như Đà Nẵng, Dung Quất, Nha Trang. Xi măng bao sẽ được vận chuyển từ miền Bắc vào. Tại miền Nam, tình trạng thiếu hụt xi măng luôn xảy ra, do vậy định hướng thị trường chính của xi măng Cẩm Phả là miền Nam, cụ thể là các tỉnh Đông Nam



Bộ và thành phố Hồ Chí Minh, trong đó dự kiến thành phố Hồ Chí Minh là thị trường lớn nhất, sẽ tiêu thụ khoảng 45-55% sản lượng xi măng của dự án.

**1.1.4. Tiến độ thực hiện:**

Kế hoạch thực hiện dự án (kể từ ngày ký Quyết định phê duyệt đầu tư 30/12/2002)

- Nhà máy Xi măng Cẩm Phả: 36 tháng.
- Trạm nghiền Xi măng Cẩm Phả: 18 tháng.

Từ tháng 12/2006, Trạm nghiền Xi măng Cẩm Phả đã tiến hành hiệu chỉnh, nghiệm thu, kết thúc giai đoạn đầu tư để đi vào khai thác hoạt động sản xuất, đưa sản phẩm xi măng Cẩm Phả tiêu thụ trên thị trường phía Nam, với công suất 250.000 tấn xi măng PCB40. Dự kiến từ năm 2008, Trạm nghiền xi măng Cẩm Phả sẽ ổn định sản xuất với sản lượng tiêu thụ 1.480.000 tấn xi măng PCB40/năm. Nhà máy chính tại Quảng Ninh, ngày 26/03/2008 đã đốt lò cho ra mẻ clanhke đầu tiên. Ngày 27/04/2008 đã khánh thành Nhà máy đưa vào vận hành sản xuất cung cấp clanhke cho khu vực phía Nam và cung cấp xi măng cho thị trường phía Bắc. Dự kiến trong năm 2008 sẽ ổn định sản xuất, cung cấp hàng năm 1,2 triệu tấn clanhke nhằm đảm bảo sản xuất cho Trạm nghiền xi măng Cẩm Phả.

**1.1.5. Vốn đầu tư & cơ cấu vốn:**

**Tổng mức đầu tư của dự án như sau:**

Đơn vị: 1.000 đồng

TT	Nội dung	Nhà máy chính + Mỏ đá vôi + Mỏ sét	Trạm nghiền	Toàn bộ Dự án
<b>I</b>	<b>Đầu tư cơ bản</b>	<b>3.660.692.000</b>	<b>783.394.000</b>	<b>4.444.086.000</b>
1	Thiết bị	2.017.912.000	453.901.000	2.471.813.000
2	Xây dựng	1.486.001.000	312.179.000	1.798.180.000
3	Lắp đặt	156.779.000	17.314.000	174.093.000
<b>II</b>	<b>Chi phí khác + đền bù GPMB</b>	<b>436.280.000</b>	<b>81.813.000</b>	<b>518.093.000</b>
<b>III</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>134.216.000</b>	<b>23.518.000</b>	<b>157.734.000</b>
<b>IV</b>	<b>Lãi vay + các phí vay vốn trong thời gian xây dựng</b>	<b>504.212.000</b>	<b>97.246.000</b>	<b>601.458.000</b>
<b>V</b>	<b>Vốn lưu động</b>	<b>74.000.000</b>	<b>15.222.000</b>	<b>89.222.000</b>
<b>VI</b>	<b>Thuế VAT</b>	<b>238.944.000</b>	<b>40.270.000</b>	<b>279.214.000</b>
<b>VII</b>	<b>Tổng mức đầu tư</b>	<b>5.048.344.000</b>	<b>1.041.463.000</b>	<b>6.089.807.000</b>

(Nguồn: Báo cáo điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án xi măng Cẩm Phả tháng 09/2006)

**Cơ cấu vốn đầu tư**

Nguồn vốn sử dụng cho toàn bộ dự án sẽ được huy động từ các nguồn sau:

(Đơn vị: triệu đồng)

<b>Nguồn vốn</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Tỷ lệ</b>
Vốn tự có	1.157.063	19%
Vốn vay	4.932.744	81%
<b>TỔNG</b>	<b>6.089.807</b>	<b>100%</b>

(Nguồn: Báo cáo điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án xi măng Cẩm Phả)

**Nguồn vốn vay:**

– **Vốn vay cho Nhà máy chính:**

**Vay các Ngân hàng trong nước:** 2.880 tỷ đồng (Ngân hàng Công thương Việt Nam, Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn Việt Nam, Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Indovina - Ngân hàng Công thương Việt Nam làm đầu mối), chiếm **49,56%** trong tổng mức đầu tư. Khoản tiền này được sử dụng để thanh toán cho nhu cầu sử dụng nội tệ của nhà máy chính (thiết bị, vật tư, xây lắp và các chi phí khác).

**Các điều kiện vay vốn:**

- ✓ Thời gian trả nợ là 10 năm và ân hạn gốc và lãi vay trong thời gian xây dựng;
- ✓ Lãi suất cho khoản vay là 11,5%/năm;
- ✓ Thanh toán: gốc và lãi vay được thực hiện bằng 20 bán niên, tính từ khi dự án bắt đầu đi vào hoạt động thương mại.

**Vay nước ngoài:** 39.967.735 EUR và 4.831.484.941 JPY tương đương 1.592,376 tỷ đồng (Ngân hàng BNP Paribas, Ngân hàng Societe Generale, JBIC), chiếm **27,4%** trong tổng mức đầu tư. Khoản tiền này dùng để thanh toán cho giá trị thiết bị, vật tư nhập khẩu và các dịch vụ kỹ thuật đi kèm của Nhà máy chính.

**Các điều kiện vay vốn:**

- ✓ Thời gian trả nợ là 10 năm và ân hạn gốc và lãi vay trong thời gian xây dựng;
- ✓ Thanh toán: gốc và lãi vay được thực hiện bằng 20 bán niên kể từ khi dự án bắt đầu đi vào hoạt động thương mại.

– **Vốn vay cho Trạm nghiên cứu:**

**Vay trong nước:** 450 tỷ đồng (Ngân hàng Công thương Việt Nam, Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn Việt Nam, Ngân hàng Ngoại

thương Việt Nam, Ngân hàng Indovina - Ngân hàng Công thương Việt Nam làm đầu mối), chiếm 7,74% trong tổng mức đầu tư. Khoản tiền này được sử dụng để thanh toán cho nhu cầu sử dụng nội tệ của trạm nghiên (thiết bị, vật tư, xây lắp và các chi phí khác).

**Các điều kiện vay vốn:**

- ✓ Thời gian trả nợ là 10 năm và ân hạn gốc và lãi vay trong thời gian xây dựng;
- ✓ Lãi suất cho khoản vay là 11,5%/năm;
- ✓ Thanh toán: gốc và lãi vay được thực hiện bằng 20 bán niên, tính từ khi dự án bắt đầu đi vào hoạt động thương mại.

**Vay nước ngoài:** 20.365.739 EUR tương đương 417,497 tỷ đồng (Ngân hàng BNP Paribas, Ngân hàng Societe Generale), chiếm 7,19% trong tổng mức đầu tư. Khoản tiền này dùng để thanh toán cho giá trị thiết bị, vật tư nhập khẩu và các dịch vụ kỹ thuật đi kèm của trạm nghiên.

**Các điều kiện vay vốn:**

- ✓ Thời gian trả nợ là 10 năm và ân hạn gốc và lãi vay trong thời gian xây dựng;
- ✓ Lãi suất cho khoản vay là 4,9%/năm;
- ✓ Thanh toán: gốc và lãi vay được thực hiện bằng 20 bán niên kể từ khi dự án bắt đầu đi vào hoạt động thương mại.

- **Vốn vay ngắn hạn:** 89,2 tỷ đồng chiếm 1,54 % tổng mức đầu tư.

Nguồn vốn này được huy động từ ngân hàng thương mại trong nước để đầu tư vốn lưu động trong năm kể từ khi dự án đi vào hoạt động. Dự kiến lãi suất là 0,75%/tháng. Gốc và lãi được trả ở cuối mỗi năm hoạt động.

**1.1.6. Tiến độ giải ngân và kế hoạch sử dụng vốn cho dự án trong Quý I và II/2008:**

Tính tới thời điểm 30/09/2007 tổng số tiền đã giải ngân cho dự án là 3.826,3 tỷ đồng, trong đó vốn vay là 3.284,8 tỷ đồng, vốn tự có là 541,5 tỷ đồng. Số tiền còn phải giải ngân trong giai đoạn tiếp theo là 2.263,5 tỷ đồng.

Theo kế hoạch, trong Quý I và Quý II năm 2008 tổng số tiền giải ngân cho dự án là 1.071,2 tỷ đồng, trong đó vốn vay là 314,3 tỷ đồng và vốn tự có tối thiểu là 400 tỷ đồng.

Tuy nhiên, theo diễn biến thực tế của thị trường vốn Việt Nam trong Quý I năm 2008 vừa qua, việc vay vốn từ các Tổ chức tín dụng gặp nhiều khó khăn. Thêm nữa là chính sách thắt chặt cho vay của các Ngân hàng thương mại Việt Nam và sự gia tăng lãi suất cho vay. Trước tình hình này, ngày 17/04/2008 HĐQT Tổng Công ty đã đề xuất và được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành tăng vốn điều lệ lên 2.000 tỷ đồng, theo đó tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán là 1.000,297 tỷ đồng sẽ được ưu tiên để giải ngân tiếp cho Dự án Xi măng Cẩm Phả và dành một phần bổ sung vốn lưu động. Phần vốn còn lại theo nhu cầu của dự án sẽ được Tổng Công ty bổ sung bằng vốn vay.

Việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn từ đợt chào bán như đã nêu sẽ góp phần làm giảm

áp lực về vốn vay đối với ban quản lý dự án, thêm nữa đảm bảo tiến độ thực hiện dự án và làm giảm chi phí tài chính, gia tăng hiệu quả cho dự án.

**1.1.7. Hiệu quả tài chính:**

Trên cơ sở điều kiện phân tích, phương án đánh giá dự án có tính tới biến động của thị trường, các chỉ số sau thể hiện hiệu quả kinh tế của dự án theo từng phương án như sau:

**Phương án cơ bản:**

- Tổng mức đầu tư: 6.089,807 tỷ đồng.  
*Trong đó:*
  - ✓ Vốn thiết bị: 2.471,813 tỷ đồng
  - ✓ Vốn xây dựng: 1.798,180 tỷ đồng
  - ✓ Vốn lắp đặt: 174,093 tỷ đồng
  - ✓ Chi phí khác: 518,093 tỷ đồng
  - ✓ Dự phòng: 157,734 tỷ đồng
  - ✓ Lãi vay & các loại phí trong XD CB: 601,458 tỷ đồng
  - ✓ Vốn lưu động: 89,222 tỷ đồng
  - ✓ Thuế VAT: 279,214 tỷ đồng
- Giá bán sản phẩm xi măng PC40 chưa có VAT:
  - ✓ Nhà máy XM Cẩm Phả: 760.000 đồng/TXM
  - ✓ Trạm nghiền: 802.000 đồng/TXM
- Lãi suất vay:
  - ✓ Lãi suất vay nội tệ: 11,5%/năm
  - ✓ Lãi suất vay ngoại tệ: 4,91%/năm
- Thời gian trả nợ gốc và lãi vay: 10,00 năm
- Thời gian thu hồi vốn: 9,14 năm
- NPV: 1.173 tỷ đồng
- Tỷ suất sinh lời nội bộ (IRR): 13,03 %

**Phương án A: Như phương án cơ bản, giá bán sản phẩm dự kiến giảm 5%.**

- Thời gian thu hồi vốn: 9,77 năm
- NPV: 643,966 tỷ đồng
- Tỷ suất sinh lời nội bộ (IRR): 11,25 %

**Phương án B: Như phương án cơ bản, chi phí sản xuất biến đổi tăng 5%.**

- Thời gian thu hồi vốn: 9,39 năm
- NPV 955,668 tỷ đồng
- Tỷ suất sinh lời nội bộ (IRR) 12,3 %

**Bảng: Tổng hợp một số chỉ tiêu hiệu quả kinh tế tài chính**

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Phương án cơ bản	Phương án A	Phương án B
1.	Tổng vốn đầu tư (kể cả VAT)	tỷ đồng	6.089,807	6.089,807	6.089,807
2.	Tỷ suất sinh lợi nội bộ (IRR)	%	13,03%	11,25%	12,30%
3.	Thời gian thu hồi vốn đầu tư	Năm	9,14	9,77	9,39
4.	Điểm hoà vốn bình quân	%	62,8%	70,6%	66,8%
5.	Giá trị hiện tại ròng (NPV)	tỷ đồng	1.173,067	643,967	955,668
6.	Giá thành bình quân	đồng/tấn	601.588	601.588	617.988
7.	Suất đầu tư tính theo PCB40	EUR/tấn	127,27	127,27	127,27
8.	Suất đầu tư tính theo PCB 30	EUR/tấn	117,60	117,60	117,60

Căn cứ theo các phương án tính toán cơ bản nêu trên dự án hoàn toàn có tính khả thi và có thu nhập sau thuế hàng năm với mức khoảng trên 600 tỷ đồng. Trường hợp có biến động của thị trường giá cả như các phương án phân tích độ nhạy A, B thì dự án vẫn đảm bảo khả thi.

## 1.2. Bổ sung vốn lưu động

Theo báo cáo kiểm toán năm 2006 và năm 2007 (Công ty mẹ) thì khả năng thanh toán ngắn hạn và khả năng thanh toán nhanh của Tổng công ty như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2006	Năm 2007
Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,38	1,33
Hệ số thanh toán nhanh	1,16	1,07

Hiện nay, Tổng công ty không có nợ phải trả quá hạn, tuy nhiên khoản vốn Nhà Nước chưa xử lý, trong đó có 810.765.319.080 đồng là giá trị thặng dư bán cổ phần trong đợt IPO tháng 11/2006 Tổng công ty đang được Nhà nước tạm giao quản lý và phản ánh trên khoản mục Phải trả dài hạn khác. Song đây là khoản phải trả dài hạn nên không gây áp lực đáng kể lên vốn lưu động của Công ty.



Tuy nhiên, nhu cầu bổ sung vốn lưu động vẫn hết sức cần thiết đối với doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng như Tổng công ty Vinaconex. Thực vậy, việc bổ sung vốn lưu động sẽ làm giảm nhu cầu vay vốn ngắn hạn để tài trợ vốn lưu động, do đó tăng khả năng và hạn mức vay ngân hàng của Công ty trong thời gian tới, đồng thời sẽ đảm bảo cho công ty một nguồn vốn dự trữ sẵn sàng cho các dự án có khả năng sinh lời cao trong tương lai (*các dự án có giá trị hiện tại thuần dương*). Do vậy, trong đợt huy động vốn này, HĐQT sẽ bổ sung một phần vào vốn lưu động để tăng khả năng thanh khoản cũng như khả năng tự chủ tài chính cho các dự án Tổng Công ty sẽ tham gia trong giai đoạn tới.

VINACONEX





**PHẦN VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH**

**1. SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN**

Stt	Đối tượng chào bán	Số cổ phần chào bán (cổ phần)	Giá (VNĐ)	Số tiền (VNĐ)
1	Cổ đông hiện hữu	45.515.350	20.000	910.307.000.000
2	CB CNV	4.499.500	20.000	89.990.000.000
<b>TỔNG</b>		<b>50.014.850</b>		<b>1.000.297.000.000</b>

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán là **1.000,297** tỷ đồng

**2. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN**

Theo Nghị quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên số 02/2008/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17/04/2007, Tổng công ty dự kiến sẽ sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành vào các mục đích sau:

- Giải ngân cho dự án Xi măng Cẩm Phả;
- Bổ sung vốn lưu động;

Việc giải ngân số tiền cho các mục đích như sau:

Stt	Tên dự án đầu tư	Tổng giá trị đầu tư (tỷ đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Đầu tư vào dự án xi măng Cẩm Phả	700,297	69,98%
2	Bổ sung tăng vốn lưu động của Tổng Công ty	300	30,02%
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.000,297</b>	<b>100%</b>



**PHẦN VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN**

**TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁT HÀNH**

**CÔNG TY CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM**

**Trụ sở chính:** Tầng 10, VinCom A, 191 Bà Triệu, Hai Bà Trưng, Hà Nội

**Điện thoại:** (84.4) 220 0672      **Fax:** (84.4) 220 0669

**Website:** www.bsc.com.vn

**TỔ CHỨC KIỂM TOÁN**

**CÔNG TY TƯ VẤN KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN VIỆT NAM - AVA**

**Trụ sở chính:** 160 Phương Liệt, Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam

**Điện thoại:** (84.8) 827 2295      **Fax:** (84.8) 827 2298/ 827 2300

*Giấy Đăng ký kinh doanh số 0102028384 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 10/10/2006, sửa đổi bổ sung ngày 22/02/2007.*

*Quyết định về việc chấp thuận Tổ chức kiểm toán độc lập được kiểm toán cho các tổ chức phát hành, tổ chức niêm yết và tổ chức kinh doanh chứng khoán số 701/QĐ-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 18 tháng 12 năm 2007.*



**PHẦN IX. PHỤ LỤC**

1. Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;
2. Phụ lục II: Điều lệ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam;
3. Phụ lục III: Báo cáo tài chính kiểm toán 2006, 2007, BCTC 06 tháng năm 2008 của Công ty mẹ - Khối văn phòng Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam;
4. Phụ lục IV: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2006, 2007, BCTC hợp nhất 06 tháng năm 2008 của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam;
5. Phụ lục V: Công văn giải trình các khoản mục ngoại trừ trên BCTC kiểm toán năm 2007;
6. Phụ lục VI: Sơ yếu lý lịch các thành viên HĐQT, Ban TGD, Ban KS, Kế toán trưởng VINACONEX;
7. Phụ lục VII: Nghị Quyết và biên bản họp ĐHĐCĐ;
8. Các phụ lục khác.

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2008

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ  
XÂY DỰNG VIỆT NAM - VINACONEX**

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



*Nguyễn Văn Tuấn*

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



*Nguyễn Thành Phương*

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



*Vũ Quý Hà*

**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**



*Đặng Thanh Huân*

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**



*Nguyễn Quốc Hòa*