



**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN - CÔNG TY TNHH MTV**

**BỘ NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN**  
**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN - CÔNG TY TNHH MTV**

\*\*\*\*\*

**PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA**  
**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN**  
**– CÔNG TY TNHH MTV THÀNH CÔNG TY CỔ PHẦN**

Hà nội, tháng 03 năm 2014

# NỘI DUNG CHÍNH

CĂN CỨ PHÁP LÝ .....	4
PHẦN THỨ NHẤT: TÌNH HÌNH CHUNG CỦA DOANH NGHIỆP .....	5
I.    GIỚI THIỆU CHUNG VỀ TỔNG CÔNG TY .....	5
II.   TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ KINH DOANH CỦA VINACCO 03 NĂM TRƯỚC CỔ PHẦN HÓA .....	16
III.  THỰC TRẠNG CỦA TỔNG CÔNG TY VINACCO TẠI THỜI ĐIỂM XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP ...	29
PHẦN THỨ HAI: PHƯƠNG ÁN CHUYỂN ĐỔI .....	32
I.    THÔNG TIN CHUNG VỀ VIỆC CHUYỂN ĐỔI .....	32
II.   PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHẦN VÀ SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC .....	34
IV.   PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC QUẢN LÝ VÀ ĐIỀU HÀNH CÔNG TY .....	42
V.    PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT .....	45
VI.   PHƯƠNG ÁN SẢN XUẤT KINH DOANH .....	48



## CĂN CỨ PHÁP LÝ

### **I. Các văn bản thành lập và hoạt động của Tổng công ty xây dựng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn – Công ty TNHH MTV**

- Quyết định số 1853 NN-TCCB/QĐ ngày 01/11/1996 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn về việc thành lập Tổng Công ty Xây dựng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn;
- Quyết định số 378/QĐ-BNN-ĐMDN ngày 08/02/2007 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn về việc thành lập Công ty mẹ - Tổng Công ty Xây dựng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn;
- Quyết định số 1502/QĐ-BNN-ĐMDN ngày 04/06/2010 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn về việc chuyển Công ty mẹ Tổng Công ty Xây dựng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn thành Công ty TNHH Một thành viên.

### **II. Các văn bản pháp luật về việc chuyển đổi Tổng công ty xây dựng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn – Công ty TNHH MTV thành công ty cổ phần**

- Bộ luật lao động số 10/2012/QH13 ngày 18/06/2012;
- Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành Công ty cổ phần; Nghị định số 189/2013/ NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 59/2011/NĐ-CP;
- Thông tư số 202/2011/TT-BTC ngày 30/12/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần theo quy định tại Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ;
- Thông tư 196/2011/TT-BTC ngày 28/12/2011 Hướng dẫn bán cổ phần lần đầu và quản lý, sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa của các doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thực hiện chuyển đổi thành công ty cổ phần;
- Thông tư 33/2012/TT-BLĐTBXH ngày 20/12/2012 hướng dẫn thực hiện chính sách đối với người lao động theo Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ;
- Thông tư 10/2013/TT-BTC ngày 18/01/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn cơ chế quản lý và sử dụng Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp tại các Công ty mẹ của Tập đoàn kinh tế, Tổng công ty nhà nước, Công ty mẹ trong tổ hợp công ty mẹ - công ty con;
- Quyết định 839/QĐ-BNN-ĐMDN ngày 17/04/2013 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn về việc thực hiện cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng Công ty Xây dựng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn;
- Quyết định 908/QĐ-BNN-ĐMDN ngày 25/04/2013 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn về việc thành lập Ban chỉ đạo cổ phần hóa của Công ty mẹ - Tổng Công ty Xây dựng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn;
- Quyết định 497/QĐ-BNN-ĐMDN ngày 02/05/2013 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn về việc thành lập tổ giúp việc Cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng Công ty Xây dựng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn;
- Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp số 2776/QĐ-BNN-ĐMDN ngày 25/11/2013 của Bộ Nông nghiệp và phát triển nông thôn.
- Biên bản Đại hội công nhân viên chức bất thường ngày 20/12/2013 thông qua Phương án cổ phần hóa, dự thảo Điều lệ công ty cổ phần;

# PHẦN THỨ NHẤT: TÌNH HÌNH CHUNG CỦA DOANH NGHIỆP

## I. GIỚI THIỆU CHUNG VỀ TỔNG CÔNG TY

### 1. Khái quát về quá trình thành lập và phát triển Tổng Công ty

#### 1.1. Thông tin chung về Tổng Công ty

Tổng Công ty Xây dựng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn là doanh nghiệp nhà nước (Tổng Công ty 90) trực thuộc Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, được thành lập theo quyết định số 1853 NN-TCCB/QĐ ngày 01/11/1996 và chuyển đổi sang mô hình Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên theo quyết định số 1502/QĐ-BNN-ĐMDN ngày 04/6/2010 của Bộ trưởng bộ Nông nghiệp và phát triển nông thôn.

Tên tiếng Việt đầy đủ : **Tổng Công ty Xây dựng Nông nghiệp và phát triển nông thôn – Công ty TNHH MTV**

Tên tiếng Anh : Agricultural of construction and rural development Limited Corporation

Địa chỉ trụ sở chính : 68 Trường Chinh, Phương Mai, Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại : 04 38693992

Fax : 04 38693689

Website : [www.vinacco.vn](http://www.vinacco.vn)

Logo



Cơ quan quản lý : Bộ nông nghiệp và phát triển nông thôn

Loại hình : Công ty TNHH MTV

Vốn Điều lệ : 109.433.000.000 VNĐ

#### 1.2. Ngành nghề kinh doanh

Tổng Công ty Xây dựng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 01.00.10.42.67 cấp lần đầu ngày 28 tháng 06 năm 2010, Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 2 ngày 27 tháng 12 năm 2012 do Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Ngành nghề kinh doanh theo Giấy đăng ký kinh doanh bao gồm:

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác - công trình công nghiệp, nông nghiệp, nông thôn, giao thông, thủy lợi, đường dây hạ thế, và trạm biến thế từ 35KV trở xuống;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình công ích;
- Phá dỡ - Phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng, an ủi, cải tạo đồng ruộng;
- Lắp đặt hệ thống điện: Lắp đặt hệ thống điện và hệ thống chống sét, chống trộm, hệ thống PCCC;







- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí,
- Xây dựng, lắp đặt, sửa chữa, bảo trì hệ thống, xử lý nước thải, nước cấp.
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Sản xuất sắt, thép, gang;
- May trang phục (trừ trang phục từ da lông thú);
- Gia công cơ khí, xử lý và tráng phủ kim loại;
- Sản xuất các cấu kiện kim loại;
- Sản xuất máy bơm, máy nén, vòi và van khác;
- Sản xuất bi, bánh răng, hộp số, các bộ phận điều khiển và truyền chuyển động;
- Sản xuất các thiết bị nâng, hạ và bốc xếp;
- Sản xuất máy nông nghiệp và lâm nghiệp;
- Sản xuất máy công cụ và máy tạo hình kim loại;
- Sản xuất máy chuyên dụng khác;
- Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thế điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng khác: Máy sản xuất công nghiệp, máy khai khoáng, máy xây dựng, máy công cụ, máy móc thiết bị văn phòng, máy móc dùng trong thương mại và dịch vụ;
- Bán buôn gạo;
- Bán buôn thực phẩm;
- Bán buôn đồ uống;
- Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc lào;
- Đại lý ô tô và xe có động cơ khác;
- Bán buôn đồ điện gia dụng, đèn và bộ đèn điện;
- Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế;
- Bán buôn giường tủ, bàn ghế và đồ dùng nội thất tương tự;
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;
- Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép;
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống;
- Xay xát và sản xuất bột thô;
- Sản xuất tinh bột và các sản phẩm từ tinh bột;
- Bán buôn hóa chất khác (trừ loại sử dụng trong nông nghiệp);
- Đại lý;

- Cho thuê xe có động cơ;
- Giáo dục nghề nghiệp;
- Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm;
- Cung ứng và quản lý nguồn lao động trong nước;
- Cung ứng và quản lý nguồn lao động đi làm việc ở nước ngoài;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt);
- Bốc xếp hàng hóa;
- Kho bãi và lưu trữ hàng hóa;
- Sản xuất đồ gộc xây dựng;
- Sản xuất trang phục dệt kim, đan móc;
- Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu;
- Sản xuất động cơ, tua bin (trừ động cơ máy bay, ô tô, mô tô và xe máy);
- Bán buôn phân bón, thuốc trừ sâu và hóa chất khác sử dụng trong nông nghiệp;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác;
- Khách sạn;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Kinh doanh lữ hành du lịch, vận chuyển khách du lịch, dịch vụ du lịch khác;
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng do công ty sản xuất và kinh doanh.

### **1.3. Dịch vụ chủ yếu**

- Thi công các công trình xây dựng dân dụng, thủy lợi, phòng chống thiên tai;
- Thi công các công trình xây dựng tại nước ngoài;
- Thi công các công trình xây dựng công nghiệp;
- Thi công các công trình xây dựng Hạ tầng, Giao thông;
- Tư vấn, thiết kế các dự án, công trình;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu nông lâm sản và vật tư Nông nghiệp.

**a. Các công trình dân dụng và công nghiệp, giao thông và hạ tầng tiêu biểu của TCT**

		
<b>Công trình CLB golf Long Biên</b>	<b>Chung cư thương mại Lữ gia</b>	<b>Nhà máy nhiệt điện Hải Phòng</b>
Hạng mục: Phần kết cấu	Hạng mục: Chung cư thương mại Lữ gia	Hạng mục: Gói thầu số 10 - Bãi thải xỉ
Năm thực hiện: 2013	Năm thực hiện: 2009-2010	Năm thực hiện: 2007
Giá trị hợp đồng: 100 tỷ VNĐ	Giá trị hợp đồng: 177 tỷ VNĐ	Giá trị hợp đồng: 90 tỷ VNĐ
Địa điểm: Quận Long Biên, Hà Nội	Địa điểm: 70 Lữ Gia, P15, Q11, HCM	Địa điểm: Hải Phòng
CĐT: CTCP Đầu tư Long Biên	CĐT: CTCP Cơ khí điện Lữ Gia	CĐT: Nhà máy nhiệt điện Hải Phòng
		
<b>Bệnh viện Cần Thơ</b>	<b>International Plaza</b>	<b>San nền và nắn sông Yên Hòa</b>
Hạng mục: BVĐK Cần Thơ	Hạng mục: International Plaza	Hạng mục: San lấp nền & nắn sông Yên Hòa
Năm thực hiện: 2005	Năm thực hiện: 2005	Năm thực hiện: 2008 - 2009
Giá trị hợp đồng: 72 tỷ VNĐ	Giá trị hợp đồng: 80 tỷ VNĐ	Giá trị hợp đồng: 177 tỷ
Địa điểm: Cần Thơ	Địa điểm: Tp.HCM	Địa điểm: Nghi Sơn
CĐT: BVĐK Cần Thơ	CĐT: CTLD văn hóa TM QT 343 Plaza	CĐT: BQL dự án Nhiệt điện 2

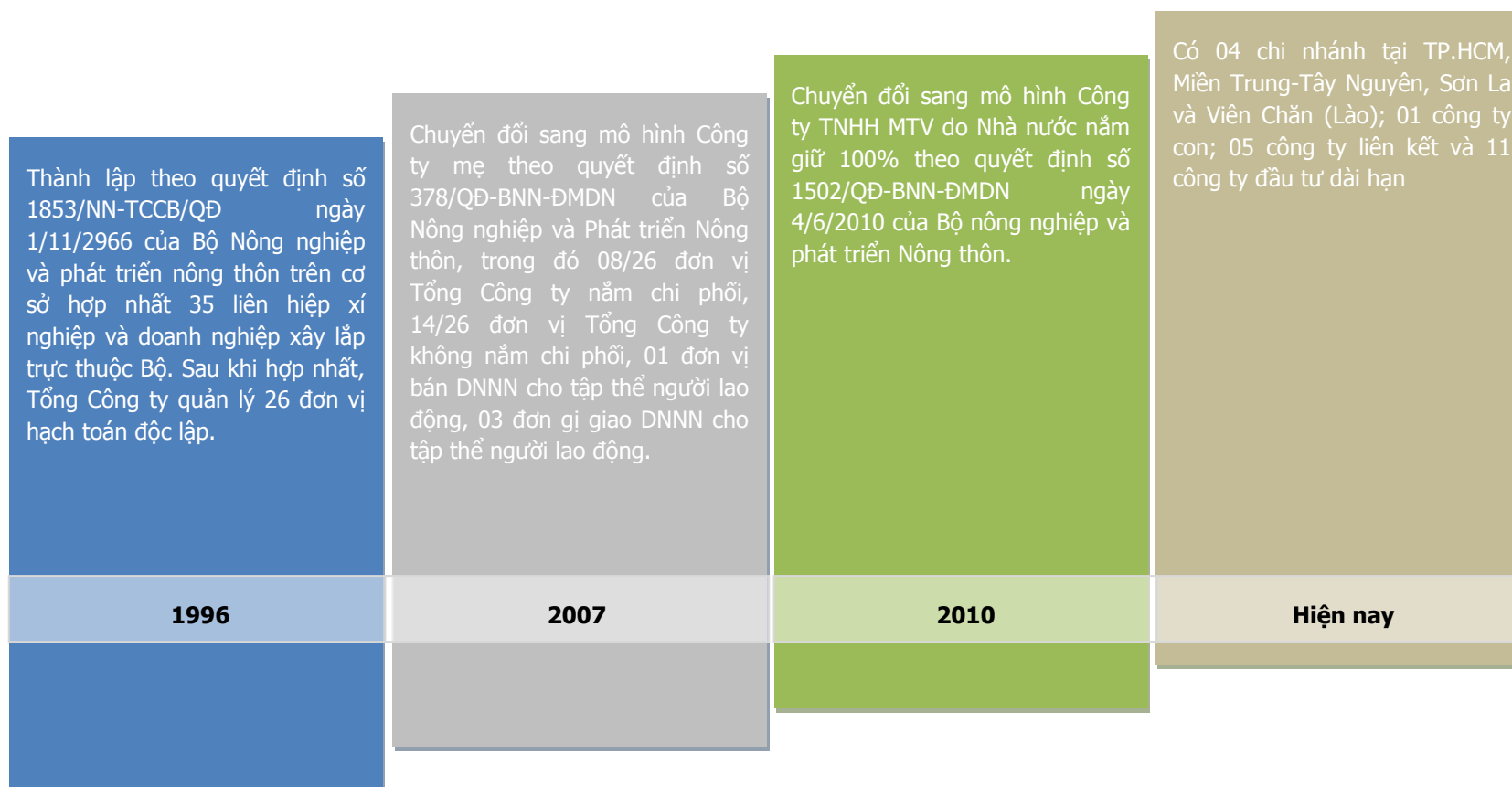


**b. Các công trình thủy lợi và thủy điện tiêu biểu của Tổng Công ty**

		
<b>Hồ nước Tiên Du</b>	<b>Cầu trên kênh Trà Ngoa - Tân An</b>	<b>Tràn xả lũ Hoa Sơn</b>
Hạng mục: Hồ chứa nước Tiên Du	Hạng mục: Cầu Trà Ngoa - Tân An	Hạng mục: Tràn xả lũ - Hồ Hoa Sơn
Năm thực hiện: 2007 - 2008	Năm thực hiện: 2005	Năm thực hiện: 2006 - 2007
Giá trị hợp đồng: 27,40 tỷ VNĐ	Giá trị hợp đồng: 22,4 tỷ VNĐ	Giá trị hợp đồng: 57,5 tỷ VNĐ
Địa điểm: Khánh Hòa	Địa điểm: Vĩnh Long - Trà Vinh	Địa điểm: Khánh Hòa
CĐT: BQLDA các CTGT&TL Khánh Hòa	CĐT: BQLDA Thủy lợi 419	CĐT: BQLDA thủy lợi 414

#### 1.4. Quá trình thành lập và phát triển của Tổng Công ty

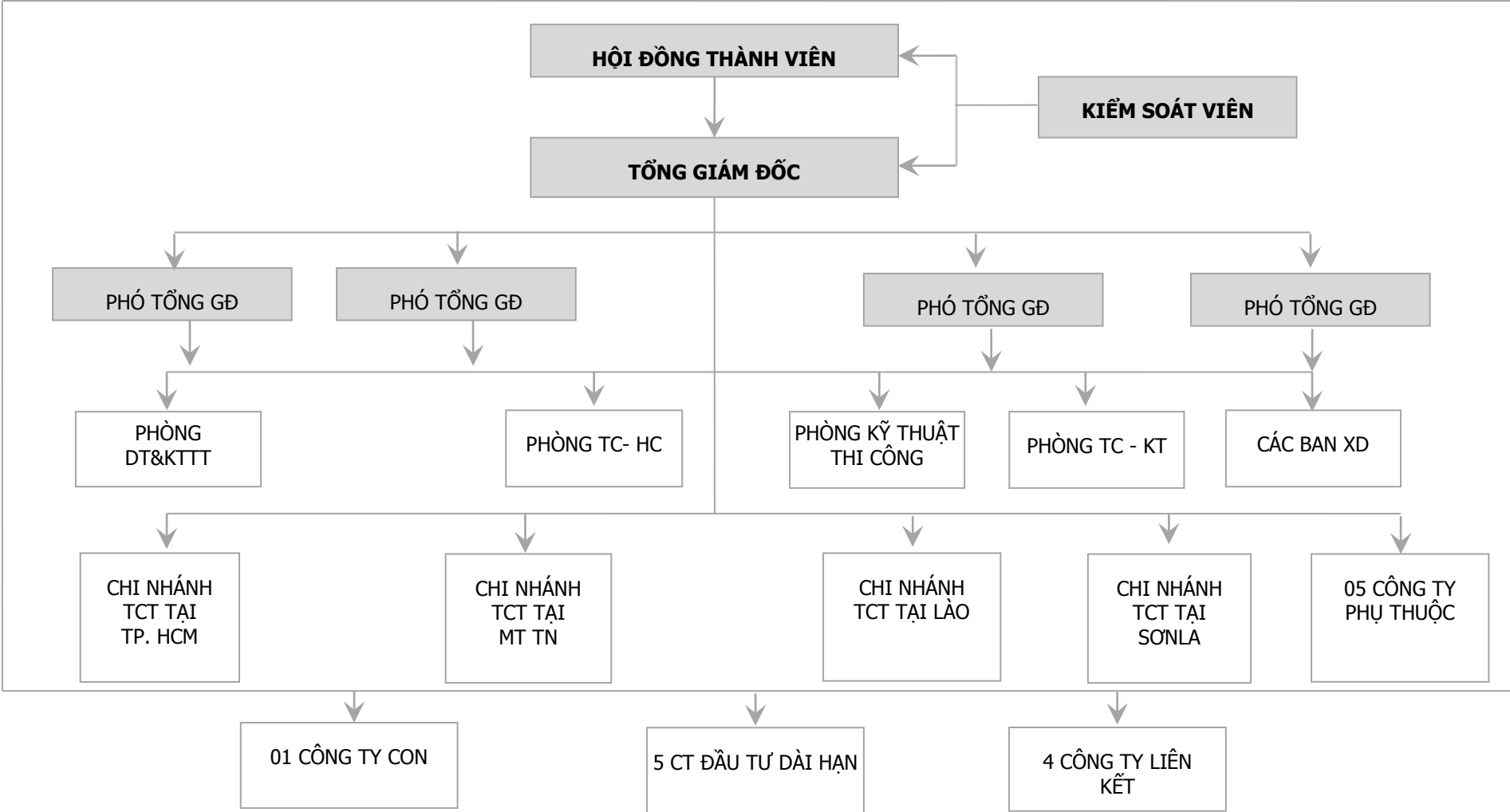
Hình 1: Quá trình hình thành và phát triển của Tổng Công ty



Nguồn: VINACCO

2. Mô hình tổ chức của Tổng Công ty

Hình 2: Mô hình tổ chức của Tổng Công ty



Nguồn: VINACCO

**2.1. Văn phòng Tổng công ty****a. Hội đồng thành viên**

Hội đồng thành viên của Tổng Công ty có các thành viên chuyên trách và không chuyên trách. Số lượng hiện tại là 03 thành viên gồm Chủ tịch và các thành viên khác do Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn bổ nhiệm, miễn nhiệm, khen thưởng, kỷ luật và quyết định một trong số các thành viên làm Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Hội đồng thành viên của Tổng Công ty là đại diện theo ủy quyền của Chủ sở hữu, nhân danh Chủ sở hữu tổ chức thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Chủ sở hữu; có quyền nhân danh Tổng công ty thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Tổng Công ty; chịu trách nhiệm trước pháp luật và Chủ sở hữu về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao theo Điều lệ này và pháp luật có liên quan. Hội đồng thành viên chịu trách nhiệm trước pháp luật và Chủ sở hữu về hoạt động của Tổng Công ty.

Nhiệm kỳ của Hội đồng thành viên là 05 năm. Chủ tịch và các thành viên Hội đồng thành viên được Chủ sở hữu xem xét, bổ nhiệm theo quy định.

**b. Ban điều hành**

Ban điều hành là bộ phận điều hành hoạt động hàng ngày của Tổng Công ty theo mục tiêu, kế hoạch và các nghị quyết, quyết định của Hội đồng thành viên và theo ủy quyền của Chủ tịch hội đồng thành viên trên phương châm phù hợp với Điều lệ của Tổng Công ty; chịu trách nhiệm trước Hội đồng thành viên và trước pháp luật về thực hiện quyền và nghĩa vụ được giao.

Hiện tại, số lượng thành viên của Ban điều hành gồm có 04 người. Trong đó :

- 01 Tổng giám đốc;
- 04 Phó Tổng giám đốc.

**c. Kiểm soát viên**

Chủ sở hữu sẽ bổ nhiệm 02 Kiểm soát viên với nhiệm kỳ là 03 năm. Kiểm soát viên được chủ sở hữu chỉ định phụ trách là người làm việc chuyên trách, kiểm soát viên khác làm việc không chuyên trách.

Kiểm soát viên chịu trách nhiệm trước pháp luật và Chủ sở hữu về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ của mình.

Kiểm soát viên trực tiếp thực hiện nhiệm vụ do Chủ sở hữu giao trong việc kiểm tra giám sát hoạt động của Tổng Công ty qua việc kiểm tra, giám sát đối với Hội đồng thành viên, Tổng giám đốc nhằm thực hiện các quyền của Chủ sở hữu đối với hoạt động của Tổng Công ty.

**d. Các phòng ban**

*Phòng tổ chức hành chính:*

Phòng Tổ chức Hành chính là bộ phận tham mưu cho lãnh đạo Tổng Công ty trong các lĩnh vực như: Tổ chức bộ máy sản xuất, tổ chức cán bộ, quản lý tiền lương, công tác thi đua khen thưởng và kỷ luật, công tác quản lý xuất nhập cảnh, công tác thanh tra kiểm tra, giải quyết đơn thư khiếu nại tố cáo của Tổng Công ty theo quy định của Pháp luật hiện hành.

*Phòng dự thầu và khai thác thị trường:*

Phòng Dự thầu và Khai thác thị trường là bộ phận tham mưu cho lãnh đạo Tổng Công ty trong các lĩnh vực về công tác kế hoạch, hoạch định và thực hiện các chính sách định hướng liên quan tới sản xuất kinh doanh.

*Phòng kỹ thuật thi công:*

Phòng Kỹ thuật – Thi công là bộ phận tham mưu cho lãnh đạo Tổng Công ty trong các vấn đề liên quan tới quản lý khối lượng, chất lượng và tiến độ các công trình do Tổng Công ty trực tiếp thi công, các công trình giao cho các đơn vị thi công. Quản lý, nghiên cứu sáng kiến cải tiến kỹ thuật và ứng dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật trong các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty. Đề xuất, kiến nghị

hợp lý hóa sản xuất nhằm đảm bảo tiến độ và chất lượng thi công công trình, thường trực công tác an toàn và vệ sinh lao động của Tổng Công ty.

*Phòng tài chính kế toán:*

Phòng Tài chính Kế toán là bộ phận tham mưu giúp lãnh đạo Tổng Công ty tổ chức, chỉ đạo thực hiện thống nhất công tác quản lý tài chính, công tác kế toán và thống kê toàn Tổng Công ty.

*Chức năng nhiệm vụ của ban xây dựng:*

Tổ chức triển khai thi công, nghiệm thu, thanh quyết toán các công trình, các dự án được Tổng công ty giao. Quản lý tài sản, vật tư, tiền vốn, thiết bị, máy móc thi công do Tổng công ty giao theo đúng quy định. Quản lý và sử dụng lao động, trả lương và các chế độ khác bao gồm bảo hộ lao động cho người lao động theo quy định của Nhà nước.

## 2.2. Danh sách Công ty phụ thuộc (05)

STT	Danh sách công ty phụ thuộc
1.	Công ty XNK và Xây dựng Á Châu
2.	Công ty Tư vấn Xây dựng & PTNT 1
3.	Công ty XNK Nông Lâm Sản và Vật tư Nông nghiệp
4.	Công ty Xây dựng và Phát triển hạ tầng
5.	Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng

### **Công ty XNK và Xây dựng Á Châu**

- Địa chỉ: 135A Pasteur Phường 6- Quận 3 – Tp. Hồ Chí Minh

### **Công ty Tư vấn Xây dựng & PTNT 1**

- Địa chỉ: 68 Trường Chinh – Đống Đa – Hà Nội

### **Công ty XNK Nông Lâm Sản và Vật tư Nông nghiệp**

- Địa chỉ: 68 Trường Chinh – Đống Đa – Hà Nội

### **Công ty Xây dựng và Phát triển hạ tầng**

- Địa chỉ: 68 Trường Chinh – Đống Đa – Hà Nội

### **Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng**

- Địa chỉ: 68 Trường Chinh – Đống Đa – Hà Nội

## 2.3. Danh sách công ty con, công ty liên kết, đầu tư dài hạn (10)

### a. Danh sách công ty con (1)

**Bảng 1: Danh sách công ty con**

STT	Danh sách công ty con	Tỷ lệ sở hữu của VINACCO
1.	Công ty cổ phần Xây dựng và Đầu tư phát triển	51,03%

*Nguồn: VINACCO*

### **Công ty cổ phần Xây dựng và Đầu tư phát triển**

- Địa chỉ: Đường Pháp Vân, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

- Vốn điều lệ: 5.500.000.000
- Lĩnh vực hoạt động: Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng, thi công san lấp mặt bằng, công nghiệp, giao thông v.v.

**b. Danh sách các công ty liên kết (4)****Bảng 2: Danh sách các công ty liên kết**

<b>STT</b>	<b>Danh sách công ty liên kết</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu của VINACCO</b>
1.	CTCP thi công cơ giới và Xây dựng Đất Việt	30,6%
2.	CTCP Xây dựng và Phát triển nông thôn 6	46,42%
3.	CTCP Xây lắp và Vật tư xây dựng	24%
4.	CTCP Xây dựng và Phát triển nông thôn 3	22,2%

*Nguồn: VINACCO*

**Công ty cổ phần thi công cơ giới và xây dựng Đất Việt**

- Địa chỉ: 92 Đinh Bộ Lĩnh, phường 26, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh
- Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng
- Lĩnh vực hoạt động: Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, công trình công ích, sửa chữa máy móc v.v.

**Công ty cổ phần Xây dựng và phát triển nông thôn 3**

- Địa chỉ: Số 46A, ngõ 120, đường Trường Chinh, phường Phương Mai, quận Đống Đa, Hà Nội
- Vốn điều lệ: 5.000.000.000 đồng
- Lĩnh vực hoạt động: Xây dựng đường dây và trạm biến thế điện từ 35KV trở xuống, xây dựng công trình giao thông và thủy lợi nhỏ v.v.

**Công ty cổ phần Xây dựng và phát triển nông thôn 6**

- Địa chỉ: Số 36, ngõ 120, đường Trường Chinh, phường Phương Mai, Đống Đa, Hà Nội
- Vốn điều lệ: 8.900.000.000 đồng
- Lĩnh vực hoạt động: Xây dựng công trình dân dụng, công cộng, công nghiệp v.v.

**Công ty cổ phần Xây lắp và vật tư xây dựng**

- Địa chỉ: 93 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, quận 01, Hồ Chí Minh
- Vốn điều lệ: 30.900.000.000 đồng
- Lĩnh vực hoạt động: Xây lắp công trình công nghiệp và dân dụng, thi công đường nội bộ công trình, đường giao thông v.v.

## c. Danh sách đầu tư dài hạn khác (5)

Bảng 3: Danh sách đầu tư dài hạn khác

STT	Danh sách công ty đầu tư dài hạn	Tỷ lệ sở hữu của VINACCO
1.	CTCP Xây dựng và phát triển nông thôn 04	13,26%
2.	CTCP Xây lắp và Vật tư Xây dựng 02	2,74%
3.	CTCP Xây lắp 01	4,68%
4.	CTCP Xây lắp 06	3,71%
5.	CTCP Xây lắp và Vật tư xây dựng 03	10%

Nguồn: VINACCO

**Công ty cổ phần Xây dựng và phát triển nông thôn 04**

- Địa chỉ: số 44B, Tầng Bạt Hồ, phường Phạm Đình Hồ, Hai Bà Trưng, Hà Nội
- Vốn điều lệ: 5.000.000.000 đồng
- Lĩnh vực hoạt động: Xây lắp các công trình thông tin viễn thông, lắp đặt các loại cầu kiện bê tông, kết cấu thép v.v.

**Công ty cổ phần Xây lắp và Vật tư Xây dựng 02**

- Địa chỉ: 21B/Bis Điện biên phủ phường 25 Quận Bình Thạnh Thành phố Hồ Chí Minh
- Vốn điều lệ: 20.316.000.000 đồng
- Lĩnh vực hoạt động: Xử lý nền móng, xây dựng công trình cấp thoát nước, xử lý nước thải v.v.

**Công ty cổ phần Xây lắp 01**

- Địa chỉ: số 69 Trần Đình Xu, quận 01, Hồ Chí Minh
- Vốn điều lệ: 22.190.000.000 đồng
- Lĩnh vực hoạt động: Chuyên thi công và xây lắp v.v.

**Công ty cổ phần Xây lắp 06**

- Địa chỉ: số 350 Trường Chinh, phường 13, Tân Bình, Hồ Chí Minh
- Vốn điều lệ: 19.9.000.000.000 đồng
- Lĩnh vực hoạt động: Xây dựng công trình dân dụng, đường sắt và đường bộ v.v.

**Công ty cổ phần Xây lắp và Vật tư xây dựng 03**

- Địa chỉ: số 244/52A, Cách Mạng Tháng Tám, phường Bùi Hữu Nghĩa, Bình Thủy, Cần Thơ
- Vốn điều lệ: 4.000.000.000 đồng
- Lĩnh vực hoạt động: Xây dựng nhà các loại, xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác v.v.

**II. TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ KINH DOANH CỦA TỔNG CÔNG TY 03 NĂM TRƯỚC CỔ PHẦN HÓA**
**1. Tình hình hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty 03 năm trước khi cổ phần hóa**
**Bảng 4: Một số chỉ tiêu chính của Tổng Công ty 03 năm trước cổ phần hóa**
*Đơn vị: VND*

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN</b>	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012
Tài sản ngắn hạn	514.399.478.199	431.804.578.397	445.526.904.968
Tài sản dài hạn	54.941.288.099	60.218.798.223	60.304.379.647
<b>Tổng tài sản</b>	<b>569.340.766.298</b>	<b>492.023.376.620</b>	<b>505.831.284.615</b>
Nợ ngắn hạn	441.109.493.563	368.149.688.372	370.882.763.674
Nợ dài hạn	18.426.684.253	16.613.415.736	21.523.124.904
Vốn chủ sở hữu	109.804.588.482	107.260.272.512	113.425.396.037
Nguồn kinh phí và Quỹ khác	-	-	-
<b>Tổng nguồn vốn</b>	<b>569.340.766.298</b>	<b>492.023.376.620</b>	<b>505.831.284.615</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	56.183.417.831	99.554.481.135	99.554.481.135
<b>BÁO CÁO KQKD</b>	2010	2011	2012
Doanh thu thuần	418.289.018.272	568.263.957.348	670.679.857.664
Chi phí Giá vốn	390.579.546.802	529.002.669.830	617.673.216.999
Lợi nhuận gộp	27.709.471.470	39.261.287.518	53.006.640.665
Doanh thu tài chính	19.691.193.530	28.619.386.830	10.905.743.945
Chi phí tài chính	10.296.768.701	23.913.073.182	11.972.242.434
Chi phí bán hàng	7.643.312.456	19.686.388.198	23.458.377.695
Chi phí quản lý doanh nghiệp	23.649.346.478	24.051.236.678	22.704.691.679
LN thuần từ HĐKD	5.811.237.365	229.976.290	5.777.072.802
Lợi nhuận trước thuế	6.858.768.815	1.202.902.912	7.520.581.634
Lợi nhuận sau thuế	6.392.733.986	1.202.902.912	6.870.976.461
Tỉ suất LNST/Vốn Nhà nước	11,38%	1,21%	6,90%

*Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán TCT năm 2010, 2011, 2012 và Báo cáo tự lập Quý I năm 2013*



**Bảng 5: Tình hình Công nợ của Tổng Công ty 03 năm trước khi cổ phần hóa**
*Đơn vị: VND*

Chỉ tiêu	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012
<b>A. Các khoản phải thu</b>	<b>210.165.394.755</b>	<b>181.460.644.961</b>	<b>206.419.652.699</b>
Phải thu của khách hàng	172.241.741.206	127.846.021.033	154.799.525.458
Trả trước cho người bán	34.418.355.899	36.766.210.902	31.909.078.040
Các khoản phải thu khác	14.214.417.442	22.508.221.197	19.711.049.201
DP các khoản phải thu khó đòi	(10.709.119.792)	(5.659.808.171)	-
<b>B. Các khoản phải trả</b>			
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>441.109.493.563</b>	<b>368.149.688.372</b>	<b>370.882.763.674</b>
Vay và nợ ngắn hạn	118.731.609.085	99.703.097.610	68.420.862.437
Phải trả cho người bán	74.506.799.056	54.157.713.688	71.593.820.556
Người mua trả tiền trước	126.199.889.358	98.213.523.068	105.303.381.664
Thuế&các khoản phải nộp NN	9.788.438.850	7.411.886.789	14.477.123.975
Phải trả công nhân viên	3.039.186.409	2.450.472.543	1.949.945.546
Chi phí phải trả	20.346.968.040	28.725.301.947	19.189.278.124
Các khoản phải trả phải nộp khác	82.793.697.837	70.824.316.228	85.165.322.629
Quỹ khen thưởng phúc lợi	5.702.904.928	6.663.376.499	4.783.028.743
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>18.426.684.253</b>	<b>16.613.415.736</b>	<b>21.523.124.904</b>
Phải trả dài hạn khác	-	700.000.000	200.000.000
Vay và nợ dài hạn	13.088.707.400	12.255.248.359	12.255.248.359
Dự phòng trợ cấp mất việc	458.250.176	410.984.626	-
Doanh thu chưa thực hiện	4.879.726.677	3.247.182.751	9.067.876.545

*Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán TCT năm 2010, 2011, 2012 và Báo cáo tự lập Quý I năm 2013*
**Bảng 6: Tình hình vốn chủ sở hữu và các nguồn kinh phí, quỹ khác của Tổng Công ty 03 năm trước khi cổ phần hóa**
*Đơn vị: VND*

Chỉ tiêu (VNĐ)	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>109.804.588.482</b>	<b>107.260.272.512</b>	<b>113.425.396.037</b>

<b>Chỉ tiêu (VNĐ)</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2012</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	56.183.417.831	99.554.481.135	99.554.481.135
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	707.051.792	710.648.206	-
Quỹ đầu tư phát triển	8.275.532.095	2.329.105.421	2.329.105.421
Quỹ dự phòng tài chính	2.804.103.243	3.463.134.838	3.463.134.838
LNST chưa phân phối	6.590.315.948	1.202.902.912	8.078.674.643
Đầu tư XDCB	1.069.188.665	-	-
<b>II. Nguồn kinh phí &amp; quỹ khác</b>	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>109.804.588.482</b>	<b>107.260.272.512</b>	<b>113.425.396.037</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán TCT năm 2010, 2011, 2012 và Báo cáo tự lập Quý I năm 2013*

**Bảng 7: Sản lượng thực hiện của Tổng Công ty 03 năm trước khi cổ phần hóa**

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
Sản lượng thực hiện (tỷ VNĐ)	976	736	714
Sản lượng kế hoạch năm (tỷ VNĐ)	944	700	673
% so với kế hoạch	103,4%	105%	106%
% thực hiện so với cùng kỳ năm trước	-	75%	97%

*Nguồn: VINACCO*

## **2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty 03 năm trước khi cổ phần hóa**

Nền kinh tế Việt Nam trong thời gian qua gặp nhiều khó khăn như tốc độ tăng trưởng GDP năm 2012 chỉ đạt 5,03% giảm so với năm 2011 (đạt 5,89%) và năm 2010 (đạt 6,78%). Trong năm 2012, Chính phủ đã có những biện pháp mạnh mẽ để giảm lạm phát (lạm phát năm 2010 là 11,75%, năm 2011 là 18,13%, năm 2012 là 6,81%) như giảm chi tiêu công, thắt chặt tiền tệ kiểm chế lạm phát dẫn đến các công trình của Vinacco rơi vào tình trạng thiếu vốn lưu động trầm trọng<sup>1</sup>.

Ngoài ra, Tổng Công ty là một doanh nghiệp Nhà nước nên có nhiều ràng buộc về cơ chế, phải tuân thủ theo đúng thủ tục, quy định của Nhà nước nên việc thay đổi, chuyển mình để thích nghi với thị trường còn chậm;

### **2.1. Năm 2010**

Năm 2010 Tổng công ty gặp nhiều khó khăn do (i) tình hình huy động vốn và quay vòng đồng vốn phục vụ cho sản xuất kinh doanh bị ảnh hưởng lớn từ việc vốn điều lệ đăng ký giảm từ 131 tỷ VNĐ xuống còn 63 tỷ đồng theo quyết định chuyển đổi doanh nghiệp nhà nước sang công ty TNHH MTV; (ii) hoạt động xây lắp bị biến động mạnh do giá cả nguyên nhiên vật liệu tăng mạnh vào nửa cuối năm; (iii) hoạt động kinh doanh thương mại bị giảm so với năm 2009 bởi tỷ giá đồng ngoại tệ tăng cao; và (iv) hoạt động huy

<sup>1</sup> Nguồn: Tổng cục Thống kê [www.gso.gov.vn](http://www.gso.gov.vn)

động vốn vay phục vụ sản xuất kinh doanh và thương mại gặp nhiều khó khăn khi lãi suất tiền vay VNĐ giao động mức 20% năm.

## 2.2. Năm 2011

Tình hình hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty gặp rất nhiều khó khăn, cụ thể:

- *Sản lượng thực hiện sụt giảm:* Sản lượng thực hiện giảm mạnh 25% so với năm 2010. Các công trình mới không mở rộng và hiệu quả thấp. Triển khai sản xuất các công trình mới chỉ đạt khoảng 20%, một số ban không có sản lượng và một số ban chỉ thực hiện việc thanh quyết toán công trình cũ.
- *Chi phí giá vốn tăng:* Tình hình giá nguyên vật liệu phục vụ cho hoạt động xây lắp tăng cao. Cụ thể, theo Tổng cục Thống kê, chỉ số Nhà ở và vật liệu xây dựng năm 2010, 2011 và 2012 lần lượt là 15,74%<sup>2</sup>, 17,29%<sup>3</sup>, 9,18%<sup>4</sup>.
- *Phải thu khó đòi:* Tình hình thu hồi công nợ tại một số công trình gặp nhiều khó khăn cho dù Tổng Công ty đã đề nghị cơ quan pháp luật can thiệp nhưng công tác thu hồi công nợ vẫn chưa đạt hiệu quả làm ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng công ty.
- *Nhân sự biến động:* Một số công ty con của Tổng công ty phải cắt giảm lực lượng lao động hoặc cán bộ công nhân viên tự xin nghỉ vì không có lương hoặc lương quá thấp.
- *Vốn đầu tư của chủ sở hữu:* Tổng công ty đã tăng vốn từ 63,120 tỷ lên thành 109,433 tỷ nhằm đầu tư vào dự án chung cư Pháp Vân. Ngoài ra sau khi tăng vốn, Tổng Công ty sẽ tăng cường năng lực sản xuất kinh doanh để phục vụ cho việc đấu thầu một số công trình khác

## 2.3. Năm 2012

06 tháng đầu năm 2012 VINACCO gặp rất nhiều khó khăn trong việc tìm kiếm và khai thác thị trường. Các hợp đồng có giá trị không cao, các hợp đồng có giá trị lớn thì không triển khai thi công được do thiếu vốn. Một số công trình đang thi công dở dang cũng chỉ hoạt động cầm chừng hoặc tạm dừng. Thêm vào đó tình hình quản trị nhân lực cũng ảnh hưởng đến việc khai thác thị trường và điều hành sản xuất kinh doanh do nhân sự lãnh đạo cao cấp của Tổng công ty được Bộ chủ trương thay đổi từ Quý I năm 2012 nhưng đến cuối tháng 06 năm 2012 mới có quyết định chính thức.

Tuy nhiên, 06 tháng cuối năm 2012 và đặc biệt là Quý IV năm 2012 hoạt động của VINACCO có rất nhiều điểm khả quan do các nhân sự cấp cao được Bộ bổ nhiệm đã (i) thực hiện tái cơ cấu tổ chức trong văn phòng, bổ nhiệm, thay thế vị trí một số trưởng các phòng chuyên môn nghiệp vụ; (ii) thay đổi chiến lược phát triển theo hướng bảo toàn vốn. Nhờ vậy (i) khối văn phòng Tổng công ty đã ký được nhiều hợp đồng có giá trị lớn; (ii) tình hình thu hồi công nợ đã có những chuyển biến tích cực. Mặc dù vậy dư nợ đến 31/12/2012 vẫn rất lớn: Đội xây dựng nợ Tổng công ty 51 tỷ đồng, các đơn vị phụ thuộc nợ Tổng công ty 28 tỷ đồng, các công ty liên kết nợ Tổng công ty 6,6 tỷ đồng, dư vay ngân hàng là 49 tỷ đồng.

Theo giấy đăng ký kinh doanh số 0100104267 ngày 27 tháng 12 năm 2012, vốn điều lệ đăng ký của Tổng Công ty tăng lên thành 109,433 tỷ đồng.

**Bảng 8: Các hợp đồng lớn ký năm 2012**

Hợp đồng xây dựng	Giá trị (tỷ VNĐ)
Học viện hành chính khu vực II	57
Cục thuế tỉnh Tuyên Quang	58

<sup>2</sup> <http://www.gso.gov.vn/default.aspx?tabid=413&thangtk=12/2010;>

<sup>3</sup> <http://www.gso.gov.vn/default.aspx?tabid=413&thangtk=12/2011;>

<sup>4</sup> <http://www.gso.gov.vn/default.aspx?tabid=413&thangtk=12/2012.>

Hợp đồng xây dựng	Giá trị (tỷ VNĐ)
Trường Cao đẳng Nghề An Giang	28
Chung cư Him Lam	114
Nhà xưởng Công ty KYMCO	99,4

Nguồn: VINACCO

### 3. Thực trạng tài sản của Tổng Công ty tại thời điểm 31/03/2013

**Bảng 9: Thực trạng tài sản của Tổng Công ty tại 31/03/2013**

Đơn vị: VNĐ

	CHỈ TIÊU	Số liệu sau xử lý tài chính	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
<b>A</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>443.506.070.145</b>	<b>443.427.881.796</b>	<b>-78.188.349</b>
<b>I</b>	<b>Tiền và các khoản TĐT</b>	<b>20.728.592.840</b>	<b>20.728.594.465</b>	<b>1.625</b>
1	Tiền mặt	20.728.592.840	20.728.594.465	1.625
2	Đầu tư ngắn hạn			0
<b>II</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6.600.000.000</b>	<b>6.600.000.000</b>	<b>0</b>
1	Đầu tư tài chính ngắn hạn	6.600.000.000	6.600.000.000	0
<b>III</b>	<b>Các khoản PTNH</b>	<b>245.997.104.175</b>	<b>245.997.104.175</b>	<b>0</b>
1	Phải thu của khách hàng	123.064.100.061	123.064.100.061	0
2	Trả trước cho người bán	81.990.623.925	81.990.623.925	0
3	Phải thu nội bộ	-	-	0
4	Các khoản phải thu khác	40.942.380.189	40.942.380.189	0
<b>IV</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>117.051.593.260</b>	<b>116.798.383.736</b>	<b>-253.209.524</b>
1	Hàng tồn kho	117.051.593.260	116.798.383.736	-253.209.524
2	Dự phòng phải thu khó đòi			0
<b>IV</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>53.128.779.870</b>	<b>53.303.799.420</b>	<b>175.019.550</b>
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	578.390.097	753.409.647	175.019.550
2	Thuế GTGT khấu trừ	2.875.886.063	2.875.886.063	0
3	Tài sản ngắn hạn khác	49.674.503.710	49.674.503.710	0
<b>B</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>63.005.030.277</b>	<b>81.803.035.357</b>	<b>18.798.005.080</b>
<b>I</b>	<b>Các khoản PTDH</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Số liệu sau xử lý tài chính</b>	<b>Số liệu xác định lại</b>	<b>Chênh lệch</b>
1	Phải thu dài hạn khác	-	-	-
2	Dự phòng PTDH khó đòi	-	-	-
<b>II</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>11.880.107.661</b>	<b>23.561.800.004</b>	<b>11.681.692.343</b>
1	Tài sản cố định hữu hình	7.372.047.330	19.053.739.673	11.681.692.343
	Nguyên giá	36.850.312.977	66.985.082.860	30.134.769.883
	Hao mòn lũy kế	-29.478.265.647	-47.931.343.187	-18.453.077.540
2	Tài sản cố định vô hình	0	0	0
	Nguyên giá	-	-	-
	Hao mòn lũy kế	-	-	-
3	Chi phí XDCBDD	4.508.060.331	4.508.060.331	0
<b>III</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>37.707.350.000</b>	<b>44.823.662.737</b>	<b>7.116.312.737</b>
1	Đầu tư vào công ty con	3.098.250.000	3.411.397.717	313.147.717
2	Đầu tư vào CTLK&LD	19.797.000.000	24.001.381.406	4.204.381.406
3	Đầu tư dài hạn khác	14.812.100.000	17.410.883.614	2.598.783.614
<b>IV</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>13.417.572.616</b>	<b>13.417.572.616</b>	<b>0</b>
1	Chi phí trả trước dài hạn	417.572.616	417.572.616	0
2	Tài sản dài hạn khác	13.000.000.000	13.000.000.000	0
	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>506.511.100.422</b>	<b>525.230.917.154</b>	<b>18.719.816.731</b>

*Nguồn: Hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp tại thời điểm 31/03/2013*

#### **4. Thực trạng công nợ của Tổng Công ty tại thời điểm 31/03/2013**

**Bảng 10: Thực trạng công nợ của Tổng Công ty tại thời điểm 31/03/2013**

*Đơn vị: VND*

	<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Số liệu sau xử lý tài chính</b>	<b>Số liệu xác định lại</b>	<b>Chênh lệch</b>
<b>A</b>	<b>Nợ phải trả</b>	<b>432.210.412.946</b>	<b>432.210.412.946</b>	<b>0</b>
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>414.851.615.678</b>	<b>414.851.615.678</b>	<b>0</b>
1	Vay và nợ ngắn hạn	89.832.560.253	89.832.560.253	0
2	Phải trả cho người bán	63.145.235.970	63.145.235.970	0

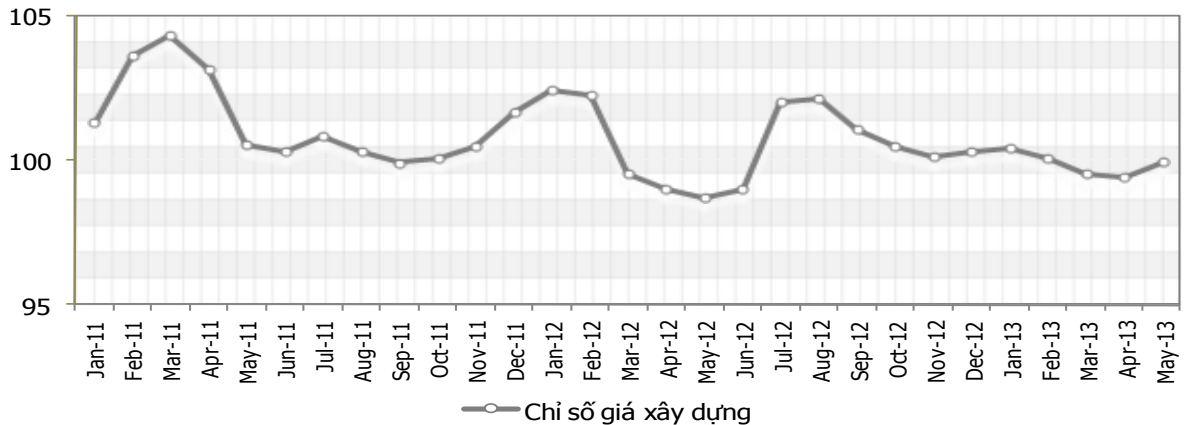
	<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Số liệu sau xử lý tài chính</b>	<b>Số liệu xác định lại</b>	<b>Chênh lệch</b>
3	Người mua trả tiền trước	159.898.355.509	159.898.355.509	0
4	Thuế và các khoản PN NN	13.618.032.786	13.618.032.786	0
5	Phải trả người lao động	2.163.713.983	2.163.713.983	0
6	Chi phí phải trả	19.269.024.882	19.269.024.882	0
7	Phải trả nội bộ	-	-	-
8	Các khoản phải trả, PN khác	58.462.040.278	58.462.040.278	0
9	Quỹ khen thưởng phúc lợi	8.462.652.017	8.462.652.017	0
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>17.358.797.268</b>	<b>17.358.797.268</b>	<b>0</b>
1	Phải trả dài hạn khác	200.000.000	200.000.000	0
2	Vay và nợ dài hạn	8.083.248.359	8.083.248.359	0
3	DP trợ cấp mất việc làm			0
4	Doanh thu chưa thực hiện	9.075.548.909	9.075.548.909	0
<b>B</b>	<b>Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	<b>74.300.687.476</b>	<b>93.020.504.207</b>	<b>18.719.816.731</b>
<b>I</b>	<b>Nguồn vốn, quỹ</b>	<b>74.300.687.746</b>	<b>93.020.504.207</b>	<b>18.719.816.731</b>
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	101.179.283.781	74.300.687.476	-
2	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	-	18.719.816.731	18.719.816.731
3	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-
4	Quỹ đầu tư phát triển	4.022.906.780	-	-
5	Quỹ dự phòng tài chính	-	-	-
6	Qỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-
7	Lợi nhuận chưa phân phối	-30.901.503.085	-	-
8	Nguồn vốn đầu tư XDCBB	-	-	-
<b>II</b>	<b>Nguồn kinh phí khác</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1	Nguồn kinh phí khác	-	-	-
2	Nguồn KP đã hình thành TSCĐ	-	-	-
	<b>Tổng cộng nguồn vốn</b>	<b>506.511.100.422</b>	<b>525.230.917.153</b>	<b>18.719.816.731</b>

*Nguồn: Hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp tại thời điểm 31/03/2013*

## **5. Nguyên vật liệu**

VINACCO là Tổng công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây dựng nên các nguyên vật liệu chính trong hoạt động của Tổng Công ty là thép, xi măng, cọc bê tông cốt thép, v.v. Trong khi đó, các vật liệu xây dựng này biến động rất lớn trong các năm qua, làm ảnh hưởng không nhỏ đến chi phí giá vốn của VINACCO.

**Hình 3: Biến động chỉ số giá vật liệu xây dựng**



*Nguồn: Tổng cục Thống kê*

Đặc thù của VINACCO là có các công trình trải dài trên cả nước và sang cả thị trường Lào nên Tổng công ty lựa chọn phương án mua nguyên liệu ngay tại khu vực có công trình thi công để giảm thiểu chi phí vận chuyển. Trên cơ sở so sánh báo giá của các nhà cung cấp, Tổng công ty sẽ lựa chọn đơn vị cung cấp nguyên vật liệu với mức giá tốt nhất. Trong thực tế, các công trình của Tổng Công ty thường tập trung ở một số tỉnh phía Bắc như Phú Thọ, Thái Nguyên, Sơn La, v.v và một số tỉnh ở phía Nam như Tp Hồ Chí Minh, Bình Dương, An Giang, Cà Mau v.v. nên các nhà cung cấp tại các địa bàn này cũng là các nhà cung cấp thường xuyên của Tổng Công ty.

**Bảng 11: Danh sách một số nhà cung cấp vật tư và dịch vụ**

STT	Nhà cung cấp	Địa bàn	Vật tư và dịch vụ
1.	CTCP Bê tông Hồng Hà	Bình Dương	Bê tông
2.	CT TNHH Xi măng Holcim VN	Cần Thơ, Mỹ Tho, Hồ Chí Minh	Xi măng, Bê tông
3.	CTCP PUMPITEC	Hồ Chí Minh	Cho thuê máy móc
4.	CT TNHH TM Hoàn Sinh	Nha Trang	Vật liệu xây dựng
5.	CTCP KCT & Tầm lợp Đông Anh	Hà Nội	Vật liệu xây dựng
6.	CT TNHH An Tiến	Hồ Chí Minh	Cho thuê máy móc
7.	CT TNHH Phú Hưng	Hồ Chí Minh	Gỗ
8.	CT TNHH khai thác đá Sơn Thủy	Hà Nam	Đá
9.	CT TNHH Việt Đức	Hưng Yên	Bê tông

*Nguồn: VINACCO*

## 6. Trình độ công nghệ

Năng lực thiết bị công nghệ của Vinacco tại thời điểm mới thành lập thuộc loại hiện đại bậc nhất so với các đơn vị cùng ngành. Máy móc đều được nhập tại các nước như Mỹ, Italia, Pháp v.v. Ngoài ra, Tổng Công ty cũng tự sản xuất và lắp đặt một số thiết bị chuyên dùng. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại các máy móc thiết bị đều đã lạc hậu do VINACCO không đủ năng lực tài chính để nâng cấp và sửa chữa, mua sắm mới.

**Về thiết bị nhập khẩu:** Năm 1996, Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn khi thành lập Tổng Công ty Xây dựng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn đã đầu tư rất nhiều dây chuyền máy móc hiện đại và tiên tiến nhất khi đó. Đặc biệt, có những thiết bị như cần cẩu tháp có giá trị lớn (lên đến hơn 1,4 triệu USD). Mặc dù vậy, do khả năng quản trị chưa tốt nên Tổng Công ty đã không đầu tư nhân lực cho việc vận hành thiết bị, bảo dưỡng thiết bị nên các thiết bị này đã không thể phát huy hết được giá trị trong khi thi công xây lắp.

**Về thiết bị tự sản xuất và lắp đặt:** Tổng Công ty đã tự thiết kế và lắp đặt một số thiết bị phục vụ cho thi công và đã đạt được hiệu suất rất cao như thiết bị thả rông và thiết bị chải vãi sông. Tuy nhiên, đến nay thì các thiết bị này đã dần lạc hậu do Tổng Công ty không thể chủ động nguồn vốn để nâng cấp và sửa chữa các loại máy móc này.

**Tại thời điểm xác định lại giá trị doanh nghiệp, các thiết bị máy móc của Tổng Công ty hầu hết đã được thanh lý.** Tổng giá trị thiết bị máy móc tại thời điểm 31/03/2013 chỉ còn 538.053.436 đồng

**Bảng 12: Danh sách một số thiết bị công nghệ chính của Tổng Công ty**

STT	Tên thiết bị	Số lượng	Nước sản xuất	Năm sản xuất
<b>I</b>	<b>Văn phòng Tổng Công ty</b>			
1	Xe lu rung TQ XCMG – YZ145C	01	Trung Quốc	2011
<b>II</b>	<b>CTY XNK Nông Lâm sản &amp; VTNN</b>			
1	Máy bơm giếng 7,5 Kw	02	Liên doanh	2011
2	Máy phân tích độ ẩm MX50	01	Liên doanh	2012

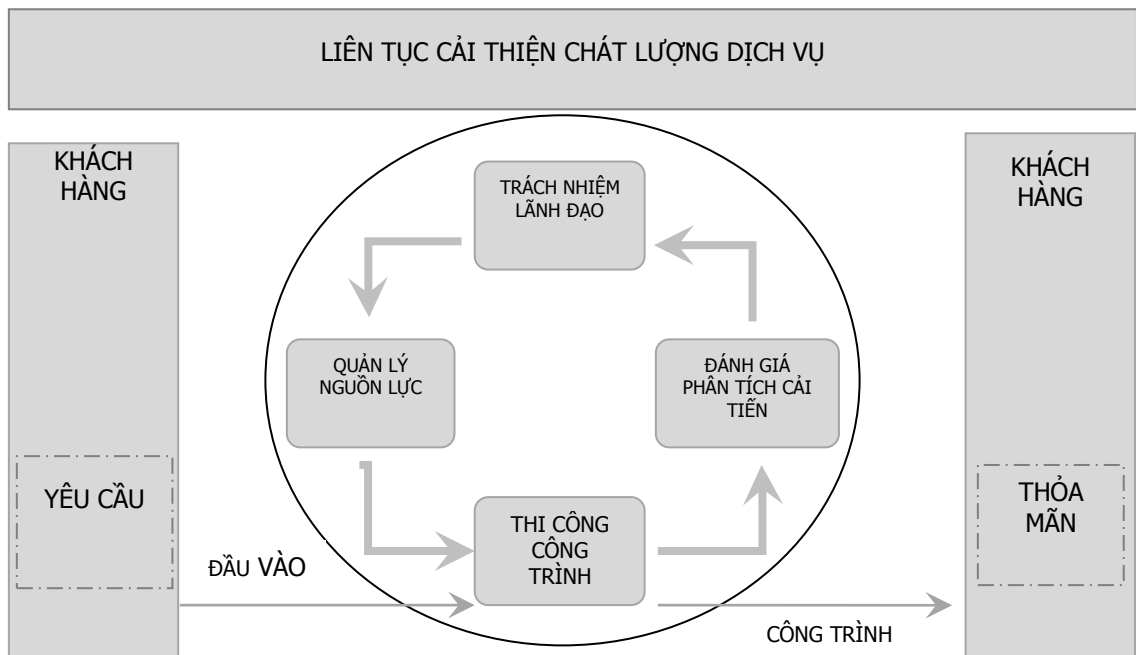
*Nguồn: VINACCO*

## 7. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ

Tổng Công ty đã được cấp giấy chứng nhận cho hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001: 2008 do Tổ chức tiêu chuẩn hóa quốc tế ban hành.

Công việc kiểm tra chất lượng sản phẩm sẽ do phòng Kỹ thuật thi công của Tổng Công ty đảm nhiệm và thực hiện theo từng công đoạn của sản phẩm. Một số công đoạn kiểm tra chất lượng sản phẩm như sau:



**Hình 4: Quy trình ISO của Tổng Công ty**

*Nguồn: Tổng Công ty*

### **8. Hoạt động marketing**

Do đặc thù của Tổng Công ty là chuyên thực hiện các hợp đồng xây lắp của Bộ Nông nghiệp, vì vậy Tổng Công ty thường được Bộ chỉ định hoặc Bộ giới thiệu tham gia thầu. Do đó, hoạt động marketing chưa được Tổng Công ty chú trọng phát triển.

Hiện tại, kênh marketing chủ yếu của Tổng Công ty đang sử dụng là quảng bá thông qua chất lượng và tiến độ thi công với các nhà thầu, các khách hàng.

### **9. Nhãn hiệu thương mại đăng ký phát minh**

Hiện tại, Tổng Công ty chưa đăng ký Sở hữu trí tuệ đối với logo của Vinacco. Tuy nhiên, sau khi thực hiện xong việc cổ phần hóa Tổng công ty sẽ chú trọng hơn trong việc đăng ký bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ cho những tài sản vô hình của Tổng Công ty và đặc biệt là sẽ đăng ký bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ cho logo của Vinacco.



**10. Tình hình sử dụng nhà xưởng đất đai**

Theo phương án sử dụng đất trên địa bàn TP Hà Nội và TP Hồ Chí Minh của Tổng Công ty khi chuyển sang Công ty cổ phần đã gửi Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn ngày 10 tháng 06 năm 2013.

**Bảng 13: Tình hình sử dụng đất của Tổng Công ty**

TT	ĐẤT TẠI HÀ NỘI	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Hồ sơ pháp lý	Hiện trạng sử dụng	Hiện trạng sử dụng đất	Hình thức thuê, giao đất
1	68 Trường Chinh, Phường Mai, Đống Đa, Hà Nội	2.300,1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Văn bản của Thủ Thủ tướng số 4978 – VP4 ngày 9/11/1979 về việc địa điểm xây dựng cơ quan của Bộ Nông nghiệp.</li> <li>- Hợp đồng thuê đất số 48-97/ĐC-HĐTĐTN ngày 10/10/1997 với Sở Địa chính Hà Nội (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường) thuê 1.317m<sup>2</sup> đất nằm ngoài chỉ giới đường đỏ trong khu đất tại 68 đường Trường Chinh, Quận Đống Đa, TP Hà Nội.</li> <li>- Hợp đồng thuê đất số 41-2002/ĐCND- HĐTĐTN ngày 18/6/2002 với Sở Tài nguyên và Môi trường thuê 433m<sup>2</sup> đất nằm ngoài chỉ giới đường đỏ</li> <li>- Trích lục bản đồ đo đạc tháng 9/2012.</li> </ul>	Trụ sở chính, văn phòng làm việc của tổng công ty	Trụ sở chính, văn phòng làm việc của Tổng công ty	Thuê đất trả tiền hàng năm
2	Pháp Vân, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội	14.375,00	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giấy phép sử dụng 4.375 m<sup>2</sup> số 609 UB/XDCB ngày 19/4/1991 của UBND TP Hà Nội</li> <li>- Giấy phép sử dụng 10.000 m<sup>2</sup> số 4696 UB/XDCB ngày 15/10/1988 của UBND TP Hà Nội</li> <li>- Giấy chứng nhận Đầu tư số 01121000930 ngày 20/01/2011 của UBND TP Hà Nội cấp về việc chấp nhận Dự án Tổ hợp văn phòng, nhà ở và dịch vụ thương mại tại Pháp Vân, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội</li> </ul>	<p>Đã phê duyệt dự án đầu tư nhưng chưa triển khai do tình hình kinh tế và bất động sản khó khăn</p> <p>Khu đất hiện tại sử dụng làm văn phòng làm việc, kho bãi vật tư thiết bị</p>	Trụ sở chính, văn phòng làm việc của Tổng công ty	Thuê đất trả tiền hàng năm

<b>TT</b>	<b>ĐẤT TẠI TP.HCM</b>	<b>Diện tích đất (m2)</b>	<b>Hồ sơ pháp lý</b>	<b>Hiện trạng sử dụng</b>	<b>Hiện trạng sử dụng đất</b>	<b>Hình thức thuê, giao đất</b>
1	49A Phạm Viêt Chánh, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh	612,40	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quyết định số 1551/QĐ- BNN- ĐMDN 20/5/2008 của Bộ NN&amp;PTNT điều chuyển tài sản từ công ty XL và VTXD số 2 cho Tổng Công ty XD NN&amp;PTNT</li> <li>- Văn bản số 9048/BTC- QLCS ngày 12/07/2010 về việc PA xử lý tổng thể sắp xếp nhà, đất của khối DNNN thuộc Bộ NN&amp;PTNT trên địa bàn TP Hồ Chí Minh theo QĐ số 09/2007/QĐ- TTg</li> </ul>	Văn phòng làm việc, kho vật tư thiết bị	Trụ sở chính, văn phòng làm việc của Tổng công ty	Thuê đất trả tiền hàng năm
2	93 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP Hồ Chí Minh	147,90	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quyết định số 178 NN-VP/QĐ ngày 26/6/1992 của Bộ NN&amp;PTNT cấp tài sản trên đất</li> <li>- Văn bản số 9048/BTC- QLCS ngày 12/7/2010 về việc PA xử lý tổng thể sắp xếp nhà, đất của khối DNNN thuộc Bộ NN&amp;PTNT trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh theo QĐ số 09/2007/QĐ-TTg</li> <li>- Báo cáo số 50/CNTCT/BC- 2004 ngày 26/04/2004 của Chi nhánh Tổng Công ty tại TP Hồ Chí Minh</li> </ul>	Văn phòng của Chi nhánh Tổng công ty XDNN và PTNT tại TP Hồ Chí Minh 63 m <sup>2</sup> đất (tương đương 333,94 m <sup>2</sup> sàn) và Công ty CP Xây lắp và Vật tư XD 84,9 m <sup>2</sup> đất (tương đương 396,89 m <sup>2</sup> sàn)		Thuê đất trả tiền hàng năm

*Nguồn: VINACCO*

## 11. Thực trạng về lao động

### 11.1. Thu nhập của người lao động

Tính đến thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp, tổng số lao động trong Tổng Công ty là 463 người. Chất lượng nguồn nhân lực là một trong những yếu tố quan trọng quyết định phát triển của Tổng Công ty, vì vậy Tổng Công ty luôn đặt mục tiêu xây dựng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp lên hàng đầu trong chiến lược phát triển của mình. Điều đó được biểu hiện cụ thể qua số liệu sau:

**Bảng 14: Quỹ lương và thu nhập của CBCNV năm 2010, 2011, 2012**

TT	Chỉ tiêu	2010	2011	2012
1.	Tổng quỹ lương (nghìn đồng)	2.246.648	7.596.960	2.592.000
2.	Tổng lao động (người)	584	1.596	540
3.	Thu nhập bình quân (nghìn đồng/người/tháng)	3.847	4.760	4.800

*Nguồn: Báo cáo tổng kết của VINACCO năm 2010, 2011, 2012*

### 11.2. Cơ cấu và trình độ lao động của Tổng Công ty tại thời điểm chuyển đổi

**Bảng 15: Cơ cấu và trình độ lao động của Tổng Công ty tại thời điểm xác định GTDN**

TT	Loại lao động	Số lượng
<b>I.</b>	<b>Phân theo trình độ lao động</b>	463
1.	Lao động có trình độ đại học và trên đại học	225
2.	Lao động có trình độ cao đẳng, trung cấp và sơ cấp	61
3.	Lao động được đào tạo qua trường đào tạo công nhân, dạy nghề	44
4.	Lao động chưa qua đào tạo	133
<b>II.</b>	<b>Phân loại theo loại hợp đồng</b>	463
1.	Lao động không thuộc diện ký HĐLĐ	15
2.	Lao động thực hiện hợp đồng không xác định thời hạn	359
3.	Lao động thực hiện hợp đồng từ đủ 12 tháng đến 36 tháng	55
4.	Hợp đồng lao động thời vụ	34

*Nguồn: VINACCO*

### 11.3. Chính sách đối với người lao động

- Xây dựng đội ngũ; luôn cải thiện môi trường làm việc, quy tụ, đào tạo và xây dựng đội ngũ cán bộ đoàn kết; có trình độ nhiệt tình; làm việc có hiệu quả; tạo dựng được văn hóa mang bản sắc VINACCO và ngày càng chuyên nghiệp;
- Luôn chú trọng đến công tác đào tạo, bồi dưỡng đội ngũ cán bộ có trình độ lao động chất lượng cao, đáp ứng nhu cầu ngày càng phát triển của công ty và xã hội;
- Chú trọng đến việc đa dạng hóa đội ngũ nhân lực trẻ, có khả năng kế thừa và tiếp quản, điều hành công

việc, đồng thời xây dựng và thực hiện tốt các chế độ, chính sách đối với người lao động nhằm thu hút nguồn lao động có chất lượng đến làm việc và gắn bó với VINACCO.

## 12. Vị thế của Tổng Công ty so với các doanh nghiệp trong ngành

Thành lập từ năm 1996 đến nay, Tổng Công ty đã có hệ thống hơn 20 đơn vị thành viên tham gia hoạt động trên một số lĩnh vực như xây dựng dân dụng, xây dựng thủy lợi, giao thông, xây dựng cơ sở hạ tầng phát triển nông thôn và phát triển đô thị, xuất nhập khẩu nông lâm sản và xuất khẩu lao động trong và ngoài nước, kinh doanh bất động sản, khách sạn và du lịch v.v. Vị thế của Tổng Công ty so với các doanh nghiệp trong ngành được thể hiện qua các yếu tố (i) về kinh nghiệm thi công, (ii) về uy tín, (iii) về thành tích.

### Về kinh nghiệm thi công

Trong nhiều năm qua, Tổng Công ty đã thi công nhiều công trình có giá trị lớn về thủy lợi, giao thông, công nghiệp và dân dụng. Các công trình tiêu biểu như:

STT	Tên Công trình	Giá trị hợp đồng
1.	Tràn xả lũ Hoa Sơn	57,5 tỷ
2.	Hồ chứa nước Đá Đen	83 tỷ
3.	Chung cư thương mại Lữ Gia	177 tỷ
4.	Nhà câu lạc bộ sân golf Tân Sơn Nhất	108 tỷ

### Về uy tín

VINACCO là thương hiệu có bề dày tên tuổi của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, luôn được các chủ đầu tư và đối tác đánh giá cao về năng lực và uy tín. Đối tác của Tổng Công ty là những khách hàng có yêu cầu khắt khe về chất lượng, tốc độ thi công như Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, BQLDA các CTGT và thủy lợi Khánh Hòa, v.v.

## III. THỰC TRẠNG CỦA TỔNG CÔNG TY TẠI THỜI ĐIỂM XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP

### 1. Giá trị Tổng Công ty tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp

Tổng giá trị tài sản doanh nghiệp: 508.390.652.592 đồng

Trong đó:

- Nợ thực tế phải trả: 432.210.412.946 đồng
- Giá trị phần vốn Nhà nước tại Tổng Công ty: 76.180.239.646 đồng

### 2. Giá trị thực tế của Tổng Công ty tại thời điểm 31/03/2013

#### 2.1. Tổng giá trị tài sản thực tế của Tổng Công ty tại thời điểm 31/03/2013

**Bảng 16: Giá trị thực tế của Tổng Công ty tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp**

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Số liệu kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
<b>A</b>	<b>Tài sản đang dùng</b>	<b>485.507.975.891</b>	<b>508.390.652.592</b>	<b>22.882.676.701</b>
<b>I</b>	<b>TSCĐ và đầu tư dài hạn</b>	<b>61.847.282.281</b>	<b>80.645.287.361</b>	<b>18.798.005.080</b>
1	TSCĐ và đầu tư dài hạn	6.214.299.334	17.895.991.677	11.681.692.343

	<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Số liệu kế toán</b>	<b>Số liệu xác định lại</b>	<b>Chênh lệch</b>
	Nguyên giá	20.607.690.039	47.150.696.468	26.543.006.429
	Khấu hao	-14.393.390.705	-29.254.704.790	-14.861.314.086
2	Chi phí XDCB dang	4.508.060.331	4.508.060.331	0
3	Đầu tư tài chính dài hạn	37.707.350.000	44.823.662.737	7.116.312.737
4	Chi phí trả trước dài hạn	417.572.616	417.572.616	0
5	Tài sản dài hạn khác	13.000.000.000	13.000.000.000	0
<b>II</b>	<b>TSLĐ và đầu tư ngắn hạn</b>	<b>423.660.693.609</b>	<b>427.745.365.230</b>	<b>4.084.671.621</b>
1	Tiền	20.728.592.840	20.728.594.465	1.625
	Tiền mặt tồn quỹ	3.684.445.675	3.684.447.300	1.625
	Tiền gửi ngân hàng	17.044.147.165	17.044.147.165	0
	Tiền đang chuyển			0
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	6.600.000.000	6.600.000.000	0
3	Các khoản phải thu	275.826.231.349	279.989.091.319	4.162.859.970
4	Hàng tồn kho	117.051.593.260	116.798.383.736	-253.209.524
5	Tài sản lưu động khác	3.454.276.160	3.629.295.710	175.019.550
6	Chi phí sự nghiệp			0
<b>III</b>	<b>Giá trị lợi thế TM</b>			0
<b>IV</b>	<b>Giá trị quyền SĐĐ</b>			0
<b>B</b>	<b>Tài sản không cần dùng</b>	<b>19.845.376.536</b>	<b>15.682.516.566</b>	<b>-4.162.859.970</b>
<b>I</b>	<b>TSCĐ và đầu tư dài hạn</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	0
1	TSCĐ và đầu tư dài hạn	-	-	-
2	Đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-
3	Chi phí XDCBDD	-	-	-
4	Các khoản ký cược, ký quỹ	-	-	-
<b>II</b>	<b>TSLĐ và ĐTNH</b>	<b>19.845.376.536</b>	<b>15.682.516.566</b>	<b>-4.162.859.970</b>
1	CN không có khả năng thu hồi	19.845.376.536	15.682.516.566	-4.162.859.970
2	HTK ứ đọng			0
<b>C</b>	<b>Tài sản chờ thanh lý</b>	<b>1.157.747.996</b>	<b>1.157.747.996</b>	0

	<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Số liệu kế toán</b>	<b>Số liệu xác định lại</b>	<b>Chênh lệch</b>
<b>I</b>	<b>TSCĐ và đầu tư dài hạn</b>	<b>1.157.747.996</b>	<b>1.157.747.996</b>	0
	Tài sản cố định	1.157.747.996	1.157.747.996	0
	Nguyên giá	19.834.386.392	19.834.386.392	0
	Khấu hao	-18.676.638.396	-18.676.638.396	0
<b>II</b>	<b>TSCĐ và ĐTNH</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	0
1	Vật tư hàng hóa ứ đọng			0
2	CN không có KNTH			0
<b>D</b>	<b>TS hình thành từ QKTPL</b>			0
	<b>TGTS của doanh nghiệp</b>	<b>506.511.100.422</b>	<b>525.230.917.153</b>	18.791.816.731
	<b>Trong đó</b>			0
	<b>TGTT của doanh nghiệp</b>	<b>485.507.975.891</b>	<b>508.390.652.592</b>	22.882.676.701
	Nợ thực tế phải trả	432.210.412.946	432.210.412.946	0
	Nguồn kinh phí sự nghiệp			0
	<b>TGTT phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp</b>	<b>53.297.562.945</b>	<b>76.180.239.646</b>	22.882.676.701

*Nguồn: Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp*

**3. Tài sản cố định không cần dùng, chờ thanh lý, tài sản cố định hình thành từ quỹ khen thưởng phúc lợi**

**Bảng 17: Tài sản không tính vào giá trị doanh nghiệp**

*Đơn vị: VNĐ*

<b>Hạng mục</b>	<b>Nguyên giá</b>	<b>Đã khấu hao</b>	<b>Giá trị còn lại</b>
<b>Tài sản cố định không cần dùng</b>	-	-	
<b>Tài sản cố định chờ thanh lý</b>	<b>16.242.622.938</b>	<b>15.084.874.942</b>	<b>1.157.747.996</b>
Nhà cửa vật liệu kiến trúc	6.141.356.347	6.122.610.549	18.745.798
Máy móc thiết bị	3.964.378.921	3.196.641.833	767.737.088
Phương tiện vận tải	4.918.215.634	4.600.329.753	317.885.881
Thiết bị quản lý	1.218.672.036	1.165.292.807	53.379.229

*Nguồn: Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp*

## PHẦN THỨ HAI: PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA

### 1. Cơ sở pháp lý của việc chuyển đổi

- Bộ Luật lao động số 10/2012/QH13 ngày 18/06/2012;
- Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành Công ty cổ phần;
- Nghị định số 189/2013/ NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 59/2011/NĐ-CP;
- Thông tư số 202/2011/TT-BTC ngày 30/12/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần theo quy định tại Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ;
- Thông tư 196/2011/TT-BTC ngày 28/12/2011 Hướng dẫn bán cổ phần lần đầu và quản lý, sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa của các doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thực hiện chuyển đổi thành công ty cổ phần;
- Thông tư 33/2012/TT-BLĐTBXH ngày 20/12/2012 hướng dẫn thực hiện chính sách đối với người lao động theo Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ;
- Thông tư 10/2013/TT-BTC ngày 18/01/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn cơ chế quản lý và sử dụng Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp tại các Công ty mẹ của Tập đoàn kinh tế, Tổng công ty nhà nước, Công ty mẹ trong tổ hợp công ty mẹ - công ty con;
- Công văn số 2130/TTg-ĐMDN ngày 15/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt phương án sắp xếp, đổi mới doanh nghiệp nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn;
- Quyết định 839/QĐ-BNN-ĐMDN ngày 17/04/2013 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn về việc thực hiện cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng Công ty Xây dựng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn;
- Quyết định 908/QĐ-BNN-ĐMDN ngày 25/04/2013 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn về việc thành lập Ban chỉ đạo cổ phần hóa của Công ty mẹ - Tổng Công ty Xây dựng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn;
- Quyết định 497/QĐ-BNN-ĐMDN ngày 02/05/2013 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn về việc thành lập tổ giúp việc Cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng Công ty Xây dựng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn;
- Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp số 2776/QĐ-BNN-ĐMDN ngày 25/11/2013 của Bộ Nông nghiệp và phát triển nông thôn.
- Biên bản Đại hội công nhân viên chức bất thường ngày 20/12/2013 thông qua Phương án cổ phần hóa, dự thảo Điều lệ công ty cổ phần;

### 2. Mục tiêu chuyển đổi

- Chuyển đổi những doanh nghiệp mà Nhà nước không cần giữ 100% vốn sang loại hình doanh nghiệp có nhiều chủ sở hữu; huy động vốn của các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài để nâng cao năng lực tài chính, đổi mới công nghệ, đổi mới phương thức quản lý nhằm nâng cao hiệu quả và sức cạnh tranh của nền kinh tế;
- Bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, doanh nghiệp, nhà đầu tư và người lao động trong doanh nghiệp;
- Nâng cao vai trò làm chủ thật sự, gắn chặt trách nhiệm, công việc và quyền lợi của cổ đông, tạo động lực thúc đẩy công tác điều hành, từng bước đổi mới công nghệ, phát triển quy mô, nâng cao năng lực tài chính, năng lực sản xuất kinh doanh nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động;
- Thực hiện công khai, minh bạch theo nguyên tắc thị trường; khắc phục tình trạng cổ phần hóa khép kín trong nội bộ doanh nghiệp; gắn với phát triển thị trường vốn, thị trường chứng khoán.



**3. Hình thức chuyển đổi**

Tổng Công ty thực hiện cổ phần hóa theo Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần :

- Hình thức chuyển đổi: Công ty TNHH MTV chuyển đổi mô hình thành Công ty cổ phần.
- Phương thức: bán toàn bộ vốn nhà nước hiện có tại doanh nghiệp theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP.

**4. Tên gọi của Tổng Công ty sau cổ phần hóa**

Tên tiếng Việt đầy đủ : **Tổng Công ty Xây dựng Nông nghiệp Việt Nam - CTCP**

Tên giao dịch **Tổng Công ty Xây dựng Nông nghiệp Việt Nam**

Tên tiếng Anh : Vietnam Agricultural of construction Joint Stock Comporation

Tên viết tắt : VINACCO

Địa chỉ trụ sở chính : 68 Trường Chinh, Phương Mai, Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại : 04 38693992

Fax : 04 38693689

Website : [www.vinacco.vn](http://www.vinacco.vn)

Logo :



Vốn Điều lệ : 76.000.000.000 VNĐ

**5. Ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty Xây dựng Nông nghiệp Việt Nam-CTCP**

-Xây dựng các công trình trên các lĩnh vực giao thông, xây dựng dân dụng và công nghiệp, thủy lợi, phòng chống thiên tai và cơ sở hạ tầng nông nghiệp và phát triển nông thôn. Xây dựng công trình cấp thoát nước, xử lý nước thải.

-Chế biến và kinh doanh xuất nhập khẩu nông lâm sản và vật tư nông nghiệp

-Sản xuất và xuất khẩu đồ gỗ

-Xuất khẩu lao động

-Dịch vụ cho thuê văn phòng, kho bãi, nhà xưởng

-Thực hiện các dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản trên diện tích đất sẵn có của Tổng công ty.

**6. Cổ phần, Vốn Điều lệ và cơ cấu Vốn Điều lệ của Tổng Công ty sau cổ phần hóa**

Tất cả cổ phần tại thời điểm cổ phần hóa là cổ phần phổ thông, có mệnh giá là 10.000 đồng. Các hoạt động mua, bán, chuyển nhượng, thừa kế cổ phần được thực hiện theo quy định của Điều lệ công ty cổ phần và các văn bản Pháp luật có liên quan.

**Bảng 18: Cơ cấu Vốn Điều lệ**

<b>T T</b>	<b>Cổ đông</b>	<b>SL CP sở hữu</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu/Vốn Điều lệ (%)</b>
1.	Nhà nước	0	0%
2.	Người lao động	398.900	5,25%
	<i>Cổ phần ưu đãi theo năm thực tế làm việc</i>	<i>384.200</i>	<i>5,06 %</i>
	<i>Cổ phần ưu đãi theo năm cam kết làm việc lâu dài</i>	<i>14.700</i>	<i>0,19 %</i>
3.	Nhà đầu tư chiến lược (03)	4.560.000	60,00%
4.	Nhà đầu tư khác	2.641.100	34,75%
	<b>Tổng</b>	<b>7.600.000</b>	<b>100%</b>

Nguồn: VINACCO

## **II. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHẦN VÀ SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC**

### **1. Phương án chào bán cổ phần**

Căn cứ theo Thông tư 196/2011/TT-BTC về việc hướng dẫn bán cổ phần lần đầu và quản lý sử dụng tiền thu được từ cổ phần hóa của các doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thực hiện chuyển đổi thành Công ty cổ phần, thì VINACCO sẽ thực hiện phát hành qua các phương thức sau:

- Bán cổ phần ra bên ngoài qua phương thức đấu giá cổ phần công khai tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội;
- Bán cổ phần ưu đãi cho người lao động;
- Bán cổ phần cho 3 nhà đầu tư chiến lược.

#### **1.1. Bán cổ phần ra bên ngoài qua phương thức đấu giá công khai**

Cổ phần chào bán	:	2.641.100 cổ phần, tương đương 34,75% Vốn Điều lệ
Loại cổ phần	:	Cổ phần phổ thông
Mệnh giá	:	10.000 đồng/cổ phần
Giá khởi điểm	:	10.050 đồng/cổ phần
Phương thức thực hiện	:	Đấu giá công khai tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
Thời gian thực hiện dự kiến	:	Tháng 6-7/2014
Đối tượng tham gia	:	Các nhà đầu tư cá nhân, nhà đầu tư tổ chức trong nước và ngoài nước theo quy định của Pháp luật.

#### **1.2. Bán cổ phần ưu đãi cho người lao động**

Người lao động có tên trong danh sách thường xuyên của VINACCO tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp ngày 25/11/2013 được mua cổ phần theo hai hình thức (i) mua cổ phần ưu đãi cho người lao động theo năm thực tế làm việc tại khu vực Nhà nước và (ii) mua cổ phần ưu đãi cho người lao động Tổng Công ty cần sử dụng theo cam kết làm việc lâu dài.

Tổng số lao động có mặt tại thời điểm công bố GTDN: 463

Tổng số lao động đủ điều kiện mua cổ phần ưu đãi: 312

Tổng số lao động không đủ điều kiện để mua cổ phần ưu đãi: 151

**a. Cổ phần ưu đãi cho người lao động theo năm thực tế làm việc tại khu vực nhà nước (khoản 1 Điều 48 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP).**

Tổng số lao động	:	312 người
Tổng số năm công tác	:	3.842 năm
Tổng số cp được mua theo giá ưu đãi	:	384.200 cổ phần <sup>5</sup> , tương đương 5,06 % Vốn Điều lệ
Loại cổ phần	:	Cổ phần phổ thông
Giá bán cổ phần ưu đãi	:	60% giá đấu giá thành công thấp nhất
Thời gian thực hiện dự kiến	:	Sau khi thực hiện đấu giá công khai

**b. Cổ phần ưu đãi mua thêm của người lao động Tổng Công ty theo cam kết làm việc lâu dài**

Tổng số LĐ cam kết làm việc lâu dài	:	15 người
Tổng số CP được mua theo cam kết làm việc	:	14.700 cổ phần chiếm 0,19% Vốn Điều lệ
Loại cổ phần	:	Cổ phần phổ thông
Hạn chế chuyển nhượng	:	Hạn chế chuyển nhượng trong thời gian cam kết làm việc lâu dài
Giá bán	:	Bằng giá đấu thành công thấp nhất
Thời gian thực hiện	:	Sau khi thực hiện đấu giá công khai

**1.3. Chào bán cổ phần bán cho Nhà đầu tư chiến lược**

**a. Tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư chiến lược**

Nhà đầu tư chiến lược là nhà đầu tư trong nước và nước ngoài có đầy đủ các tiêu chí sau:

**Tiêu chí chung:**

Nhà đầu tư chiến lược phải:

- Có uy tín, có thương hiệu trong ngành Xây dựng và/hoặc;
- Có ngành nghề kinh doanh chính là xây lắp và/hoặc;
- Có nhiều kinh nghiệm trong việc điều hành và quản lý doanh nghiệp.

**Tiêu chí về tài chính:**

Nhà đầu tư chiến lược phải có tiềm lực tài chính và đủ nguồn vốn góp, cụ thể:

- Tổng tài sản của Nhà đầu tư chiến lược đạt tối thiểu là 100 tỷ đồng tại thời điểm 30/09/2013;
- Có lợi nhuận ròng dương trong 02 năm liên tiếp trước năm đăng ký tham gia làm nhà đầu tư chiến lược;

<sup>5</sup> Một số cán bộ công nhân viên không đăng ký mua đủ theo số năm đã làm việc.

- Doanh nghiệp không vi phạm pháp luật (không có kết luận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc vi phạm pháp luật).

**Tiêu chí cam kết:**

**Nhà đầu tư chiến lược phải:**

- Có văn bản cam kết về việc hỗ trợ Công ty trong một số lĩnh vực nêu tại Tiêu chí thứ nhất;
- Có văn bản cam kết không chuyển nhượng cổ phần trong thời hạn 05 năm tính từ khi doanh nghiệp được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu.

**b. Số lượng nhà đầu tư chiến lược:**

Tổng Công ty lựa chọn 03 nhà đầu tư chiến lược

**c. Thông tin về cổ phần bán cho nhà đầu tư chiến lược**

Tổng số cổ phần chào bán:	:	4.560.000 cổ phần, tương đương 60 % Vốn Điều lệ
Loại cổ phần	:	Cổ phần phổ thông
Hạn chế chuyển nhượng:	:	05 năm
Phương thức bán	:	Sau khi thực hiện đấu giá công khai
Giá bán	:	Không thấp hơn giá đấu thành công thấp nhất của cuộc đấu giá công khai
Thời điểm chào bán dự kiến	:	Sau khi thực hiện đấu giá công khai
Đặt cọc	:	Nhà đầu tư chiến lược phải đặt cọc ngay <b>10% giá trị cổ phần đăng ký mua theo giá khởi điểm</b> đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định phương án cổ phần hóa phê duyệt. Trường hợp từ bỏ quyền mua, nhà đầu tư không được nhận lại tiền đặt cọc.

**d. Danh mục tài liệu cần thiết để đăng ký đầu tư chiến lược**

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mới nhất (bản sao hợp lệ);
- Công văn cam kết của người có thẩm quyền trong việc gắn bó lợi ích lâu dài với Tổng Công ty và hỗ trợ Tổng Công ty sau khi cổ phần hóa;
- Báo cáo tài chính 02 năm gần nhất (kiểm toán nếu có)
- Các tài liệu thuyết minh khác (kinh nghiệm chuyên môn trong ngành, các bằng khen và chứng chỉ, chiến lược hoạt động kinh doanh v.v.)

Trên cơ sở các tiêu chí trên, VINACCO lựa chọn các nhà đầu tư chiến lược là:

**Bảng 19: Danh sách nhà đầu tư chiến lược cam kết mua cổ phần**

STT	Tên Công ty	Số cổ phần cam kết mua
1	CTCP ĐTXD & DVTM Thái Thịnh	1.596.000
2	CTCP Địa Ốc Phú Đông	1.596.000
3	CTCP Xuất Nhập Khẩu Tổng hợp Hà Nội	1.368.000

**đ) Thời điểm bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược:** Tổng Công ty chọn thời điểm bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược sau khi thực hiện đấu giá công khai. Giá bán cho nhà đầu tư chiến lược không thấp hơn giá đấu thành công thấp nhất của cuộc đấu giá công khai.

e) Về tỷ lệ bán cho ba nhà đầu tư chiến lược: với xu hướng sụt giảm và không ổn định của thị trường chứng khoán hiện nay và dự đoán khả năng tham gia của các nhà đầu tư khác với Tổng công ty có ngành nghề kinh doanh chính là xây dựng; để phương án bán cổ phần lần đầu khả thi, tạo điều kiện cho công ty cổ phần ổn định và phát triển, Tổng công ty cần có cố đồng chiến lược có tiềm lực về tài chính, có mối quan hệ với nhiều đối tác khách hàng, am hiểu thị trường, có khả năng hỗ trợ Tổng công ty về tài chính và quản trị doanh nghiệp cũng như tìm kiếm thị trường và khách hàng. Vì vậy, Tổng công ty đề nghị bán cho 03 (ba) Nhà đầu tư chiến lược 4.560.000 cổ phần, chiếm 60% vốn điều lệ và bán ra cho các nhà đầu tư khác 2.641.100 cổ phần chiếm 34,75% vốn điều lệ. Tuy nhiên theo điểm b, khoản 2, Điều 36 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP thì tỷ lệ bán cho nhà đầu tư khác không thấp hơn 50% số cổ phần bán cho nhà đầu tư chiến lược và nhà đầu tư khác, Tổng công ty đề nghị Bộ chấp thuận, trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

## 2. Dự trù chi phí cổ phần hóa

Theo công văn phê duyệt dự toán chi phí cổ phần hóa số 1743/BNN-ĐMDN ngày 27 tháng 05 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn về việc dự toán chi phí cổ phần hóa của Tổng Công ty Xây dựng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn. Cụ thể như sau:

**Bảng 20: Dự trù kinh phí cổ phần hóa**

*Đơn vị: VND*

STT	HẠNG MỤC	GIÁ TRỊ DỰ KIẾN
<b>I.</b>	<b>Các khoản chi trực tiếp tại doanh nghiệp</b>	<b>530.000.000</b>
1.	Chi phí cho việc tập huấn nghiệp vụ về CPH DN	30.000.000
2.	Chi phí kiểm kê, xác định giá trị tài sản	100.000.000
3.	Chi phí lập phương án chuyển đổi, xây dựng điều lệ	80.000.000
4.	Chi phí Đại hội CNVC để triển khai công tác	80.000.000
5.	Chi phí tuyên truyền, công bố thông tin về doanh nghiệp	40.000.000
6.	Chi phí tổ chức bán cổ phần	100.000.000
7.	Chi phí đại hội đồng cổ đông lần đầu	100.000.000
<b>II.</b>	<b>Thuê kiểm toán, tư vấn XĐGTDN</b>	<b>400.000.000</b>
1.	Xác định giá trị doanh nghiệp (lần 1 + lần 2)	400.000.000
<b>III.</b>	<b>Thù lao cho ban chỉ đạo và tổ giúp việc cổ phần hóa</b>	<b>350.000.000</b>
<b>IV.</b>	<b>Chi phí khác</b>	<b>100.000.000</b>
	<b>Tổng Cộng</b>	<b>1.380.000.000</b>

*Nguồn: Công văn số 1743/BNN-ĐMDN v/v chấp thuận dự toán chi phí CPH ngày 27/05/2013*

### 2.1. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ chuyển đổi doanh nghiệp

**2.2. Tiền thu từ bán cổ phần (tạm tính theo giá khởi điểm)**
**Bảng 21: Số tiền chào bán cổ phần dự kiến thu được**

Khoản mục	Giá trị (VNĐ)
<b>Tiền thu từ bán cổ phần tạm tính theo giá khởi điểm, trong đó</b>	<b>74.835.516.000</b>
Tiền thu từ bán ưu đãi ưu đãi cho người lao động theo năm thực tế làm việc tại khu vực nhà nước .	2.316.726.000
Tiền thu từ bán cam kết cho người lao động theo số năm cam kết làm việc lâu dài	147.735.000
Tiền thu được từ bán cho Nhà đầu tư chiến lược	45.828.000.000
Tiền thu được từ bán đấu giá công khai	26.543.055.000

Nguồn: VINACCO

**2.3. Số tiền dự kiến nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp**

Trên cơ sở giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp, tỷ lệ góp vốn của Nhà nước tại Công ty cổ phần, VINACCO dự kiến kế hoạch nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp theo phương án tại mục 4.1 trên như sau:

**Bảng 22: Số tiền dự kiến nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp**

TT	Khoản mục	Ký hiệu	Giá trị (VNĐ)
<b>1</b>	<b>Vốn điều lệ Công ty cổ phần</b>	(a)	<b>76.000.000.000</b>
<b>2</b>	<b>Vốn Nhà nước thực tế tại doanh nghiệp sau khi đánh giá lại</b>	(b)	<b>76.180.239.646</b>
<b>3</b>	<b>Tiền thu từ cổ phần hoá</b>	(c)	74.835.516.000
3.1	Thu từ bán cổ phần ưu đãi cho CNCNV		2.464.461.000
	<i>Bán ưu đãi theo số năm công tác trong khu vực nhà nước</i>		<i>2.316.726.000</i>
	<i>Bán ưu đãi theo số năm cam kết làm việc lâu dài</i>		<i>147.735.000</i>
3.2	Thu từ bán đấu giá ra bên ngoài		26.543.055.000
3.3	Thu từ bán cho nhà đầu tư chiến lược		45.828.000.000
<b>4</b>	<b>Giá trị mệnh giá CP đã bán cho CBNV, cổ đông chiến lược và bán đấu giá ra bên ngoài</b>	(d)	<b>10.000</b>
<b>5</b>	<b>Giá trị mệnh giá CP phát hành thêm để lại DN</b>	(e) = (a) - (b)	<b>(180.239.646)</b>
<b>6</b>	<b>Chi phí cổ phần hoá</b>	(f)	<b>1.380.000.000</b>
<b>7</b>	<b>Dự kiến chi phí giải quyết chế độ cho người lao động (theo Bộ luật lao động)</b>	(g)	<b>5.243.201.000</b>
<b>8</b>	<b>Tổng số tiền thu từ cổ phần hóa phải nộp về Quỹ.</b>	(c) – (e) – (f) – (g)	<b>68.032.075.354</b>

Nguồn: VINACCO

### III. PHƯƠNG ÁN SẮP XẾP LẠI LAO ĐỘNG

#### 1. Phương án sắp xếp lao động

**Bảng 23: Phương án sắp xếp lại lao động**

<b>TT</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Số lượng</b>
I	Tổng số lao động tại thời điểm công bố GTDN	463
1	Lao động không thuộc diện ký HĐLĐ	71
2	Lao động làm việc theo hợp đồng lao động	376
	<i>Lao động làm việc theo HĐLĐ không xác định thời hạn</i>	287
	<i>Lao động làm việc theo HĐLĐ xác định thời hạn từ đủ 12 tháng đến 36 tháng</i>	53
	<i>Lao động làm việc theo mùa vụ hoặc một công việc nhất định dưới 03 tháng</i>	34
3	Lao động đang nghỉ việc nhưng có tên trong danh sách lao động của VINACCO	16
II	Tổng số lao động sẽ nghỉ việc tại thời điểm công bố GTDN	256
1	Số lao động đủ điều kiện hưu theo chế độ hiện hành	1
2	Số lao động sẽ chấm dứt hợp đồng lao động	108
	<i>Số lao động chấm dứt hợp đồng lao động và hưởng trợ cấp thất nghiệp</i>	105
	<i>Hết hạn hợp đồng lao động</i>	1
	<i>Tự nguyện chấm dứt hợp đồng lao động</i>	2
3	Số lao động không bố trí được việc làm tại thời điểm công bố GTDN	147
	<i>Số lao động phải chấm dứt hợp đồng lao động và trả trợ cấp mất việc làm</i>	147
III	Số lao động còn hạn hợp đồng lao động sẽ chuyển sang làm việc tại CTCP	207
1	Số lao động cần sử dụng theo yêu cầu sản xuất kinh doanh	203
2	Số lao động nghỉ hưởng chế độ bảo hiểm xã hội	4
	<i>Ốm đau</i>	-
	<i>Thai sản</i>	4
	<i>Tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp</i>	
3	Số lao động đang tạm hoãn hợp đồng lao động	0
	<i>Nghĩa vụ quân sự</i>	-
	<i>Nghĩa vụ công dân khác</i>	-
	<i>Bị tạm giam, tạm giữ</i>	-

TT	Nội dung	Số lượng
	<i>Do hai bên thỏa thuận (không quá 03 tháng)</i>	-

*Nguồn: VINACCO*

## 2. Sắp xếp lại lao động

Trên cơ sở hiện trạng đội ngũ lao động hiện có của Tổng công ty, nhu cầu lao động giai đoạn sau khi cổ phần hóa. Để nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh của Tổng công ty, phát huy năng lực của người lao động, Tổng công ty dự kiến tiến hành sắp xếp lao động như sau:

**Bảng 24: Kế hoạch sắp xếp lại lao động**

TT	Đơn vị	LĐ có tại thời điểm công bố GTDN	LĐ không có nhu cầu sử dụng	LĐ cần sử dụng chuyển sang CTCP
1	Văn phòng Tổng Công ty	96	52	44
2	Chi nhánh TCT tại Sơn La	6	1	5
3	Chi nhánh TCT tại Tp Hồ Chí Minh	12	2	10
4	Chi nhánh TCT tại Miền trung và Tây Nguyên	33	0	33
5	Công ty Tư vấn & PTNT 1	15	2	13
6	Công ty XNK & XD	24	8	16
7	Công ty XNK Nông lâm sản và Vật tư NN	77	15	62
8	Công ty XNK và Xây dựng Á Châu	137	137	0
9	Công ty XD và Phát triển Hạ tầng	63	39	24
	<b>Cộng</b>	<b>463</b>	<b>256</b>	<b>207</b>

*Nguồn: VINACCO*

## 3. Giải quyết chính sách cho Người lao động không có nhu cầu sử dụng

Vào thời điểm 31/12/2006 khi Tổng công ty chuyển đổi thành Công ty mẹ-công ty con đã được nhà nước hỗ trợ kinh phí giải quyết lao động dôi dư theo nghị định 41, nên đến nay Tổng công ty không được thực hiện giải quyết lao động dôi dư theo nghị định 91 mà chỉ giải quyết theo Bộ Luật lao động. Tại thời điểm cổ phần hóa Quỹ hỗ trợ mất việc làm để giải quyết cho người lao động không có nên Tổng công ty đề nghị nguồn giải quyết từ tiền thu bán cổ phần khi thực hiện cổ phần hóa.

Dự kiến: + 01 người về hưu: giải quyết theo quy định của Luật BHXH:

+ 108 người chấm dứt Hợp đồng lao động (có 105 người hưởng bảo hiểm thất nghiệp; 03 người Tổng công ty đã giải quyết chế độ).

+ 147 người hưởng trợ cấp mất việc làm.

Dự kiến kinh phí giải quyết chế độ cho 147 Người lao động theo Điều 49 Bộ luật lao động số 10/2012/QH13



**Bảng 25: Lao động không có nhu cầu sử dụng**

<b>TT</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Số lượng người</b>	<b>Số tiền chi trả</b>
1	Văn phòng Tổng Công ty	41	2.312.305.000
2	Chi nhánh TCT tại Sơn La	1	12.938.000
3	Chi nhánh TCT tại Tp Hồ Chí Minh	2	67.298.000
4	Chi nhánh TCT tại Miền trung và Tây Nguyên	0	0
5	Công ty Tư vấn & PTNT 1	0	0
6	Công ty XNK & XD	8	336.825.000
7	Công ty XNK Nông lâm sản và Vật tư NN	15	168.061.000
8	Công ty XNK và Xây dựng Á Châu	50	1.151.692.000
9	Công ty XD và Phát triển Hạ tầng	39	1.194.082.000
	<b>Cộng</b>	<b>147</b>	<b>5.243.201.000</b>

*Nguồn: VINACCO*

Tổng công ty đã thực hiện niêm yết công khai việc danh sách giải quyết chế độ cho người lao động, đến thời điểm này không có người lao động có ý kiến về việc giải quyết chế độ.

#### **4. Lao động chuyển sang công ty cổ phần.**

**Bảng 26: Số lượng lao động chuyển sang Công ty cổ phần**

<b>TT</b>	<b>Loại lao động</b>	<b>Số lượng</b>
1.	Lao động có trình độ đại học và trên đại học	134
2.	Lao động có trình độ cao đẳng, trung cấp và sơ cấp	28
3.	Lao động được đào tạo qua trường đào tạo công nhân, dạy nghề	22
4.	Lao động chưa qua đào tạo	23
	<b>Tổng</b>	<b>207</b>

**Bảng 22: Cơ cấu nhân sự theo Phòng/Ban**

<b>TT</b>	<b>Loại lao động</b>	<b>Số lượng</b>
1.	Hội đồng quản trị	2
2.	Ban Tổng Giám đốc	4
3.	Ban kiểm soát	1
4.	Phòng Tổ chức hành chính	8
5.	Phòng kế toán - tài chính	9

6.	Phòng dự thầu và khai thác thị trường	7
7.	Phòng Kỹ thuật thi công	5
8.	Ban Xây dựng	8
9.	Chi nhánh tại TP. Hồ Chí Minh	10
10.	Chi nhánh tại Miền Trung – Tây Nguyên	33
11.	Chi nhánh tại Sơn La	5
12.	Chi nhánh tại Lào	0
13.	Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng	16
14.	Công ty tư vấn xây dựng và phát triển nông thôn 1	13
15.	Công ty xuất nhập khẩu và xây dựng Á Châu	0
16.	Công ty xuất nhập khẩu nông lâm sản và vật tư nông nghiệp	62
17.	Công ty xây dựng và phát triển hạ tầng	24
	<b>Tổng</b>	<b>207</b>

*Nguồn: VINACCO*

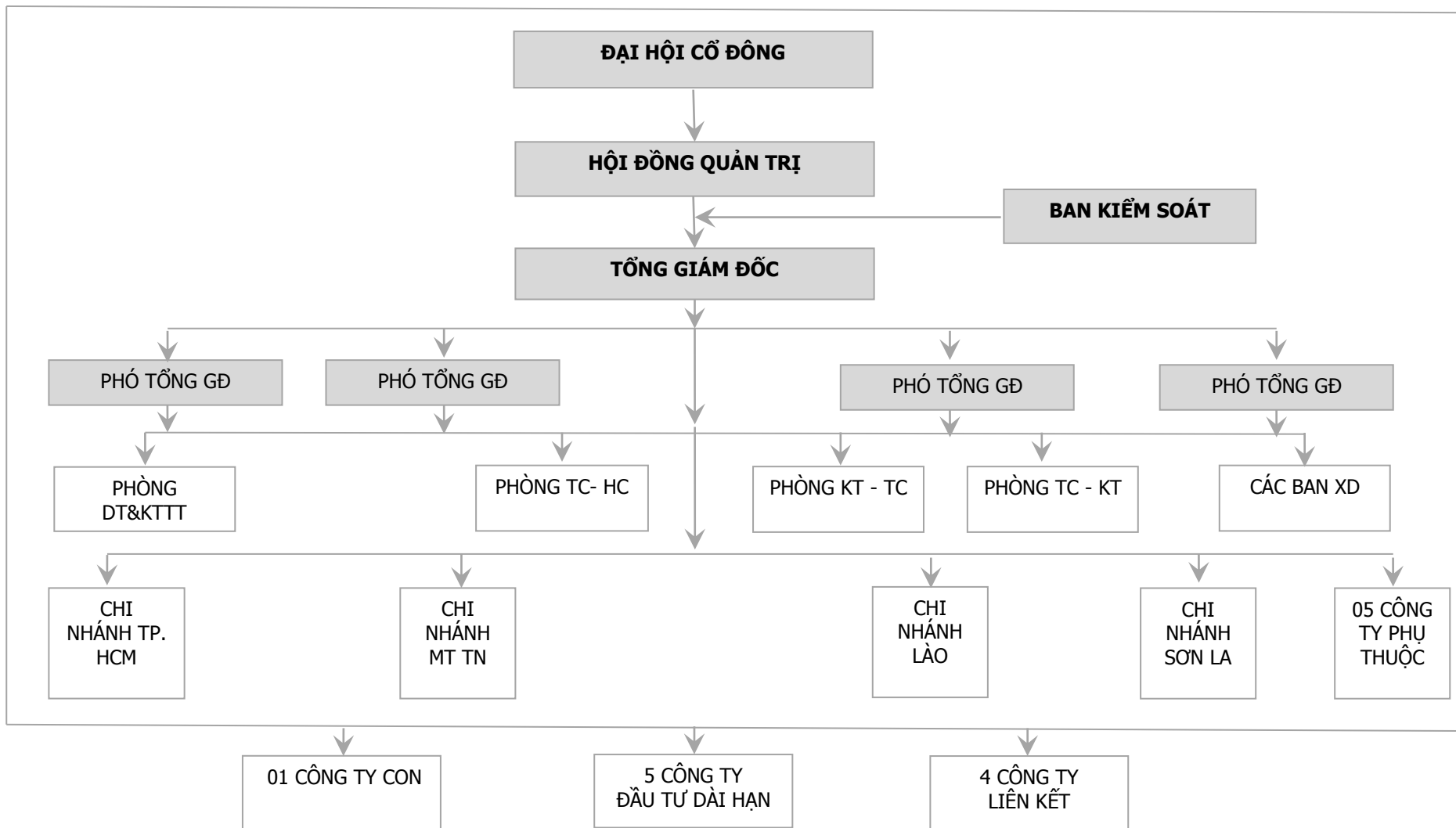
#### **IV. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC QUẢN LÝ VÀ ĐIỀU HÀNH TỔNG CÔNG TY**

##### **1. Bộ máy quản lý dự kiến**

Tổng Công ty cổ phần Xây dựng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn hoạt động theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty do Đại hội đồng cổ đông thông qua, căn cứ theo các quy định của Luật doanh nghiệp, dưới sự quản trị, giám sát và điều hành của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành.

- Dự kiến bộ máy tổ chức của Công ty gồm:
- Đại hội đồng cổ đông
- Hội đồng quản trị
- Ban Kiểm soát
- Ban điều hành gồm Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc
- Các phòng ban chức năng
- Các chi nhánh, đơn vị trực thuộc
- Các công ty Tổng Công ty có cổ phần, vốn góp

Hình 5: Sơ đồ tổ chức dự kiến của Tổng Công ty



Nguồn: VINACCO

**Đại hội đồng cổ đông**

Theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Tổng Công ty, Đại hội đồng Cổ đông là cơ quan quyền lực cao nhất của Tổng Công ty. Đại hội đồng Cổ đông quyết định tổ chức lại và giải thể Tổng Công ty, quyết định định hướng phát triển của Tổng Công ty, bổ nhiệm, miễn nhiệm thành viên Hội đồng Quản trị, thành viên Ban Kiểm soát.

**Hội đồng quản trị**

Hội đồng Quản trị là cơ quan quản trị cao nhất của Tổng Công ty, có đầy đủ quyền hạn để thay mặt Tổng Công ty quyết định các vấn đề liên quan đến mục tiêu và lợi ích của Tổng Công ty, ngoại trừ các vấn đề thuộc quyền hạn của Đại hội đồng Cổ đông. Hội đồng Quản trị do Đại hội đồng Cổ đông bầu ra.

**Ban kiểm soát**

Ban Kiểm soát do Đại hội đồng Cổ đông bầu ra, là tổ chức thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Tổng Công ty.

Ban kiểm soát của công ty gồm 3 thành viên, trưởng Ban kiểm soát do các thành viên trong ban bầu ra.

**Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc, do HĐQT quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm. Ban Tổng Giám đốc là người điều hành cao nhất mọi hoạt động kinh doanh hàng ngày của Tổng Công ty.

**Các phòng ban nghiệp vụ***Phòng tổ chức hành chính*

Phòng Tổ chức Hành chính là bộ phận tham mưu cho lãnh đạo Tổng Công ty trong các lĩnh vực như: Tổ chức bộ máy sản xuất, tổ chức cán bộ, quản lý tiền lương, công tác thi đua khen thưởng và kỷ luật, công tác quản lý xuất nhập cảnh, công tác thanh tra kiểm tra, giải quyết đơn thư khiếu nại tố cáo của Tổng Công ty theo quy định của Pháp luật hiện hành

*Phòng dự thầu và khai thác thị trường*

Phòng Dự thầu và Khai thác thị trường là bộ phận tham mưu cho lãnh đạo Tổng Công ty trong các lĩnh vực về công tác kế hoạch, hoạch định và thực hiện các chính sách định hướng liên quan tới sản xuất kinh doanh

*Phòng kỹ thuật thi công*

Phòng Kỹ thuật – Thi công là bộ phận tham mưu cho lãnh đạo Tổng Công ty trong các vấn đề liên quan tới quản lý khối lượng, chất lượng và tiến độ các công trình do Tổng Công ty trực tiếp thi công, các công trình giao cho các đơn vị thi công. Quản lý, nghiên cứu sáng kiến cải tiến kỹ thuật và ứng dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật trong các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty. Đề xuất, kiến nghị hợp lý hóa sản xuất nhằm đảm bảo tiến độ và chất lượng thi công công trình, thường trực công tác an toàn và vệ sinh lao động của Tổng Công ty.

*Phòng tài chính kế toán*

Phòng Tài chính Kế toán là bộ phận tham mưu giúp lãnh đạo Tổng Công ty tổ chức, chỉ đạo thực hiện thống nhất công tác quản lý tài chính, công tác kế toán và thống kê toàn Tổng Công ty.

*Chức năng nhiệm vụ của ban xây dựng:*

Tổ chức triển khai thi công, nghiệm thu, thanh quyết toán các công trình, các dự án được Tổng công ty giao. Quản lý tài sản, vật tư, tiền vốn, thiết bị, máy móc thi công do Tổng công ty giao theo đúng quy định. Quản lý và sử dụng lao động, trả lương và các chế độ khác bao gồm bảo hộ lao động cho người lao động theo quy định của Nhà nước.

**V. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT**

a) Tổng công ty hiện đang quản lý, sử dụng **17.435,4 m<sup>2</sup>**, gồm 04 lô đất tại: thành phố Hà Nội (02 lô) và thành phố Hồ Chí Minh (02 lô):

*Trong đó:*

- Tại Số 68 - Đường Trường Chinh - Hà Nội: 2.300,1 m<sup>2</sup>;
- Tại Pháp Vân - Hoàng Mai - Hà Nội: 14.375 m<sup>2</sup>;
- Tại Số 49A - Phạm Viêt Chánh - Tp HCM: 612,4 m<sup>2</sup>;
- Tại Số 93 - Nguyễn Công Trứ - Tp HCM: 147,9 m<sup>2</sup>;

b) Mục đích sử dụng:

- Đất đang sử dụng làm văn phòng trụ sở chính Tổng công ty và các đơn vị thành viên: 3.060,4 m<sup>2</sup>;
- Đất làm kho bãi tập kết vật vật liệu và thiết bị là: 14.375 m<sup>2</sup>;

c) Theo quy định tại Nghị định 59/2011/NĐ-CP, Tổng công ty đã gửi Phương án sử dụng đất cùng toàn bộ hồ sơ có liên quan đến Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và Cục công sản Bộ Tài chính để xin ý kiến về Phương án sử dụng đất của Tổng công ty sau cổ phần hóa.

Bộ Nông nghiệp và PTNT đã có văn bản gửi Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội và Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đề nghị xem xét, có ý kiến quyết định về Phương án sử dụng đất của Tổng công ty khi chuyển sang công ty cổ phần.

Đến thời điểm hiện tại Hồ sơ đất đã được Ban chỉ đạo 09 - UBND Tp HCM trả lời về phương án sử dụng đất đối với 2 lô đất tại Tp HCM;

Đối với 2 thửa đất tại TP Hà Nội là Tại Số 68 - Đường Trường Chinh - Hà Nội và Tại Pháp Vân - Hoàng Mai - Hà Nội: Ban chỉ đạo 09 Bộ tài chính và UBND Tp Hà Nội đã thống nhất phương án sử dụng đất qua nội dung một số cuộc họp, hiện đang chờ Cục công sản Bộ tài chính ra quyết định;

**Bảng 23: Phương án sử dụng đất**

TT	Địa điểm khu nhà, đất	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Hồ sơ pháp lý	Hiện trạng sử dụng	Hình thức thuê, giao đất	Đề nghị PA sắp xếp lại nhà đất theo QĐ 09/TTg	Ý kiến trả lời của Cơ quan Quản lý
<b>A. CƠ SỞ NHÀ, ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TP HÀ NỘI</b>							
1	68 Trường Chinh, Phường Mai, Đống Đa, Hà Nội	2.300,1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Văn bản của Phủ Thủ tướng số 4978 – VP4 ngày 9/11/1979 về việc địa điểm xây dựng cơ quan của Bộ Nông nghiệp</li> <li>- Hợp đồng thuê đất số 47- 97/ĐC- HĐTĐLDNN ngày 10/10/1997 với Sở Địa chính Hà Nội (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường) thuê 433m<sup>2</sup> đất nằm ngoài chỉ giới đường đỏ trong khu đất tại 68 đường Trường Chinh, Quận Đống Đa, TP Hà Nội</li> <li>- Hợp đồng thuê đất số 48-97/ĐC-HĐTĐTN ngày 10/10/1997 với Sở Địa chính Hà Nội (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường) thuê 1317m<sup>2</sup> đất nằm ngoài chỉ giới đường đỏ trong khu đất tại 68 đường Trường Chinh, Quận Đống Đa, TP Hà Nội</li> <li>- Hợp đồng thuê đất số 41-2002/ĐCND-HĐTĐTN ngày 18/6/2002 với Sở Tài nguyên và Môi trường thuê 433m<sup>2</sup> đất nằm ngoài chỉ giới đường đỏ</li> <li>- Trích lục bản đồ đo đạc tháng 9/2012</li> </ul>	Trụ sở chính, văn phòng làm việc của tổng công ty	Thuê đất trả tiền hàng năm	Tiếp tục quản lý, sử dụng	
2	Pháp Vân, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội	14.375,00	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giấy phép sử dụng 4.375m<sup>2</sup> số 609 UB/XDCB ngày 19/4/1991 của UBND TP Hà Nội</li> <li>- Giấy phép sử dụng 10.000m<sup>2</sup> số 4696 UB/XDCB ngày 15/10/1988 của UBND TP Hà Nội</li> </ul>	<p>Đã phê duyệt dự án đầu tư nhưng chưa triển khai do tình hình kinh tế và bất động sản khó khăn</p> <p>Khu đất hiện tại sử dụng làm văn phòng làm việc, kho bãi</p>	Thuê đất trả tiền hàng năm	Tiếp tục quản lý, sử dụng để làm văn phòng làm việc, kho bãi vật tư thiết bị	

TT	Địa điểm khu nhà, đất	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Hồ sơ pháp lý	Hiện trạng sử dụng	Hình thức thuê, giao đất	Đề nghị PA sắp xếp lại nhà đất theo QĐ 09/TTg	Ý kiến trả lời của Cơ quan Quản lý
			- Giấy chứng nhận Đầu tư số 01121000930 ngày 20/01/2011 của UBND TP Hà Nội cấp về việc chấp nhận Dự án Tổ hợp văn phòng, nhà ở và dịch vụ thương mại tại Pháp Vân, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội	vật tư thiết bị			
<b>B. CƠ SỞ NHÀ, ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TP HỒ CHÍ MINH</b>							
1	49A Phạm Viêt Chánh, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh	612,40	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quyết định số 1551/QĐ- BNN- ĐMDN 20/5/2008 của Bộ NN&amp;PTNT điều chuyển tài sản từ công ty XL và VTXD số 2 cho Tổng Công ty XD NN&amp;PTNT</li> <li>- Văn bản số 9048/BTC- QLCS ngày 12/07/2010 về việc PA xử lý tổng thể sắp xếp nhà, đất của khối DNNN thuộc Bộ NN&amp;PTNT trên địa bàn TP Hồ Chí Minh theo QĐ số 09/2007/QĐ- TTg</li> </ul>	Văn phòng làm việc, kho vật tư thiết bị	Thuê đất trả tiền hàng năm	Tiếp tục quản lý, sử dụng để làm văn phòng làm việc, kho bãi vật tư thiết bị	
2	93 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP Hồ Chí Minh	147,90	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quyết định số 178 NN-VP/QĐ ngày 26/6/1992 của Bộ NN&amp;PTNT cấp tài sản trên đất</li> <li>- Văn bản số 9048/BTC- QLCS ngày 12/7/2010 về việc PA xử lý tổng thể sắp xếp nhà, đất của khối DNNN thuộc Bộ NN&amp;PTNT trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh theo QĐ số 09/2007/QĐ-TTg</li> <li>- Báo cáo số 50/CNTCT/BC- 2004 ngày 26/04/2004 của Chi nhánh Tổng Công ty tại TP Hồ Chí Minh</li> </ul>	Văn phòng của Chi nhánh tại TP Hồ Chí Minh 63m <sup>2</sup> đất (~333,94m <sup>2</sup> sàn) và Công ty CP Xây lắp và Vật tư XD 84,9m <sup>2</sup> đất (~396,89m <sup>2</sup> sàn)	Thuê đất trả tiền hàng năm	Tiếp tục quản lý, sử dụng để làm văn phòng làm việc	

Nguồn: VINACCO

## VI. PHƯƠNG ÁN SẢN XUẤT KINH DOANH

### 1. Chiến lược phát triển chung sau chuyển đổi

Căn cứ vào việc phân tích tình hình thực tế, dự kiến cơ hội và thách thức mà Tổng Công ty sẽ gặp phải trong tương lai, sau khi tiến hành cổ phần hóa vào năm 2014, Tổng Công ty sẽ tập trung thực hiện những chiến lược sau:

Tận dụng mô hình hoạt động mới: Tổng Công ty sẽ tận dụng các cơ hội từ mô hình Công ty cổ phần để tạo cho Vinaccco nhiều cơ hội phát triển cũng như khai thác và phát huy hiệu quả công nghệ ứng dụng tiến tiến vào sản xuất;

Phát huy nguồn vốn: Nguồn vốn của Tổng Công ty sẽ có khả năng được tự chủ để có thể vừa thanh toán cơ bản các khoản nợ ngắn hạn, vừa lành mạnh hóa tình hình tài chính của Tổng Công ty đồng thời tiếp tục đầu tư phát triển Tổng Công ty;

Phát triển ngành nghề kinh doanh: Tổng Công ty sẽ tập trung vào các ngành nghề kinh doanh chủ yếu như xây dựng dân dụng và công nghiệp, các công trình thủy lợi và giao thông, nâng cao năng lực về trang thiết bị thi công, nâng cao chất lượng công trình đã và đang thi công, đáp ứng được yêu cầu của Chủ đầu tư cũng như khách hàng. Bên cạnh đó Tổng Công ty sẽ tiếp tục phát triển thêm một số ngành nghề kinh doanh khác như sản xuất và chế biến gỗ xuất khẩu, xuất khẩu lao động, phát triển du lịch, chế biến nông lâm sản xuất khẩu;

Về việc phát triển mối quan hệ với đối tác: Tổng Công ty sẽ vận dụng mô hình Công ty cổ phần để phát huy thế mạnh trong việc đầu tư, liên doanh hợp tác với các Nhà thầu trong nước và nước ngoài. Từ đó sẽ xây dựng hình ảnh của Tổng Công ty ngày một lớn mạnh.

### 2. Định hướng phát triển của Tổng Công ty

#### 2.1. Triển vọng phát triển của ngành

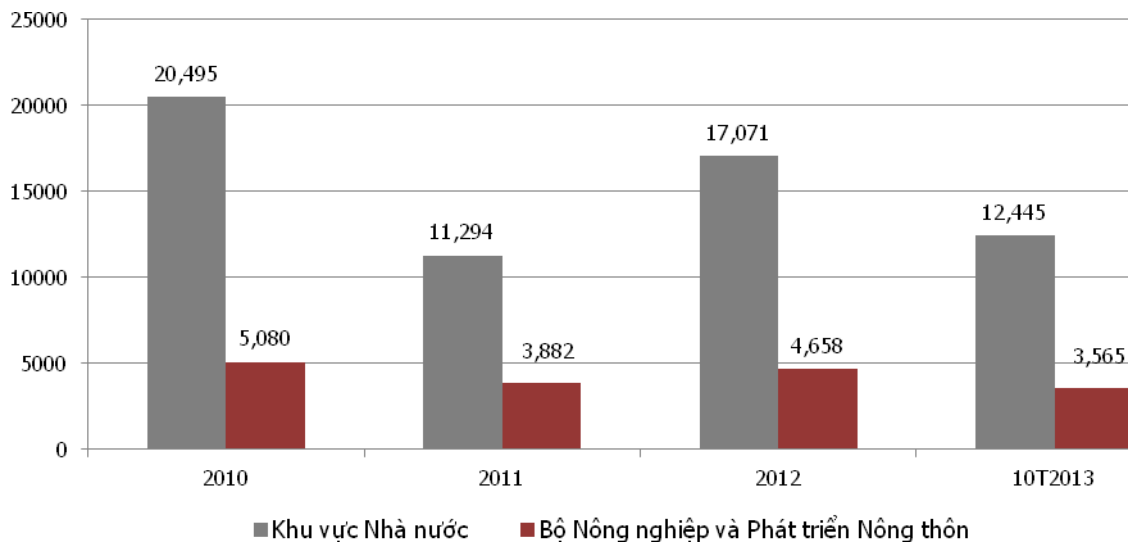
**Triển vọng phát triển của ngành xây dựng trong giai đoạn tới sẽ rất khó khăn cho các Công ty thực hiện dự án trên ngân sách của Nhà nước, tăng trưởng tốt cho các dự án ngoài ngân sách.** Ngành xây dựng tăng trưởng trong giai đoạn 2010 – giai đoạn 09 tháng 2013 lần lượt là 545,2<sup>2</sup> nghìn tỷ, 676,4<sup>3</sup> nghìn tỷ, 720,2<sup>4</sup> nghìn tỷ và 531,9<sup>6</sup> nghìn tỷ. Nhưng trong khu vực Nhà nước chỉ đạt 112,9<sup>4</sup> nghìn tỷ (năm 2012) giảm 5,8% so với năm 2011 và giảm 38,91% so với năm 2010. Nguyên nhân chủ yếu dẫn đến giá trị sản xuất xây dựng trong khu vực Nhà nước giảm mạnh do Chính phủ tập trung thực hiện NQ 11 về việc cắt giảm đầu tư công, kiềm chế lạm phát. Vì vậy, nhiều dự án phải dừng thi công hoặc giãn tiến độ.

Xây dựng Công nghiệp, hạ tầng, giao thông cũng giảm, do nhu cầu xây dựng các khu công nghiệp, nhà máy giảm mạnh khi nền kinh tế gặp nhiều khó khăn. Nhiều công trình giao thông phải giãn tiến độ do cắt giảm ngân sách cũng như việc giải ngân vốn chậm. Chỉ có một số dự án thuộc lĩnh vực cơ sở hạ tầng thiết yếu như trường học, bệnh viện, cấp thoát nước v.v. còn được ưu tiên về vốn đầu tư.

Bên cạnh đó, các doanh nghiệp trong ngành Xây dựng còn gặp khó khăn trong tiếp cận vốn vay để thi công các công trình. Điều này dẫn tới việc các công ty trong ngành nói chung gặp phải rủi ro thanh toán.

Trong ngành, chỉ có các công ty xây dựng công trình hạ tầng thiết yếu như thủy điện, thủy lợi v.v. sẽ đỡ khó khăn hơn, nhưng cũng sẽ bị ảnh hưởng do việc cắt giảm chi tiêu công trong các năm tới do đây là lĩnh vực trọng điểm cần đầu tư của Nhà nước.



**Hình 6: Vốn đầu tư vào xây dựng Công nghiệp, hạ tầng, giao thông giai đoạn 2010 – 10T2013**


*Nguồn: Tổng Cục Thống Kê*

## 2.2. Định hướng phát triển của Tổng Công ty

### Liên kết liên doanh

Liên kết, liên doanh các đối tác chiến lược có tiềm năng về vốn, kỹ thuật, năng lực quản trị, sản phẩm và thị trường; Đồng thời đẩy mạnh liên kết nội khối tạo nhiều cơ hội, tạo nguồn lực tổng hợp để có lợi thế cạnh tranh hơn, hiệu quả hơn.

Thực hiện lựa chọn đối tác chiến lược trong nước và nước ngoài tham gia để nâng cao năng lực về công nghệ, thị trường, tài chính, quản trị doanh nghiệp

### Quản trị doanh nghiệp

Xây dựng mô hình tổ chức sản xuất kinh doanh gọn nhẹ, hợp lý, có hiệu quả; duy trì đội ngũ lao động, đặc biệt là cán bộ kỹ thuật có trình độ, năng lực và công nhân lành nghề trong lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính.

## 2.3. Các sản phẩm, dịch vụ của Tổng Công ty

### Thi công các công trình xây dựng, thủy lợi, phòng chống thiên tai;

- Thi công các công trình xây dựng Hạ tầng, Giao thông;
- Thi công các công trình xây dựng công nghiệp;
- Thi công các công trình xây dựng tại nước ngoài;
- Tư vấn, thiết kế dự án, công trình;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu nông lâm sản và vật tư Nông nghiệp.

## 2.4. Các dự án tiếp tục triển khai sau cổ phần hóa

Tổng công ty hiện đang có một số các dự án tiếp tục triển khai như sau:

**Bảng 24: Một số công trình Tổng Công ty sẽ tiếp tục thực hiện sau cổ phần hóa**

STT	Tên công trình	Giá trị hợp đồng	Thời gian thi công dự kiến
<b>I. Văn phòng Tổng Công ty</b>			
1.	Đường và kè song Tiền khu vực Thành phố Mỹ tho đoạn F-G	75,5 tỷ	2014
2.	Nạo vét chỉnh trị song và bảo vệ hành lang 1,đoạn Km42,0-Km62,0-dự án phát triển giao thông VT khu đồng bằng BB	150 tỷ	2014
3.	Học viện Chính trị - HC KV2	57 tỷ	2014
4.	Kè Ninh cơ – Nam định	90 tỷ	2014-2016
5.	Cục Thống kê cao bằng	19 tỷ	2014
6.	Cục Thuế tỉnh Tuyên quang	58 tỷ	2014
7.	Khối lượng còn lại của bãi chôn lấp chất thải rắn Lương hòa Và đóng cửa bãi rác Rù rì	114 tỷ	2014
8.	Đê Xuân phổ cửa Hội	38 tỷ	2014-2015
<b>II. Chi nhánh TCT tại Hồ Chí Minh</b>			
1.	Tòa án nhân dân tỉnh Hậu giang	40 tỷ	2014
2.	Cao ốc văn phòng Tổng công ty CP Bảo minh	44 tỷ	2014
<b>III. Chi nhánh TCT tại Miền trung &amp; Tây Nguyên</b>			
1.	Đường Tỉnh lộ 3	157 tỷ	2014-2015

*Nguồn: VINACCO*

## 2.5. Kế hoạch sản xuất kinh doanh 05 năm sau cổ phần hóa

**Bảng 25: Kế hoạch sản xuất kinh doanh 05 năm sau cổ phần hóa của Tổng Công ty**

*Đơn vị: triệu đồng*

TT	Chỉ tiêu	2014	2015	2016	2017	2018
1.	Tổng số lao động	500	600	650	700	800
2.	Tổng quỹ lương (tỷ)	33	43,2	50,7	58,8	72
3.	Thu nhập bình quân tr/tháng	5,5	6,0	6,5	7.0	7,5
4.	Vốn điều lệ	76.000	76.000	80.000	90.000	100.000
5.	Doanh thu	1.000.000	1.250.000	1.375.000	1.512.500	1.663.750
6.	Chi phí	988.500	1.233.000	1.356.300	1.491.930	1.641.123
7.	Lợi nhuận trước thuế	11.500	17.000	18.700	20.570	22.627

TT	Chỉ tiêu	2014	2015	2016	2017	2018
8.	Thuế TNDN	1.625	2.875	4.675	5.143	5.657
9.	LNST	9.875	14.125	14.025	15.428	16.970
10.	Cổ tức hàng năm	8%	9%	10%	10%	10%

Nguồn: VINACCO

### **3. Đánh giá khó khăn, thuận lợi ảnh hưởng đến kế hoạch sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty**

#### **3.1. Thuận lợi**

##### **- Hoạt động trong lĩnh vực xây dựng thiết yếu**

Các công trình của Vinacco đều tập trung mạnh vào việc xây dựng hệ thống thủy lợi, phòng chống thiên tai bão lũ, v.v. nên rất được sự quan tâm của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn và các ngành hữu quan. Từ đó, Tổng công ty có những điều kiện thuận lợi để phát triển và mở rộng hoạt động xây lắp.

##### **- Sở hữu mạng lưới chi nhánh rộng khắp trên cả nước và tại Lào**

Với 03 chi nhánh lớn ở địa bàn trong nước là chi nhánh Sơn La, Miền trung Tây Nguyên, Tp Hồ Chí Minh và 01 chi nhánh tại Lào, tổng công ty đã nâng cao khả năng cạnh tranh với các công ty xây dựng khác nhờ khả năng xây dựng và quản lý chất lượng công trình.

##### **- Có kinh nghiệm nhiều năm trong ngành**

Vinacco được thành lập từ năm 1996 và có rất nhiều công trình tiêu biểu như hồ chứa nước Đá đen, Tràn xả lũ Hoa Sơn, Công trình nhà cầu lạc bộ sân Golf Long Biên v.v.. Chính vì vậy, đội ngũ cán bộ công nhân viên của Tổng Công ty rất lành nghề và có nhiều tâm huyết với ngành.

#### **3.2. Khó khăn**

##### **- Suy thoái kinh tế toàn cầu**

Cuộc khủng hoảng kinh tế toàn cầu, vấn đề lạm phát ở Việt Nam, nợ xấu tại các ngân hàng thương mại, trong những năm qua đã ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động sản xuất và kinh doanh của Tổng Công ty.

##### **- Biến động mạnh về giá cả nguyên vật liệu**

Giá cả nguyên vật liệu không ổn định đã gây ra nhiều khó khăn cho hoạt động của Tổng Công ty. Chi phí đầu vào tăng cao nhưng giá bỏ thầu lại thấp do sự cạnh tranh trong ngành càng ngày càng khắc nghiệt, nên đã ảnh hưởng đến lợi nhuận của Tổng Công ty.

##### **- Thiếu vốn thực hiện dự án**

Các công trình của Tổng Công ty thiếu vốn dẫn đến các hạng mục xây lắp dở dang còn nhiều. Chủ đầu tư thánh toán chậm, một số công trình không được chủ đầu tư bù giá.

### **4. Rủi ro mà Tổng Công ty có thể gặp phải**

#### **4.1. Rủi ro kinh tế**

Tốc độ tăng trưởng kinh tế chung của cả nước, lãi suất ngân hàng, tình hình lạm phát, v.v. đều ảnh hưởng đến hoạt động của Tổng Công ty Xây dựng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng công trình.

##### **a. Tốc độ tăng trưởng kinh tế**

Trong những năm gần đây, nền kinh tế Việt Nam bị ảnh hưởng không nhỏ từ hai sự kiện lớn của nền kinh tế thế giới là (i) khủng hoảng kinh tế toàn cầu với xuất phát điểm là khủng hoảng nhà đất tại Mỹ năm 2007 – 2008 và (ii) sự suy thoái của khu vực đồng tiền chung châu Âu từ năm 2010. Sự ảnh hưởng của những cuộc suy thoái lớn đó dẫn đến tốc độ tăng trưởng kinh tế Việt Nam sụt giảm, hàng chục nghìn doanh nghiệp phá

sản, lạm phát tăng cao, các tổ chức trung gian tài chính (trong đó tiêu biểu là các tổ chức tín dụng) phải đối mặt với việc tái cơ cấu hoặc/và thu hẹp quy mô hoạt động. Những hệ quả đó được biểu lộ một cách tương đối rõ nét qua sụt giảm của tốc độ tăng GDP từ 6,78%<sup>2</sup> năm 2010 xuống còn 5,89%<sup>3</sup> và 5,03%<sup>4</sup> năm 2011 và 2012.

#### **b. Lạm phát**

Lạm phát là một trong những nhân tố tác động mạnh tới doanh nghiệp trong quá trình sản xuất, kinh doanh. Chỉ số lạm phát tăng quá cao sẽ làm gia tăng gánh nặng chi phí vốn cũng như chi phí quản lý, làm giảm lợi nhuận của doanh nghiệp.

Theo Tổng cục Thống kê, tỉ lệ lạm phát của Việt Nam trong năm 2010, 2011 lần lượt đạt 11,75%<sup>2</sup>, 18,13%<sup>3</sup>. Năm 2012, với chính sách ưu tiên bình ổn lạm phát của Chính phủ, lạm phát đã giảm mạnh xuống còn 6,81%<sup>4</sup>. Trong bảy tháng đầu năm 2013, chỉ số này cũng chỉ tăng 2,68% so với tháng 12/2012, và tăng 7,29%<sup>6</sup> so với cùng kỳ năm trước.

Tuy nhiên, Chính phủ Việt Nam tiếp tục xác định mục tiêu cho năm 2013 là “Ổn định kinh tế vĩ mô, kiềm chế lạm phát”. Vì vậy, trong thời gian tới, khi nền kinh tế phục hồi trở lại, tỷ lệ lạm phát ổn định sẽ tạo ra những ảnh hưởng tích cực tới hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

#### **c. Lãi suất**

Lãi suất cho vay của các Ngân hàng đang trong xu hướng giảm bởi lãi suất huy động VND đang tiếp tục giảm nhẹ. Nếu so với thời điểm cuối năm 2012, lãi suất huy động trên thị trường đã giảm khoảng 2-3%/năm<sup>7</sup>. Hiện lãi suất huy động đã giảm xuống còn 5-7%<sup>7</sup>/năm và 7-8%<sup>7</sup>/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 12 tháng và trên 12 tháng<sup>7</sup>. Với mức lãi suất huy động như trên, lãi suất cho vay của các ngân hàng thương mại chỉ còn (i) 8-10%<sup>7</sup>/năm cho lĩnh vực ưu tiên và (ii) 9-11%<sup>7</sup>/năm vay ngắn hạn và 11,5-12,5% vay trung/dài hạn cho lĩnh vực khác, giảm khoảng 3-4%<sup>7</sup>/năm so với cuối năm 2012.

Theo BCTC kiểm toán của Tổng Công ty, tại 31/12/2012, Tổng Công ty có 68,420 tỷ nợ ngắn hạn và 12,255 tỷ nợ dài hạn từ các tổ chức tín dụng, nên biến động giảm của lãi suất đã phần nào làm giảm áp lực chi phí tài chính cho Tổng Công ty.

### **4.2. Rủi ro đặc thù**

Là doanh nghiệp hoạt động trong ngành xây dựng công trình, **Tổng Công ty Xây dựng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn** gặp phải ba rủi ro đặc thù của ngành là (i) rủi ro biến động giá vật tư, nguyên liệu, nhiên liệu dùng trong ngành xây dựng, (ii) rủi ro hoạt động và (iii) rủi ro cạnh tranh trong ngành.

#### **a. Rủi ro biến động giá nguyên vật liệu**

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây dựng, thi công công trình nên diễn biến giá của các loại nguyên vật liệu, nhiên liệu dùng trong ngành xây dựng ảnh hưởng đến chi phí sản xuất, thi công công trình.

Do chịu tác động từ thị trường Bất động sản, nên Ngành vật liệu xây dựng những năm gần đây trì trệ, luôn tồn kho, ế hàng. Đa số giá thành nguyên, nhiên vật liệu ngành xây dựng 6 tháng đầu năm 2013 đều giảm hoặc giữ nguyên giá so với năm 2011, giúp giảm bớt được phần nào gánh nặng về chi phí giá vốn của các Doanh nghiệp hoạt động trong ngành Xây dựng.

**Bảng 26: Biến động giá 1 số loại nguyên vật liệu dùng trong ngành xây dựng từ 2012-2013**

*Đơn vị: đồng*

	<b>Cát xây (m3)</b>	<b>Đá hộc (m3)</b>	<b>Thép cuộn (kg)</b>	<b>Xi măng (tấn)</b>
Q1/2012	47.000	137.000	15.900	1.051.379
Q2/2012	46.500	135.600	15.900	1.051.379
Q3/2012	47.000	137.000	15.900	1.051.379
Q4/2012	46.800	136.800	14.885	1.009.324
Q1/2013	46.800	136.800	13.365	1.009.324

<sup>7</sup> Nguồn: Ngân hàng Nhà nước Việt Nam [www.sbv.gov.vn](http://www.sbv.gov.vn)

	<b>Cát xây (m3)</b>	<b>Đá hộc (m3)</b>	<b>Thép cuộn (kg)</b>	<b>Xi măng (tấn)</b>
Q2/2013	46.800	138.600	13.365	1.009.324

*Nguồn: Sở Xây dựng Hà Nội*

Để hạn chế rủi ro về nguyên, nhiên vật liệu có thể xảy ra, ban lãnh đạo của VINACCO đã có sự điều hành linh hoạt, thường chủ động xác định tiến độ sử dụng nguồn nguyên vật liệu, dự toán khối lượng công trình, dự báo thị trường nguyên vật liệu của ngành để chủ động đặt hàng, trên cơ sở so sánh báo giá của các nhà cung cấp, VINACCO sẽ lựa chọn đơn vị cung cấp nguyên vật liệu với mức giá tốt nhất ngay tại khu vực có công trình thi công để giảm thiểu chi phí vận chuyển.

#### **b. Rủi ro hoạt động**

Đặc thù của hoạt động xây dựng là thời gian thi công của các công trình thường kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần, thủ tục thanh quyết toán đặc biệt là đối với công trình sử dụng vốn ngân sách còn rườm rà, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như thống nhất phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu mất nhiều thời gian nên giải ngân vốn chậm, gây tổn đọng vốn của doanh nghiệp. Do vậy, điều này có ảnh hưởng rất lớn đến tình hình tài chính khiến các công ty trong lĩnh vực này thường có hệ số nợ cao và có thể dẫn đến nguy cơ mất khả năng thanh toán khi chậm thu hồi nợ của các khách hàng lớn, hoặc khách hàng lớn bị phá sản.

Ngoài ra trong khâu giám sát, nghiệm thu và bàn giao thường phát sinh liên quan đến việc hợp tác giữa bên tư vấn giám sát và nhà thầu. Trong quá trình thực hiện nghiệm thu, nếu bên tư vấn giám sát không hướng dẫn cụ thể hoặc thiếu linh hoạt trong việc đánh giá, giám sát sẽ khiến cho nhà thầu mất nhiều thời gian trong việc thực hiện hồ sơ, biên bản nghiệm thu công trình, ảnh hưởng đến tiến độ bàn giao của dự án..

#### **c. Rủi ro cạnh tranh trong ngành**

Hiện nay các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, thi công công trình được thành lập mới ngày càng nhiều.

Năm 2012, tổng số doanh nghiệp ngành xây dựng đang hoạt động là 55.8708 doanh nghiệp (năm 2011 là 48.733 doanh nghiệp). Tổng số doanh nghiệp có lãi là 37.197 doanh nghiệp (năm 2011 là 33.362 doanh nghiệp), số doanh nghiệp kinh doanh thua lỗ là 17.000 doanh nghiệp (năm 2011 là 14.998 doanh nghiệp).

Do sức ép cạnh tranh, có những thời điểm các doanh nghiệp trong ngành gặp khó khăn, buộc phải có hợp đồng để duy trì công ăn việc làm cho lao động hoặc doanh nghiệp thành lập mới muốn có công trình để có kinh nghiệm và tạo dựng uy tín trên thị trường nên nhiều doanh nghiệp bỏ thầu chấp nhận hòa vốn hoặc lỗ, hoặc có những hành vi cạnh tranh không lành mạnh.

Thêm vào đó là sự gia tăng áp lực cạnh tranh ngày càng lớn từ các tổ chức có tiềm lực về tài chính mạnh, về quản lý, công nghệ và nhân lực. Do vậy, mặc dù VINACCO là một Tổng Công ty có uy tín và nhiều kinh nghiệm trong ngành xây dựng nhưng cũng phải đối mặt với những khó khăn do cạnh tranh của các doanh nghiệp cùng ngành.

#### **4.3. Rủi ro luật pháp**

Tổng Công ty Xây dựng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn hoạt động trong ngành xây dựng công trình, dưới thẩm quyền của pháp luật Việt Nam, Công ty chịu nhiều rủi ro do hệ thống pháp luật chung cũng như chuyên ngành đều chưa chặt chẽ và thống nhất. Những quy định trong Luật Doanh nghiệp, Luật xây dựng, Luật đấu thầu, v.v. cũng như các quy định khác liên quan tới ngành nghề hoạt động kinh doanh của Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, sự thay đổi về mặt chính sách luôn có thể xảy ra và khi xảy ra thì sẽ ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của doanh nghiệp một cách trực tiếp hay gián tiếp.

#### **4.4. Rủi ro khác**

---

<sup>8</sup> Theo báo cáo của Bộ Xây dựng công bố cho báo chí về kết quả sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp Xây dựng năm 2012.

Các rủi ro khác nằm ngoài khả năng dự đoán và khả năng phòng chống của con người như thiên tai, hỏa hoạn, dịch bệnh, v.v. là những rủi ro bất khả kháng, mặc dù rất hiếm xảy ra, nhưng khi xảy ra sẽ gây ra những thiệt hại nghiêm trọng về vật chất, con người và ảnh hưởng đến tình hình hoạt động chung của Tổng Công ty.

## **PHẦN THỨ BA: TỔ CHỨC THỰC HIỆN PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT**

Sau khi phương án cổ phần hóa của Tổng công ty được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, Tổng Công ty Xây dựng nông nghiệp và Phát triển nông thôn tiếp tục thực hiện các nội dung công việc theo quy định của Nghị định số 59/2011/NĐ-CP để hoàn tất việc chuyển Tổng công ty sang công ty cổ phần theo lộ trình như sau:

Bảng 28: Lộ trình thực hiện phương án cổ phần hóa

TT	Nội dung công việc	Thời gian dự kiến
1.	Tổ chức bán đấu giá cổ phần công khai	Tháng 6-7/2014
2.	Tổ chức bán cổ phần cho CBNV	Tháng 8/2014
3.	Tổ chức bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược	Tháng 8/2014
4.	Tổ chức Đại hội cổ đông lần đầu, bầu HĐQT, BKS	Tháng 9/2014
5.	Bầu Chủ tịch HĐQT, bổ nhiệm Tổng Giám đốc, KTT	Tháng 9/2014
6.	Làm thủ tục đăng ký kinh doanh và xin cấp dấu	Tháng 10/2014
7.	Tổ chức quyết toán; bàn giao Tổng công ty và công ty cổ phần	Tháng 12/2014
8.	Tổ chức ra mắt Công ty cổ phần, đăng báo theo quy định	Tháng 1/2015

**TM. HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN  
CHỦ TỊCH**

**Bạch Quang Dũng**