

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU XÍ NGHIỆP XÂY DỰNG 244

(Để đảm bảo quyền lợi của các nhà đầu tư, Ban Tổ chức Đấu giá bán cổ phần lần đầu Xí nghiệp Xây dựng 244 khuyến cáo các nhà đầu tư tiềm năng nên tham khảo Tài liệu này trước khi quyết định đăng ký tham dự đấu giá)

TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC TẾ VIỆT NAM

Địa chỉ: Số 59 – Quang Trung – Quận Hai Bà Trưng – Hà nội

Điện thoại: (84.4) 39445888 Fax: (84.4) 39446476/39445889

VISecurities

CHỨNG KHOÁN QUỐC TẾ

Hà Nội, tháng 12/2009

THÔNG TIN TÓM TẮT VỀ ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU

Cổ phần bán đấu giá	: Cổ phần của Công ty Cổ phần ACC - 244 - là công ty được thành lập từ quá trình cổ phần hóa Xí nghiệp xây dựng 244 – Công ty Xây dựng công trình hàng không ACC.
Loại cổ phần chào bán	: Cổ phần phổ thông
Mệnh giá một cổ phần	: 10.000 đồng/cổ phần
Vốn điều lệ sau cổ phần hoá	: 29.408.620.000 đồng (<i>bằng chữ: Hai mươi chín tỷ, bốn trăm linh tám triệu, sáu trăm hai mươi nghìn đồng</i>)
Tổng số cổ phần bán đấu giá	: 760.100 cổ phần (tương ứng 25,85% vốn điều lệ)
Giá khởi điểm đấu giá	: 10.000 đồng/cổ phần
Hình thức bán đấu giá	: Bán cổ phần lần đầu ra bên ngoài để cổ phần hóa
Giới hạn số lượng cổ phần trong bán đấu giá	Mỗi nhà đầu tư (bao gồm nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài) được phép mua với khối lượng tối thiểu 100 cổ phần và khối lượng đặt mua tương ứng là bội số của 100, tối đa bằng tổng số lượng chào bán qua đấu giá.
Bước giá trong đấu giá	: 50 đồng
Bước khối lượng	: 100 cổ phần
Mức giá trong đấu giá	Mỗi nhà đầu tư được đăng ký hai (02) mức giá, tổng khối lượng đặt mua của các mức giá đúng bằng số cổ phần đã đăng ký mua và đặt cọc
Địa điểm tổ chức bán đấu giá	: Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam
Phương thức thanh toán	: Bằng tiền mặt/chuyển khoản vào tài khoản cho Tổ chức đấu giá

MỤC LỤC

I. NHỮNG CĂN CỨ PHÁP LÝ VỀ ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ.....	6
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN	6
1. Doanh nghiệp bán đấu giá	6
2. Tổ chức tư vấn	7
III. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ.....	7
1. Đơn vị bán đấu giá cổ phần	7
2. Đơn vị tư vấn bán đấu giá và tổ chức thực hiện bán đấu giá cổ phần.....	7
IV. CÁC TỪ VIẾT TẮT	7
V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA DOANH NGHIỆP BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN ..	8
1. Giới thiệu chung về doanh nghiệp bán đấu giá cổ phần	8
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	8
3. Cơ cấu tổ chức, quản lý.....	9
4. Cơ cấu lao động	10
4.1. Lao động tại thời điểm cổ phần hóa:.....	10
4.2. Lao động tiếp tục chuyển sang công ty cổ phần:	10
5. Giá trị doanh nghiệp và một số vấn đề liên quan đến tài chính tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa (01/01/2009).....	11
6. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp	14
6.1 Tình hình sử dụng đất tại Xi nghiệp	14
6.2 Tình hình sử dụng máy móc, thiết bị	14
6.3 Tình hình sử dụng phương tiện vận tải.....	16
7. Danh sách những công ty mẹ và công ty con	18
7.1. Danh sách công ty mẹ.....	18
7.2. Danh sách các công ty con.....	18
8. Tình hình hoạt động kinh doanh và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 3 năm trước khi cổ phần hóa	18
8.1 Tình hình hoạt động kinh doanh.....	18
8.1.1 Sản lượng sản phẩm, giá trị dịch vụ qua các năm	18
8.1.2 Nguyên vật liệu	20
8.1.3 Chi phí sản xuất.....	20
8.1.4 Trình độ công nghệ.....	21
8.1.5 Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới.....	21

8.1.6	Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm, dịch vụ	21
8.1.7	Hoạt động Marketing.....	21
8.1.8	Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền	22
8.1.9	Các hợp đồng lớn đang thực hiện	22
8.2	Tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 3 năm trước khi cổ phần hóa.....	23
8.3.	Những nhân tố ảnh hưởng đến đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo.....	24
8.3.1	Thuận lợi.....	24
8.3.2.	Khó khăn.....	25
9.	Vị thế của Xí nghiệp so với các doanh nghiệp khác trong ngành	26
VII. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH SAU CỔ PHẦN HÓA		
HÓA26		
1.	Tên công ty và trụ sở giao dịch.....	26
2.	Ngành nghề kinh doanh	26
3.	Tổ chức bộ máy quản lý Công ty cổ phần	27
4.	Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ	28
4.1.	Tỷ lệ cổ phần của nhà nước	29
4.2	Cổ phần được mua ưu đãi của nhân viên	29
4.3	Cổ phần bán với giá ưu đãi cho Công đoàn	29
4.4	Cổ phần bán cho nhà đầu tư chiến lược	29
4.5	Cổ phần bán các nhà đầu tư khác:	29
5.	Tổ chức bán cổ phần	29
5.1	Thời gian bán cổ phần.....	29
5.2	Phương thức bán cổ phần lần đầu ra bên ngoài.....	30
5.3	Giới hạn về tỷ lệ chào bán cho nhà đầu tư nước ngoài.....	30
5.4	Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng:	30
5.5	Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu:	30
5.6	Đối tượng chào bán, giá chào bán và phương thức chào bán:	30
5.7	Xử lý đối với số lượng cổ phần nhà đầu tư từ chối mua trong đấu giá bán cổ phần lần đầu	31
5.8	Xử lý số lượng cổ phần không bán hết	31
6.	Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ việc bán cổ phần thuộc vốn Nhà nước.....	32
7.	Kế hoạch sản xuất kinh doanh sau cổ phần hóa.....	33

7.1.	Mục tiêu phát triển sản xuất kinh doanh	33
7.3.	Các giải pháp chủ yếu thực hiện mục tiêu.....	34
8.	Các chỉ tiêu tài chính cơ bản (giai đoạn 2010 – 2012)	37
9.	Rủi ro của đợt bán đấu giá	38
9.1	Rủi ro về kinh tế.....	38
9.2	Rủi ro về luật pháp	39
9.3	Rủi ro về đặc thù ngành.....	39
9.4	Rủi ro về đợt chào bán	39
9.5	Rủi ro khác.....	40

NỘI DUNG

I. NHỮNG CĂN CỨ PHÁP LÝ VỀ ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ

- Luật Doanh nghiệp được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2005 tại kỳ họp khóa XI, kỳ họp thứ 8;
- Nghị định số 109/2007/NĐ-CP ngày 26/06/2007 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành Công ty cổ phần;
- Thông tư số 146/2007/TT-BTC ngày 06 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số vấn đề về tài chính khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần theo quy định tại Nghị định số 109/2007/NĐ-CP ngày 26/06/2007 của Chính phủ;
- Quyết định số 3643/QĐ-BQP ngày 04/11/2008 của Bộ Quốc Phòng về việc cổ phần hóa Xí nghiệp 244 thuộc Công ty Xây dựng Công trình hàng không;
- Quyết định số 4339/QĐ-BQP ngày 31/12/2008 của Bộ Quốc Phòng về việc thành lập Ban chỉ đạo cổ phần hóa Xí nghiệp Xây dựng 244 và Quyết định số 57/QĐ-BCĐ ngày 15/01/2009 của Trưởng Ban chỉ đạo cổ phần hóa Xí nghiệp Xây dựng 244 về việc thành lập tổ giúp việc cổ phần Xí nghiệp Xây dựng 244.
- Quyết định số 3904/QĐ-BQP ngày 28/10/2009 của Bộ Quốc Phòng về giá trị doanh nghiệp Xí nghiệp Xây dựng 244 thuộc Công ty Xây dựng Công trình Hàng không để cổ phần hóa;
- Quyết định số 4859/QĐ-BQP ngày 21/12/2009 của Bộ Quốc Phòng về việc phê duyệt phương án cổ phần hóa và chuyển Xí nghiệp Xây dựng 244 thuộc Công ty Xây dựng Công trình Hàng không thành Công ty cổ phần.

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

1. Doanh nghiệp bán đấu giá

XÍ NGHIỆP XÂY DỰNG 244

Ông: Phan Duy Linh

Chức vụ: Giám đốc Xí nghiệp

Ông: Nguyễn Đức Sinh

Chức vụ: Phó Giám đốc Xí nghiệp

Bà Nguyễn Thị Vinh

Chức vụ: Kế toán trưởng Xí nghiệp

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là khách quan, trung thực, phù hợp với thực tế để nhà đầu tư có thể đánh giá về tài sản, tình hình tài chính, kết quả và triển vọng kinh doanh của Xí nghiệp Xây dựng 244 trước khi đăng ký tham dự đấu giá mua cổ phần.

2. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC TẾ VIỆT NAM (VISecurities)

Đại diện: Bà La Thị Hồng Hoa

Chức vụ: Giám đốc Tư vấn Doanh nghiệp

Việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản công bố thông tin này đã được Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Xí nghiệp Xây dựng 244 cung cấp. Chúng tôi đảm bảo rằng các bước thực hiện và nội dung Bản công bố thông tin này đã tuân thủ theo đúng những trình tự bắt buộc nhưng không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán.

III. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ

1. Đơn vị bán đấu giá cổ phần

XÍ NGHIỆP XÂY DỰNG 244

- Địa chỉ Trụ sở chính: 164 Lê Trọng Tấn, Phường Khương Mai, quận Thanh Xuân, Hà Nội

- Điện thoại: (84.4) 3 5652030

Fax: (84.4) 3 8522622

2. Đơn vị tư vấn bán đấu giá và tổ chức thực hiện bán đấu giá cổ phần

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC TẾ VIỆT NAM (VISecurities)

- Địa chỉ: Trụ sở chính: Số 59 – Quang Trung – Quận Hai Bà Trưng – Hà nội

- Điện thoại: (84.4) 3 9445888

Fax: (84.4) 3 9446476

IV. CÁC TỪ VIẾT TẮT

Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong bản công bố thông tin này có nội dung như sau:

CNĐKKD : Chứng nhận đăng ký kinh doanh

Xí nghiệp : Xí nghiệp Xây dựng 244 thuộc Công ty Xây dựng Công trình Hàng Không

Công ty : Công ty cổ phần ACC - 244

ACC : Công ty Xây dựng Công trình Hàng Không

BQP : Bộ Quốc phòng

V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA DOANH NGHIỆP BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN

1. Giới thiệu chung về doanh nghiệp bán đấu giá cổ phần

Tên doanh nghiệp : XÍ NGHIỆP XÂY DỰNG 244

Địa chỉ : 164 Lê Trọng Tấn, Phường Khương Mai, Quận Thanh Xuân, Hà Nội

Điện thoại : (84.4)3 5652030 **Fax:** (84.4) 3 8522622

Giấy CNĐKKD : số 011600134 đăng ký lần đầu ngày 30/01/2004 và đăng ký thay đổi lần thứ hai ngày 30/06/2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp.

Ngành nghề kinh doanh :

- + Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông vận tải, bưu điện, thủy lợi, thủy điện, xăng dầu, cấp thoát nước, công trình văn hoá, thể thao, công trình đường dây tải điện và trạm biến áp, lắp đặt thiết bị an toàn và phòng cháy chữa cháy;
- + Kinh doanh khai thác bến bãi, kho tàng, giao nhận hàng hoá;
- + Bảo trì, sửa chữa các công trình xây dựng và sân bay;
- + Dịch vụ thương mại và cho thuê văn phòng;
- + Kinh doanh, dịch vụ kỹ thuật, lắp đặt thiết bị cơ khí, điện, điện lạnh.

2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Xí nghiệp 244 hiện nay, tiền thân là Trung đoàn 244 pháo cao xạ thành lập từ tháng 10/1972. Từ năm 1977, khi tách thành 2 quân chủng: Quân chủng phòng không và Quân chủng không quân, Trung đoàn 244 trở về Quân chủng không quân đảm nhận nhiệm vụ xây dựng các công trình cho Quân chủng.

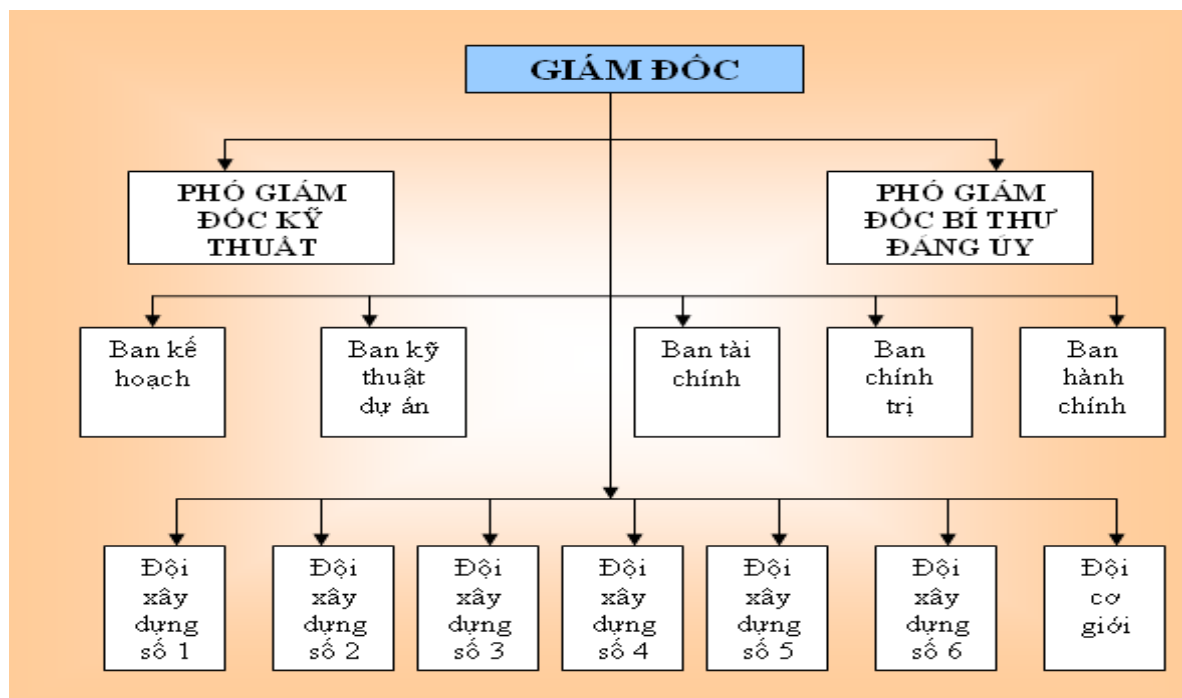
Ngày 16/8/1989, theo Quyết định số 230/QĐ-QP của Bộ Quốc phòng, Bộ Quốc Phòng đã quyết định sáp nhập Xưởng A82 vào trung đoàn 244 và đổi tên thành Xí nghiệp xây dựng 244 trực thuộc Cục Hậu cần không quân, thực hiện cơ chế hạch toán theo Quyết định 217/HĐBT của Hội đồng Bộ trưởng.

Ngày 27/12/1997, theo Quyết định số 1896/QĐ-QP Bộ Quốc Phòng, Xí nghiệp xây dựng 244 được đổi tên thành Công ty Xây dựng 244, trực thuộc Tổng Công ty bay Dịch vụ Việt Nam.

Thực hiện Quyết định 116/2003/QĐ-BQP ngày 09/9/2003 của Bộ trưởng Bộ Quốc Phòng, từ ngày 01/01/2004 đến nay, Xí nghiệp xây dựng 244 là đơn vị trực thuộc Công ty Xây dựng Công trình Hàng không (ACC) và hoạt động theo ủy quyền của Công ty Xây dựng Công trình Hàng không.

Đánh giá cao những thành tích mà Xí nghiệp đạt được trong những năm qua, Xí nghiệp đã được Bộ Xây dựng, Công đoàn Việt Nam trao tặng 5 Huy chương vàng và bằng chất lượng cao cho 5 công trình; đặc biệt, năm 1999 được Chủ tịch nước Cộng hòa xã hội Chủ nghĩa Việt Nam trao tặng “Huân chương lao động hạng ba”. Đó là những phần thưởng cao quý thể hiện sự nỗ lực lớn của lãnh đạo, chỉ huy, cùng toàn thể cán bộ công nhân viên trong Xí nghiệp.

3. Cơ cấu tổ chức, quản lý



Nguồn: Xí nghiệp Xây dựng 244

4. Cơ cấu lao động

4.1. Lao động tại thời điểm cổ phần hóa:

Tổng số lao động tại Công ty tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp là 123 người, được đào tạo cơ bản, có trình độ chuyên môn, kỹ thuật phù hợp với yêu cầu phát triển của Công ty.

Phân loại lao động:

- Phân theo trình độ:

- + Cán bộ có trình độ đại học : 40 người
- + Cán bộ có trình độ cao đẳng : 58 người
- + Lao động trực tiếp, sơ cấp : 25 người

Tổng số : 123 người

- Phân theo loại hợp đồng lao động:

- + Không thuộc diện ký hợp đồng lao động (gồm sỹ quan và quân nhân chuyên nghiệp, công nhân viên quốc phòng) : 15 người
- + Ký hợp đồng không xác định thời hạn : 60 người
- + Ký hợp đồng xác định thời hạn (từ 3 - 36 tháng) : 48 người

Tổng số : 123 người

4.2. Lao động tiếp tục chuyển sang công ty cổ phần:

Tổng số lao động chuyển sang làm việc tại Công ty cổ phần là: 72 người.

Số lao động sẽ nghỉ việc tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp: 51 người.

Kế hoạch sử dụng lao động chi tiết như sau:

TT	NỘI DUNG	Tổng số
I	Tổng số lao động tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hoá	123
	- Lao động không thuộc diện ký Hợp đồng lao động (bao gồm sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp)	15
	- Lao động làm việc theo Hợp đồng lao động không xác định thời hạn <i>Trong đó: lao động là công nhân viên quốc phòng</i>	60 50
	- Lao động làm việc theo Hợp đồng lao động xác định thời hạn từ đủ 03 tháng đến 36 tháng	48
	- Lao động làm việc theo mùa vụ hoặc một công việc nhất định dưới 3 tháng	0
II	Số lao động sẽ nghỉ việc tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp	51

TT	NỘI DUNG	Tổng số
1	Số lao động đủ điều kiện hưu theo chế độ hiện hành	3
	- Theo Nghị định số 152/2006/NĐ-CP	3
	- Theo Nghị định số 110/2007/NĐ-CP	0
2	Số lao động sẽ chấm dứt Hợp đồng lao động, chia ra:	6
	- Hết hạn Hợp đồng lao động	0
	- Tự nguyện chấm dứt Hợp đồng lao động	6
	- Lý do theo quy định của Pháp luật	0
3	Lao động chờ nghỉ việc theo quyết định của Giám đốc	0
4	Số lao động không bố trí đọc việc làm tại thời điểm công bố giá trị cổ phần hoá, chia ra:	31
	- Số lao động thực hiện theo Nghị định 110/2007/NĐ-CP	31
	- Số lao động thực hiện theo Bộ Luật lao động	0
5	Số lao động thực hiện theo quy định của Quân đội	11
III	Số lao động còn hạn Hợp đồng lao động sẽ chuyển sang làm việc tại CTCP	72
1	Số lao động mà Hợp đồng lao động còn thời hạn	72
2	Số lao động nghỉ theo 3 chế độ bảo hiểm xã hội, chia ra:	0
	- ốm đau	0
	- Thai sản	0
	- Tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp	0
3	Số lao động đang tạm hoãn Hợp đồng lao động, chia ra:	0
	- Nghĩa vụ quân sự	0
	- Nghĩa vụ công dân khác	0
	- Bị tạm giam, tạm giữ	0
	- Do hai bên thoả thuận (không quá 3 tháng)	0

5. Giá trị doanh nghiệp và một số vấn đề liên quan đến tài chính tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa (01/01/2009)

Theo Quyết định số 3904/QĐ-BQP ngày 28/10/2009 của Bộ Quốc Phòng về giá trị doanh nghiệp Xí nghiệp 244 thuộc Công ty Xây dựng Công trình Hàng Không tại thời điểm 31/12/2008:

- Tổng giá trị tài sản của Xí nghiệp tại thời điểm 31/12/2008 là **89.918.814.692 đồng**.

Bản công bố thông tin bán đấu giá cổ phần lần đầu

- Giá trị thực tế của phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp tại thời điểm 31/12/2008 là **21.072.025.672 đồng**.

Kết quả đánh giá lại như sau:

STT	Chỉ tiêu	Số liệu sổ kế toán	Số liệu được phê duyệt	Chênh lệch
A	Tài sản đang dùng	89.220.488.090	89.918.814.692	698.326.602
I	Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	4.647.331.168	4.732.892.447	85.561.279
I1	Các khoản phải thu dài hạn	0	0	0
I2	Tài sản cố định	4.647.331.168	4.686.668.572	39.337.404
I3	Bất động sản đầu tư	0	0	0
I4	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	0	0	0
I5	Tài sản dài hạn khác	0	46.223.875	46.223.875
II	Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	84.573.156.922	83.181.494.343	-1.391.662.579
1	Tiền	13.801.418.782	13.801.418.782	0
2	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	0	0	0
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	25.326.445.170	25.483.843.507	157.398.337
4	Hàng tồn kho	37.583.992.279	35.722.797.731	-1.861.194.548
5	Tài sản ngắn hạn khác	7.861.300.691	8.173.434.323	312.133.632
III	Giá trị lợi thế kinh doanh	0	2.004.427.902	2.004.427.902
IV	Giá trị quyền sử dụng đất	0	0	0
B	Tài sản không cần dùng	227.500.011	227.500.011	0
C	Tài sản cần thanh lý	0	0	0
D	Tài sản hình thành từ quỹ khen thưởng phúc lợi	0	0	0
	TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DOANH NGHIỆP (A+B+C+D)	89.447.988.101	90.146.314.703	698.326.602
	TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ CỦA DOANH NGHIỆP (MỤC A)	89.220.488.090	89.918.814.692	698.326.602
E1	Nợ thực tế phải trả	70.178.399.110	68.336.694.969	-1.841.704.141
E2	Số dư Quỹ khen thưởng phúc lợi	571.567.519	510.094.051	-61.473.468
E3	Nguồn kinh phí sự nghiệp	0	0	0
	TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẦN VỐN NHÀ NƯỚC (A-E1-E2-E3)	18.470.521.461	21.072.025.672	2.601.504.211

Nguồn: Phê duyệt kết quả XDGT DN của 244

- Tổng giá trị thực tế của doanh nghiệp tại thời điểm 31/12/20098 được phê duyệt là 89.918.814.692 đồng, chênh lệch tăng so với sổ sách kế toán là 698.326.602 đồng.

Nguyên nhân tăng:

*** *Giá trị còn lại TSCĐ hữu hình của Xí nghiệp Xây dựng 244 tăng 39.337.404 đồng do:***

Giá trị thực tế của Nhà cửa, vật kiến trúc	Tăng	177.983.319 đồng
Giá trị thực tế của Máy móc thiết bị	Tăng	54.959.340 đồng
Giá trị thực tế của Phương tiện vận tải	Giảm	193.605.255 đồng

Nguyên nhân tăng, giảm chủ yếu:

- ✓ Nhà cửa vật kiến trúc được đánh giá lại tăng chủ yếu do đánh giá lại chất lượng thực tế lớn hơn số liệu trên sổ kế toán.
- ✓ Máy móc thiết bị được đánh giá lại tăng chủ yếu do đánh giá lại nguyên giá và chất lượng thực tế lớn hơn số liệu trên sổ kế toán.
- ✓ Phương tiện vận tải được đánh giá lại giảm chủ yếu do đánh giá lại nguyên giá và chất lượng thực tế thấp hơn số liệu trên sổ kế toán.

*** *Chi phí trả trước dài hạn tăng 46.223.875 đồng***

Đánh giá lại công cụ dụng cụ đã xuất dùng, phân bổ 100% giá trị hiện Xí nghiệp còn đang sử dụng, tỷ lệ chất lượng còn lại không thấp hơn 20% nguyên giá.

*** *Lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp được xác định:***

Giá trị lợi thế kinh doanh tính vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hoá được xác định bằng 2.004.427.902 đồng.

*** *Điều chỉnh theo Kết luận của Kiểm toán Nhà nước năm 2008 :*** tăng phải thu của khách hàng là 157.398.337 đồng, giảm hàng tồn kho: 1.861.194.548 đồng, tăng thuế phải thu Nhà nước: 312.133.632 đồng.

- Giá trị thực tế vốn nhà nước tại doanh nghiệp thời điểm 31/12/2008 được phê duyệt là 21.072.025.672 đồng, chênh lệch tăng so với sổ sách kế toán là 2.601.504.211 đồng

Nguyên nhân tăng:

*** *Tăng giá trị doanh nghiệp 698.326.602 đồng:*** như giải thích ở trên

*** *Giảm nợ phải trả : 1.841.704.141 đồng*** (do người mua trả tiền trước giảm 2.577.479.163 đồng, tăng thuế phải nộp Nhà nước 735.775.022 đồng) theo kết luận của Kiểm toán Nhà nước năm 2008.

* ***Giảm quỹ khen thưởng phúc lợi*** 61.473.468 đồng theo kết luận của Kiểm toán nhà nước năm 2008.

6. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp

6.1 Tình hình sử dụng đất tại Xí nghiệp

Tổng giá trị quyền sử dụng đất của Xí nghiệp : Không

Tổng diện tích đất đai doanh nghiệp đang sử dụng:

+ Diện tích đất Xí nghiệp sử dụng được Bộ Quốc Phòng giao : 2.752 m²

+ Diện tích đất Xí nghiệp sử dụng theo hình thức thuê đất : Không

Diện tích đất quốc phòng hiện doanh nghiệp được giao sử dụng là 2.752 m² tại Số 164 Lê Trọng Tấn, phường Khương Mai, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội theo Quyết định số 20765/QĐ-BTL ngày 08/12/2009 của Tư lệnh Quân Chủng Phòng không Không quân về vị trí đóng quân của Xí nghiệp 244.

6.2 Tình hình sử dụng máy móc, thiết bị

Theo Quyết định số 3904/QĐ-BQP ngày 28/10/2009 của Bộ Quốc Phòng về giá trị doanh nghiệp Xí nghiệp 244 thuộc Công ty Xây dựng Công trình Hàng Không tại thời điểm 31/12/2008 thì tình hình sử dụng máy móc, thiết bị của Xí nghiệp tính đến ngày 31/12/2008 được xác định:

STT	Tên tài sản	Năm sử dụng	Nơi sản xuất	Số lượng	Giá trị sổ sách			Theo đánh giá lại			Chênh lệch	
					Nguyên giá	Đã khấu hao	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Tỷ lệ còn lại (%)	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
1	2	3	4	5	6	7	8 = 6 - 7	9	10	11 = 9 x 10	12 = 9 - 6	13 = 11 - 8
1	Điều hòa Panasonic 2 chiều	2005	Liên doanh	2	23,762,000	14,653,221	9,108,779	19,400,000	60%	11,640,000	(4,362,000)	2,531,221
2	Điều hòa Panasonic 1 chiều	2005	Liên doanh	2	21,364,000	13,174,479	8,189,521	14,980,000	60%	8,988,000	(6,384,000)	798,479
3	Điều hòa 1 chiều	2005	Liên doanh	1	10,682,000	6,587,221	4,094,779	7,490,000	60%	4,494,000	(3,192,000)	399,221
4	Điều hòa 1 chiều	2005	Liên doanh	1	10,682,000	6,587,221	4,094,779	7,490,000	60%	4,494,000	(3,192,000)	399,221
5	Máy photocopy (bảo mật)	2003	Liên doanh	1	44,974,000	44,974,000	-	31,902,500	30%	9,570,750	(13,071,500)	9,570,750
6	Copha thép	2007	Việt Nam	1500m ²	486,200,715	202,583,640	283,617,075	486,200,715	60%	291,720,429	-	8,103,354
7	Bộ giáo chống tổ hợp	2008	Việt Nam	2	243,389,619	27,043,292	216,346,327	243,389,619	90%	219,050,657	-	2,704,330
8	Bộ giáo hoàn thiện	2008	Việt Nam	4	69,539,886	7,726,656	61,813,230	69,539,886	90%	62,585,897	-	772,667
9	Ván khuôn thép	2008	Việt Nam	1100m ²	533,238,095	59,248,676	473,989,419	533,238,095	90%	479,914,286	-	5,924,867
10	Giàn giáo hoàn thiện	2008	Việt Nam		84,314,284	4,684,126	79,630,158	84,314,284	95%	80,098,570	-	468,412
11	Giàn giáo hoàn thiện	2008	Việt Nam		67,451,429	3,747,302	63,704,127	67,451,429	95%	64,078,858	-	374,731
12	Cần cẩu tháp	2006	Trung Quốc	1	,280,243,000	,045,111,386	1,235,131,614	2,280,243,000	55%	1,254,133,650	-	19,002,036
13	Trạm trộn bê tông loại JS 500	2008	Trung Quốc	1	333,333,333	37,037,036	296,296,297	333,333,333	90%	300,000,000	-	3,703,703
14	Máy trộn bê tông TQ 200 lít	2008	Trung Quốc	1	37,142,858	2,063,492	35,079,366	37,142,858	95%	35,285,715	-	206,349
	Cộng				4,246,317,219	1,475,221,748	2,771,095,471	4,216,115,719		2,826,054,811	(30,201,500)	54,959,340

6.3 Tình hình sử dụng phương tiện vận tải

Theo Quyết định số 3904/QĐ-BQP ngày 28/10/2009 của Bộ Quốc Phòng về giá trị doanh nghiệp Xí nghiệp 244 thuộc Công ty Xây dựng Công trình Hàng Không tại thời điểm 31/12/2008 thì tình hình sử dụng phương tiện vận tải của Xí nghiệp tính đến ngày 31/12/2008 được xác định:

STT	Tên tài sản	Năm sản xuất	Năm sử dụng	Nước sản xuất	Giá trị sổ kế toán			Theo đánh giá lại			Chênh lệch	
					Nguyên giá	Đã khấu hao	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Tỷ lệ còn lại (%)	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
1	2		3	4	5	6	7 = 5 - 6	8	9	10 = 8 x 9	11 = 8 - 5	12 = 10 - 7
1	Xe ô tô UAZ-31512 QA 2987	1996	2006	Nga	106,830,000	87,084,810	19,745,190	106,830,000	30%	32,049,000	-	12,303,810
2	Xe ô tô Nissan Cedric QA 2988	1992	2006	Nhật Bản	620,476,910	334,567,845	285,909,065	228,571,429	35%	80,000,000	(391,905,481)	(205,909,065)
	Cộng				727,306,910	421,652,655	305,654,255	335,401,429		112,049,000	(391,905,481)	(193,605,255)

7. Danh sách những công ty mẹ và công ty con

7.1. Danh sách công ty mẹ

Hiện nay, Xí nghiệp Xây dựng 244 là đơn vị trực thuộc và hoạt động theo ủy quyền của Công ty Xây dựng Công trình Hàng Không- ACC.

7.2. Danh sách các công ty con

Không có

8. Tình hình hoạt động kinh doanh và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 3 năm trước khi cổ phần hóa

8.1 Tình hình hoạt động kinh doanh

8.1.1 Sản lượng sản phẩm, giá trị dịch vụ qua các năm

Một số kết quả kinh doanh giai đoạn 2006-2008

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2006	Năm 2007	Năm 2008
1	Doanh thu hoạt động sản xuất kinh doanh	103.488	120.383	142.488
2	Doanh thu hoạt động tài chính	25	44	115
3	Doanh thu hoạt động khác	11	47	73
Tổng cộng		103.524	120.474	142.643

Nguồn: Xí nghiệp Xây dựng 244

Tổng doanh thu của Xí nghiệp (gồm doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh, doanh thu từ hoạt động tài chính và từ các hoạt động khác) tăng đều qua các năm (từ năm 2005 đến năm 2008) cho thấy Xí nghiệp hoạt động kinh doanh có hiệu quả. Doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh luôn chiếm tỷ trọng lớn trong tổng doanh thu (hơn 99%) do Xí nghiệp tập trung trong hoạt động sản xuất kinh doanh chính là lĩnh vực xây dựng. Trong bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế thế giới năm 2008, khi mà hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung đều bị giảm sút, việc tăng trưởng doanh thu của Xí nghiệp năm 2008 là minh chứng rõ nét nhất cho sự hoạt động hiệu quả của Xí nghiệp.

Cơ cấu doanh thu sản phẩm phân theo lĩnh vực giai đoạn 2006-2008

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2006	Năm 2007		Năm 2008	
		Giá trị	% tăng 2007/2006	Giá trị	% tăng giảm 2008/2007
Doanh thu sản phẩm Quốc phòng	101.404	108.465	6,96	104.666	-3,50
Doanh thu sản phẩm Kinh tế	2.084	11.918	471,88	37.822	217,35
Tổng doanh thu	103.488	120.383	16,33	142.488	18,36

Nguồn: Xí nghiệp Xây dựng 244

Trong cơ cấu doanh thu của Xí nghiệp, với đặc thù là doanh nghiệp kinh tế thuộc Quân đội nên việc xây dựng các công trình phục vụ quốc phòng luôn là nhiệm vụ trọng tâm, thể hiện ở cơ cấu doanh thu sản phẩm quốc phòng/tổng doanh thu luôn ở mức cao. Năm 2006, tỷ trọng doanh thu sản phẩm quốc phòng trên Tổng doanh thu đạt 97,98% và có xu hướng giảm dần trong các năm tiếp theo. Đến năm 2008, tỷ trọng doanh thu sản phẩm quốc phòng trên tổng doanh thu giảm xuống còn 73,45%. Do đứng trước định hướng phát triển Xí nghiệp thành một doanh nghiệp có tên tuổi trong lĩnh vực xây dựng, nên ngoài việc phục vụ ngành Quân đội, Xí nghiệp đã từng bước mở rộng thị trường ra cả thị trường xây dựng dân dụng. Tốc độ tăng trưởng doanh thu từ sản phẩm kinh tế năm 2007 đạt 11.918 triệu đồng, tăng 471,88% so với năm 2006; năm 2008 đạt 37.822 triệu đồng, tăng 217,35% so với năm 2007.

Cơ cấu lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp giai đoạn năm 2006-2008

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2006	Năm 2007	Năm 2008
1	Lợi nhuận thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh	4.404	5.154	5.147
2	Lợi nhuận khác	-264	-333	-308
Tổng cộng		4.140	4.821	4.839

Nguồn: Xí nghiệp Xây dựng 244

Lợi nhuận cũng tăng trưởng cùng với sự tăng trưởng Doanh thu của Xí nghiệp qua các năm. Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh chiếm tỷ trọng cao so với tổng lợi nhuận. Năm 2008, lợi nhuận trước thuế giảm so với năm 2007, song doanh thu năm 2008 lại tăng so

với năm 2007 là do Xí nghiệp bị ảnh hưởng từ những khó khăn chung của nền kinh tế. Năm 2008, nền kinh tế thế giới khủng hoảng, giá vật liệu xây dựng đầu vào (sắt thép, xi măng...) đều tăng mạnh trong khi các hợp đồng xây dựng Xí nghiệp đều là hợp đồng trọn gói không được điều chỉnh giá nên lợi nhuận bị giảm. Tuy nhiên, năm 2008, Xí nghiệp vẫn kinh doanh có lãi trong bối cảnh hàng loạt các công ty làm ăn thua lỗ. Điều này thể hiện sự nỗ lực hết mình, sự đoàn kết đồng lòng vượt qua khó khăn của toàn thể lãnh đạo, cán bộ công nhân viên của Xí nghiệp.

8.1.2 Nguyên vật liệu

Hoạt động chính trong ngành là xây dựng các công trình công nghiệp, xây dựng cơ bản nên nguyên vật liệu chiếm một tỷ trọng chủ yếu trong cơ cấu sản phẩm của Xí nghiệp. Việc tìm kiếm nguồn cung cấp nguyên vật liệu ổn định có tác động lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Xí nghiệp. Đối với các nguyên vật liệu như sắt, thép, xi măng,... đều được Xí nghiệp sử dụng sản phẩm của các nhà cung cấp có uy tín trong và ngoài nước. Với mối quan hệ làm ăn lâu dài với các nhà sản xuất và phân phối vật liệu xây dựng uy tín, Xí nghiệp luôn đảm bảo được đủ nguồn cung đầu vào với mức giá hợp lý.

8.1.3 Chi phí sản xuất

Chi phí sản xuất kinh doanh giai đoạn 2006-2008

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2006		Năm 2007		Năm 2008	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
1	Giá vốn hàng bán	95.799	96,39	112.145	96,97	133.537	96,87
2	Chi phí bán hàng	0	0,00	0	0,00	0	0,00
3	Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.136	3,16	3.043	2,63	3.841	2,82
4	Chi phí tài chính	174	0,18	85	0,07	79	0,06
5	Chi phí khác	274	0,28	381	0,33	381	0,28
Tổng cộng		99.383	100	115.654	100	137.838	100

Nguồn: Xí nghiệp Xây dựng 244

Do Xí nghiệp chỉ hoạt động trong lĩnh vực xây dựng nên giá vốn hàng bán luôn chiếm tỷ trọng lớn trong tổng chi phí (hơn 96%); và không bán dịch vụ nên không có chi phí bán hàng.

Chi phí quản lý doanh nghiệp của Xí nghiệp chiếm tỷ trọng khoảng trên dưới 3% so với tổng chi phí và có xu hướng giảm theo các năm do Xí nghiệp dần hiện đại hóa quy trình quản lý, áp dụng khoa học công nghệ vào quản lý nên vừa cắt giảm được chi phí, vừa nâng cao chất lượng công tác quản lý và hiệu quả hoạt động.

8.1.4 Trình độ công nghệ

Hiện tại, công nghệ Xí nghiệp đang áp dụng tuy đã được hiện đại hóa nhưng nhìn chung vẫn chưa theo kịp với sự tiến bộ của khoa học công nghệ trên thế giới.

Trong những năm qua, Xí nghiệp đã không ngừng đầu tư đổi mới công nghệ, máy móc thiết bị. Việc đầu tư đổi mới công nghệ để tăng năng suất lao động, giảm lao động nặng nhọc, cải thiện điều kiện làm việc, an toàn cho người lao động được Xí nghiệp rất chú trọng.

8.1.5 Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

Hiện Xí nghiệp đang tập trung hoạt động xây dựng các công trình công nghiệp nên công tác phát triển sản phẩm đang được công ty nghiên cứu và phát triển trong thời gian tới.

Trong năm 2009 và những năm tới Xí nghiệp tiến hành nghiên cứu các ứng dụng trong xây dựng nhằm giảm chi phí nâng cao chất lượng sản phẩm và tăng doanh thu.

8.1.6 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm, dịch vụ

Khảo sát và kiểm tra chất lượng là hai bước rất quan trọng đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng các công trình công nghiệp. Trước khi thực hiện dự án Xí nghiệp luôn tiến hành khảo sát nghiên cứu kỹ, trong quá trình thi công luôn theo dõi giám sát chặt chẽ nhằm giảm thiểu sai sót rủi ro, khi kết thúc dự án luôn có bước thăm dò kiểm tra chất lượng. Với đội ngũ kỹ sư xây dựng dày dặn kinh nghiệm, Xí nghiệp luôn coi chất lượng là ưu tiên hàng đầu.

Đối với hoạt động không phải là hoạt động kinh doanh chính, Xí nghiệp áp dụng các chính sách kiểm tra chất lượng phù hợp với tiêu chuẩn ngành phù hợp với đặc tính của từng loại sản phẩm dịch vụ do công ty cung cấp.

8.1.7 Hoạt động Marketing

Ban lãnh đạo của Xí nghiệp luôn cập nhật thông tin về khách hàng tiềm năng, các dự án sắp triển khai trong lĩnh vực kinh doanh chính là xây dựng để từ đó có cách tiếp cận và tham gia đấu thầu kịp thời. Một trong những cách Marketing quan trọng mà Xí nghiệp cũng rất quan tâm là giữ chữ tín với khách hàng trong các hợp đồng đã ký kết nhằm tạo lòng tin và duy trì mối quan hệ lâu dài.

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

Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế, bản quyền: Chưa có

8.1.9 Các hợp đồng lớn đang thực hiện**Các Hợp đồng ký năm 2008 và đang thực hiện**

STT	Ngày	Hợp đồng	Giá trị (VND)
1	12/7/2006	Kè chắn đất Công an tỉnh Lào Cai	8.350.006.000
2	21/7/2006	Nhà A1 Công an tỉnh Lào Cai	11.179.625.000
3	30/11/2008	Xây dựng cụm kho CK 28 – Cục kỹ thuật Quân khu 2	3.311.324.000
4	15/5/2008	Nhà ở cán bộ, nhà điều hành Phong điện 1 Bình Thuận	4.191.243.000
5	23/5/2008	Trạm hóa nghiệm xăng dầu Quân chủng PKKQ - 08	2.348.234.000
6	12/5/2008	Nhà sửa chữa vô tuyến điện tử A41-08	5.724.584.000
7	22/8/2008	Nhà hội trường thư viện, truyền thống, nhà cấp phát xăng dầu e230 – f367	2.336.478.000
8	15/10/2008	Xây dựng nhà Ban chỉ huy trạm rada 23-e294-f367	894.186.000
9	07/4/2008	Đường giao thông Phong điện 1	6.192.906.000
10	06/4/2007	Nhà khách học viện hậu cần	7.069.847.000
11	14/11/2007	Nhà hợp khối Bệnh viện Đa khoa tỉnh Hưng Yên	25.963.815.000
12	11/8/2008	Nhà điều hành Nhà máy Z176-08	13.159.260.000
13	17/10/2008	Đầu tư dây chuyền thuốc nổ TNT Z113-08	5.320.448.000
14	12/7/2008	Cơ sở hạ tầng Viện 109 – Quân khu 2	5.857.557.000
15	06/11/2007	Trụ sở Khối 2 – UBND tỉnh Lào Cai	54.440.235.000
16	21/12/2008	Xây dựng đơn nguyên 1 và 2 Đài Phát thanh – Truyền hình tỉnh Lào Cai	28.475.222.000

Nguồn: Xí nghiệp Xây dựng 244

Các hợp đồng ký năm 2009 và đang thực hiện

STT	Ngày	Hợp đồng	Giá trị (VND)
1	16/3/2009	Xây dựng đường nội bộ, vỉa hè, cây xanh và tuyến thoát nước cho Dự án “Đầu tư xây dựng phát triển thương mại N16 thị trấn Cao Lộc – Lạng Sơn”	4.965.638.023
2	16/3/2009	Gói thầu xây lắp khu A và khu B cho trại tạm giam thuộc Công an tỉnh Lào Cai	20.640.798.000
3	01/2009	Xây mới nhà cơ khí chế tạo thuộc dự án “Đầu tư năng lực sản xuất vật tư kim loại đặc chủng” tại nhà máy A41- quân chủng Phòng không – Không quân	4.292.790.000
4	04/2009	Xây dựng doanh trại c32/e228/f365 Quân chủng Phòng không – Không quân	5.434.670.195
5	25/2/2009	Xây dựng phân trại K1- Trại giam số 5- cục V26 Bộ Công an	30.484.000.000
6	04/2009	Xây dựng Đơn nguyên 3 Đài Phát thanh – truyền hình tỉnh Lào Cai	21.148.652.000
7	11/3/2009	Khắc phục sạt lở đường lên xuống bãi cát hạ cánh trực thăng Bãi Cháy TP Hạ Long – Quảng Ninh	1.192.333.000
8	03/2009	Xây dựng Phân trại số 2 – Trại giam Cao Lãnh- Đồng Tháp	28.024.898.000

Nguồn: Xi nghiệp Xây dựng 244

8.2 Tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 3 năm trước khi cổ phần hóa**Các chỉ tiêu tài chính giai đoạn 2006-2008**

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	2006	2007	2008
1	Tổng tài sản	Triệu đồng	60.405	88.481	88.038
2	Nguồn vốn chủ sở hữu	Triệu đồng	15.055	17.729	19.720
2.1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Triệu đồng	12.628	14.272	16.525
2.3	Quỹ đầu tư phát triển	Triệu đồng	559	1.004	1.029
2.4	Quỹ dự phòng tài chính	Triệu đồng	959	1.306	1.654

2.5	Quỹ khen thưởng phúc lợi	Triệu đồng	909	1.148	510
2.6	Lợi nhuận chưa phân phối	Triệu đồng	0	0	0
3	Nợ ngắn hạn	Triệu đồng	45.034	70.409	67.946
4	Nợ dài hạn	Triệu đồng	316	343	372
5	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Triệu đồng	104.003	120.608	142.643
6	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	4.140	4.822	4.839
7	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	2.981	3.472	3.484
8	ROE	%	21,07	20,94	17,66
9	ROA	%	4,94	3,92	3,95
10	Lao động bình quân	Người	685	743	765
11	Thu nhập bình quân	đ/người/tháng	2.264.502	2.478.441	2.804.475

Nguồn: Xí nghiệp Xây dựng 244

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Xí nghiệp trong những năm qua rất hiệu quả, với tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE) luôn được duy trì từ 17% - 21%; tỷ suất lợi nhuận sau thuế/tổng tài sản (ROA) ở mức 3,9% - 4,9%. Vốn chủ sở hữu tăng qua các năm, từ 15,055 tỷ đồng năm 2006 đến 19,72 tỷ đồng năm 2008 do phân phối từ lợi nhuận sau thuế hàng năm theo luật định và doanh nghiệp đã sử dụng hiệu quả nguồn vốn này. Thu nhập bình quân của người lao động trong Xí nghiệp cũng được cải thiện (từ 2,264 triệu VND/người/tháng năm 2006 đã tăng lên 2,804 triệu VND/người/tháng năm 2008), chất lượng cuộc sống người lao động ngày càng được nâng cao.

8.3. Những nhân tố ảnh hưởng đến đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo

8.3.1 Thuận lợi

- Xí nghiệp có bề dày truyền thống trong lĩnh vực xây dựng**

Xí nghiệp Xây dựng 244 đã trải qua 32 năm xây dựng và trưởng thành, có bề dày kinh nghiệm trong công tác chỉ đạo, điều hành, tổ chức quản lý và thực hiện nhiệm vụ được giao. Tập thể cán bộ nhân viên xí nghiệp ngày càng trưởng thành về trình độ tay nghề và nghiệp vụ, đáp ứng mọi yêu cầu nhiệm vụ được giao.

Xí nghiệp đang thi công nhiều công trình dân dụng và công nghiệp, các công trình giao thông đường, thi công các công trình thủy lợi và lắp đặt đường dây, trạm biến thế trên toàn quốc; đặc biệt là trong lĩnh vực thi công các công trình nhà dân dụng thấp và cao tầng theo tiêu

chuẩn Việt Nam, tạo dựng và duy trì tốt quan hệ uy tín với khách hàng. Các công trình đều hoàn thành đúng tiến độ, được chủ đầu tư đánh giá cao, đạt chất lượng tốt; đã tạo uy tín của Xí nghiệp trong ngành xây dựng.

- **Máy móc thiết bị thi công đồng bộ**

Xí nghiệp có máy móc thiết bị thi công đồng bộ,; đội ngũ cán bộ kỹ thuật nhiều kinh nghiệm, lực lượng công nhân kỹ thuật lành nghề, đáp ứng mọi yêu cầu của công trình về quy mô, độ phức tạp, tiến độ công trình với chất lượng cao nhất.

- **Luôn nhận được sự quan tâm nhiệt tình của các cấp Lãnh đạo**

Là đơn vị thành viên của Công ty Xây dựng Công trình Hàng không, xí nghiệp luôn nhận được sự chỉ đạo về định hướng chiến lược kinh doanh, mô hình quản lý và cơ chế hoạt động cũng như sự giúp đỡ tận tình, hiệu quả của ban lãnh đạo cấp trên. Hơn nữa, Xí nghiệp còn được tạo điều kiện hỗ trợ lớn từ lãnh đạo các cấp, các ngành có liên quan.

- **Văn hóa doanh nghiệp**

Xí nghiệp xây dựng được văn hóa doanh nghiệp đoàn kết, gắn bó, cùng nhau vượt qua khó khăn, cùng đưa ra những giải pháp sáng tạo để hoàn thành nhiệm vụ được giao.

- **Việt Nam – thị trường xây dựng đầy tiềm năng**

Việt Nam được đánh giá là thị trường tiềm năng, với tốc độ tăng trưởng kinh tế cao. Tiềm năng phát triển của ngành xây dựng trong những năm tới được dự báo tăng trưởng với tốc độ từ 10% trở lên. Đây là thuận lợi lớn cho các doanh nghiệp xây dựng, trong đó có Xí nghiệp Xây dựng 244.

8.3.2 Khó khăn

Năm 2009, Xí nghiệp vừa phải tiến hành cổ phần hoá, nhưng vẫn phải hoàn thành nhiệm vụ sản xuất kinh doanh

Năm 2009, Xí nghiệp vừa phải tiến hành cổ phần hóa, nhưng vẫn phải hoàn thành nhiệm vụ sản xuất kinh doanh theo kế hoạch 2009 mà Công ty Xây dựng Công trình hàng không – ACC đã giao. Do Xí nghiệp phải tiến hành cổ phần hóa nên cán bộ, quân nhân, công nhân viên quốc phòng bị chi phối về tư tưởng khá nhiều do tác động của cổ phần hoá nên hiệu suất công tác có phần bị ảnh hưởng.

- **Biến động liên tục về giá nhân công, vật tư, nhiên liệu**

Giá nhân công, vật tư, nhiên liệu biến động liên tục, trong khi hợp đồng xây dựng chủ yếu là hợp đồng trọn gói. Năm 2008, có một số hợp đồng được điều chỉnh giá nhưng thủ tục

rất phức tạp, không đáp ứng được chi phí thực tế bỏ ra. Đặc biệt, toàn bộ các hợp đồng trong Quân chủng (khoảng trên 26 tỷ) không được xem xét điều chỉnh giá, đã ảnh hưởng rất lớn đến tiến độ thi công công trình và hiệu quả sản xuất kinh doanh của Xí nghiệp.

• **Hoạt động sản xuất kinh doanh phân tán**

Hoạt động kinh doanh phân tán, trải rộng trên nhiều địa bàn, quy mô công trình nói chung không lớn, chi phí cho công tác kiểm tra, kiểm soát còn cao.

9. Vị thế của Xí nghiệp so với các doanh nghiệp khác trong ngành

Với Tổng tài sản năm 2008 là 88,04 tỷ đồng, Xí nghiệp xây dựng 244 là một công ty có quy mô trung bình hoạt động trong lĩnh vực xây dựng các công trình dân dụng. Với những kết quả đã đạt được trong các năm vừa qua, Xí nghiệp cũng đang dần khẳng định vị thế của mình trong lĩnh vực xây dựng các công trình dân dụng. Xí nghiệp đang ngày càng nỗ lực nâng cao chất lượng hoạt động, nâng cao kết quả kinh doanh.

VII. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH SAU CỔ PHẦN HÓA

1. Tên công ty và trụ sở giao dịch

- Tên công ty : CÔNG TY CỔ PHẦN ACC - 244
- Tên giao dịch quốc tế : ACC-244 JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt : ACC-244 JSC
- Địa chỉ trụ sở chính : 164 Lê Trọng Tấn, Phường Khương Mai, Thanh Xuân, Hà Nội
- Điện thoại : (84.4) 3 565.2030 Fax: (84.4) 3 8522 622

2. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty cổ phần dự kiến như sau:

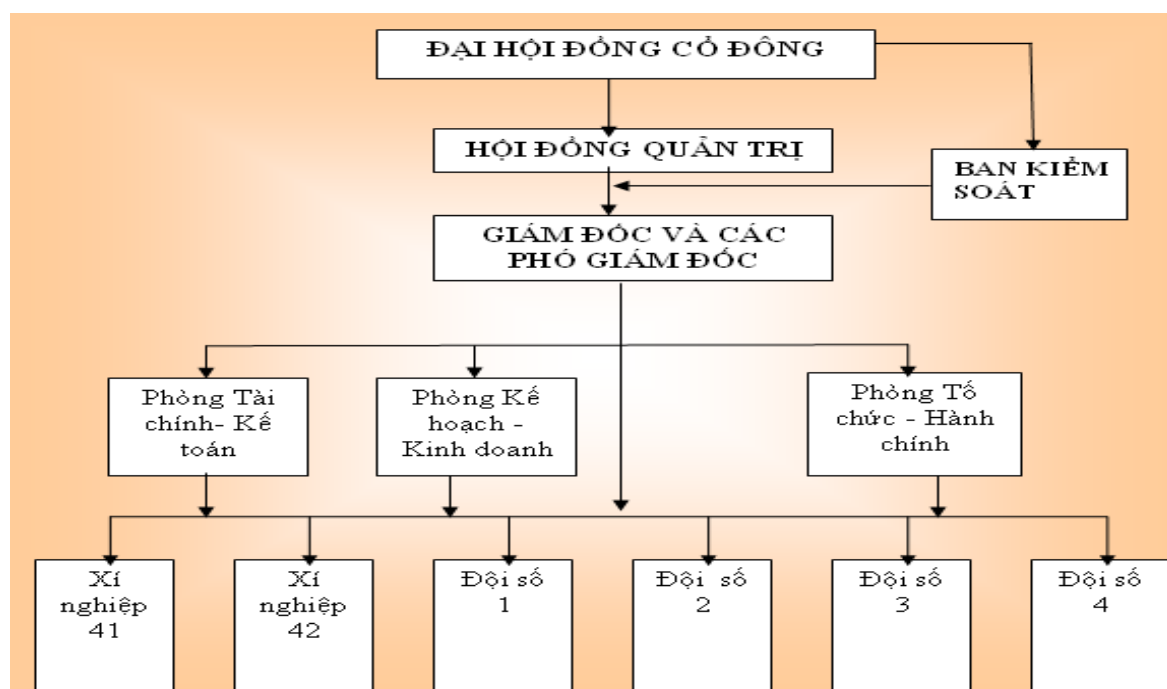
- Khai thác đá;
- Khai thác cát, sỏi;
- Sản xuất đồ gỗ xây dựng;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Sản xuất các cấu kiện kim loại
- Sản xuất thùng, bể chứa và dụng cụ chứa đựng bằng kim loại;
- Rèn, dập, ép và cán kim loại, luyện bột kim loại
- Gia công cơ khí, xử lý và tráng phủ kim loại;
- Sửa chữa các sản phẩm kim loại đúc sẵn;

- Sửa chữa thiết bị điện;
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Thoát nước;
- Xử lý nước thải;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình công ích;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Phá dỡ;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện
- Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước
- Lắp đặt hệ thống lò sưởi và điều hòa không khí;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Hoạt động cho thuê tài chính;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng;

3. Tổ chức bộ máy quản lý Công ty cổ phần

Dự kiến mô hình tổ chức của Công ty sau cổ phần hóa trong giai đoạn đầu như sau:

Sơ đồ tổ chức của Công ty trong 3 năm sau đầu cổ phần hóa (2010-2012)



Nguồn: Phương án cổ phần hóa Xí nghiệp 244

4. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ

- Vốn điều lệ của Công ty : 29.408.620.000 VND (Hai mươi chín tỷ, bốn trăm lẻ tám triệu, sáu trăm hai mươi nghìn đồng)
- Số cổ phần : 2.940.862 cổ phần (Hai triệu, chín trăm bốn mươi nghìn, tám trăm sáu mươi hai cổ phần)
- Mệnh giá mỗi cổ phần : 10.000 đồng (Mười nghìn đồng chẵn).
- Cơ cấu vốn điều lệ phân loại theo sở hữu:

Cổ đông	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Giá trị cổ phần nắm giữ (đồng)	Tỷ lệ cổ phần nắm giữ/vốn điều lệ
Nhà nước	1.990.862	19.908.620.000	67,70%
CBCNV trong Công ty	178.900	1.789.000.000	6,08%
Tổ chức công đoàn	11.000	110.000.000	0,37%
Cổ đông khác (Sở hữu thông qua việc bán đấu giá công khai)	760.100	7.610.000.000	25,85%
Tổng	2.940.862	29.408.620.000	100%

Nguồn: Phương án cổ phần hóa của Công ty cổ phần ACC - 244

4.1. Tỷ lệ cổ phần của nhà nước

Số cổ phần của Nhà nước nắm giữ tại Công ty Cổ phần là 1.990.862 cổ phần, tương ứng với 19.908.620.000 đồng và tương ứng với 67,70% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần

4.2 Cổ phần được mua ưu đãi của nhân viên

- Tổng số lao động (31/10/2009) : 123 người
- Tổng số lao động được mua ưu đãi : 112 người
- Trong đó số lao động đăng ký mua : 112 người
- Tổng số năm công tác : 1.789 năm
- Tổng số cổ phần được mua ưu đãi : 178.900 cổ phần.

Người lao động có tên trong danh sách thường xuyên của doanh nghiệp tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa được mua tối đa 100 cổ phần cho mỗi năm thực tế làm việc tại khu vực nhà nước với giá mua ưu đãi (là giá bán cho người lao động trong doanh nghiệp bằng 60% giá đấu thành công bình quân khi tổ chức đấu giá công khai

4.3 Cổ phần bán với giá ưu đãi cho Công đoàn

Tổ chức công đoàn tại doanh nghiệp được sử dụng nguồn quỹ hợp pháp của công đoàn để mua cổ phần, với số cổ phần là 11.000 cổ phần, tương ứng với 110.000.000 đồng, bằng 0,37% vốn điều lệ của Công ty cổ phần.

4.4 Cổ phần bán cho nhà đầu tư chiến lược

Công ty không có nhà đầu tư chiến lược

4.5 Cổ phần bán các nhà đầu tư khác:

Cổ phần bán cho các nhà đầu tư khác theo hình thức bán đấu giá công khai là 760.100 cổ phần, tương ứng với 7.601.000.000 đồng, bằng 25,85% vốn điều lệ của Công ty cổ phần.

5. Tổ chức bán cổ phần

5.1 Thời gian bán cổ phần

Trong thời hạn 30 ngày kể từ khi có quyết định của Bộ Quốc Phòng phê duyệt phương án cổ phần hóa doanh nghiệp, Xí nghiệp sẽ tổ chức bán cổ phần và đăng báo công khai bán đấu giá cho các nhà đầu tư khác.

Sau khi bán đấu giá cho các nhà đầu tư khác, căn cứ theo giá đấu thành công bình quân, Công ty sẽ tổ chức để bán ưu đãi cho người lao động trong doanh nghiệp và bán cho tổ chức công đoàn.

5.2 Phương thức bán cổ phần lần đầu ra bên ngoài

Việc bán cổ phần lần đầu được thực hiện theo phương thức đấu giá công khai theo quy định tại Chương IV Nghị định 109/2007/NĐ-CP của Chính phủ ngày 26/6/2007 và theo quy định tại mục V của thông tư số 146/2007/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 06/12/2007: “Phương thức bán cổ phần có sự cạnh tranh về giá và không phân biệt nhà đầu tư có tổ chức, nhà đầu tư cá nhân, nhà đầu tư trong nước, nhà đầu tư nước ngoài”.

5.3 Giới hạn về tỷ lệ chào bán cho nhà đầu tư nước ngoài

Nhà đầu tư nước ngoài được phép mua 760.100 cổ phần, tương ứng với số cổ phần bán ra bên ngoài của Công ty và tương ứng với 25,85% vốn điều lệ của Công ty.

5.4 Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng:

Cổ phần của công ty là cổ phần phổ thông và không có hạn chế chuyển nhượng.

5.5 Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu:

- Tên chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Tế Việt Nam
- Tên Ngân hàng: 1231.0000.186.039 - Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung, Hà Nội.
- Số tài khoản: 1231.0000.186.039
- Tại : Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung, Hà Nội.

5.6 Đối tượng chào bán, giá chào bán và phương thức chào bán:

* Chào bán ra công chúng bằng phương thức đấu giá công khai: Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam là tổ chức tài chính trung gian thực hiện bán cổ phần ra bên ngoài theo tỷ lệ quy định, được thực hiện bằng hình thức đấu giá cổ phần tại công ty chứng khoán trong thời gian 30 ngày kể từ khi có quyết định phê duyệt phương án cổ phần hoá. Sau thời hạn 15 ngày làm việc, kể từ ngày công bố kết quả đấu giá, doanh nghiệp sẽ hoàn tất việc bán cổ phần.

- Số lượng chào bán : 760.100 cổ phần
- Tổng giá trị chứng khoán chào bán (tính theo mệnh giá): 7.601.000.000 đồng (*Bằng chữ: Bảy tỷ, sáu trăm linh một triệu đồng chẵn*)
- Đối tượng chào bán: Các nhà đầu tư đủ điều kiện theo Nghị định 109/2007/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 26/6/2007 về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành Công ty cổ phần
- Giá khởi điểm: 10.000 đồng/cổ phần

– Giới hạn đầu tư:

- ✓ Số lượng cổ phần mỗi nhà đầu tư được đăng ký mua tối thiểu: 100 cổ phần, đăng ký theo bội số của 100 cổ phần (áp dụng chung cho nhà đầu tư trong nước và nước ngoài)
- ✓ Số lượng cổ phần mỗi nhà đầu tư được đăng ký mua tối đa:
 - + Đối với nhà đầu tư trong nước: Bằng số cổ phần chào bán
 - + Đối với nhà đầu tư nước ngoài: bằng số cổ phần chào bán

* Chào bán cho cán bộ công nhân viên trong công ty và tổ chức công đoàn: Số lượng chào bán: 189.900 cổ phần (trong đó phát hành cho cán bộ công nhân viên là 178.900 cổ phần, cho tổ chức công đoàn là 11.000 cổ phần).

- ✓ Tổng giá trị chứng khoán chào bán cho CBCNV và tổ chức công đoàn (tính theo mệnh giá): **1.899.000.000 đồng** (bằng chữ: Một tỷ, tám trăm chín mươi chín triệu đồng).
- ✓ Giá chào bán: giá chào bán cán bộ công nhân viên trong công ty và tổ chức công đoàn bằng 60% giá đấu giá thành công bình quân theo hình thức đấu giá công khai.

Trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày quyết định phê duyệt phương án cổ phần hóa, doanh nghiệp phải hoàn thành việc bán cổ phần.

5.7 Xử lý đối với số lượng cổ phần nhà đầu tư từ chối mua trong đấu giá bán cổ phần lần đầu

Trường hợp nhà đầu tư trúng thầu không mua hoặc không mua hết số lượng cổ phần được quyền mua theo kết quả đấu giá đã công bố thì không được nhận lại số tiền đặt cọc tương ứng với số cổ phần từ chối mua.

Nếu số lượng cổ phần từ chối mua nhỏ hơn 30% tổng số cổ phần chào bán thì Ban chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp xem xét quyết định bán tiếp cho các nhà đầu tư đã tham dự đấu giá.

5.8 Xử lý số lượng cổ phần không bán hết

Nếu số lượng cổ phần không bán hết còn lại dưới 50% số lượng cổ phần chào bán (trừ số lượng cổ phần được bảo lãnh phát hành) thì điều chỉnh quy mô, cơ cấu vốn điều lệ (tăng phần vốn Nhà nước góp tại doanh nghiệp) để chuyển doanh nghiệp thành Công ty cổ phần.

Nếu còn lại từ 50% số lượng cổ phần chào bán trở lên (trừ số lượng cổ phần được bảo lãnh phát hành) thì cơ quan quyết định cổ phần hóa xem xét, điều chỉnh giảm giá khởi điểm (tối đa bằng mệnh giá cổ phần) và tổ chức đấu giá bán tiếp số cổ phần còn lại.

Trường hợp đã điều chỉnh giảm giá khởi điểm bằng mệnh giá cổ phần mà không có nhà đầu tư đăng ký tham dự đấu giá hoặc không bán hết được số cổ phần còn lại thì cơ quan quyết

Bản công bố thông tin bán đấu giá cổ phần lần đầu

định cổ phần hóa sẽ tiến hành điều chỉnh quy mô, cơ cấu vốn điều lệ (tăng phần vốn Nhà nước góp tại Doanh nghiệp) để chuyển doanh nghiệp thành Công ty cổ phần.

6. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ việc bán cổ phần thuộc vốn Nhà nước

- Giá trị phần vốn nhà nước tại thời điểm xác định Giá trị doanh nghiệp (1): **21.072.025.672 đồng**
- Dự kiến giá trị cổ phần ưu đãi giảm giá cho người lao động và tổ chức Công đoàn trong doanh nghiệp (giảm 40% so với giá đấu bình quân dự kiến là 10.050 đồng/cổ phần) (5) : 763.398.000 đồng
- Giá trị phần vốn nhà nước nắm giữ tại Công ty cổ phần là 19.908.620.000 đồng và tương ứng với 67,70% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần
- Chi phí cổ phần hóa (6) : 400.000.000 đồng

TT	Nội dung chi
1	Các khoản chi phí trực tiếp tại doanh nghiệp
1.1	Chi phí về tập huấn nghiệp vụ cho cổ phần hoá doanh nghiệp
1.2	Chi phí kiểm kê, xác định giá trị tài sản
1.3	Chi phí lập phương án cổ phần hoá, xây dựng điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần
1.4	Chi phí Đại hội công nhân viên chức để triển khai cổ phần hoá
1.5	Chi phí hoạt động tuyên truyền, cáo bạch các thông tin về doanh nghiệp
1.6	Chi phí cho việc tổ chức bán cổ phần
1.7	Chi phí Đại hội cổ đông lần đầu
1.8	Các chi phí khác liên quan đến cổ phần hoá doanh nghiệp
2	Thuê kiểm toán, tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp và bán cổ phần
3	Chi phí cho Ban chỉ đạo Cổ phần hoá
Tổng cộng	400.000.000 VNĐ

- Chi phí đào tạo lại (7) : 0 đồng
- Trợ cấp lao động dôi dư theo Bộ luật lao động (8) : theo phương án sắp xếp lao động

- Số tiền còn phải nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp Trung Ương: theo quyết toán thực tế.
- Số tiền người lao động được hưởng theo giá ưu đãi, số tiền bán cổ phần phải trả cho Nhà nước sẽ được điều chỉnh lại khi có kết quả bán đấu giá cổ phần và xác định được giá đấu thành công bình quân thực tế.

7. Kế hoạch sản xuất kinh doanh sau cổ phần hóa

7.1. Mục tiêu phát triển sản xuất kinh doanh

7.1.1 Mục tiêu cơ bản

Mục tiêu cơ bản của công ty trong giai đoạn 2010-2012 là:

- ✓ Phát triển ổn định, bền vững, đảm bảo các chỉ tiêu tài chính năm sau cao hơn năm trước;
- ✓ Tăng tỷ trọng và chiếm lĩnh thị phần xây dựng dân dụng;
- ✓ Tăng cường đầu tư máy móc, trang thiết bị phục vụ xây dựng hiện đại
- ✓ Từng bước xây dựng và chiếm lĩnh thị phần trong lĩnh vực tư vấn xây dựng, tư vấn thiết kế...
- ✓ Nâng cao thu nhập và đời sống của người lao động, mang lại lợi ích tối đa cho các cổ đông;

Để đạt được mục tiêu trên, Công ty đã xác định các mục tiêu cụ thể như sau:

7.1.2 Mục tiêu cụ thể

- ✓ Phát triển thương hiệu Công ty trở thành thương hiệu mạnh trong ngành xây dựng.
- ✓ Nghiên cứu thị trường và phát triển các lĩnh vực mới có liên quan đến xây dựng.
- ✓ Đảm bảo thu nhập cho CBCNV ít nhất bằng mức trung bình so với các công ty trong ngành.

7.2 Định hướng chiến lược

- ✓ **Về thị trường:** Tiếp tục ưu tiên giữ vững và nâng cao thị phần xây dựng trong nước.
- ✓ **Về ngành nghề kinh doanh:** Lấy ngành xây dựng làm nòng cốt, phát triển các ngành, dịch vụ có liên quan làm lợi thế cạnh tranh.
- ✓ **Về cơ sở vật chất:** Tăng đầu tư phục vụ sản xuất kinh doanh. Nâng cấp cơ sở vật chất, máy móc thiết bị hiện có để tăng tính cạnh tranh.
- ✓ **Về cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý:** Nhanh chóng xây dựng và hoàn thiện bộ máy tổ chức phù hợp mô hình sản xuất kinh doanh sau cổ phần hóa, bảo đảm linh hoạt và

quyền tự chủ cho các Đơn vị trong Công ty. Thiết lập mối quan hệ hợp tác hữu cơ giữa các phòng chức năng trong Công ty và các Đơn vị, giữa các Đơn vị với nhau nhằm phát huy sức mạnh tổng hợp trong toàn Công ty. Nâng cao tinh thần đoàn kết, củng cố truyền thống văn hóa của Công ty. Duy trì và cải tiến hệ thống quản lý, nội quy, quy chế làm việc đảm bảo tính kỷ luật, tăng sức mạnh và hiệu quả của công tác quản lý.

- ✓ ***Về cơ chế điều hành:*** Điều hành tập trung tại Trụ sở Công ty kết hợp phân quyền cho các cấp trên cơ sở ứng dụng công nghệ thông tin vào quản lý doanh nghiệp.
- ✓ ***Về chính sách đối với người lao động:*** Sắp xếp lại lao động, xây dựng các chính sách khuyến khích và đãi ngộ đối với những lao động có trình độ, tâm huyết và có đóng góp cho sự phát triển của công ty; đồng thời xử lý nghiêm đối với những lao động vô kỷ luật. Nâng cao chế độ phúc lợi, đảm bảo đời sống tinh thần và vật chất cho người lao động.

7.3. Các giải pháp chủ yếu thực hiện mục tiêu

Để đạt được các mục tiêu trong hoạt động sản xuất kinh doanh như trên, Công ty đề ra các biện pháp cụ thể như sau:

7.3.1 Về tổ chức quản lý

- Sắp xếp lại các bộ phận chức năng trong Doanh nghiệp trên nguyên tắc tối thiểu hóa chi phí và tối đa hóa hiệu quả kinh doanh; đảm bảo điều kiện sống và phúc lợi cho người lao động.
- Trong 03 năm tiếp theo sẽ triển khai mô hình quản lý tập trung và kinh doanh phân tán. Mô hình quản lý tập trung được áp dụng tại Hội sở Công ty; còn các Đội xây dựng sẽ đóng vai trò là các đơn vị kinh doanh phân tán, tự cân đối doanh thu và chi phí trong Đội xây dựng của mình.

7.3.2 Về cơ sở hạ tầng

Tăng cường nâng cấp cơ sở hạ tầng theo hướng hiện đại hóa, đồng bộ; đảm bảo hiệu quả kinh doanh và cắt giảm chi phí; góp phần nâng cao hình ảnh và vị thế của Công ty.

7.3.3 Về thương hiệu

Xây dựng và phát triển thương hiệu Công ty Cổ phần ACC- 244 là đơn vị xây dựng hàng đầu trên cơ sở kế thừa thương hiệu của Công ty xây dựng Công trình hàng không - ACC

7.3.4 Về chính sách phát triển nguồn nhân lực

- **Đối với nguồn nhân lực hiện có:** Tăng cường mở các lớp đào tạo để nâng cao tay nghề cho người lao động. Xây dựng chính sách đãi ngộ cho người lao động thỏa đáng, đảm bảo phát huy tối đa năng lực của người lao động.
- **Đối với nguồn nhân lực mới:** Xây dựng chính sách thu hút nguồn nhân lực mới có chuyên môn, nghiệp vụ vững vàng, có tâm, có tài, đáp ứng yêu cầu phát triển Công ty trong tương lai.
- **Chính sách sử dụng lao động thời vụ:** Bên cạnh người lao động đã ký Hợp đồng dài hạn với Công ty, để nâng cao hiệu quả kinh doanh của Công ty, Công ty có chủ trương sẽ tăng cường sử dụng lao động thuê ngoài, những lao động thời vụ có chuyên môn, tay nghề đáp ứng tốt yêu cầu công việc để tận dụng lực lượng lao động nhân rỗi này với chi phí thấp.

7.4 Các giải pháp để đạt được mục tiêu

- **Đối với ngành nghề truyền thống:** Tập trung phát triển lĩnh vực xây dựng.
- **Đối với ngành nghề mới:** phát triển các ngành nghề mới liên quan đến ngành truyền thống của Công ty như tư vấn xây dựng, tư vấn thiết kế, tư vấn nội thất.....
- **Về tổ chức, quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh**

Sau khi thành lập, Công ty sẽ hoàn thiện mô hình tổ chức hoạt động cho phù hợp với mô hình Công ty cổ phần để đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh, hướng tới mục tiêu thực hiện tốt các kế hoạch sản xuất kinh doanh đã đặt ra. Công ty sẽ tái cấu trúc bộ máy quản lý, điều hành theo hướng tinh gọn, có nghiệp vụ chuyên môn và có trình độ văn hóa phù hợp theo những ngành Công ty đang và sẽ hoạt động. Kết hợp số cán bộ, nhân viên có kinh nghiệm với số nhân viên mới trẻ được đào tạo cơ bản.

Đổi mới phương thức quản trị doanh nghiệp theo hướng phân quyền cụ thể cho từng cấp quản trị, gắn trách nhiệm với quyền lợi theo hướng đạt hiệu quả cao thì được hưởng thu nhập cao, được đề bạt giữ trọng trách cao hơn trong bộ máy quản lý; và ngược lại, có biện pháp xử lý bằng kinh tế khi làm việc không hiệu quả và không đạt được kế hoạch đề ra.

Thực hiện tốt quản trị tài chính, thu thập và xử lý thông tin, số liệu kế toán từ cơ sở đến việc cập nhật, tổng hợp, phân tích, báo cáo, lưu trữ của Phòng Tài chính- Kế toán sẽ được thực hiện trên máy vi tính, và thiết lập mạng thông tin trên máy tính từ cơ sở về công ty và lãnh đạo công ty.

Mời gọi và chọn lựa các nhà đầu tư chiến lược, có tiềm lực về tài chính mạnh, có kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng, tư vấn để giúp Công ty phát triển một cách bài bản, chuyên nghiệp ngay từ khi bắt đầu chuyển sang hoạt động theo hình thức cổ phần.

Tuyển dụng chuyên viên công nghệ thông tin để hỗ trợ công ty xây dựng trang Web, thu nhận nhân viên giỏi về lĩnh vực này để đảm trách trang Web và chuẩn bị cho việc ứng dụng thương mại điện tử vào kinh doanh.

Tăng cường công tác quản lý về mọi mặt, nâng cao trình độ quản lý lao động, quản lý kỹ thuật, quản lý đầu tư, quản lý vận hành.

Tập trung phát triển bộ phận Marketing để quảng bá, mở rộng thị trường tiêu thụ và quy mô sản xuất kinh doanh sang các lĩnh vực mới.

Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát trong xây dựng và trong vận hành.

- **Giải pháp về nhân sự và lao động**

- ✓ Công ty tiến hành đào tạo, nâng cao trình độ các cán bộ chuyên môn, cán bộ quản lý, công nhân kỹ thuật có trình độ, năng lực vững vàng để đáp ứng được yêu cầu sản xuất kinh doanh trong thời gian tới.
- ✓ Tuyển dụng các cán bộ có đủ trình độ năng lực, nhiệt tình công việc để bổ sung khi cần thiết.
- ✓ Đảm bảo ổn định đời sống cho cán bộ công nhân viên
- ✓ Xây dựng và hoàn thiện hệ thống nội quy và quy định đặc biệt là quy chế lương, thưởng đảm bảo sự công bằng và minh bạch, động viên khuyến khích toàn thể CBCNV phấn đấu hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao..
- ✓ Đẩy mạnh các phong trào thi đua lao động sản xuất.

- **Giải pháp về tài chính**

- ✓ Huy động vốn: Sau khi công ty cổ phần đi vào hoạt động, khi có nhu cầu mở rộng sản xuất kinh doanh, ngoài nguồn vốn từ các ngân hàng thương mại truyền thống, công ty còn có thể sử dụng nhiều hình thức huy động vốn khác từ nền kinh tế như phát hành trái phiếu, phát hành cổ phiếu, ...
- ✓ Quản lý giá thành: Với hợp đồng xây dựng được ký kết với mức giá cố định hoặc rất khó để thay đổi, để có thể tăng trưởng lợi nhuận, Công ty cần phải tính toán chính xác giá cả nguyên vật liệu đầu vào ngay từ khi ký kết Hợp đồng xây dựng, kiểm soát

thật tốt chi phí bằng việc xác định các định mức nguyên vật liệu, chi phí nhân công,....

- **Hoạt động Marketing**

- ✓ Do sản phẩm của Công ty thuần túy là xây dựng; thị trường phục vụ từ trước đến nay chủ yếu tập trung trong Bộ Quốc Phòng, nên hoạt động Marketing của Công ty sẽ triển khai tổng thể để quảng bá về thương hiệu và các sản phẩm dịch vụ của Công ty.
- ✓ Trong kế hoạch phát triển của mình, Công ty có chủ trương mở rộng thêm một số lĩnh vực mới có liên quan đến ngành nghề cốt lõi của Công ty như quản lý đầu tư.

- **Về thương hiệu**

Phấn đấu xây dựng thương hiệu Công ty thành thương hiệu mạnh trên thị trường xây dựng dựa trên uy tín, năng lực và chất lượng sản phẩm dịch vụ của Công ty.

8. Các chỉ tiêu tài chính cơ bản (giai đoạn 2010 – 2012)

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
Vốn điều lệ	29.408,62	29.408,62	29.408,62
Doanh thu	200.000	220.000	250.000
Giá vốn hàng bán	186.000	203.500	232.500
Lợi nhuận gộp	13.800	16.170	17.125
Doanh thu hoạt động tài chính	276	331	397
Chi phí tài chính	120	132	150
Chi phí bán hàng	0	0	0
Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.600	7.700	8.000
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	7.356	8.669	9.372
Thu nhập khác	867	309	895
Chi phí khác	222	178	267
Lợi nhuận khác	644	131	628
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	8.000	8.800	10.000
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.000	2.200	2.500
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	6.000	6.600	7.500
Trích quỹ, trong đó:	930,00	1.020	1.155
- Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi (5% Lợi nhuận sau thuế)	300	330	375
- Trích Quỹ dự phòng tài chính (10% Lợi	600	660	750

<i>nhuận sau thuế</i>			
- Trích Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm	30	30	30
Lợi nhuận sau trích quỹ	5.070	5.580	6.345
Lợi nhuận giữ lại (để tái đầu tư)	952,79	1.168,71	1.933,71
Lợi nhuận trả cổ tức	4.117,21	4.411,293	4.411,29
Tỷ lệ cổ tức hàng năm	14%	15%	15%
Lao động (người)	71	90	90
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	3.500.000	4.000.000	4.500.0000

Nguồn: Phương án cổ phần hóa Xi nghiệp Xây dựng 244

Sau 03 năm sau cổ phần hóa, Công ty có thể thực hiện tăng vốn điều lệ sau khi được Đại hội Đồng Cổ đông thông qua.

9. Rủi ro của đợt bán đấu giá

9.1 Rủi ro về kinh tế

Trong giai đoạn các năm 2002-2007, Việt Nam có tốc độ tăng trưởng kinh tế khá cao và ổn định với mức tăng trưởng GDP trung bình trong các năm từ 2002-2007 là từ 7,7 – 8,48%/năm. Tuy nhiên trong năm 2008, nền kinh tế thế giới và kinh tế Việt Nam đã bộc lộ những khó khăn nhất định. Kinh tế thế giới trong năm 2008 đang chứng kiến các dấu hiệu suy thoái của nền kinh tế Mỹ, sự biến động trong hệ thống tài chính toàn cầu, sự bất ổn của giá dầu và dấu hiệu của cuộc khủng hoảng lương thực trên toàn cầu... Đối với Việt Nam, nền kinh tế đã có độ mở nhất định đối với nền kinh tế thế giới. Vì vậy, những biến động kinh tế mạnh trong hệ thống toàn cầu đã và đang tác động đến sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam, từ đó cũng gây những tác động tiêu cực đến kết quả kinh doanh của phần lớn các doanh nghiệp.

Theo Tổng cục trưởng Tổng cục Thống kê Việt Nam, mặc dù tốc độ tăng GDP năm 2008 là 6,23%, thấp hơn 2,25% so với năm 2007 và thấp hơn 0,77% so với kế hoạch điều chỉnh nhưng trong bối cảnh khủng hoảng tài chính toàn cầu, Việt Nam đạt được tốc độ tăng như vậy cũng là một thành tựu lớn, tạo điều kiện thuận lợi để giữ vững ổn định chính trị, bảo đảm trật tự an toàn xã hội¹. Trong năm 2009, dự báo nền kinh tế thế giới và kinh tế trong nước vẫn còn nhiều khó khăn, tuy nhiên sẽ từng bước phục hồi. Mục tiêu tăng trưởng GDP đề ra cho năm 2009 là 6,5%². Để hoàn thành tốt mục tiêu, Đảng và Nhà nước đã chủ động tập trung mọi nỗ lực nhằm ngăn chặn việc suy giảm kinh tế, phấn đấu duy trì tỷ lệ tăng trưởng hợp lý, bền vững, giữ ổn định kinh tế vĩ mô bằng một loạt các biện pháp kích thích kinh tế như ban hành

¹ Nguồn: <http://www.laodong.com.vn> ngày 31/12/2008

² Nguồn: www.gso.gov.vn

gói kích cầu tập trung vào các ngành đầu tư xây dựng cơ bản, thực hiện chính sách vay ưu đãi lãi suất, miễn thuế thu nhập cá nhân cho các đối tượng trong sáu tháng đầu năm 2009 Dưới những tác động tích cực của những chính sách kích thích kinh tế, trong Quý 3 năm 2009 kinh tế Việt nam đã có những dấu hiệu khả quan như thị trường chứng khoán tăng điểm mạnh, thị trường bất động sản có dấu hiệu khởi sắc, tình hình xuất khẩu được cải thiện.

Mặc dù vẫn còn những khó khăn trong ngắn hạn do ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế vừa xảy ra, tuy nhiên về dài hạn, kinh tế Việt Nam vẫn hứa hẹn có những bước tiến mạnh mẽ.

9.2 Rủi ro về luật pháp

Việt Nam đang trong quá trình mở cửa và hội nhập với nền kinh tế thế giới. Do vậy, hệ thống pháp luật của Nhà nước không ngừng được chỉnh sửa, bổ sung và ban hành mới. Luật pháp Việt Nam chưa thật sự hoàn chỉnh và có nhiều quy định chồng chéo. Các thay đổi về luật pháp sẽ ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty.

Là doanh nghiệp Nhà nước chuyển sang hoạt động theo hình thức công ty cổ phần, hoạt động của Công ty Cổ phần ACC - 244 chịu ảnh hưởng của các văn bản pháp luật về cổ phần hóa, Luật chứng khoán và các văn bản dưới luật trong lĩnh vực này đang trong quá trình hoàn thiện, sự thay đổi về mặt chính sách luôn có thể xảy ra và khi xảy ra thì sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của doanh nghiệp.

Hoạt động kinh doanh của Công ty còn chịu sự điều chỉnh của các chính sách thuế, các quy định về chất lượng sản phẩm, chính sách ưu đãi đầu tư. Bất kỳ sự thay đổi nào trong các quy định này cũng sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

9.3 Rủi ro về đặc thù ngành

Trong lĩnh vực khảo sát, thiết kế xây dựng, Công ty cũng phải chịu cạnh tranh gay gắt từ rất nhiều doanh nghiệp lớn hoạt động trong ngành xây dựng.

Đặc biệt, việc gia nhập WTO cũng sẽ làm tăng thêm nhiều đối thủ cạnh tranh đến từ nước ngoài có quy mô vốn lớn, công nghệ hiện đại, nhiều kinh nghiệm và uy tín. Áp lực cạnh tranh tất yếu sẽ dẫn tới việc giảm giá dịch vụ đồng thời phải nâng cao chất lượng. Điều này cũng sẽ ảnh hưởng nhất định đến tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

9.4 Rủi ro về đợt chào bán

Đợt chào bán đấu giá công khai ra công chúng được coi là không thành công khi các nhà đầu tư không đăng ký hết số lượng chứng khoán được phép bán đấu giá.

Khi đó Xí nghiệp sẽ kết hợp với tổ chức bán đấu giá báo cáo tình hình cụ thể số lượng cổ phần không bán hết với Ban chỉ đạo cổ phần hóa để Ban chỉ đạo cổ phần hóa quyết định.

9.5 *Rủi ro khác*

Những rủi ro đó có thể xuất phát từ phía thiên nhiên (lũ lụt, hạn hán...), rủi ro, tai nạn (cháy, nổ,...). Đây là các rủi ro do biến cố bất ngờ, bất khả kháng, ngoài tầm kiểm soát của tổ chức bán đấu giá, ảnh hưởng mang tính khu vực, ngành nghề và bất kỳ doanh nghiệp nào cũng có thể gặp phải. Song các rủi ro này rất hiếm khi xảy ra.

Hà Nội, ngàytháng năm 2009

**ĐẠI DIỆN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN
QUỐC TẾ VIỆT NAM
GIÁM ĐỐC TƯ VẤN DOANH NGHIỆP**

**ĐẠI DIỆN
XÍ NGHIỆP XÂY DỰNG 244
TỔ TRƯỞNG TỔ GIÚP VIỆC
GIÁM ĐỐC XÍ NGHIỆP**

LA THỊ HỒNG HOA

PHAN DUY LĨNH

**BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HÓA
XÍ NGHIỆP XÂY DỰNG 244**