

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 21

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0303000252 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/03/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 08/05/2009)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

*(Đăng ký niêm yết số:/ĐKNY do..... cấp ngày.....
tháng..... năm.....)*

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

✦ **Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 – Vinaconex 21**

Địa chỉ: Ba La – Phú La – Hà Đông – Hà Nội

Điện thoại: (+84.4) 3351 6391

✦ **Công ty Cổ phần Chứng khoán Hà Nội**

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Trung tâm Thương mại Opera, 60 Lý Thái Tổ, Hà Nội

Điện thoại: (+84.4) 3936 5969/70

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Nguyễn Xuân Việt

Chức vụ: Giám đốc

Điện thoại: (+84.4) 3351 6391

Địa chỉ: Phố Ba La, phường Phú La, Hà Đông, Hà Nội

Đơn vị tư vấn: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Trụ sở chính: Tầng 3 - Tòa nhà Trung tâm thương mại Opera - 60 Lý Thái Tổ - Hà Nội
Điện thoại: (04) 9365969/70 Fax: (04) 9365995/9366621 Website: www.hssc.com.vn



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 21

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0303000252 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/03/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 08/05/2009)

**NIÊM YẾT CỔ PHIẾU
TRÊN SỔ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Xây dựng số 21
Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng niêm yết : 1.700.000 cổ phiếu
Tổng giá trị niêm yết (theo mệnh giá) : 17.000.000.000 đồng

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:**✦ CÔNG TY HỢP DANH KIỂM TOÁN VIỆT NAM**

Trụ sở chính : Số 17, Lô 2C, Khu đô thị Trung Yên, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội
Điện thoại : (+84.4) 3783 2121
Fax : (+84.4) 3783 2122
Email : hanoi@cpvietnam.org
Website : www.cpvietnam.org

✦ CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Trụ sở chính : Tầng 11 Tòa nhà Sông Đà, 165 Cầu Giấy, Hà Nội
Điện thoại : (+84.4) 2670490/1/2/3
Fax : (+84.4) 2670494
Email : nv3_vae@ahoo.com.vn
Website : <http://vae.com.vn>

TỔ CHỨC TƯ VẤN:**✦ CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

Trụ sở chính : Tầng 3, Tòa nhà Trung tâm Thương mại Opera, 60 Lý Thái Tổ, Hà Nội
Điện thoại : (+84.4) 3936 5969/70
Fax : (+84.4) 3936 5995
Email : contact@hssc.com.vn
Website : www.hssc.com.vn

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	5
1. <i>Rủi ro về kinh tế</i>	5
2. <i>Rủi ro về luật pháp</i>	7
3. <i>Rủi ro đặc thù</i>	7
4. <i>Rủi ro khác</i>	7
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	9
1. <i>Tổ chức niêm yết</i>	9
2. <i>Tổ chức tư vấn</i>	9
III. CÁC KHÁI NIỆM.....	9
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT	10
1. <i>Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển</i>	10
2. <i>Cơ cấu tổ chức công ty</i>	16
3. <i>Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty</i>	18
4. <i>Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông</i>	23
5. <i>Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết;</i>	26
6. <i>Hoạt động kinh doanh</i>	26
7. <i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i>	44
8. <i>Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành</i>	46
9. <i>Chính sách đối với người lao động</i>	51
10. <i>Chính sách cổ tức</i>	53
11. <i>Tình hình hoạt động tài chính</i>	53
12. <i>Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng</i>	61
13. <i>Tài sản</i>	72
14. <i>Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo</i>	73
15. <i>Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức</i>	76
16. <i>Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết</i>	76
17. <i>Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết</i>	76

V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT	77
1. Loại chứng khoán.....	77
2. Mệnh giá.....	77
3. Tổng số chứng khoán niêm yết.....	77
4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành.....	77
5. Phương pháp tính giá.....	77
6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	78
7. Các loại thuế có liên quan.....	78
VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT	79
1. Tổ chức kiểm toán.....	79
2. Tổ chức tư vấn niêm yết.....	79
VII. PHỤ LỤC	80

VINACONEX

VINACONEX 21

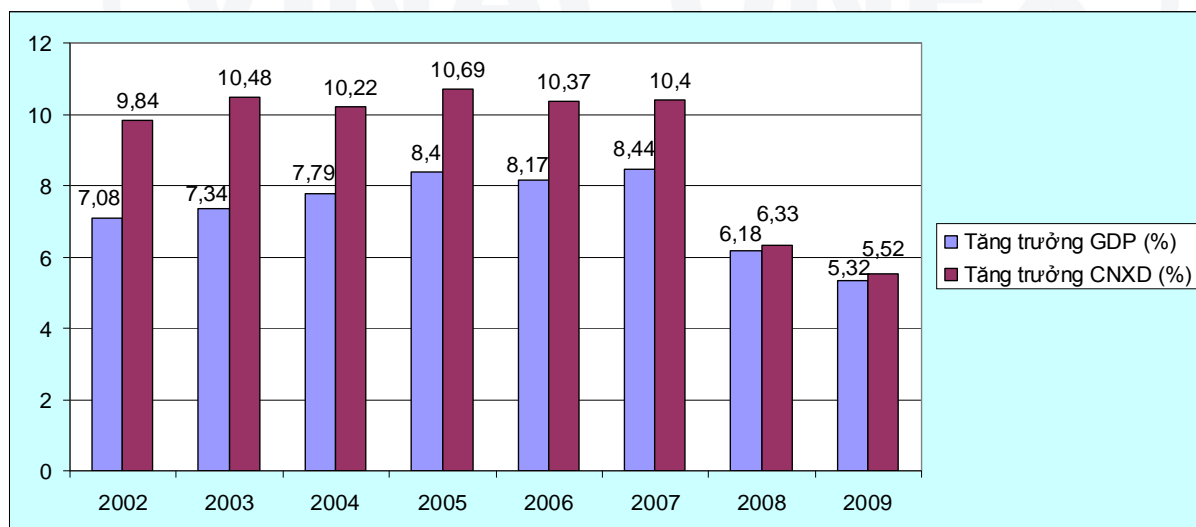
NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Sự phát triển của nền kinh tế có tác động trực tiếp đến sự phát triển của ngành xây dựng nói chung và Công ty nói riêng. Kinh tế tăng trưởng sẽ dẫn tới nhu cầu về xây dựng cơ sở hạ tầng, khu đô thị, nhà ở, khu công nghiệp, cao ốc văn phòng tăng cao, nguồn vốn đầu tư vào lĩnh vực xây dựng cũng tăng lên. Trong những năm qua, Chính phủ Việt Nam đã có nhiều chính sách tích cực nhằm đẩy mạnh tăng trưởng kinh tế, nhờ đó, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam luôn đạt mức cao và ổn định. Đây là điều kiện rất thuận lợi cho sự phát triển của ngành xây dựng nói chung và Công ty nói riêng.

Tốc độ tăng trưởng GDP và ngành công nghiệp-xây dựng giai đoạn 2002-2009 (%)



Nguồn: Niên giám Thống kê

Theo đà suy giảm kinh tế những tháng cuối năm 2008, tốc độ tăng tổng sản phẩm trong nước quý I/2009 chỉ đạt 3,14%, là quý có tốc độ tăng thấp nhất trong nhiều năm gần đây; nhưng quý II, quý III và quý IV của năm 2009, tốc độ tăng tổng sản phẩm trong nước đã nâng dần lên lần lượt là 4,46%; 6,04% và 6,9%. Tính chung cả năm 2009, tổng sản phẩm trong nước tăng 5,32%, trong đó khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 5,52%.

Tuy nhiên với những biện pháp nỗ lực để phục hồi kinh tế của chính phủ, nền kinh tế Việt Nam hứa hẹn sẽ có những chuyển biến mới. Đặc biệt, gói giải pháp kích

cầu đầu tư, tiêu dùng mà Chính phủ đã và đang thực hiện, cùng với các chính sách hỗ trợ doanh nghiệp của Chính phủ như hạ lãi suất cho vay, giãn nợ... đã giúp các doanh nghiệp trong việc huy động vốn để phục vụ sản xuất kinh doanh.

Từ diễn biến và kết quả tăng tổng sản phẩm trong nước năm 2009 có thể đưa ra một số nhận xét, đánh giá như sau:

Tốc độ tăng trưởng kinh tế năm 2009 tuy vẫn thấp hơn tốc độ tăng 6,18% của năm 2008, nhưng đã vượt mục tiêu tăng 5% của kế hoạch. Trong bối cảnh kinh tế thế giới suy thoái, nhiều nền kinh tế tăng trưởng âm mà kinh tế nước ta đạt được tốc độ tăng trưởng dương tương đối cao như trên là một thành công lớn.

Bên cạnh đó, tốc độ tăng tổng sản phẩm trong nước quý I và quý II năm 2009 thấp hơn tốc độ tăng của quý I và quý II năm 2008; nhưng quý III/2009 tăng 6,04%, cao hơn tốc độ tăng 5,98% trong quý III/2008 và quý IV/2009 tăng 6,9%, cao hơn tốc độ tăng 5,89% trong quý IV/2008 cho thấy nền kinh tế nước ta đã vượt qua thời kỳ suy giảm tăng trưởng, chứng tỏ các chính sách, giải pháp ngăn chặn suy giảm kinh tế triển khai trong năm vừa qua phù hợp với tình hình thực tế, đã và đang phát huy hiệu quả tích cực.

Rủi ro về lạm phát: Theo dữ liệu từ Tổng cục Thống kê chỉ số giá tiêu dùng tháng 9/2009 tăng 0,62% so với tháng trước, trong đó các nhóm hàng hoá và dịch vụ có chỉ số giá tăng cao hơn mức tăng chung. Cụ thể nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng tăng 0,87%.

Chỉ số giá tiêu dùng tháng 9/2009 so với tháng 12/2008 tăng 4,11%; so với cùng kỳ năm trước tăng 2,42%. Chỉ số giá tiêu dùng bình quân 9 tháng năm nay tăng 7,64% so với bình quân 9 tháng năm 2008. Các số liệu trên cho thấy khi lạm phát ở mức cao, giá cả leo thang, giá nguyên liệu đầu vào phục vụ cho sản xuất như xi măng, sắt, thép... sẽ tăng lên dẫn đến giá thành công trình cao hơn mức dự kiến.

Rủi ro về biến động lãi suất ngân hàng: Khi lãi suất tiền gửi và cho vay tại các ngân hàng tăng cao và có biến động lớn, khả năng huy động vốn từ vay ngân hàng sẽ khó khăn hơn trước, điều này sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty vì Công ty là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, với đặc thù lượng vốn huy động từ vốn vay thường cao hơn các lĩnh vực khác.

Tuy nhiên, với 40 năm hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, hầu hết các ngân hàng hợp tác với Công ty là bạn hàng lâu năm, Công ty nhận được nhiều ưu đãi từ phía các ngân hàng về lãi suất, ưu đãi về thủ tục vay. Đồng thời về phần gốc vay, Công ty sử dụng hiệu quả tối đa cùng với chính sách hạn chế nhằm giảm thiểu các khoản công

nợ khó đòi tránh bị chiếm dụng vốn nhằm đảm bảo tối đa khả năng thanh toán nợ gốc ngân hàng. Vì thế, ảnh hưởng của rủi ro về biến động lãi vay ngân hàng trong thời gian đến Công ty đã được hạn chế thấp nhất có thể.

2. Rủi ro về luật pháp

Pháp luật và môi trường pháp lý có tác động không nhỏ đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Là công ty cổ phần hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, hoạt động của Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Xây dựng, Luật Đấu thầu, Luật Đất đai và các pháp luật khác liên quan. Tuy nhiên, hệ thống pháp luật Việt Nam cũng như cơ chế quản lý hiện vẫn đang trong giai đoạn xây dựng và hoàn thiện nên sự điều chỉnh có thể sẽ xảy ra. Ngoài ra, các văn bản pháp luật liên quan đến chính sách về xây dựng cơ bản, đất đai, phát triển các khu đô thị, cơ sở hạ tầng... còn chồng chéo, thiếu tính ổn định và nhất quán, gây khó khăn cho Công ty trong việc hoạch định chiến lược và chính sách kinh doanh.

3. Rủi ro đặc thù

Trong hoạt động xây dựng cơ bản, thời gian thi công của các công trình thường kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần. Hiện nay, việc giải ngân vốn thường chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như thông nhất phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất rất nhiều thời gian; dẫn tới tình trạng chủ đầu tư nợ dây dưa, chậm thanh toán cho các công ty xây dựng thường xảy ra, có những trường hợp không thu được vốn. Nếu doanh nghiệp không lựa chọn được các nhà đầu tư có năng lực tài chính tốt, tình trạng nợ thanh toán công trình có thể xảy ra, làm giảm hiệu quả sử dụng vốn và hiệu quả hoạt động kinh doanh.

Trong lĩnh vực xây dựng, nếu chất lượng công trình không đảm bảo, các sự cố xảy ra đối với các công trình xây dựng thường có nhiều hậu quả và tác động xấu đến hình ảnh của Công ty, làm giảm lòng tin của khách hàng, nhà đầu tư đối với Công ty, dẫn tới việc làm, khách hàng giảm sút, hiệu quả kinh doanh của Công ty suy giảm.

4. Rủi ro khác

Rủi ro về biến động giá cổ phiếu: Giá của một loại cổ phiếu liên quan đến cung cầu của thị trường và mối quan hệ cung cầu này lại phụ thuộc vào nhiều yếu tố mang tính kinh tế lẫn tâm lý nhà đầu tư nên giá cổ phiếu của Công ty khi giao dịch trên thị trường chứng khoán cũng không nằm ngoài quy luật này.

Rủi ro bất khả kháng: Các rủi ro khác như thiên tai, dịch hoặ, hoả hoạn, dịch bệnh... là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty.



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

1. Tổ chức niêm yết

Ông : Tô Ngọc Thành	Chức vụ: Chủ tịch HĐQT
Ông : Nguyễn Xuân Việt	Chức vụ: Ủy viên HĐQT - Giám đốc
Ông : Ngô Văn Dũng	Chức vụ: Ủy viên HĐQT - Phó Giám đốc
Ông : Nguyễn Quang Vịnh	Chức vụ: Ủy viên HĐQT - Phó Giám đốc
Bà : Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát
Ông : Nguyễn Bá Hanh	Chức vụ: Kế toán trưởng

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

2. Tổ chức tư vấn

Ông Hoàng Anh Tuấn	Chức vụ: Chủ tịch HĐQT - Tổng Giám đốc
--------------------	--

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ phần Chứng khoán Hà Nội tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Xây dựng số 21. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

Công ty	Công ty Cổ phần Xây dựng số 21
Vinaconex 21	Tên viết tắt của Công ty Cổ phần Xây dựng số 21
HSSC	Công ty Cổ phần Chứng khoán Hà Nội
UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
CP	Cổ phần
GD	Giám đốc
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	Hội đồng quản trị
BKS	Ban Kiểm soát
BGD	Ban Giám đốc
KTT	Kế toán trưởng
ĐKKD	Đăng ký kinh doanh
CMND	Chứng minh nhân dân

DTT	Doanh thu thuần
HTKT	Hạ tầng kỹ thuật
BDS	Bất động sản
VLXD	Vật liệu xây dựng
CBCNV	Cán bộ công nhân viên

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Công ty cổ phần Xây dựng số 21 là đơn vị thành viên của Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam – Vinaconex.

Tiền thân là đội công trình kiến trúc II thuộc ty kiến trúc Hà Tây chuyển thành Công ty xây dựng khu Nam theo Quyết định số 836/QĐ-UB ngày 07 tháng 05 năm 1969 của Ủy ban hành chính tỉnh Hà Tây.

Từ năm 1969 Công ty đã trở thành một đơn vị hạch toán kinh tế độc lập với nhiệm vụ thi công các công trình thuộc địa bàn thị xã Hà Đông và tỉnh Hà Tây, tỉnh Hà Sơn Bình cũ. Trong thời kỳ khó khăn của đất nước đơn vị đã cố gắng lo công ăn việc làm cho hàng ngàn lao động và không ngừng phát triển, góp phần vào công cuộc xây dựng và bảo vệ tổ quốc.

Năm 1992 Công ty chuyển đổi thành Công ty Xây dựng khu Nam theo quyết định số 473/QĐ-UB ngày 1/12/1992 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tây xác định lại năng lực pháp lý của doanh nghiệp trong thời kỳ mới.

Ngày 01 tháng 10 năm 2002, UBND tỉnh Hà Tây có Quyết định số 1362/QĐ/UB v/v chuyển Công ty Xây dựng khu Nam tỉnh Hà Tây sang làm doanh nghiệp thành viên của Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam.

Ngày 11 tháng 10 năm 2002 Bộ trưởng Bộ xây dựng có Quyết định số 1278/QĐ-BXD v/v tiếp nhận Công ty xây dựng khu Nam Hà Tây làm thành viên của Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam và đổi tên thành Công ty Xây dựng số 21 – Vinaconex 21.

Theo chủ trương của Chính phủ về đổi mới và phát triển doanh nghiệp, ngày 14 tháng 12 năm 2004 Bộ trưởng Bộ xây dựng có Quyết định số 1995/QĐ-BXD v/v chuyển đổi Công ty Xây dựng số 21 thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 với mức vốn ban đầu là 5.812.500.000 đồng.

A. Quá trình tăng vốn tại Công ty***Tăng vốn từ 6 tỷ đồng lên 17 tỷ đồng***

Căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 – Vinaconex 21 ngày 20/03/2007 và Quyết định của Hội đồng quản trị số 135/QĐ-HĐQT –CTY21 ngày 25/03/2007, Công ty đã thực hiện chào bán cổ phiếu ra công chúng. Cụ thể:

Đối tượng chào bán và phương thức chào bán:

- Chào bán cho Tổng Công ty Vinaconex nhằm đảm bảo tỷ lệ nắm giữ là 51%, tương ứng với 705.000 cổ phần.
- Chào bán cho các cổ đông hiện hữu khác 395.000 cổ phần

Giá chào bán: 13.000 đồng/cổ phần

Thời gian chào bán: từ 01/04/2007 đến 31/01/2008

Kết quả chào bán:

- Tổng số cổ phiếu đã phân phối: 1.100.000 cổ phiếu, chiếm 100% tổng số cổ phiếu chào bán.
- Tổng số vốn thu được từ đợt phát hành: 14.300.000.000 đồng, trong đó theo mệnh giá 11.000.000.000 đồng và thặng dư vốn 3.300.000.000 đồng.

Báo cáo giải trình tăng vốn lên Ủy ban Chứng khoán

Do sơ suất chưa nắm đầy đủ quy định trong Luật Chứng khoán mới về việc phát hành tăng vốn nên Công ty đã tổ chức đợt phát hành thêm cổ phiếu tăng vốn từ 6 tỷ đồng lên 17 tỷ đồng (như đã nêu ở trên) nhưng chưa thực hiện báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước theo trình tự yêu cầu của Pháp luật. Vì vậy Vinaconex 21 đã thực hiện báo cáo giải trình quá trình tăng vốn lên Ủy ban Chứng khoán Nhà nước theo công văn số 464/CTY21-TCKT về báo cáo giải trình tăng vốn ngày 10/11/2008. Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã xem xét hồ sơ và có công văn gửi Công ty số 202/UBCK-QLPH ngày 17/02/2009 về việc xử lý trường hợp phát hành chứng khoán không đăng ký. Công ty đã thực hiện nghiêm chỉnh và đầy đủ các nghĩa vụ và yêu cầu của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước theo công văn nói trên. Đồng thời, tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2009 ngày 16/04/2009, ĐHĐCĐ đã thông qua báo cáo cổ đông về những thiếu sót trong việc thực hiện chào bán chứng khoán ra công chúng tăng vốn điều lệ từ 6 tỷ đồng lên 17 tỷ đồng và nhất trí giữ nguyên kết quả phát hành tăng vốn này với tỷ lệ biểu quyết 100% phiếu tán thành.

B. Giới thiệu chung về Công ty

✚ Tên đầy đủ : Công ty Cổ phần Xây dựng số 21

✚ Tên tiếng Anh : VIETNAM CONSTRUCTION JOINT STOCK
COMPANY NO 21

✚ Tên viết tắt : VINACONEX 21

✚ Logo :



VINACONEX 21

✚ Trụ sở chính : Phố Ba La – Phường Phú La – Hà Đông – Hà Nội

✚ Điện thoại : (+84.4) 33516391

✚ Fax : (+84.4) 33516391

✚ Website : www.vinaconex21.vn

✚ Vốn điều lệ đăng ký: 40.000.000.000 đồng (*Bốn mươi tỷ đồng*)

✚ Vốn thực góp : 17.000.000.000 đồng (*Mười bảy tỷ đồng*)

✚ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0303000252 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10 tháng 3 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 08 tháng 05 năm 2009.

✚ Phạm vi lĩnh vực hoạt động của Công ty

- Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, sân bay, bến cảng, đường hầm, cấp thoát nước, bưu điện, văn hoá, thủy điện, nhiệt điện, phong điện, đường dây và trạm biến thế điện đến 500KV, các công trình kỹ thuật hạ tầng, khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao;
- Tư vấn đầu tư và xây dựng các dự án: Lập dự án đầu tư, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát và quản lý dự án, tư vấn thiết bị công nghệ mới và thiết bị tự động hoá; Khảo sát địa hình, địa chất thủy văn, đo đạc công trình, thí nghiệm;
- Đầu tư kinh doanh phát triển nhà, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu dân cư, khu kinh tế mới, khu chế xuất, khu công nghiệp; Kinh doanh dịch vụ nhà nghỉ và khách sạn; Du lịch, lữ hành; Vận chuyển khách du lịch;

- Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư, máy móc, thiết bị, phụ tùng, tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng, dây chuyền công nghệ tự động hoá, vật liệu xây dựng, làm đại lý tiêu thụ cho các hãng trong và ngoài nước;
- Khai thác, sản xuất, chế biến, kinh doanh các loại cấu kiện và vật liệu dùng trong xây dựng và trang trí nội thất, ngoại thất;
- Tư vấn thiết kế quy hoạch xây dựng, thiết kế kiến trúc công trình;
- Thi công và tu bổ các công trình di tích lịch sử.



Hình ảnh Công ty



**TỔNG CÔNG TY XUẤT NHẬP KHẨU XÂY DỰNG VIỆT NAM
VINACONEX**

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 21-VINACONEX 21



CHỦ ĐẦU TƯ : CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 21-VINACONEX 21
ĐƠN VỊ THIẾT KẾ : CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ ỨNG DỤNG CÔNG NGHỆ MÔI TRƯỜNG VINACONEX R&D JSC
CÁC CĂN CỨ : CĂN CỨ QUYẾT ĐỊNH SỐ 3176/QĐ-UB NGÀY 05/09/2005 CỦA UBND THỊ XÃ HÀ ĐÔNG VỀ VIỆC PHÉ DUYỆT DỰ ÁN KHU NHÀ Ở, VĂN PHÒNG CHO THUÊ CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 21 - VINACONEX

CÁC CHỈ TIÊU KỸ THUẬT
DIỆN TÍCH KHU ĐẤT : 1001 m²
TỔNG SỐ CĂN HỘ CHUNG CƯ : 140 căn
TỔNG SỐ CĂN HỘ LIÊN KẾ :

Khu nhà ở và văn phòng cho thuê tại Ba La do Công ty làm chủ đầu tư và thi công

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 21 - VINACONEX

TRỤ SỞ CÔNG TY: ĐƯỜNG QUANG TRUNG - THỊ XÃ HÀ ĐÔNG - TỈNH HÀ TÂY
ĐIỆN THOẠI: 034-526432 FAX: 034-516391

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN: LÔ S - KHU AO SEN - ĐƯỜNG LA THÀNH - THỊ XÃ SƠN TÂY
ĐIỆN THOẠI: 034-617469 FAX: 034-617469

DỰ ÁN KHU NHÀ Ở PHÚ THỊNH - THỊ XÃ SƠN TÂY

QUYẾT ĐỊNH PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH SỐ 878/QĐ-UBND NGÀY 28/07/2006 CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ SƠN TÂY

ĐƠN VỊ PHỐI HỢP THỰC HIỆN
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THỊ XÃ SƠN TÂY

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ DỰ ÁN SEN

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

KÝ HIỆU

- Biên giới khu vực quy hoạch
- Đường giao thông cấp II
- Đường giao thông cấp III
- Đường giao thông cấp IV
- Đường giao thông cấp V
- Đường giao thông cấp VI
- Đường giao thông cấp VII
- Đường giao thông cấp VIII
- Đường giao thông cấp IX
- Đường giao thông cấp X
- Đường giao thông cấp XI
- Đường giao thông cấp XII
- Đường giao thông cấp XIII
- Đường giao thông cấp XIV
- Đường giao thông cấp XV
- Đường giao thông cấp XVI
- Đường giao thông cấp XVII
- Đường giao thông cấp XVIII
- Đường giao thông cấp XIX
- Đường giao thông cấp XX
- Đường giao thông cấp XXI
- Đường giao thông cấp XXII
- Đường giao thông cấp XXIII
- Đường giao thông cấp XXIV
- Đường giao thông cấp XXV
- Đường giao thông cấp XXVI
- Đường giao thông cấp XXVII
- Đường giao thông cấp XXVIII
- Đường giao thông cấp XXIX
- Đường giao thông cấp XXX

STT	TÊN ĐƯỜNG	CHIỀU DÀI (M)	CHIỀU RỘNG (M)	TỔNG CHIỀU RỘNG (M)	CHIỀU RỘNG (M)
1	ĐƯỜNG ANH HÙNG	1070	20	21400	20
2	ĐƯỜNG ANH HÙNG	2470	20	49400	20
3	ĐƯỜNG ANH HÙNG	2470	20	49400	20
4	ĐƯỜNG ANH HÙNG	2470	20	49400	20
5	ĐƯỜNG ANH HÙNG	2470	20	49400	20
6	ĐƯỜNG ANH HÙNG	2470	20	49400	20
7	ĐƯỜNG ANH HÙNG	2470	20	49400	20
8	ĐƯỜNG ANH HÙNG	2470	20	49400	20
9	ĐƯỜNG ANH HÙNG	2470	20	49400	20
10	ĐƯỜNG ANH HÙNG	2470	20	49400	20
11	ĐƯỜNG ANH HÙNG	2470	20	49400	20
12	ĐƯỜNG ANH HÙNG	2470	20	49400	20
13	ĐƯỜNG ANH HÙNG	2470	20	49400	20
14	ĐƯỜNG ANH HÙNG	2470	20	49400	20
15	ĐƯỜNG ANH HÙNG	2470	20	49400	20
16	ĐƯỜNG ANH HÙNG	2470	20	49400	20
17	ĐƯỜNG ANH HÙNG	2470	20	49400	20
18	ĐƯỜNG ANH HÙNG	2470	20	49400	20
19	ĐƯỜNG ANH HÙNG	2470	20	49400	20
20	ĐƯỜNG ANH HÙNG	2470	20	49400	20

QH TỔNG MẶT BẰNG GIAI ĐOẠN 1

Dự án khu nhà ở Phú Thịnh – Thị xã Sơn Tây do Công ty làm chủ đầu tư và thi công



Nhà điều hành than Ưông bí – Công trình do Công ty thi công



Chợ Hà Đông – Một trong những công trình trọng điểm do Công ty thi công



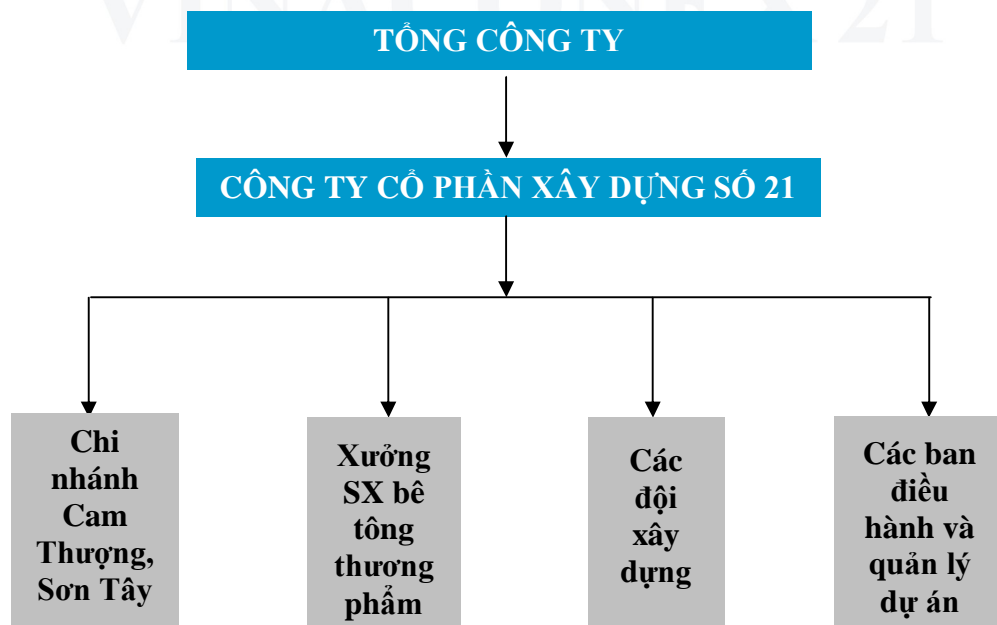
Bến xe trung tâm tỉnh Hà Tây – Công trình trọng điểm do Công ty thi công



Xưởng bê tông thương phẩm công suất 60 m³/h do
Công ty đầu tư vận hành khai thác

2. Cơ cấu tổ chức công ty

Sơ đồ tổ chức Công ty



Mô hình tổ chức của Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 được triển khai theo hình cây. Hiện tại Công ty có 03 ban điều hành, 01 chi nhánh, 13 đội thi công và 01 xưởng sản xuất bê tông thương phẩm.

Sau khi kế hoạch sản xuất kinh doanh được thông qua, Đại hội đồng cổ đông thường niên sẽ giao cho ban điều hành Công ty triển khai thực hiện. Trên cơ sở kế hoạch sản xuất kinh doanh, các phòng nghiệp vụ, các đội, các ban điều hành xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh cụ thể và triển khai thực hiện.

Trong quá trình thực hiện, các đội sẽ phản ánh thông tin về các phòng nghiệp vụ, các ban điều hành. Các ban điều hành, các phòng nghiệp vụ tổng hợp và báo cáo Ban Giám đốc. Ban Giám đốc sẽ báo cáo lên Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát.

Như vậy mối quan hệ trong suốt quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty được xuyên suốt. Các thông tin được phản ánh đa chiều, giúp cho việc nắm bắt và cập nhật thông tin của các phòng nghiệp vụ, Ban Giám đốc và HĐQT được thường xuyên, từ đó đưa ra được những quyết định chính xác và kịp thời nhất.

Các ban điều hành và quản lý dự án:

Thay mặt Công ty quản lý, điều hành trực tiếp các công trường hoặc các dự án cụ thể. Ban điều hành chịu trách nhiệm trước Công ty, cổ đông, Tổng Công ty về tiến độ, chất lượng, hiệu quả cũng như việc bảo toàn vốn cho Công ty.

Các đội xây dựng:

Các tổ, đội xây dựng do Công ty lập ra để trực tiếp điều hành thi công đối với các công trình, các dự án. Chịu trách nhiệm chính đối với Công ty, HĐQT, chủ đầu tư ... về tiến độ chất lượng và hiệu quả công trình được giao.

Xưởng bê tông thương phẩm:

Với chức năng tương đương một đội sản xuất, xưởng sản xuất bê tông thương phẩm chuyên cung cấp các sản phẩm bê tông thương phẩm cho các đội trực thuộc Công ty hoặc cho các đơn vị bên ngoài Công ty.

Chi nhánh Công ty tại xã Cam Thượng huyện Ba Vì – Hà Nội:

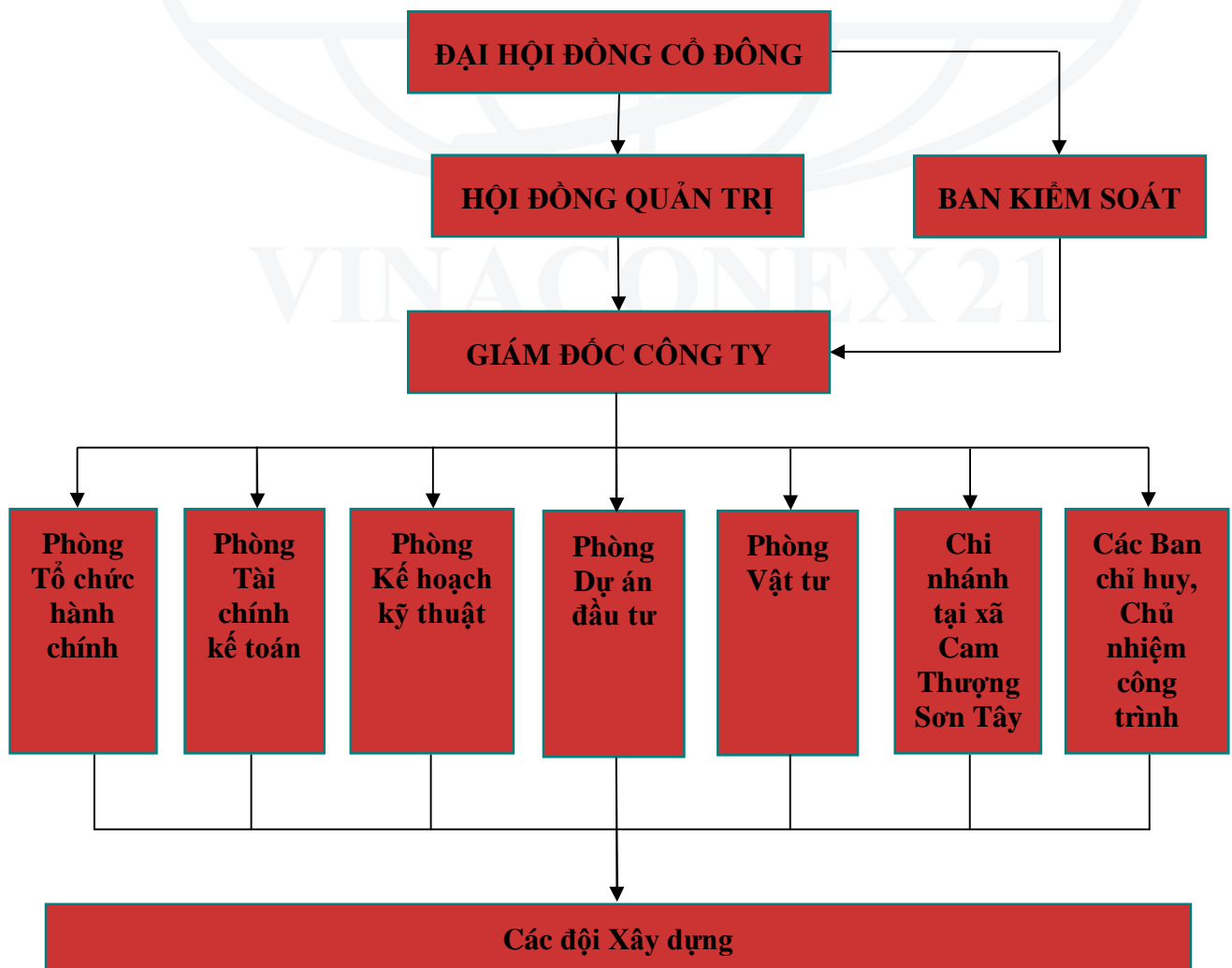
— *Chức năng:* Tổ chức thực hiện các quyết định của Giám đốc công ty, tổ chức điều hành hoạt động sản xuất khai thác cát và mua bán vật tư theo quy chế tổ chức hoạt động của Công ty; tham mưu cho Ban Giám đốc Công ty về công tác tổ chức quản lý, kế hoạch sản xuất kinh doanh cũng như công tác quản lý tài chính phù hợp để đưa ra các quyết định chiến lược phát triển lâu dài; quản lý, sử dụng đất đai, vật tư thiết bị,

bảo toàn và phát triển vốn của Chi nhánh, thực hành tiết kiệm chống mọi biểu hiện lãng phí tham ô; chi nhánh được quyền ký các hợp đồng lao động có thời hạn đến 3 tháng.

— *Nhiệm vụ:* Quyết định liên quan đến tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh hàng ngày của Chi nhánh; tổ chức thực hiện chỉ đạo sản xuất kinh doanh của các bộ phận trực thuộc; bảo toàn và phát triển vốn; xây dựng và trình Ban Giám đốc Công ty các quy chế về quản lý tài chính, quy chế về lao động tiền lương; quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm, khen thưởng, kỷ luật đối với các phụ trách bộ phận, cán bộ công nhân viên dưới quyền; xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng năm trình Giám đốc Công ty duyệt, báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh theo quy định của Công ty; tổ chức các phong trào thi đua trong lao động sản xuất của chi nhánh, chăm lo bồi dưỡng về chính trị, tư tưởng, cải thiện điều kiện về đời sống, vật chất, tinh thần cho cán bộ công nhân viên.

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty



Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty được triển khai theo hình cây với Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông thông qua một số các chỉ tiêu cụ thể được đặt ra và giao cho Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát của Công ty triển khai.

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu sự quản lý hoặc chỉ đạo thực hiện của Hội đồng quản trị. HĐQT là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty trừ những thẩm quyền thuộc về Đại hội đồng cổ đông.

3.1. Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Đại hội cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một lần, có quyền thảo luận và thông qua báo cáo tài chính kiểm toán hàng năm, báo cáo của Ban kiểm soát, báo cáo của Hội đồng quản trị, mức cổ tức thanh toán hàng năm cho mỗi loại cổ phần và kế hoạch phát triển ngắn hạn và dài hạn của Công ty. Ngoài ra Đại hội đồng cổ đông có các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ và các quy chế khác của Công ty.

3.2. Hội đồng quản trị

Danh sách thành viên Hội đồng quản trị

STT	HỌ TÊN	CHỨC VỤ
1	Tô Ngọc Thành	Chủ tịch HĐQT
2	Nguyễn Tuấn Cường	Ủy viên HĐQT
3	Nguyễn Xuân Việt	Ủy viên HĐQT – Giám đốc
4	Ngô Văn Dũng	Ủy viên HĐQT – Phó Giám đốc
5	Nguyễn Quang Vịnh	Ủy viên HĐQT – Phó Giám đốc

Hội đồng quản trị là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty trừ những thẩm quyền thuộc về Đại hội đồng cổ đông. Hoạt động kinh doanh và các công việc của Công ty phải chịu sự quản lý hoặc chỉ đạo thực hiện của Hội đồng quản trị. Hội đồng quản trị có trách nhiệm giám sát Giám đốc hoặc Tổng giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp, Điều lệ, các quy chế nội bộ của Công ty và quyết định của Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nhiệm vụ sau:

- Quyết định kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm;
- Xác định các mục tiêu hoạt động trên cơ sở các mục tiêu chiến lược được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Bổ nhiệm và bãi nhiệm các cán bộ quản lý công ty theo đề nghị của Giám đốc hoặc Tổng giám đốc điều hành và quyết định mức lương của họ;
- Quyết định cơ cấu tổ chức của Công ty;
- Giải quyết các khiếu nại của Công ty đối với cán bộ quản lý cũng như quyết định lựa chọn đại diện của Công ty để giải quyết các vấn đề liên quan tới các thủ tục pháp lý chống lại cán bộ quản lý đó;
- Đề xuất các loại cổ phiếu có thể phát hành và tổng số cổ phiếu phát hành theo từng loại;
- Đề xuất việc phát hành trái phiếu, trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu và các chứng quyền cho phép người sở hữu mua cổ phiếu theo mức giá định trước;
- Quyết định giá chào bán trái phiếu, cổ phiếu và các chứng khoán chuyển đổi;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức Giám đốc hoặc Tổng giám đốc điều hành hay cán bộ quản lý hoặc người đại diện của Công ty khi Hội đồng quản trị cho rằng đó là vì lợi ích tối cao của Công ty. Việc bãi nhiệm nói trên không được trái với các quyền theo hợp đồng của những người bị bãi nhiệm (nếu có);
- Đề xuất mức cổ tức hàng năm và xác định mức cổ tức tạm thời; tổ chức việc chi trả cổ tức;
- Đề xuất việc tái cơ cấu lại hoặc giải thể Công ty.

3.3. Ban Kiểm soát

Danh sách thành viên Ban Kiểm soát

STT	HỌ TÊN	CHỨC VỤ
1	Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Tổng Văn Thuận	Ủy viên Ban Kiểm soát
3	Lê Thị Hiếu	Ủy viên Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, có nhiệm vụ: Đề xuất lựa chọn công ty kiểm toán độc lập; kiểm tra các báo cáo tài chính hàng năm, sáu tháng và hàng quý

trước khi đệ trình Hội đồng quản trị; thảo luận về những vấn đề khó khăn và tồn tại phát hiện từ các kết quả kiểm toán giữa kỳ hoặc cuối kỳ cũng như mọi vấn đề mà kiểm toán viên độc lập muốn bàn bạc; xem xét thư quản lý của kiểm toán viên độc lập và ý kiến phản hồi của ban quản lý công ty; xem xét những kết quả điều tra nội bộ và ý kiến phản hồi của ban quản lý; và các nhiệm vụ khác theo quy định của luật pháp, điều lệ và các quy chế của Công ty.

3.4. Ban Giám đốc

Danh sách thành viên Ban Giám đốc

STT	HỌ TÊN	CHỨC VỤ
1	Nguyễn Xuân Việt	Giám đốc
2	Ngô Văn Dũng	Phó Giám đốc
3	Nguyễn Quang Vịnh	Phó Giám đốc

Ban Giám đốc có nhiệm vụ điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty, thực hiện các nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua, đồng thời thực hiện tất cả các hoạt động khác theo quy định của Điều lệ và các quy chế của Công ty. Ban Giám đốc chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

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

3.5.1. Phòng Tổ chức hành chính

Phòng Tổ chức hành chính có nhiệm vụ tham mưu giúp Giám đốc về công tác tổ chức, quản lý, đào tạo và sắp xếp nhân sự và tổ chức sản xuất ở các đơn vị trực thuộc; đề nghị thành lập hoặc giải thể các đơn vị trực thuộc phù hợp với điều kiện sản xuất kinh doanh của Công ty; tổ chức và quản lý các công việc về hành chính tại Công ty; giải quyết các chế độ chính sách đối với người lao động; thành lập và tổ chức mạng lưới an toàn vệ sinh lao động tại Công ty và các công trình; tổ chức tiếp khách và hướng dẫn khách đến làm việc văn minh lịch sự; chuẩn bị địa điểm, cơ sở vật chất phục vụ các Hội nghị của Công ty tổ chức.

3.5.2. Phòng Tài chính kế toán

Phòng Tài chính kế toán có nhiệm vụ tham mưu cho Giám đốc trong công tác quản lý tài chính kế toán; giám sát mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; tổ chức công tác hạch toán kế toán thống kê; tổ chức công tác kế toán thống kê toàn công ty; tổ chức lập báo cáo kế toán, báo cáo tài chính; lưu trữ chứng từ kế toán và bảo mật về số liệu.

3.5.3. Phòng Dự án đầu tư

Phòng Dự án đầu tư có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc cho Giám đốc trong công tác đối nội, đối ngoại tìm kiếm thị trường trong tỉnh và ngoài tỉnh; kinh doanh và mua sắm thiết bị thi công cho công ty; thực hiện các thủ tục đầu tư, lập dự án đầu tư và quản lý dự án đầu tư; nghiên cứu đề xuất các dự án đầu tư thuộc ngành nghề kinh doanh của Công ty lên ban lãnh đạo Công ty; phối hợp cùng các phòng ban và các đội xây dựng của công ty trong các công việc có liên quan.

3.5.4. Phòng Kế hoạch kỹ thuật

Phòng Kế hoạch kỹ thuật có các nhiệm vụ sau:

Nắm bắt và xử lý các thông tin về tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty, tham mưu cho ban lãnh đạo về công tác kế hoạch sản xuất kinh doanh thi công các công trình;

Lập kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty, theo dõi kế hoạch sản lượng và doanh thu của công ty;

Thực hiện công tác quản lý hợp đồng xây lắp, theo dõi và hỗ trợ việc thực hiện các hợp đồng xây lắp của Công ty;

Chủ trì công tác giao khoán và quyết toán nội bộ cho các đội sản xuất của Công ty; lập hồ sơ dự thầu, tham gia đấu thầu các công trình trên cơ sở tìm hiểu và nghiên cứu thị trường;

Thực hiện công tác quản lý kỹ thuật thi công, lập hồ sơ thiết kế tổ chức thi công các công trình nhằm đáp ứng các yêu cầu về chất lượng, an toàn và hiệu quả;

Tính toán và xác định khối lượng về thi công xây lắp các công trình, tính toán khối lượng vật tư và kiểm soát tiến độ;

Hướng dẫn và kiểm tra hồ sơ hoàn công hồ sơ thành quyết toán, thủ tục pháp lý khi tổ chức thi công các công trình;

Chủ trì công tác kế hoạch kỹ thuật, công nghệ mới;

Kết hợp mua sắm, xuất nhập, kiểm kê thành lý vật tư;

Kết hợp với các đội theo dõi, kiểm soát và quản lý có hiệu quả máy móc thiết bị thi công của công ty;

3.5.5. Phòng Vật tư

Hiện tại phòng Vật tư của Công ty đang được sáp nhập vào chi nhánh. Giám đốc chi nhánh kiêm Trưởng phòng Vật tư.

Phòng Vật tư có nhiệm vụ chủ động tìm kiếm và khai thác thị trường để Công ty trực tiếp ký hợp đồng hoặc ủy quyền cho Chi nhánh ký hợp đồng; thực hiện và quản lý các hợp đồng mua bán vật tư thiết bị; khai thác cát phục vụ các công trình của Công ty và các khách hàng trên địa bàn; khai thác và tìm kiếm thị trường mua bán vật liệu; tập kết vật liệu.

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông

✚ *Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty tại ngày 15/10/2009*

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	ĐKKD/CMND	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
1	Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam VINACONEX JSC	Số 34 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội	0103014768	1.020.000	60,00%
Đại diện phần vốn cho TCT					
	<i>Tô Ngọc Thành</i>	<i>Số 1604 Nhà 17T9 Khu ĐTTH-NC, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội</i>	<i>011507039</i>	<i>930.000</i>	<i>54,70%</i>
	<i>Nguyễn Tuấn Cường</i>	<i>17 Mai Hắc Đế, phường Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội</i>	<i>011791357</i>	<i>60.000</i>	<i>3,53%</i>
	<i>Nguyễn Thị Quỳnh Trang</i>	<i>Số 602 Nhà 17 T8 Khu ĐTTH-NC, quận Thanh</i>	<i>090732396</i>	<i>30.000</i>	<i>1,77%</i>

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	ĐKKD/CMND	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
		Xuân, Hà Nội			

Nguồn: Công ty Cổ phần Xây dựng số 21

✚ Danh sách cổ đông sáng lập tại ngày 08/05/2009

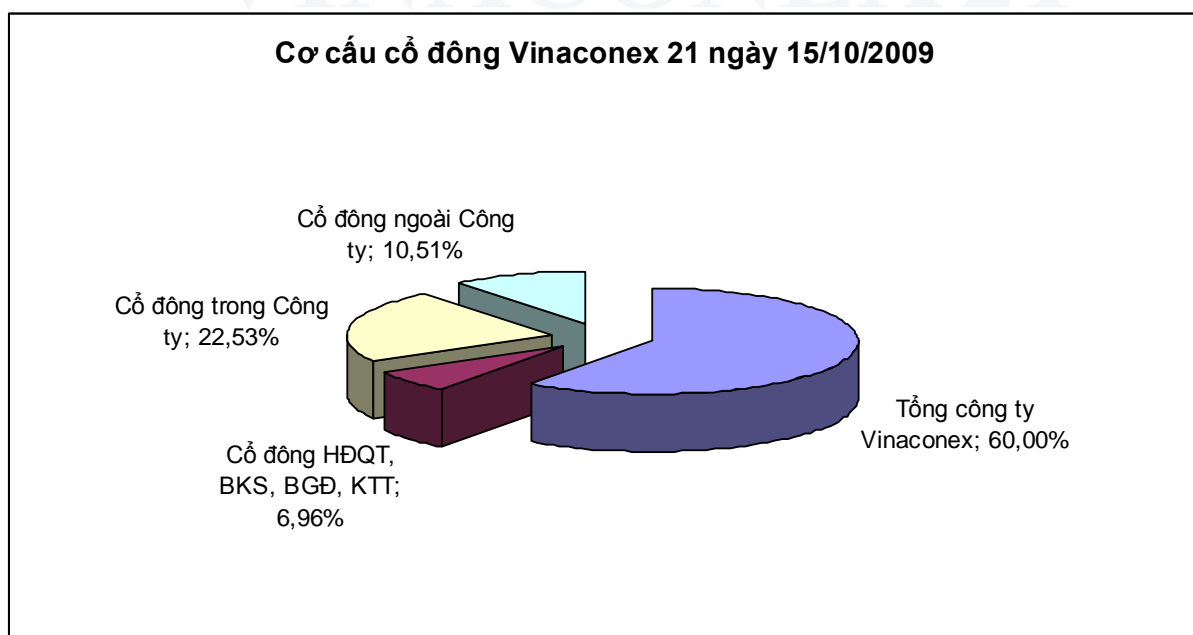
STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	ĐKKD/CMND	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
1	Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam VINACONEX JSC	Số 34 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội	0103014768	1.020.000	60,00%
	Đại diện phần vốn cho TCT				
	Tô Ngọc Thành	Số 1604 Nhà 17T9 Khu ĐTHH-NC, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội	011507039	930.000	54,70%
	Nguyễn Tuấn Cường	17 Mai Hắc Đế, phường Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	011791357	60.000	3,53%
	Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Số 602 Nhà 17 T8 Khu ĐTHH-NC, quận Thanh Xuân, Hà Nội	090732396	30.000	1,77%
2	Nguyễn Xuân Việt	Số 118 phố Lê Lợi, phường Lê Lợi, Sơn Tây TP. Hà Nội	111257053	39.000	2,29%
3	Ngô Văn Dũng	Số 4 ngõ 3 phố Lương Văn Can, phường Nguyễn Trãi, Hà Đông TP. Hà Nội	112148248	35.400	2,08%
	Tổng cộng			1.094.400	64,38%

Nguồn: Giấy chứng nhận ĐKKD Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 08/05/2009

✚ Cơ cấu cổ đông tại ngày 15/10/2009

Danh mục	Số lượng sở hữu	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
A. TỔNG SỐ VỐN CHỦ SỞ HỮU	1.700.000	17.000.000.000	100,00
I. CỔ ĐÔNG TRONG NƯỚC	1.700.000	17.000.000.000	100,00
1. Tổng công ty Vinaconex	1.020.000	10.200.000.000	60,00
2. Cổ đông HĐQT, BKS, BGĐ, KTT	118.300	1.183.000.000	6,96
– Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc	101.400	1.014.000.000	5,96
– Ban Kiểm soát	13.220	132.200.000	0,78
– Kế toán trưởng	3.680	36.800.000	0,22
3. Cổ đông trong Công ty	383.026	3.830.260.000	22,53
– Cán bộ công nhân viên	383.026	3.830.260.000	22,53
4. Cổ đông ngoài Công ty	178.674	1.786.740.000	10,51
– Cá nhân	178.674	1.786.740.000	10,51
– Tổ chức	0	0	0
II. CỔ ĐÔNG NƯỚC NGOÀI	0	0	0
B. CỔ PHIẾU QUỸ	0	0	0

Nguồn: Sổ cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 – Vinaconex 21 lập ngày 15/10/2009



5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết;

5.1. Công ty mẹ

Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam VINACONEX JSC nắm giữ cổ phần chi phối của Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 là 60% tương đương 1.020.000 cổ phần.

Tên Công ty : Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam VINACONEX JSC
Tên giao dịch quốc tế : VIET NAM CONSTRUCTION AND IMPORT – EXPORT JOINT STOCK CORPORATION
Tên viết tắt : VINACONEX.,JSC
Trụ sở : 34 Láng Hạ, Hà Nội
Đăng ký kinh doanh : 0103014768 cấp ngày 01/12/2006
Điện thoại : (+84.4) 22249292
Fax : (+84.4) 22249208
Website : www.vinaconex.com.vn

5.2. Công ty con

Hiện tại Công ty không có công ty con.

6. Hoạt động kinh doanh

6.1. Sản phẩm chính của Công ty

6.1.1. Hoạt động xây lắp, xây dựng dân dụng

Hoạt động thi công xây dựng trong những năm qua luôn là thế mạnh của Công ty. Doanh thu từ hoạt động xây dựng luôn chiếm tỷ trọng lớn trong tổng doanh thu, năm 2006 đạt hơn 138 tỷ đồng, năm 2007 đạt hơn 152 tỷ đồng trên tổng doanh thu 164 tỷ đồng. Năm 2008, với những khó khăn chung của toàn ngành, hoạt động thi công xây lắp và xây dựng dân dụng đã mang lại hơn 145 tỷ đồng, chiếm 96% tổng giá trị hoàn thành.

Hoạt động xây lắp chính của Công ty trong những năm qua chủ yếu tập trung thi công các công trình dân dụng và hạ tầng kỹ thuật, tiêu biểu như chợ Hà Đông, chợ Nghệ - Sơn Tây, nhà điều hành sản xuất Công ty than Uông Bí, bến xe Trung tâm tỉnh Hà Tây

(nay là bến xe Yên Nghĩa), tòa nhà 17T8 khu đô thị Trung Hòa Nhân Chính, đường cao tốc Láng – Hòa Lạc, cụm công nghiệp Yên Nghĩa, công trình hạ tầng kỹ thuật Mỗ Lao, nhà máy xử lý nước thải khu công nghệ cao ...

Để phục vụ hoạt động thi công xây lắp, trong những năm qua Công ty đã đầu tư một số máy móc thiết bị như máy xúc đào, trạm trộn bê tông thương phẩm, trạm trộn bê tông atspal, máy xúc, máy lu rung, lu tĩnh, cầu cần trục ...

Hoạt động thi công xây lắp của Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 trong những năm qua đã khẳng định được thương hiệu, chỗ đứng của Công ty trong thị trường Xây dựng của Việt Nam và đang từng bước triển khai và mở rộng thị trường vào miền Trung, miền Nam ...

Một số công trình Công ty đã và đang thi công và năng lực về máy móc của Công ty:



Nhà cao tầng 17T8 Khu đô thị Trung Hòa – Nhân Chính



Trường dân lập Lý Thái Tổ - Khu đô thị Trung Hòa Nhân Chính



Thi công đường cao tốc Láng – Hòa Lạc



Khu công nghiệp Đà Tư



Trạm trộn bê tông Atspal
Trạm trộn bê tông thương phẩm



Máy đào thi công



Nhà máy xử lý nước thải khu công nghệ cao Hòa Lạc

6.1.2. Kinh doanh bất động sản

Là hoạt động mới được triển khai tại Công ty từ năm 2005, nhưng góp phần đa dạng hóa ngành nghề tại Công ty và hứa hẹn mang lại lợi nhuận cao so với các hoạt động khác. Hiện tại Công ty đang thực hiện hai dự án chính: Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở Phú Thịnh giai đoạn I và Dự án Khu nhà ở chung cư, văn phòng làm việc và cho thuê của Công ty Cổ phần Xây dựng số 21.

➤ *Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở Phú Thịnh giai đoạn I*

✦ *Cơ sở pháp lý của dự án*

- Quyết định số 56/QĐ-UB ngày 18/01/2006 của UBND thị xã Sơn Tây v/v phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở Phú Thịnh.
- Quyết định số 876/QĐ-UB ND ngày 28/07/2006 của UBND thị xã Sơn Tây v/v phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 khu nhà ở Phú Thịnh thị xã Sơn Tây;
- Quyết định 145/QĐ-UBND ngày 22/01/2007 của UBND tỉnh Hà Tây v/v cho phép đầu tư giai đoạn I Dự án khu nhà ở Phú Thịnh thị xã Sơn Tây;
- Quyết định số 10QĐ/CTY21-HĐQT tháng 02/2009 v/v điều chỉnh tổng mức đầu tư Dự án khu nhà ở Phú Thịnh giai đoạn I.

✦ *Mục đích của dự án*

- Cụ thể hóa một phần quy hoạch chung của thị xã Sơn Tây đến năm 2010 định hướng đến năm 2020. Xây dựng một khu đô thị mới văn minh hiện đại đáp ứng được yêu cầu của thị xã trong thời kỳ phát triển mới, đóng góp một phần cho bộ mặt kiến trúc của thị xã Sơn Tây, đảm bảo sự phát triển bền vững và phù hợp với sự phát triển chung của thị xã và của tỉnh;
- Giải quyết nhu cầu về nhà ở, tái định cư, nhà ở chất lượng cao cho nhân dân trong thị xã và các vùng lân cận.

✦ *Địa điểm dự án:* Thị xã Sơn Tây – TP Hà Nội

✦ *Hình thức quản lý dự án:* Trực tiếp

✦ *Tổng mức đầu tư:* 572 tỷ đồng

✦ *Quy mô của dự án:* Dự án được chia làm 2 khu: Khu Sơn Ca và một phần khu Diêm và Đồng Chùa với tổng diện tích khoảng 16ha;

✦ *Hiệu quả kinh tế của dự án*

- Doanh thu dự kiến: 535 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế dự kiến: 20 tỷ đồng (tương đương 3,9% trên vốn đầu tư và 3,7% trên doanh thu).

➤ Hiện trạng dự án

- Tiến độ thực hiện dự án: Đến năm 2012
- Hiện tại: Đã xong toàn bộ phần hạ tầng, cây xanh, đang triển khai xây móng và xây thô nhà liên kề.

➤ Dự án Khu nhà ở chung cư, văn phòng làm việc và cho thuê của Công ty Cổ phần Xây dựng số 21**➤ Cơ sở pháp lý của dự án**

- Quyết định số 3176/QĐ-UB ngày 05/09/2005 của UBND thành phố Hà Đông v/v phê duyệt quy hoạch chi tiết Dự án khu nhà ở, chung cư, văn phòng làm việc và cho thuê của Công ty Cổ phần Xây dựng số 21;
- Quyết định số 786/QĐ-VC-KD ngày 23/12/2005 của chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 v/v triển khai Dự án khu nhà ở chung cư, văn phòng làm việc và cho thuê của Công ty Cổ phần Xây dựng số 21;
- Quyết định số 11QĐ/CT-HĐQT tháng 02/2009 của HĐQT v/v phê duyệt điều chỉnh tổng mức đầu tư Dự án khu nhà ở, chung cư, văn phòng làm việc và cho thuê của Công ty Cổ phần Xây dựng số 21.

➤ Mục đích của dự án

- Cụ thể hóa quy hoạch chung của khu vực dân cư Ba La Thành phố Hà Đông. Mặt khác khu đất mà Công ty lập dự án cũng nằm trong phạm vi chỉnh trang đô thị của Lê Trọng Tấn một khu đô thị lớn sẽ được triển khai của thị xã;
- Góp phần thực hiện chiến lược quốc gia của tỉnh Hà Tây cũ (nay là TP Hà Nội) về phát triển nhà ở;
- Làm tăng thêm quỹ nhà ở và để giảm thiểu tình trạng đô thị hóa một cách tự phát với tình trạng nhà cửa xây dựng bừa bãi, lộn xộn, xây dựng không đồng bộ cơ sở kỹ thuật hạ tầng của các khu vực trong thành phố Hà Đông;

➤ Địa điểm dự án: Phố Ba La – phường Phú La – Ba La – TP Hà Nội**➤ Hình thức quản lý dự án: Trực tiếp****➤ Tổng mức đầu tư: 182 tỷ đồng****➤ Quy mô của dự án: Tổng diện tích khu vực nghiên cứu của Dự án là 1,2835 ha được chia làm 01 khu nhà cao 21 tầng và các căn hộ liên kề có diện tích từ 45-76m²;****➤ Hiệu quả kinh tế của dự án**

- Doanh thu dự kiến: 182 tỷ đồng;
- Lợi nhuận trước thuế dự kiến: 3 tỷ đồng (tương đương 1,8% trên vốn đầu tư và 1,64% trên doanh thu).

- ✦ *Hiện trạng dự án*
 - Tiến độ thực hiện dự án: Đến năm 2010
 - Hiện tại: Đã hoàn thành toàn bộ hạ tầng, phần móng của nhà cao tầng, đang triển khai phần thấp tầng và nhà cao tầng.
- ✦ *Một số hình ảnh của dự án xây dựng khu nhà ở, chung cư, văn phòng làm việc và cho thuê của Công ty Cổ phần Xây dựng số 21*



Tổng thể tòa nhà cao 21 tầng

6.1.3. Hoạt động sản xuất bê tông thương phẩm

Hoạt động sản xuất bê tông thương phẩm (bê tông tươi) là một trong những sản phẩm có thế mạnh của Công ty, đặc biệt trong thời gian tới. Với lợi thế về vị trí công nghệ và đội ngũ kỹ sư lành nghề, sản phẩm bê tông thương phẩm của Công ty đã cạnh tranh rất tốt với các sản phẩm bê tông thương phẩm của các công ty khác.

Mặc dù sản phẩm bê tông thương phẩm mới được cung cấp ra thị trường (bắt đầu từ năm 2006) tuy nhiên nó đã cho thấy hiệu quả đầu tư khi sản phẩm được các công trình trọng điểm tin dùng: 03 tòa nhà cao tầng khu đô thị mới Văn Khê, Nhà đa năng trường bổ túc văn hóa huyện Phúc Thọ, Chợ Hà Đông, Chợ Nghệ Sơn Tây, Trung tâm thương mại Sơn Tây ...

Doanh thu từ sản xuất bê tông thương phẩm năm 2008 đã mang lại cho Công ty giá trị doanh thu lên đến gần 16 tỷ đồng. Điều này không những góp phần đa dạng hóa sản phẩm của Công ty mà còn tạo ra được rất nhiều việc làm và mức thu nhập ổn định cho một lượng lao động đáng kể.

Hiện tại Công ty đang có 03 trạm trộn bê tông thương phẩm với công suất của 3 trạm là 140m³/h. Kèm theo đó là 05 xe vận chuyển bê tông chuyên dụng, 06 xe ben phục vụ vận chuyển vật tư của trạm, xe xúc lật ... Trong thời gian tới Công ty sẽ nghiên cứu đầu tư, mở rộng hoạt động của sản phẩm bê tông thương phẩm.

Ngoài các hoạt động chính trên, trong năm 2007 và năm 2008 Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 còn phát sinh một số các hoạt động khác mang lại doanh thu là doanh thu dịch vụ thí nghiệm cho các đơn vị bên ngoài Công ty và một số các hoạt động về bán, thanh lý máy móc thiết bị đã qua sử dụng.

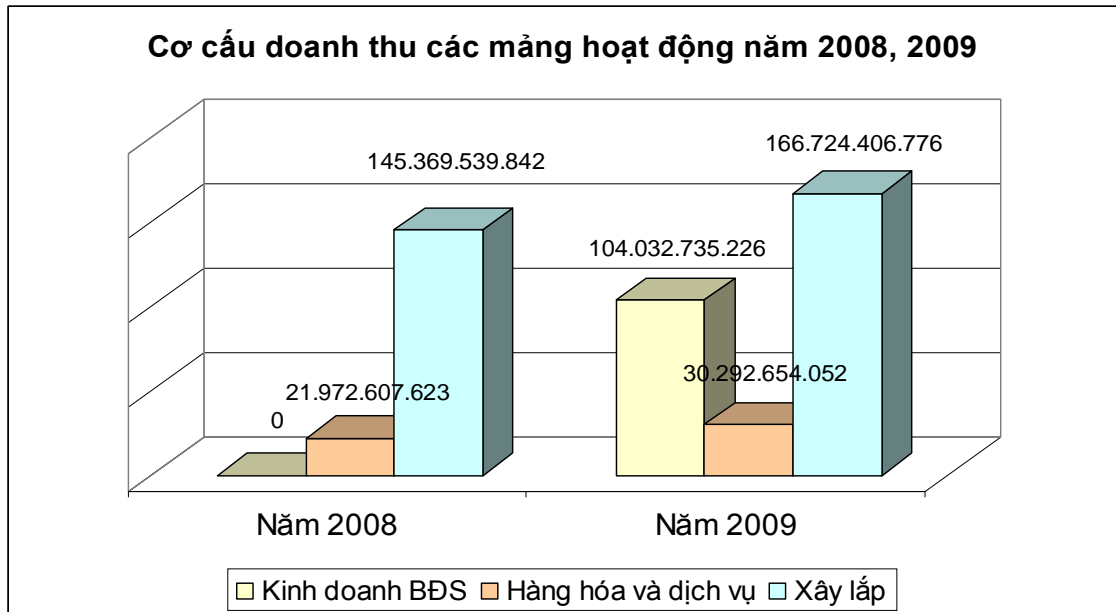
6.2. Cơ cấu doanh thu, lợi nhuận của các mảng hoạt động qua các năm

6.2.1. Cơ cấu doanh thu thuần của các mảng hoạt động

Đơn vị: Đồng

Hoạt động	Năm 2008	Tỷ trọng (%)	Năm 2009	Tỷ trọng (%)
Kinh doanh BĐS	-	-	104.032.735.226	34,56
Hàng hóa và dịch vụ	21.972.607.623	13,13	30.292.654.052	10,06
Xây lắp	145.369.539.842	86,87	166.724.406.776	55,38
Tổng	167.342.147.465	100,00	301.049.796.054	100,00

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, 2009 Công ty Cổ phần Xây dựng số 21

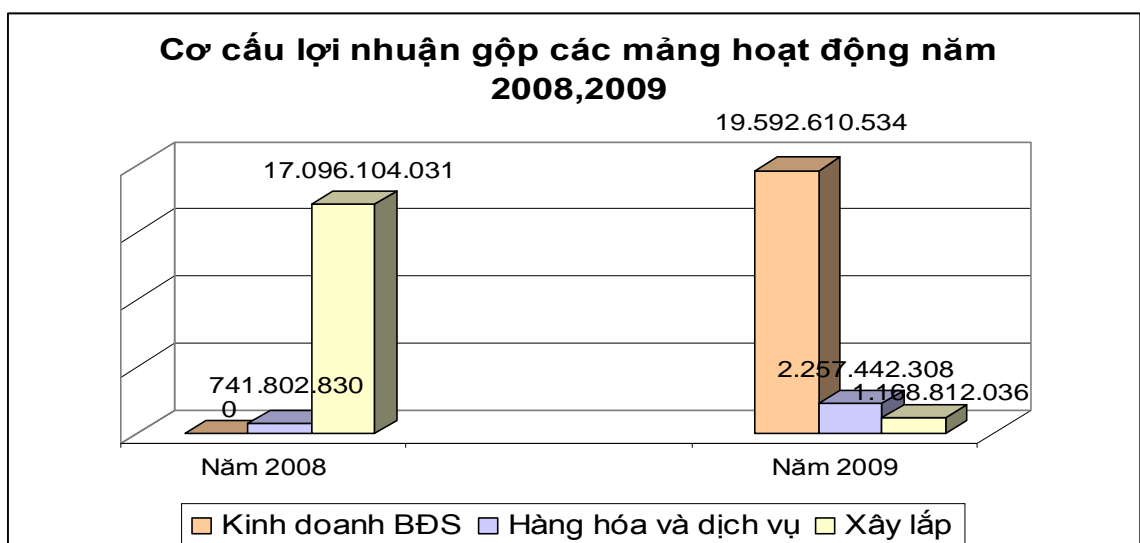


6.2.2. Cơ cấu lợi nhuận gộp của các mảng hoạt động

Đơn vị: Đồng

Hoạt động	Năm 2008	Tỷ trọng (%)	Năm 2009	Tỷ trọng (%)
Kinh doanh BĐS	-	-	19.592.610.534	85,11
Hàng hóa và dịch vụ	741.802.830	4,16	2.257.442.308	9,81
Xây lắp	17.096.104.031	95,84	1.168.812.036	5,08
Tổng	17.837.906.861	100,00	23.018.864.878	100,00

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, 2009 Công ty Cổ phần Xây dựng số 21



6.3. Nguyên vật liệu**6.3.1. Nguồn nguyên vật liệu**

Do lĩnh vực hoạt động chính của Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 là xây lắp và xây dựng dân dụng, nguyên vật liệu chính mà Công ty sử dụng là các nguyên vật liệu dùng cho xây dựng như cát đen, cát vàng, đá các loại, thép các loại, gạch xây, gạch ốp các loại, xi măng, nhôm kính, xăng dầu các loại ... Đối với các loại vật liệu chính này hàng năm công ty tiêu thụ một lượng hàng với giá trị đạt 150 - 200 tỷ đồng mỗi năm.

Danh sách một số nhà cung cấp nguyên vật liệu chính cho Công ty

STT	NHÀ CUNG CẤP	ĐỊA CHỈ	SẢN PHẨM
1	Chi nhánh Công ty Gang thép Thái Nguyên	Hàng Vôi – Hoàn Kiếm – Hà Nội	Thép các loại
2	Công ty TNHH Đầu tư XD và Thương mại Cường Giang	Đường Láng – Đống Đa – Hà Nội	Đá ốp lát các loại
3	Nguyễn Hữu Lũy – Nhôm Kính	Sơn Tây – Hà Nội	Cửa nhôm kính các loại
4	Công ty cổ phần Vận tải Petrolimex Hà Tây	Quang Trung – Hà Đông – Hà Nội	Xăng dầu các loại
5	HTX vận tải Tân Bình	Xuân Mai – Chương Mỹ - Hà Nội	Đá xây dựng các loại
6	Công ty TNHH Công Thành	Hoà Bình	Cát đen
7	Công ty TNHH ĐTPT và thương mại Đồng Tiến	Bắc Linh Đàm – Hà Nội	Thép các loại
8	Công ty liên doanh Hóa nhựa Đệ Nhất	Nam Sách – Hải Dương	Ống nhựa các loại

Nguồn: Công ty Cổ phần Xây dựng số 21

6.3.2. Sự ổn định của các nguồn cung cấp này

Với lượng tiêu thụ hàng hóa lớn, Công ty đã chủ trương xây dựng những bạn hàng truyền thống. Các nhà cung cấp nguyên vật liệu của Công ty đều là bạn hàng lâu năm, cung cấp giá cả hợp lý và chất lượng. Thực tế đã chứng minh trong những năm qua nguồn cung cấp nguyên vật liệu của Công ty để phục vụ các công trình thi công xây lắp luôn được đảm bảo, chưa có vướng mắc hoặc chậm trễ trong quá trình cấp hàng và

thanh toán tiền hàng đối với khách hàng. Điều này đã khẳng định được thương hiệu và uy tín của Công ty trong hoạt động xây dựng.

6.3.3. Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới doanh thu, lợi nhuận

Trong những năm qua giá cả nguyên vật liệu xây dựng luôn có những biến động khó lường, trong khi đó chi phí nguyên vật liệu chiếm một tỷ trọng lớn trong chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh của các công ty xây dựng. Trong những tháng đầu năm 2009, giá cả nguyên vật liệu tăng đột biến gây ảnh hưởng đến lợi nhuận của Công ty. Từ cuối năm 2009, thị trường vật liệu xây dựng đã hạ nhiệt. Tuy nhiên, để hạn chế những biến động về giá cả nguyên vật liệu đầu vào, Công ty đã chủ trương xây dựng chiến lược đối với các bạn hàng truyền thống, thực hiện ký các hợp đồng cung cấp dài hạn. Ngoài ra, Công ty cũng tự tìm nguồn để khai thác nguyên vật liệu đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh. Công ty đã lập dự án khai thác cát cấp cho công trình trên địa bàn Sơn Tây và lập trạm bê tông cung cấp bê tông cho các công trình trên địa bàn Hà Đông ...

Giá một số nguyên vật liệu đầu vào chính tại Công ty trong năm 2009 và dự kiến trong năm 2010

Đơn vị: Đồng

STT	Tên hàng	Đơn vị tính	Năm					Dự kiến
			2006	2007	2008	2009	2010	
1	Xi măng PC30	Tấn	515.000	536.363	579.685	801.587	850.000	
2	Xi măng PC40	Tấn		672.727	826.238	890.909	920.000	
3	Thép D8-22	Kg	8.140	10.675	14.339	11.413	15.000	
4	Đá xây dựng 1x2	m ³	90.000	104.762	154.584	119.103	150.000	
5	Cát đen	m ³	28.000	37.143	34.156	41.357	50.000	
6	Cát vàng	m ³	65.000	78.619	84.422	86.152	90.000	

Nguồn giá: Thực tế tại Công ty trong những năm qua

6.4. Chi phí sản xuất

Với đặc thù là hoạt động xây dựng, chi phí đầu vào chiếm tỷ trọng cao trong tổng chi phí. Mặc dù tình hình thị trường vật liệu xây dựng năm 2009 đầy biến động, nhưng Công ty đã hạn chế được tối đa ảnh hưởng này đến lợi nhuận, tỷ trọng giá vốn hàng bán trên doanh thu thuần năm 2009 tăng nhẹ so với năm 2008. Tuy nhiên tỷ trọng tổng chi phí trên doanh thu thuần của Công ty luôn được giữ ổn định qua các năm.

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2008	% so với DTT	Năm 2009	% so với DTT
Giá vốn hàng bán	149.504.240.604	89,35	278.030.931.176	92,35
Chi phí tài chính	8.840.495.424	5,28	6.519.074.667	2,17
Chi phí quản lý DN	5.239.162.061	3,13	7.984.043.384	2,65
Chi phí khác	204.290.114	0,12	357.387.929	0,12
Tổng	163.788.188.203	97,88	292.891.437.156	97,29
DTT	167.342.147.465		301.049.796.054	

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, 2009 Công ty Cổ phần Xây dựng số 21

Cụ thể chi phí sản xuất theo yếu tố năm 2008 và năm 2009 như sau:

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2008	Tỷ trọng (%)	Năm 2009	Tỷ trọng (%)
Chi phí nguyên vật liệu	160.778.285.405	65,02	226.683.331.177	64,80
Chi phí nhân công	39.381.691.381	15,93	37.417.903.417	10,69
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.777.207.865	1,53	2.793.593.360	0,80
Chi phí dịch vụ mua ngoài	41.213.985.262	16,67	34.376.160.673	9,83
Chi phí khác bằng tiền	2.113.519.779	0,85	48.562.213.743	13,88
Tổng	247.264.689.692	100,00	349.833.202.370	100,00

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, 2009 Công ty Cổ phần Xây dựng số 21

Sản phẩm trong xây dựng là sản phẩm đơn chiếc, việc tính toán chi phí thường được dựa trên đơn giá định mức của Nhà nước. Ý thức được điều này trong những năm qua, Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 đã giảm đáng kể các chi phí không thật sự cần thiết như hội họp, tiếp khách, khánh tiết ... do đó chi phí đối với các sản phẩm do Công ty làm ra đã cạnh tranh được đối với các sản phẩm cùng loại trên thị trường.

6.5. Trình độ công nghệ

Đổi mới công nghệ, nâng cao tay nghề đối với công nhân là kim chỉ nam đối với hoạt động sản xuất của Công ty. Hàng năm Công ty đều mở các lớp để nâng cao tay nghề cho công nhân, cử các cán bộ đi nghiên cứu tham quan các công nghệ mới.

Hiện tại Công ty đang nghiên cứu áp dụng các công nghệ mới vào xây dựng dân dụng như công nghệ trượt lõi nhà cao tầng vào Dự án “Khu nhà ở, văn phòng làm việc và cho thuê của Công ty tại Ba La – Hà Đông – Hà Nội” cũng như vào các dự án khác do Công ty làm chủ đầu tư trong thời gian tới. Bên cạnh đó, Công ty đang nghiên cứu áp dụng công nghệ “Dự ứng lực kéo trước”. Đây là công nghệ mới đòi hỏi trình độ kỹ thuật rất cao trong sản xuất các cấu kiện bê tông.

Sử dụng các phần mềm chuyên dụng áp dụng trong hoạt động quản lý: Phần mềm kế toán Fast, phần mềm dự toán, phần mềm quản lý nhân sự ...

6.6. Tình hình nghiên cứu phát triển sản phẩm mới

Hiện tại và trong một vài năm tới, Công ty chú trọng tập trung đầu tư vào chiều sâu đối với hoạt động thi công xây lắp, đầu tư thêm một số các máy móc về thiết bị hạ tầng (máy xúc, máy đào, máy san gạt, máy thảm bê tông ...). Phát triển và đầu tư trạm trộn bê tông asphalt, mở rộng hoạt động của trạm trộn bê tông thương phẩm.

Công ty cũng đang tiến hành nghiên cứu công nghệ, thị trường để đầu tư và sản xuất sản phẩm bê tông đúc sẵn, đồng thời đầu tư và mở rộng hoạt động thí nghiệm và đầu tư thêm hệ thống giàn giáo cốt pha để đáp ứng nhu cầu nội bộ và cho thuê.

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

Hệ thống quản lý chất lượng đang áp dụng

Hiện Công ty đang thực hiện hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2000 với cam kết “Tất cả các sản phẩm do công ty cung cấp ra thị trường đều được kiểm soát nghiêm ngặt, đảm bảo chất lượng sản phẩm, đáp ứng đúng và vượt

những yêu cầu mà khách hàng đề ra. Công ty không ngừng cải tiến hệ thống quản lý, nâng cao chất lượng sản phẩm đáp ứng tốt nhất yêu cầu của mọi khách hàng”.

Sản phẩm áp dụng hệ thống quản lý chất lượng: Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông thủy lợi, cấp thoát nước, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao; Đầu tư kinh doanh phát triển nhà đô thị; Khai thác, sản xuất, chế biến, kinh doanh các loại cấu kiện và vật liệu xây dựng và áp dụng đối với tất cả các phòng ban trong Công ty.

Điểm loại trừ: Do bản chất hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chỉ là hoạt động sản xuất kinh doanh các loại sản phẩm theo tiêu chuẩn và theo đơn đặt hàng, nên Công ty không thực hiện yêu cầu thiết kế và phát triển.

Chính sách chất lượng: Giám đốc Công ty đề ra chính sách chất lượng và công bố đến toàn thể cán bộ công nhân viên trong Công ty. Chính sách chất lượng được xây dựng phù hợp với phương hướng phát triển chung của Công ty, thể hiện rõ cam kết đáp ứng các yêu cầu và cải tiến liên tục hiệu lực của hệ thống quản lý chất lượng. Đại diện lãnh đạo yêu cầu mọi cán bộ công nhân viên trong toàn Công ty thấu hiểu và duy trì thực hiện.

Bộ phận kiểm tra chất lượng của Công ty

Để thực hiện việc quản lý hệ thống chất lượng có hiệu quả, Công ty thiết lập và duy trì các tài liệu để mô tả rõ ràng các vị trí công việc và trách nhiệm. Dựa trên các bảng mô tả công việc và trách nhiệm, các nhân viên sẽ hiểu và hoàn thành nhiệm vụ của họ.

Phòng Kế hoạch kỹ thuật kết hợp cùng các ban điều hành dưới sự chỉ đạo trực tiếp của 01 Phó Giám đốc phụ trách thường xuyên kiểm tra chất lượng đối với các công trình do Công ty thi công.

Là đại diện của lãnh đạo trong việc thực hiện hệ thống quản lý chất lượng, có trách nhiệm thiết lập và duy trì hệ thống quản lý chất lượng trong toàn Công ty, báo cáo tới lãnh đạo cao nhất về kết quả hoạt động của hệ thống quản lý chất lượng và các đề xuất cải tiến hệ thống, đảm bảo tuyên truyền tới mọi cán bộ công nhân viên nhận thức được tầm quan trọng của việc đáp ứng được yêu cầu của khách hàng cũng như hệ thống quản lý chất lượng.

Sự thỏa mãn của khách hàng là tiêu chuẩn quan trọng nhất để đánh giá hoạt động của hệ thống quản lý chất lượng. Phòng kế hoạch kỹ thuật và các đơn vị thi công thu thập những ý kiến, đánh giá, kiến nghị, báo cáo của khách hàng về sản phẩm và dịch vụ của

Công ty. Bộ phận sản xuất có trách nhiệm thống kê tình trạng sai hỏng của sản phẩm trong quá trình sản xuất. Những số liệu này được phân tích và xem xét, hành động khắc phục và phòng ngừa được thực hiện để cung cấp những sản phẩm và dịch vụ tốt hơn nhằm đáp ứng sự mong đợi của khách hàng.

6.8. Hoạt động Marketing

Marketing được Công ty coi trọng. Hoàn thành hợp đồng theo đúng tiến độ, chất lượng, cung cấp dịch vụ tốt nhất cho khách hàng là ưu tiên hàng đầu của công ty, là cách dành được uy tín tốt nhất đối với khách hàng hiện có cũng như các khách hàng tiềm năng.

Công ty luôn thực hiện quảng bá các sản phẩm của mình trên các phương tiện thông tin đại chúng. Hoạt động Marketing, giới thiệu sản phẩm được tổ chức thường xuyên, nhất là các sản phẩm nhà bán do Công ty làm chủ đầu tư. Công ty đã ký hợp đồng với một số các công ty chuyên về bất động sản để quảng bá và thực hiện các giao dịch bất động sản. Ngoài ra, Công ty đã thực hiện xây dựng website riêng www.vinaconex21.vn để giới thiệu sản phẩm, tình hình hoạt động của Công ty và mở rộng hình ảnh của mình.

Hoạt động nghiên cứu thị trường cũng luôn được chú trọng tại Công ty. Phòng Dự án và phòng Kế hoạch kỹ thuật chịu trách nhiệm chính trong việc nghiên cứu thị trường xây dựng và thị trường nhà đất.

Hoạt động quảng bá thương hiệu, sản phẩm: Việc quảng bá thương hiệu của Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 được thực hiện đồng bộ trong toàn bộ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam Vinaconex. Thương hiệu Vinaconex đã trở thành một trong những thương hiệu lớn tại Việt Nam.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 luôn nhận thức được việc quảng bá thương hiệu bằng chất lượng sản phẩm và dịch vụ mà Công ty cung ứng đối với các khách hàng. Đó là lời giới thiệu chân thành và hiệu quả nhất đối với mỗi người tiêu dùng, thông qua đó sản phẩm của Công ty được chính người tiêu dùng đánh giá và quảng bá, đây mới là điều quan trọng nhất.

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

Cũng như các công ty khác trong Tổng Công ty Vinaconex, Công ty hiện chưa đăng ký nhãn hiệu thương mại riêng mà đang sử dụng biểu tượng của Tổng Công ty cổ phần

Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, phía dưới có thêm dòng chữ Vinaconex 21.
Hình logo Vinaconex đã được Tổng công ty đăng ký nhãn hiệu thương mại.



VINACONEX 21

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

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Hợp đồng	Giá trị hợp đồng	Thời gian thực hiện	Thực hiện năm 2008	Thực hiện năm 2009
1	Thi công dự án Phú Thịnh giai đoạn I	535.000	2005-2012	13.000	116.000
2	Thi công Dự án nhà 21 tầng Công ty	182	2006-2010	0	80.000
3	Thi công gói thầu số 2 Dự án đầu tư chợ Nghệ Sơn Tây	98.310	2007-2009	92.729	15.690
4	Thi công hạng mục giao thông Bắc Phú Cát điều chỉnh	97.084	2007-2010	8.520	25.000
5	Thi công gói thầu EC Dự án HTKT khu II đất dịch vụ xã Đồng Mai	62.720	2009-2010		30.000
6	Thi công gói thầu EC Dự án HTKT khu I đất dịch vụ xã Đồng Mai	42.235	2009-2010		12.235
7	Dự án HTKT Dự án trường Đào tạo và PT nguồn Nhân Lực NH Công thương	24.689	2009-2009		24.689
8	Thi công hạ tầng cụm công nghiệp Yên Nghĩa	58.354	2006-2009	10.668	2.279
9	Thi công gói thầu số 6 bến xe trung tâm tỉnh Hà Tây	22.109	2007-2009	8.759	5.597
10	Thi công đường giao thông thoát nước khu Cổ Ngựa	18.793	2007-2010		6.420
11	Thi công đường giao thông thoát nước Ngõ Thị Nhậm	43.173	2007-2009	17.620	7.961
12	Thi công trung tâm phòng chống HIV tỉnh Hà Tây	23.400	2007-2008	16.068	6.000
	Tổng cộng	1.026.049		167.364	331.871

Nguồn: Công ty Cổ phần Xây dựng số 21

7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong 2 năm gần nhất**

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	% (+/-) so với năm 2008	Kế hoạch cả năm 2009	Tỷ lệ hoàn thành so với kế hoạch
Tổng giá trị tài sản	287.779.573.074	396.133.390.899	37,65	N/A	N/A
Doanh thu thuần	167.342.147.465	301.049.796.054	79,90	228.750.000.000	131,61
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	3.979.967.704	9.282.650.077	133,23	N/A	N/A
Lợi nhuận khác	208.744.342	(58.752.015)		N/A	N/A
Lợi nhuận trước thuế	4.188.712.046	9.223.898.062	120,21	7.686.000.000	120,01
Lợi nhuận sau thuế	3.602.292.046	8.065.858.721	123,91	5.765.000.000	139,91
Lợi nhuận trả cổ tức	1.866.851.000	N/A		N/A	N/A
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	51,82%	N/A		N/A	N/A
Cổ tức	14%	14%		14%	-

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, 2009 và Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2009 Công ty Cổ phần Xây dựng số 21

Trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam phục hồi năm 2009, cùng với sự nỗ lực và cố gắng vươn lên của tập thể CBCNV công ty cổ phần Xây dựng số 21. Công ty đã thu được nhiều kết quả ngoài mong đợi. Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh tăng từ 167.342.147.465 đồng năm 2008 lên 301.049.796.054 đồng năm 2009, tương đương với doanh thu năm 2009 tăng thêm 79,9 % so với năm 2008; hoàn thành 131,61 so với kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế năm 2009 đạt 8.065.858.721 tăng thêm 123,91% so với năm 2008; hoàn thành 139,91% so với kế hoạch.

Trải qua năm 2009 với nhiều kết quả tích cực từ tăng trưởng hoạt động kinh doanh của Công ty và tình hình phục hồi nền kinh tế Việt Nam, hứa hẹn tiềm năng phát triển của Công ty trong những năm tới.

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

✚ Những nhân tố thuận lợi:

Là một đơn vị thành viên của Tổng Công ty Vinaconex, Công ty được thừa hưởng giá trị thương hiệu hàng đầu trong ngành xây dựng Việt Nam và nhận được sự quan tâm, hỗ trợ về mọi mặt trong quá trình hoạt động.

Thương hiệu và uy tín của Công ty đã được khẳng định trên địa bàn, được các chủ đầu tư tin tưởng. Sản phẩm của công ty làm ra luôn đảm bảo chất lượng, tiến độ thi công và giá thành cạnh tranh. Điều này đã tạo ra sự khác biệt và lợi thế cho Công ty khi tiến hành đàm phán, thương thảo, ký kết các hợp đồng kinh tế.

Sự chỉ đạo xuyên suốt của Hội đồng quản trị, ban Giám đốc và sự tin tưởng của các cổ đông là yếu tố thuận lợi giúp hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty được đi đúng hướng.

Công ty đã có kinh nghiệm triển khai thi công các công trình lớn có kết cấu phức tạp, đòi hỏi chất lượng cao hơn nữa. Đội ngũ quản lý điều hành và trực tiếp thi công của Công ty có kinh nghiệm và hiểu biết sâu. Bên cạnh đó, hàng năm Công ty luôn thực hiện đầu tư nâng cao năng lực thi công, trang bị máy móc thiết bị hiện đại. Năng lực tài chính của Công ty trong những năm qua luôn có sự phát triển vững mạnh. Điều này là minh chứng tốt nhất đối với các chủ đầu tư.

✚ Một số khó khăn đối với hoạt động sản xuất kinh doanh trong những năm qua

Tình hình biến động về giá cả nguyên vật liệu trong năm 2008: Cuối năm 2007 và năm 2008 tình hình kinh tế Việt Nam nói riêng và kinh tế thế giới có nhiều biến động, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến giá cả nguyên vật liệu đầu vào nhất là nguyên vật liệu trong lĩnh vực xây dựng, làm giá cả vật liệu xây dựng tăng đột biến.

Chi phí huy động vốn tăng cao trong khi thị trường tài chính, chứng khoán bị giảm sút, việc huy động vốn trở nên khó khăn, điều này tạo ra áp lực và bất lợi rất lớn đối với hoạt động xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Cùng với biến động về kinh tế, thị trường bất động sản trong năm qua cũng bị chững lại, làm sụt giảm tốc độ xây dựng các công trình dân dụng trong thời gian gần đây.

Sự thay đổi về hành chính địa giới (sáp nhập Hà Tây vào Hà Nội): Do trụ sở của Công ty đóng trên địa bàn tỉnh Hà Tây, do đó thị trường xây dựng chủ yếu là trên địa bàn vì vậy việc sáp nhập Hà Tây vào Hà Nội đã làm co hẹp đáng kể thị trường hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Như vậy trong những năm qua hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty có rất nhiều thuận lợi nhưng cũng gặp không ít khó khăn. Bước sang năm 2009, nền kinh tế Việt Nam đang trên đà phục hồi, giá cả nguyên vật liệu đã dần dần đi vào ổn định, với khả năng dự báo và nắm bắt được xu thế phát triển trong định hướng phát triển chung của ngành xây dựng và chính sách pháp luật của Nhà nước, xu hướng của thế giới do đó Công ty đã có những bước chuyển đổi mạnh mẽ, đầu tư đúng hướng và mang lại hiệu quả cao.

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

8.1. Vị thế của công ty trong ngành

Công ty cổ phần Xây dựng số 21 là đơn vị thành viên của Tổng công ty cổ phần Vinaconex, và là đơn vị có bề dày kinh nghiệm, có nhiều thành tích trong lĩnh vực xây lắp của Tổng công ty, sản phẩm xây lắp của công ty đã được khách hàng tín nhiệm. Bên cạnh vai trò làm chủ đầu tư đối với các dự án kinh doanh bất động sản có quy mô lớn, trong hoạt động thi công xây lắp Công ty cũng đã trúng và triển khai các công trình lớn trọng điểm quốc gia. Đây là minh chứng rõ ràng nhất về vị thế của Công ty trong Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam nói riêng và trong ngành xây dựng nói chung. Vị thế của Công ty đang ngày càng được khẳng định trong Tổng công ty cũng như trong ngành Xây dựng.

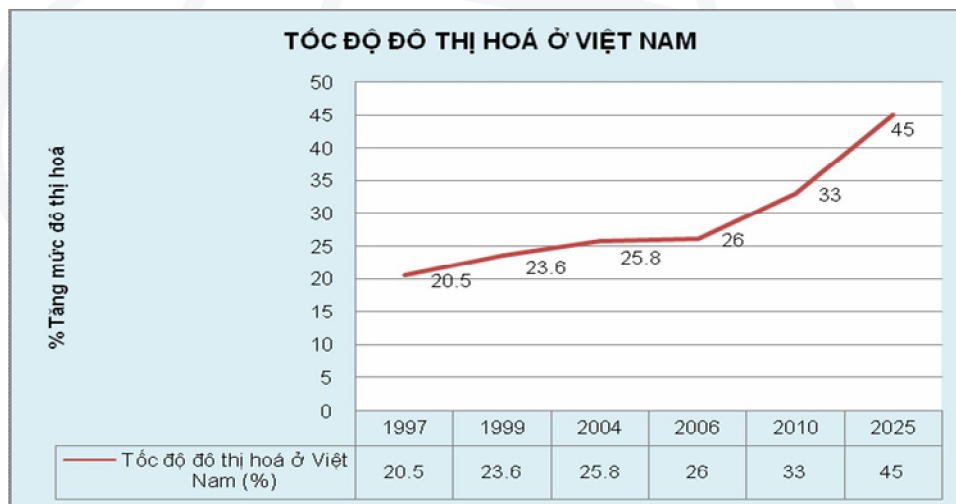
Tình hình tài chính của Công ty trong những năm qua luôn được đảm bảo. Đối với công nợ phải trả khách hàng, Công ty luôn đảm bảo thanh toán đúng hạn, không có khoản nợ quá hạn. Công ty luôn được các tổ chức tài chính, tín dụng đánh giá là vững mạnh và sẵn sàng tài trợ tín dụng cho Công ty trong trường hợp Công ty có nhu cầu.

Vị thế của Công ty được xây dựng trên uy tín, thương hiệu và khả năng tài chính. Công ty đã khẳng định được sự phát triển lâu bền và một chỗ đứng vững chắc của mình trong ngành xây dựng Việt Nam hiện nay.

8.2. Triển vọng phát triển của ngành

Trong những năm qua, Việt Nam được đánh giá là một trong những nền kinh tế tăng trưởng năng động nhất khu vực châu Á – Thái Bình Dương cũng như trên thế giới với tốc độ tăng trưởng khá cao và ổn định. Sự tăng trưởng cao của nền kinh tế Việt Nam trong mấy năm qua có sự đóng góp quan trọng của ngành công nghiệp và xây dựng nói chung, cũng như xây dựng cơ sở hạ tầng nói riêng. Nhu cầu xây dựng cơ sở hạ tầng, khu đô thị, nhà ở, khu công nghiệp, khu thương mại, cao ốc văn phòng và nhà cho thuê ngày càng tăng. Bước sang năm 2009, tuy tốc độ phát triển kinh tế thấp hơn so với các năm trước nhưng văn phòng cho thuê và nhu cầu về nhà ở bình dân tại các thành phố lớn không đủ đáp ứng nhu cầu khách hàng.

Tốc độ đô thị hoá ảnh hưởng đến ngành xây dựng:



Nguồn: Vụ Kiến trúc - Quy hoạch xây dựng, Bộ Xây dựng

Cụ thể, dân số tăng nhanh, tốc độ đô thị hóa cao khiến nhu cầu về nhà ở tăng lên nhanh chóng. Theo thống kê của vụ Kiến trúc - Quy hoạch xây dựng thuộc bộ Xây dựng, tốc độ đô thị hóa năm 1999 là 23,6%, năm 2004 là 25,8%, năm 2006 là 26%, dự báo năm 2010 sẽ tăng lên 33% và đến năm 2025 sẽ đạt đến 45%. Hiện nay, nhu cầu về nhà ở của những người có thu nhập thấp và trung bình là rất lớn và Chính phủ cũng đang rất quan tâm tới vấn đề này. Do đó, trong tương lai, các dự án xây dựng khu chung cư nhằm cho thuê hoặc mua trả góp cho những người có thu nhập thấp hoặc trung bình sẽ tăng lên.

Xu hướng phát triển của ngành Xây dựng nước ta đến năm 2020 – 2025:

- ✚ Phát triển mạnh mẽ kết cấu hạ tầng trên quy mô lớn, trước hết là về năng lượng, giao thông, cấp nước và vệ sinh;
- ✚ Thực hiện các dự án đầu tư nước ngoài ngày càng nhiều;
- ✚ Phát triển mạnh mẽ các đô thị và vùng đô thị, đáp ứng nhu cầu về hạ tầng và nhà ở;
- ✚ Xúc tiến các dự án bảo vệ môi trường, giảm nhẹ thiên tai và ứng phó với biến đổi khí hậu toàn cầu;
- ✚ Tham gia mạnh vào thị trường xây dựng nước ngoài.

Sự thuận lợi của ngành

Để đẩy mạnh công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước, tiến tới năm 2020 Việt Nam cơ bản trở thành một nước công nghiệp, thì việc xây dựng kết cấu hạ tầng cho nền kinh tế là hết sức quan trọng. Do đó, nhu cầu xây dựng các công trình giao thông, cầu đường, điện nước, khu thương mại, khu công nghiệp... sẽ tăng cao trong tương lai.

Theo quyết định phê duyệt định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ, diện tích nhà bình quân đầu người phải đạt mức 15m² sàn vào năm 2010 và 20m² sàn vào năm 2020, chất lượng nhà ở phải đạt tiêu chuẩn quốc gia. Quyết định nói trên cũng khuyến khích phát triển nhà ở trong căn hộ chung cư cao tầng để tăng nhanh quỹ nhà ở, tiết kiệm đất đai, tạo diện mạo và cuộc sống văn minh đô thị.

Theo số liệu từ Tổng cục thống kê, sau khi gia nhập WTO, các dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đổ vào Việt Nam tăng mạnh. Đặc biệt, năm 2008 tổng số vốn FDI của nước ta đạt trên 64 tỉ USD, là mức cao nhất từ trước đến nay. Do đó, nhu cầu xây dựng cơ sở hạ tầng, khu công nghiệp, khu thương mại, cao ốc văn phòng và nhà cho thuê ngày càng tăng. Hiện nay, riêng về cao ốc văn phòng và căn hộ dành cho người thu nhập bình dân và thu nhập thấp vẫn có sức hấp dẫn cao do sự hỗ trợ từ phía Chính phủ nằm trong gói kích cầu đã tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp ngành xây dựng khai thác và đẩy mạnh phân khúc thị trường này. Theo nghiên cứu mới nhất của Công ty Dịch vụ Bất động sản Mỹ, Cushman & Wakefield, Việt Nam là nơi có giá thuê văn phòng đất thứ 5 khu vực châu Á – Thái Bình Dương và thứ 17 trên thế giới. Bên cạnh đó, hoạt động đầu cơ bất động sản đã giảm hẳn, giá nhà đất đã dần quay về giá trị thực nhằm đáp ứng nhu cầu người tiêu dùng.

Với sự hội nhập và tham gia WTO của Việt Nam, chất lượng công trình đòi hỏi sự năng động, sáng tạo và đổi mới của các doanh nghiệp ngành xây dựng nhất là đầu tư

và đổi mới công nghệ. Thị trường thế giới được rộng mở, tuy nhiên các công ty ngành xây dựng đang gặp phải sự cạnh tranh quyết liệt trong nền kinh tế thị trường.

Sự bất lợi của ngành

Việt Nam chính thức là thành viên của WTO, kinh tế Việt Nam đang hội nhập sâu rộng vào thị trường thế giới, môi trường cạnh tranh sẽ quyết liệt hơn với những cơ hội và thách thức mới, đồng thời Nhà nước sẽ ban hành nhiều cơ chế chính sách mới theo hướng mở cửa, cải thiện môi trường kinh doanh và phù hợp với cơ chế thị trường. Điều này sẽ là tác lực mới cho sự phát triển của ngành xây dựng nói chung và xây dựng hạ tầng nói riêng. Thực tế trong những năm qua, chính sách pháp luật Nhà nước có nhiều thay đổi, đặc biệt trong lĩnh vực Bất động sản dẫn đến công tác giải phóng mặt bằng, triển khai đầu tư gặp rất nhiều khó khăn. Sau khi luật đất đai có hiệu lực, một số chính sách về đất ở từng địa phương cũng thay đổi theo: khung giá đất, đấu giá quyền sử dụng đất, giao đất và cho thuê đất... Do vậy ảnh hưởng rất lớn đến công tác kinh doanh nhà, ngoài ra sức mua của thị trường nhà đất cũng trầm lắng. Các giao dịch về đất đai, nhà ở đều ít thành công.

Các chính sách quản lý kinh tế vĩ mô của Nhà nước cũng là một yếu tố có tác động nhất định tới thị trường xây dựng. Ví dụ như chính sách giảm lãi suất của Ngân hàng nhà nước nhằm kích cầu trong thời gian qua khiến các ngân hàng cung tiền, cho vay tín dụng bất động sản trở lại khiến người dân dễ dàng vay tiền để mua nhà, đất trả góp.

Trong tình hình khó khăn chung của toàn ngành xây dựng, cùng với sự cạnh tranh trong lĩnh vực thi công xây dựng ngày càng quyết liệt, các thành phần kinh tế tham gia hoạt động xây lắp, đầu tư ngày càng nhiều (có nhiều nhà thầu trong và ngoài nước) vì vậy sự cạnh tranh trong tìm kiếm việc làm là rất lớn.

Một trong những yếu tố gây ảnh hưởng tới ngành xây dựng đó là giá đất và nguyên vật liệu không ổn định. Thời gian vừa qua, giá nguyên vật liệu xây dựng biến động thất thường khiến nhiều công trình đứng trước nguy cơ ngừng trệ. Điều này sẽ tác động lớn đến tiến độ công trình và đẩy chi phí xây dựng tăng cao. Trong những năm qua giá cả vật tư, nhiên liệu của thị trường biến động liên tục trong khi các chủ đầu tư chưa có cơ chế thanh toán nhanh cho các đơn vị thi công làm ảnh hưởng đến lợi nhuận của Công ty trong năm.

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

Trong thời gian tới tại Công ty, hoạt động thi công xây lắp vẫn là trọng tâm, đầu tư xây dựng kinh doanh các khu đô thị là quan trọng và hoạt động sản xuất bê tông thương phẩm, cho thuê cốt pha vẫn luôn được chú trọng. Cụ thể, có thể thấy định hướng hoạt động của Công ty dưới đây tận dụng và khai thác được những cơ hội trong triển vọng phát triển của ngành xây dựng.

Đối với hoạt động thi công xây lắp, Công ty tiếp tục đầu tư cả về chiều rộng lẫn chiều sâu (đầu tư mới một số máy xúc, máy đào, máy lu, máy san, xe cẩu tự hành...) để nâng cao hơn nữa năng lực về máy móc thiết bị và năng lực về thi công. Thiết lập các mối quan hệ với các chủ đầu tư để tham gia đấu thầu và thi công các công trình trọng điểm. Thành lập phòng chuyên trách nghiên cứu thị trường và tham gia đấu thầu các công trình lớn có nguồn vốn rõ ràng, mở rộng hợp tác với các đối tác để cung ứng vật tư, máy móc thiết bị, trao đổi kinh nghiệm ...

Đối với hoạt động đầu tư, kinh doanh các khu đô thị, trong những năm tới Công ty tiếp tục triển khai và hoàn thiện 02 khu đô thị do Công ty làm chủ đầu tư (Khu đô thị Sơn Tây giai đoạn I và Dự án xây dựng khu nhà ở, văn phòng làm việc và cho thuê tại Ba La Hà Đông. Nghiên cứu và triển khai thêm một số các dự án mới như dự án tổ hợp nhà ở văn phòng đường Thanh Bình – Hà Đông, Dự án khu nhà ở Phú Thịnh giai đoạn II, Dự án khu nhà ở chung cư ngõ Vũ Hữu Thanh Xuân, Dự án đầu tư cụm cảng Sơn Tây... Đây là những Dự án đã được công ty nghiên cứu lập dự án đầu tư và đang trình xin phê duyệt.

Đối với hoạt động sản xuất bê tông thương phẩm, thí nghiệm, cho thuê giàn giáo cốt pha, Công ty chủ trương đầu tư bổ sung thêm máy móc thiết bị đối với hoạt động sản xuất bê tông thương phẩm, hoạt động thí nghiệm như đầu tư thêm xe vận chuyển bê tông thương phẩm, xe bơm bê tông, đầu tư dây chuyền đúc ống cống công nghệ mới, đầu tư một số thiết bị chuyên dùng về thí nghiệm, mua mới bổ sung vào lượng cốt pha hiện có... Tiếp tục nghiên cứu áp dụng công nghệ mới để tận dụng sản phẩm bê tông tươi để sản xuất một số các thành phẩm bê tông khác như ống cống, dầm bê tông chịu lực ... Do đặc thù là doanh nghiệp xây dựng do đó các sản phẩm từ bê tông được Công ty tiêu thụ rất lớn do đó việc mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh của trạm bê tông thương phẩm và phòng thí nghiệm trước tiên sẽ là đảm bảo cho hoạt động thi công xây lắp của Công ty.

Đối với hoạt động khai thác và sản xuất vật liệu xây dựng, Công ty tiếp tục đầu tư và mở rộng hoạt động của cảng cát tại Sơn Tây, nghiên cứu thị trường để sản xuất một số vật liệu mới phục vụ trực tiếp cho hoạt động chính của Công ty là thi công xây lắp.

Đối với lĩnh vực tài chính, Công ty thực hiện đa phương hóa, đa dạng hóa hoạt động hợp tác đầu tư, liên doanh liên kết với các công ty có thế mạnh, tiềm lực để bổ sung và đa dạng hóa ngành nghề của Công ty như lĩnh vực tư vấn thiết kế, quản lý dự án, đầu tư tài chính, xây dựng thủy điện ... Thành lập các công ty con và tham gia góp vốn với các công ty khác mà Công ty có thế mạnh.

Trong những năm tới, Công ty tiếp tục chủ trương đào tạo và phát triển kỹ năng quản lý, nghiệp vụ đối với cán bộ lãnh đạo, nâng cao tay nghề đối với đội ngũ công nhân. Tiếp tục tài trợ hoặc gửi đi đào tạo những cán bộ có thành tích xuất sắc. Điều chỉnh, thay đổi cơ chế tiền lương có nhiều ưu đãi hơn nữa đối với các cán bộ trẻ, các công nhân có tay nghề.

Như vậy, định hướng phát triển của Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 phù hợp với định hướng phát triển nhà ở của Chính phủ, phù hợp với triển vọng phát triển của ngành xây dựng và với nhu cầu của nền kinh tế Việt Nam trong những năm tới.

9. Chính sách đối với người lao động

9.1. Số lượng người lao động trong công ty

Tính tới thời điểm hiện nay, tổng số lao động trong Công ty là 1.391 người trong đó có 1.336 lao động nam (chiếm 96,05% tổng số lao động toàn Công ty) và 55 lao động nữ (tương đương 3,95% tổng số lao động toàn Công ty).

TRÌNH ĐỘ CHUYÊN MÔN	SỐ LAO ĐỘNG
Đại học và trên đại học	132 người
Cao đẳng	33 người
Trung học chuyên nghiệp	1.226 người
TỔNG	1.391 người

❖ Mức thu nhập bình quân*Đơn vị: Đồng/người/tháng*

CHỈ TIÊU	NĂM 2007	NĂM 2008	NĂM 2009
Thu nhập bình quân	2.000.000	2.370.000	3.500.000

9.2. Chính sách đào tạo

Chính sách đào tạo luôn được Công ty chú trọng. Hàng năm Công ty đều có các chương trình tập huấn nâng cao tay nghề cho đội ngũ công nhân. Bên cạnh đó, Công ty luôn gửi các cán bộ quản lý có thành tích xuất sắc, có năng lực tham gia các lớp bồi dưỡng, nâng cao nghiệp vụ do Tổng Công ty mở hoặc do các trường Đại học, các trung tâm mở để nâng cao tay nghề, nghiệp vụ, kiến thức chuyên môn. Ngoài ra, Công ty cũng thường xuyên tổ chức những chuyến tham quan đối với các mô hình mới và công nghệ mới trong xây dựng.

9.3. Chính sách lương, thưởng

Công ty đã ban hành quy chế tiền lương, thưởng dựa trên sự đóng góp của từng lao động vào sự phát triển của công ty.

Chính sách tiền lương, thưởng của Công ty được thanh toán, chi trả trên nguyên tắc “Làm công việc nào thì hưởng lương công việc đó”. Hiện tại tiền lương của Công ty đang chi trả cho người lao động bao gồm 2 phần: Tiền lương cơ bản và tiền lương tính theo sản phẩm. Tiền lương cơ bản dựa trên mức lương cơ bản của Nhà nước nhân với hệ số lương của người lao động được hưởng. Tiền lương tính theo sản phẩm căn cứ vào hệ số chức vụ và vị trí công tác của từng người, hệ số này được bình bầu và quyết định bởi hội đồng nâng lương của Công ty hàng năm.

Đối với tiền thưởng: Công ty thực hiện chế độ thưởng đối với người lao động theo quy chế lương thưởng tại Công ty. Tùy thuộc vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong quý, trong năm, và kết quả phân phối lợi nhuận do Đại hội đồng cổ đông quyết định, người lao động tại Công ty được hưởng chế độ thưởng khác nhau theo ngày lễ, Tết hoặc theo thành tích xuất sắc ...

Hiện tại Công ty đang nghiên cứu áp dụng chính sách tiền lương và thưởng mới để đảm bảo được thu nhập ổn định hơn cho người lao động trong thời kỳ mới.

9.4. Chính sách trợ cấp

Công ty luôn tuân thủ và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về trợ cấp đối với người lao động theo đúng quy định hiện hành.

Hiện tại công ty đang áp dụng việc trợ cấp đối với một số đối tượng theo luật định như: Trợ cấp thai sản, trợ cấp ốm đau, trợ cấp đối với các đối tượng đã nghỉ hưu, trợ cấp thất nghiệp ...

Ngoài việc trợ cấp cho các đối tượng theo quy định của luật Lao động, Công ty đã và đang tham gia trợ cấp, hỗ trợ cho các nạn nhân chiến tranh, trợ cấp cho các đối tượng gặp khó khăn do thiên tai địch họa ... Trong thời gian tới Công ty kết hợp với đoàn thanh niên thực hiện việc trợ cấp đối với một số bà mẹ Việt Nam anh hùng hoặc trợ cấp cho một số các xã ở vùng sâu vùng xa.

Như vậy chính sách đối với người lao động của Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 thực hiện trong những năm qua đã thực sự mang lại hiệu quả. Nó tạo ra sự cạnh tranh trong công việc, tạo ra động lực để người lao động tiếp tục gắn bó, công hiến trí lực và sức lực cho Công ty.

10. Chính sách cổ tức

Công ty thực hiện chi trả cổ tức theo quy định tại Điều lệ của Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông tùy thời điểm cụ thể. Trong những năm qua, Công ty luôn giữ một chính sách cổ tức ổn định ở mức 14%/năm.

CHỈ TIÊU	NĂM 2006	NĂM 2007	NĂM 2008	NĂM 2009
Cổ tức kế hoạch	14%	14%	14%	14%
Cổ tức thực tế	14%	14%	14%	

11. Tình hình hoạt động tài chính

11.1 Các chỉ tiêu cơ bản

✚ Trích khấu hao TSCĐ:

Việc ghi nhận Tài sản cố định tại Công ty thực hiện theo Chuẩn mực kế toán số 03 – Tài sản cố định hữu hình, Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính và Quyết định 206/2003/QĐ-BTC ngày 12/12/2003 về ban hành chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao như sau:

Nhóm tài sản	Thời gian khấu hao
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 25 năm
Máy móc, thiết bị	5 – 7 năm
Phương tiện vận tải	5 – 8 năm
Dụng cụ quản lý	3 – 5 năm

✚ Mức lương bình quân:

Mức lương bình quân của người lao động trong Công ty năm 2008 đạt 2.370.000 đồng/người/tháng, năm 2009 đạt 3.500.000 đồng/người/tháng. Với mức lương này Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 đã đảm bảo được cuộc sống cho cán bộ công nhân viên tại Công ty. Bên cạnh đó, nếu xét đến yếu tố lao động phổ thông chiếm tỷ trọng lớn tại Công ty, mức lương này tương đối cao.

✚ Thanh toán các khoản nợ đến hạn:

Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 luôn đảm bảo thanh toán đầy đủ các khoản nợ đến hạn và không có khoản thanh toán quá hạn.

✚ Các khoản phải nộp theo luật định:

Công ty luôn thực hiện đầy đủ các khoản phải nộp theo luật định và đúng hạn.

THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009
Thuế giá trị gia tăng	1.497.497.381	5.603.582.110
Thuế thu nhập doanh nghiệp	708.054.600	1.158.039.341
Thuế thu nhập cá nhân	5.157.799	24.556.374
Tổng	2.210.709.780	6.786.177.825

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, 2009 Công ty cổ phần Xây dựng số 21

✚ Trích lập các quỹ theo luật định:

Hàng năm phần lợi nhuận sản xuất kinh doanh sau khi trừ thuế Thu nhập Doanh nghiệp đều được Công ty tiến hành phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ theo đúng quy định theo luật định, theo Điều lệ và được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2008	% so với LNST	Năm 2009	% so với LNST
Quỹ đầu tư phát triển	1.202.863.000	33,39	1.134.722.000	14,07
Quỹ dự phòng tài chính	381.861.000	10,60	360.229.200	4,47
Quỹ khen thưởng phúc lợi	624.593.000	17,34	540.489.846	6,70
Tổng	2.209.317.000	61,33	2.035.441.046	25,24
Lợi nhuận sau thuế	3.602.292.046		8.065.858.721	

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, 2009 Công ty cổ phần Xây dựng số 21

✚ Tổng dư nợ vay:

➤ VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Đơn vị: Đồng

STT	VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN	31/12/2008	31/12/2009
1	Vay ngắn hạn	35.980.093.044	98.509.001.106
	Vay NH Công thương Hà Tây	439.713.864	8.965.017.583
	Vay NH BIDV Hà Tây	35.540.379.180	21.481.123.191
	Vay NH PT Nhà Đồng bằng Sông Cửu Long	-	68.062.860.332
2	Nợ dài hạn đến hạn trả	2.629.825.950	792.799.996
	Vay BIDV Hà Tây	2.521.000.000	700.000.000
	Nợ thuê tài chính đến hạn trả	108.825.950	92.799.996
	TỔNG CỘNG	38.609.918.994	99.301.801.102

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, 2009 Công ty cổ phần Xây dựng số 21

Số dư khoản vay ngắn hạn tăng từ 35.980.093.044 tại ngày 31/12/2008 lên 98.509.001.106 tại ngày 31/12/2009: Khoản tăng lên này là mục đích Công ty đầu tư vào các dự án thực hiện năm 2010, như: Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở Phú Thịnh Sơn Tây – giai đoạn I; Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở, văn phòng làm việc và cho thuê Công ty CPXD số 21 ...

➤ VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

Đơn vị: Đồng

STT	VAY VÀ NỢ DÀI HẠN	31/12/2008	31/12/2009
1	Vay dài hạn	1.709.794.540	2.800.000.000
	Vay NH BIDV Hà Tây	1.709.794.540	-
	Vay NH PT Nhà Đồng bằng Sông Cửu Long	-	2.800.000.000
2	Nợ dài hạn	193.333.341	100.533.345
	Thuê tài chính	193.333.341	100.533.345
	TỔNG CỘNG	1.903.127.881	2.900.533.345

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, 2009 Công ty cổ phần Xây dựng số 21

✚ *Tình hình công nợ hiện nay:*

➤ **CÁC KHOẢN PHẢI THU**

Đơn vị: Đồng

STT	CÁC KHOẢN PHẢI THU	31/12/2008	31/12/2009
I	PHẢI THU NGẮN HẠN	81.125.568.180	63.464.003.395
	Phải thu khách hàng	64.102.790.851	55.736.287.906
	Trả trước cho người bán	7.542.144.137	5.761.617.955
	Các khoản phải thu khác	9.480.633.192	2.308.275.519
	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	-	(342.177.985)
II	PHẢI THU DÀI HẠN	50.000.000	25.000.000
	Phải thu dài hạn khác	50.000.000	25.000.000
	TỔNG CỘNG	81.175.568.180	63.489.003.395

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, 2009 Công ty cổ phần Xây dựng số 21

Tại ngày 31/12/2008, các khoản phải thu ngắn hạn khác là 9.480.633.192 đồng; tại ngày 31/12/2009, các khoản phải thu ngắn hạn khác là 2.308.275.519 đồng, chi tiết các khoản này như sau:

Các khoản thu ngắn hạn khác	31/12/2008	31/12/2009
<i>Dư Nợ TK 3388 (Phải trả, phải nộp khác)</i>	<i>282.952.320</i>	<i>90.479.610</i>

Bảo hiểm xã hội	282.952.320	-
Ứng trước tiền Bảo hiểm y tế cho Bảo hiểm Hà Đông	-	90.479.610
Phải thu khác	9.197.680.872	2.217.795.909
Ban quản lý dự án đầu tư và xây dựng tp Hà Đông	878.524.300	878.524.300
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	6.404.771.600	350.000.000
Ban quản lý cụm điểm công nghiệp thành phố Hà Đông	15.000.000	15.000.000
Công ty Intergeo 4	50.000.000	50.000.000
Công ty Cho thuê tài chính Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam	26.715.154	17.575.764
Công ty Tư vấn đầu tư xây dựng và Phát triển nhà Hà nội số 2	100.000.000	100.000.000
Ban bồi thường giải phóng mặt bằng thị xã Sơn tây	808.206.618	326.620.240
Đặng Ngọc An - Đội 1	914.463.200	26.834.000
Các đối tượng khác		118.891.756
Tiền thuế thu nhập cá nhân phải thu		24.556.374
Bảo hiểm xã hội phải thu của công nhân viên		309.793.475
Cộng	9.480.633.192	2.308.275.519

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2009 Công ty cổ phần Xây dựng số 21

Chi tiết số dư phải thu dài hạn khác ngày 31/12/2008 và 31/12/2009 như sau:

Đơn vị: Đồng

Phải thu dài hạn khác	31/12/2008	31/12/2009
Ký quỹ, ký cược dài hạn	50.000.000	25.000.000
Công ty cho thuê tài chính Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam	50.000.000	25.000.000
Cộng	50.000.000	25.000.000

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, 2009 Công ty cổ phần Xây dựng số 21

➤ **CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ**

Đơn vị: Đồng

STT	CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ	31/12/2008	31/12/2009
I	PHẢI TRẢ NGẮN HẠN	117.351.084.095	159.393.166.619
	Phải trả người bán	59.131.698.978	69.396.544.579
	Người mua trả tiền trước	28.589.384.959	64.955.682.000
	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	2.210.709.780	6.786.177.825
	Phải trả người lao động	16.148.303.706	6.185.394.247
	Chi phí phải trả	2.717.633.350	-
	Phải trả nội bộ	389.313.276	-
	Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.164.040.046	12.069.367.968
II	PHẢI TRẢ DÀI HẠN	101.743.212.154	100.500.592.029
	Phải trả dài hạn khác	101.731.161.763	100.488.541.638
	Dự phòng trợ cấp mất việc làm	12.050.391	12.050.391
	TỔNG CỘNG	219.094.296.249	259.893.758.648

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, 2009 Công ty cổ phần Xây dựng số 21

Số dư khoản người mua trả tiền trước tăng từ 28.589.384.959 tại ngày 31/12/2008 lên 64.955.682.000 tại ngày 31/12/2009:

Khoản tăng lên này là khoản khách hàng ứng trước cho các dự án Công ty thực hiện năm 2009, như: Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở Phú Thịnh Sơn Tây – giai đoạn I; Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở, văn phòng làm việc và cho thuê Công ty CPXD số 21, khách hàng; ...

11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2008	Năm 2009
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	Lần	1,72	1,43
+ Hệ số thanh toán nhanh: <u>TSLĐ - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	Lần	0,71	0,55
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,90	0,91
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	9,22	10,64
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho: <u>Giá vốn hàng bán</u> Hàng tồn kho bình quân	Vòng	1,29	1,44
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	0,58	0,76
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	2,15	2,68
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	13,33	25,93
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	1,44	2,36
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	2,38	3,08

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, 2009 Công ty cổ phần Xây dựng số 21

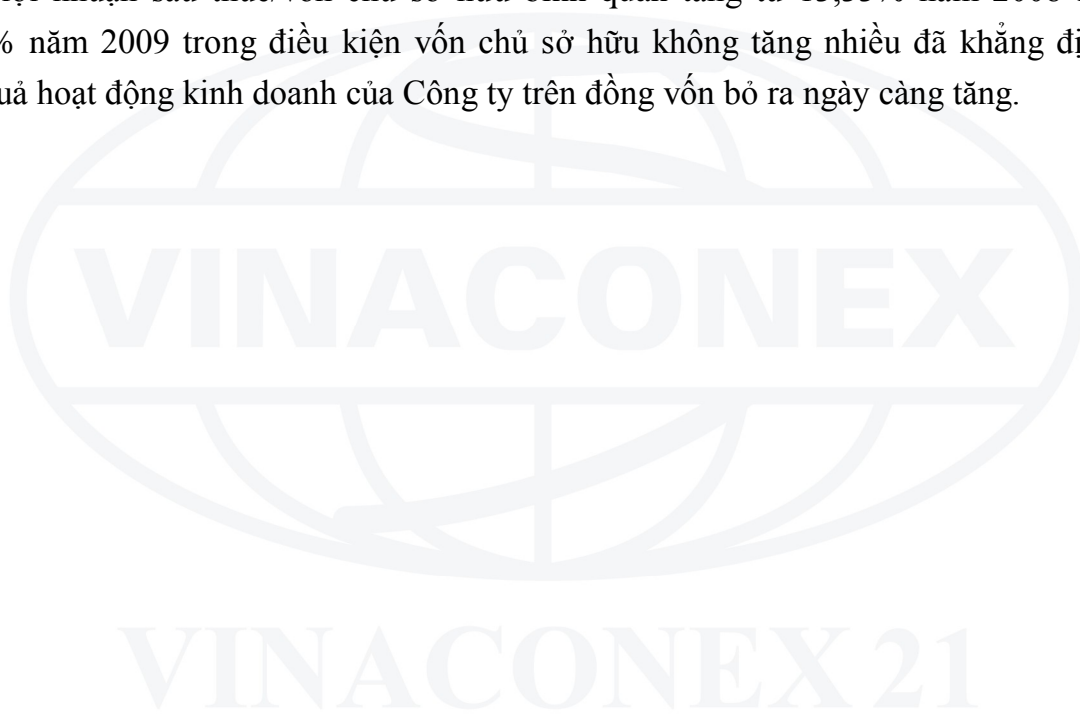
Về khả năng thanh toán: Các hệ số thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh cho thấy khả năng thanh toán của Công ty đều tương đối tốt. Tuy năm 2009, các hệ số thanh toán giảm nhưng hệ số thanh toán ngắn hạn vẫn đảm bảo ở mức 1,43 lần đảm bảo khả năng thanh toán ngắn hạn của Công ty. Do đặc thù ngành xây dựng, tài sản lưu động chiếm tỷ trọng lớn trong tổng tài sản, tập trung chủ yếu ở các khoản phải thu và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang, bởi vậy tuy hệ số khả năng thanh toán nhanh của Công ty nhỏ hơn 1, nhưng Công ty không gặp trở ngại trong việc thanh toán các khoản nợ ngắn hạn của mình.

Về cơ cấu vốn: Nhóm chỉ tiêu về cơ cấu vốn cho thấy nợ chiếm một tỷ trọng lớn trong tổng tài sản và so với vốn chủ sở hữu. Điều này cũng bởi Công ty hoạt động trong lĩnh

vực xây lắp nên Công ty chủ yếu dựa vào vay nợ. Bên cạnh đó mức vốn góp tại Công ty là 17 tỷ đồng, còn tương đối hạn chế.

Về năng lực hoạt động: Chỉ tiêu vòng quay hàng tồn kho và chỉ tiêu doanh thu thuần trên tổng tài sản tăng nhẹ trong năm 2009 khẳng định sự tăng trưởng về hoạt động kinh doanh của Công ty. Nhìn chung nhóm chỉ tiêu phản ánh năng lực hoạt động của Công ty thấp nhưng đều ở mức trung bình trong ngành.

Về khả năng sinh lời: Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời trong năm 2009 đều tăng so với năm 2008, cho thấy sự tăng trưởng và phát triển của Công ty trong năm 2009. Đặc biệt hệ số lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu bình quân tăng từ 13,33% năm 2008 lên 25,93% năm 2009 trong điều kiện vốn chủ sở hữu không tăng nhiều đã khẳng định hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty trên đồng vốn bỏ ra ngày càng tăng.



12. Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng**12.1. Thành viên Hội đồng quản trị**

STT	HỌ TÊN	CHỨC VỤ
1	Tô Ngọc Thành	Chủ tịch HĐQT
2	Nguyễn Tuấn Cường	Ủy viên HĐQT
3	Nguyễn Xuân Việt	Ủy viên HĐQT – Giám đốc
4	Ngô Văn Dũng	Ủy viên HĐQT – Phó Giám đốc
5	Nguyễn Quang Vịnh	Ủy viên HĐQT – Phó Giám đốc

✦ Ông Tô Ngọc Thành – Chủ tịch HĐQT

CMND số : 011507039 Cấp ngày: 17/09/2007 Nơi cấp: CA Hà Nội
Giới tính: : Nam
Ngày tháng năm sinh: : 04/05/1953
Nơi sinh : Xã Quang Trung, huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc
Quốc tịch : Việt Nam
Dân tộc : Kinh
Quê quán : Hạ Đình, Thanh Xuân, Hà Nội
Địa chỉ thường trú : P1604 nhà 17T9 khu đô thị mới Trung Hòa Nhân Chính,
Thanh Xuân, Hà Nội
Điện thoại : 04.22249217
Trình độ văn hoá : 10/10
Trình độ chuyên môn : Kỹ sư chế tạo máy
Quá trình công tác :
Từ 1971 đến 1976 : Sinh viên khoa Động lực Đại học Bách Khoa
Từ 04/1977 - 04/1981 : Công tác tại Công ty XD Hải Phòng nay là Tổng Công ty
Bạch Đằng
Từ 05/1981 - 07/1987 : Chuyên viên vụ Vật tư - Vận tải bộ Xây Dựng
Từ 08/1987 - 09/1997 : Chuyên viên vụ kế hoạch thống kê - Bộ Xây Dựng
Từ 10/1997 - 10/2003 : Phó vụ trưởng vụ kế hoạch thống kê - Bộ Xây Dựng
Từ 11/2003 - 09/2005 : Ủy viên HĐQT Tổng Công ty XNK & XD Việt Nam

- Từ 10/2005 - 11/2006* : Ủy viên HĐQT, ủy viên thường vụ Đảng ủy Tổng Công ty XNK XD Việt Nam
- Từ 12/2006 đến nay* : Ủy viên HĐQT, ủy viên thường vụ Đảng ủy Tổng Công ty cổ phần XNK&XD Việt Nam
- Chức vụ hiện tại : Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng số 21
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác : Ủy viên HĐQT Tổng Công ty CP XNK&XD Việt Nam;
Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng số 20;
Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xi măng Yên Bình;
Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Ống sợi thủy tinh Vinaconex;
Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần VIPACO
- Số cổ phần sở hữu đến thời điểm 15/10/2009 : Đại diện vốn của Tổng Công ty Vinaconex: 930.000 cổ phần
Sở hữu cá nhân: 3.000 cổ phần
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không
- Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có) : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không
- Người có liên quan : Không có người liên quan nắm giữ cổ phiếu của Công ty

➤ Ông Nguyễn Tuấn Cường – Ủy viên HĐQT

- CMND số : 011791357 Cấp ngày 05/04/2007 Nơi cấp: CA Hà Nội
- Giới tính: : Nam
- Ngày tháng năm sinh: : 16/07/1960
- Nơi sinh : Hà Nội
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Xã Đông Ngạc, huyện Từ Liêm, Hà Nội
- Địa chỉ thường trú : Số 17 Mai Hắc Đế, phường Bùi Thị Xuân, Hà Nội
- Điện thoại : 04.22249291
- Trình độ văn hoá : 10/10
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác :

- Từ 10/1977 - 11/1982* : Học viên trường Đại học kỹ thuật quân sự
- Từ 12/1982 - 03/1988* : Trợ lý, kỹ sư phòng Sây bay viện thiết kế công trình - Bộ tư lệnh công binh
- Từ 04/1988 - 11/1990* : Đơn vị trưởng lao động tại cộng hòa liên bang Đức
- Từ 12/1990 - 03/1999* : Phó phòng vận tải, Phó phòng Tổ chức lao động (T07/1994), Phó Giám đốc Trung tâm xuất khẩu lao động thuộc Tổng Công ty XNK XD Việt Nam -Vinaconex (12/1995)
- Từ 04/1999 - 11/2006* : Trưởng phòng Tổ chức lao động Tổng Công ty XNK Xây dựng Việt Nam
- Từ 12/2006 - 01/2008* : Trưởng phòng Tổ chức lao động Tổng Công ty CP XNK&XD Việt Nam
- Từ 02/2008 đến nay* : Giám đốc ban Phát triển Nhân lực Tổng Công ty CP XNK&XD Việt Nam
- Chức vụ hiện tại : Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng số 21
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác : Giám đốc ban Phát triển Nhân lực Tổng Công ty CP XNK&XD Việt nam;
Ủy viên HĐQT Công ty CP Xây dựng và Dịch vụ Vinaconex – VISCO
- Số cổ phần sở hữu đến thời điểm 15/10/2009 : Đại diện vốn của Tổng Công ty Vinaconex: 60.000 cổ phần
Sở hữu cá nhân: 2.000 cổ phần
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không
- Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có) : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không
- Người có liên quan : Không có người liên quan nắm giữ cổ phiếu của Công ty

➤ **Ông Nguyễn Xuân Việt – Ủy viên HĐQT – Giám đốc**

- CMND số : 111257053 Cấp ngày: 31/12/2002 Nơi cấp: CA Hà Tây
- Giới tính: : Nam
- Ngày tháng năm sinh: : 17/06/1968
- Nơi sinh : Thị xã Sơn Tây - Hà Nội

Quốc tịch : Việt Nam
Dân tộc : Kinh
Quê quán : Lê Lợi, thị xã Sơn Tây, Hà Nội
Địa chỉ thường trú : Số 118 Lê Lợi, thị xã Sơn Tây, Hà Nội
Điện thoại : 0903442114
Trình độ văn hoá : 12/12
Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ xây dựng
Quá trình công tác :
Từ 10/1990 - 11/1993 : Cán bộ kỹ thuật Công ty Xây dựng khu Bắc
Từ 12/1993 - 11/1998 : Đội trưởng - Công ty Xây dựng khu Bắc
Từ 12/1998 - 04/2000 : Phó Giám đốc Công ty Xây dựng khu Bắc
Từ 05/2000 - 11/2001 : Phó Giám đốc Công ty Xây dựng khu Nam
Từ 12/2001 đến nay : Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 21
Chức vụ hiện tại : Giám đốc, thành viên HĐQT, bí thư Đảng uỷ Công ty Cổ phần Xây dựng số 21
Chức vụ đang nắm giữ : Không
ở các tổ chức khác
Số cổ phần sở hữu đến : 39.000 cổ phần
thời điểm 15/10/2009
Các khoản nợ đối với : Không
Công ty
Hành vi vi phạm pháp : Không
luật (nếu có)
Quyền lợi mâu thuẫn : Không
với Công ty
Người có liên quan : Không có người liên quan nắm giữ cổ phiếu của Công ty

✦ Ông Ngô Văn Dũng – Ủy viên HĐQT – Phó Giám đốc

CMND số : 112148248 Cấp ngày: 27/08/2003 Nơi cấp: CA Hà Tây
Giới tính: : Nam
Ngày tháng năm sinh: : 01/05/1959
Nơi sinh : Đồng Tân, Ứng Hòa, Hà Nội
Quốc tịch : Việt Nam
Dân tộc : Kinh

Quê quán : Đòng Tân, Ứng Hòa, Hà Nội
Địa chỉ thường trú : Số 4 ngõ 3 phố Lương Văn Can, phường Nguyễn Trãi, Hà Đông, Hà Nội
Điện thoại : 0913574792
Trình độ văn hoá : 10/10
Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng
Quá trình công tác :
Từ 07/1979 - 01/1984 : Cán bộ Công ty Than Uông Bí Quảng Ninh
Từ 02/1984 - 03/1987 : Thượng sỹ - Quân đội ND Việt Nam
Từ 04/1987 - 12/1998 : Cán bộ kỹ thuật Công ty Xây dựng khu Nam
Từ 01/1999 - 04/2000 : Đội trưởng đội xây dựng Công ty Xây dựng khu Nam
Từ 05/2000 đến nay : Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 21
Chức vụ hiện tại : Phó Giám đốc, thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng số 21
Chức vụ đang nắm giữ : Không
ở các tổ chức khác
Số cổ phần sở hữu đến : 35.400 cổ phần
thời điểm 15/10/2009
Các khoản nợ đối với : Không
Công ty
Hành vi vi phạm pháp : Không
luật (nếu có)
Quyền lợi mâu thuẫn : Không
với lợi ích Công ty
Người có liên quan : Em trai: Ngô Văn Sỹ, sinh năm 1974, hiện đang sở hữu 2.880 cổ phần của Công ty

✦ Ông Nguyễn Quang Vịnh – Ủy viên HĐQT – Phó Giám đốc

CMND số : 111360880 Cấp ngày: 20/09/2004 Nơi cấp: CA Hà Tây
Giới tính: : Nam
Ngày tháng năm sinh: : 03/07/1975
Nơi sinh : Hà Đông - Hà Nội
Quốc tịch : Việt Nam
Dân tộc : Kinh
Quê quán : Viên Nội, Ứng Hòa, Hà Nội

Địa chỉ thường trú : Số 04 ngách 2 ngõ 7 đường Tô Hiệu, phường Nguyễn Trãi, Hà Đông, Hà Nội

Điện thoại : 0913552670

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn : Kiến trúc sư

Quá trình công tác :

Từ 01/2001 - 07/2004 : Cán bộ kỹ thuật Công ty Xây dựng số 19 - Tổng Công ty Xây dựng và Phát triển Hạ Tầng

Từ 08/2004 - 11/2005 : Đội trưởng đội Xây dựng Công ty Cổ phần Xây dựng số 21

Từ 12/2005 đến nay : Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 21

Chức vụ hiện tại : Phó Giám đốc Công ty, thành viên HĐQT, ủy viên ban chấp hành Đảng bộ Công ty Cổ phần Xây dựng số 21

Chức vụ đang nắm giữ : Không

ở các tổ chức khác

Số cổ phần sở hữu đến thời điểm 15/10/2009 : 22.000 cổ phần

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có) : Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không

Người có liên quan : Không có người liên quan nắm giữ cổ phiếu của Công ty

12.2. Thành viên Ban Kiểm soát

STT	HỌ TÊN	CHỨC VỤ
1	Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Tổng Văn Thuận	Ủy viên Ban Kiểm soát
3	Lê Thị Hiếu	Ủy viên Ban Kiểm soát

✦ Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang – Trưởng Ban Kiểm soát

CMND số : 090732396 Cấp ngày: 31/03/1996 Nơi cấp: CA Thái Nguyên

Giới tính: : Nữ

Ngày tháng năm sinh: : 21/02/1979
Nơi sinh : TP Thái Nguyên
Quốc tịch : Việt Nam
Dân tộc : Kinh
Quê quán : Phường Phan Đình Phùng, TP Thái Nguyên
Địa chỉ thường trú : P602 nhà 17T8 khu ĐTM Trung Hòa, Nhân Chính, Hà Nội
Điện thoại : 0912782778
Trình độ văn hoá : 12/12
Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ kế toán
Quá trình công tác :
Từ 09/2001 - 08/2008 : Cán bộ kế toán phòng TCKH Tổng Công ty CP Vinaconex
Từ 09/2008 đến nay : Phó trưởng phòng đầu tư tài chính Ban TCKH Tổng Công ty Vinaconex
Chức vụ hiện tại : Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Xây dựng số 21
Chức vụ đang nắm giữ : Phó trưởng phòng đầu tư tài chính Ban TCKH Tổng Công ty Vinaconex;
ở các tổ chức khác : Trưởng BKS Công ty CP ĐTPT giao thông Vinaconex 39;
Trưởng BKS Công ty CP ĐT&TM Vinaconex UPGC;
Trưởng BKS Công ty CP ĐT&TM Vinaconex Thanh Hóa;
Trưởng BKS Công ty CP Xây dựng số 12;
Trưởng BKS Công ty CP Xi măng Vinaconex Lương Sơn Hòa Bình;
Trưởng BKS Công ty CP Du lịch khách sạn suối mơ;
Trưởng BKS Công ty CP Cơ khí Vinaconex 20;
Số cổ phần sở hữu đến : Đại diện vốn của Tổng Công ty Vinaconex: 30.000 cổ phần
thời điểm 15/10/2009 Sở hữu cá nhân: 1.000 cổ phần
Các khoản nợ đối với : Không
Công ty
Hành vi vi phạm pháp : Không
luật (nếu có)
Quyền lợi mâu thuẫn : Không
với Công ty
Người có liên quan : Không có người liên quan nắm giữ cổ phiếu của Công ty

➤ Ông **Tổng Văn Thuận** – Ủy viên Ban Kiểm soát

CMND số : 111124158 Cấp ngày: 16/05/1988 Nơi cấp: CA Hà Sơn
Bình

Giới tính: : Nam

Ngày tháng năm sinh: : 17/08/1954

Nơi sinh : Sài Sơn, Quốc Oai, Hà Nội

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Quê quán : Sài Sơn, Quốc Oai, Hà Nội

Địa chỉ thường trú : Phường Phú La, Hà Đông, Hà Nội

Điện thoại : 04.33516244

Trình độ văn hoá : 10/10

Trình độ chuyên môn : Trung cấp lao động tiền lương

Quá trình công tác :

Từ 02/1972 - 09/1977 : Tham gia bộ đội

Từ 10/1977 - 09/1978 : Công nhân Công ty XLCT công nghiệp Hà Tây

Từ 10/1978 - 02/1979 : Bộ đội Quân khu thủ đô

Từ 03/1979 - 08/1985 : Cán bộ tổ chức Công ty XLCT công nghiệp Hà Tây

Từ 09/1985 - 07/1998 : Cán bộ tổ chức Công ty XD khu Nam

Từ 08/1998 - 11/2002 : Trưởng phòng Tổ chức hành chính Công ty Xây dựng khu Nam

Từ 12/2002 đến nay : Trưởng phòng Tổ chức hành chính Công ty Cổ phần Xây dựng số 21

Chức vụ hiện tại : Trưởng phòng Tổ chức hành chính, phó bí thư đảng uỷ, thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Xây dựng số 21

Chức vụ đang nắm giữ : Không
ở các tổ chức khác

Số cổ phần sở hữu đến : 2.020 cổ phần
thời điểm 15/10/2009

Các khoản nợ đối với : Không
Công ty

Hành vi vi phạm pháp : Không
luật (nếu có)

Quyền lợi mâu thuẫn : Không
với Công ty

Người có liên quan : Con gái: Tống Thị Thu Trà, sinh năm 1984, hiện đang sở hữu 1.000 cổ phần của Công ty;
Em trai: Tống Văn Lộc, sinh năm 1963, hiện đang sở hữu 420 cổ phần của Công ty.

✦ **Bà Lê Thị Hiếu – Ủy viên Ban Kiểm soát**

CMND số : 111513788 Cấp ngày: 16/03/1999 Nơi cấp: CA Hà Tây
Giới tính: : Nữ
Ngày tháng năm sinh: : 14/10/1981
Nơi sinh : Thạch Thất, Quốc Oai, Hà Nội
Quốc tịch : Việt Nam
Dân tộc : Kinh
Quê quán : Thạch Thất, Quốc Oai, Hà Nội
Địa chỉ thường trú : P414-CT2 khu đô thị Văn Quán, Hà Đông, Hà Nội
Điện thoại : 0904650045
Trình độ văn hoá : 12/12
Trình độ chuyên môn : Cử nhân Quản Trị kinh doanh
Quá trình công tác :
Từ 09/2003 - 09/2007 : Cán bộ phòng Tài chính kế toán Công ty Cổ phần Xây dựng số 21
Từ 10/2007 - nay : Cán bộ phòng Dự án Công ty Cổ phần Xây dựng số 21
Chức vụ hiện tại : Thành viên Ban Kiểm soát
Chức vụ đang nắm giữ : Không
ở các tổ chức khác
Số cổ phần sở hữu đến : 10.200 cổ phần
thời điểm 15/10/2009
Các khoản nợ đối với : Không
Công ty
Hành vi vi phạm pháp : Không
luật (nếu có)
Quyền lợi mâu thuẫn : Không
với Công ty
Người có liên quan : Chồng: Phan Trường Quân, sinh năm 1979, hiện đang sở hữu 3.118 cổ phần của Công ty;

Anh trai: Lê Huy, sinh năm 1979, hiện đang sở hữu 9.000 cổ phần của Công ty

12.3. Thành viên Ban Giám đốc

STT	HỌ TÊN	CHỨC VỤ
1	Nguyễn Xuân Việt	Giám đốc
2	Ngô Văn Dũng	Phó Giám đốc
3	Nguyễn Quang Vịnh	Phó Giám đốc

➤ Ông Nguyễn Xuân Việt – Ủy viên HĐQT – Giám đốc

Như trên

➤ Ông Ngô Văn Dũng – Ủy viên HĐQT – Phó Giám đốc

Như trên

➤ Ông Nguyễn Quang Vịnh – Ủy viên HĐQT – Phó Giám đốc

Như trên

12.4. Kế toán trưởng

➤ Ông Nguyễn Bá Hanh – Kế toán trưởng

CMND số : 151169831 Cấp ngày: 26/05/2005 Nơi cấp: CA Thái Bình
Giới tính: : Nam
Ngày tháng năm sinh: : 15/09/1978
Nơi sinh : Thái Thụy, Thái Bình
Quốc tịch : Việt Nam
Dân tộc : Kinh
Quê quán : Thụy Xuân, Thái Thụy, Thái Bình
Địa chỉ thường trú : Thôn YNA, P. Kinh Bắc, TP Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh
Điện thoại : 04.33821295
Trình độ văn hoá : 10/10
Trình độ chuyên môn : Cử nhân tài chính kế toán
Quá trình công tác :

- Từ 07/2001 – 09/2001* : Bán hàng tại Công ty TNHH Đức Lợi
- Từ 10/2001 – 3/2002* : Kế toán tại Công ty TNHH xây dựng và thương mại Ngọc Minh
- Từ 04/2002 – 12/2006* : Kế toán tại công ty tư vấn xây dựng công trình thủy I
- Từ 01/2007 – 08/2008* : Kế toán tại Ban quản lý dự án – Bộ Giao thông vận tải
- Từ 09/2008 – 06/2009* : Phó phòng kế toán Công ty CP Xây dựng số 21
- Từ 07/2002 đến nay* : Kế toán trưởng tại Công ty Cổ phần Xây dựng số 21
- Chức vụ hiện tại : Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Xây dựng số 21
- Chức vụ đang nắm giữ : Không ở các tổ chức khác
- Số cổ phần sở hữu đến thời điểm 15/10/2009 : 3.680 cổ phần
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không
- Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có) : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không
- Người có liên quan : Không có người liên quan nắm giữ cổ phiếu của Công ty

VINACONEX 21

13. Tài sản

Đơn vị: Đồng

Tài sản	31/12/2008				31/12/2009			
	Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại	Tỷ lệ % còn lại	Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại	Tỷ lệ % còn lại
TSCĐ HỮU HÌNH	27.130.828.894	9.559.878.807	17.570.950.087	64,76	35.066.840.763	12.123.651.111	22.943.189.652	65,43
Nhà cửa, vật kiến trúc	1.438.934.513	381.423.894	1.057.510.619	73,49	1.438.934.513	513.729.138	925.205.375	64,30
Máy móc, thiết bị	17.397.173.018	6.675.511.461	10.721.661.557	61,63	16.797.228.211	8.013.645.276	8.783.582.935	52,30
Phương tiện vận tải	7.768.595.330	2.193.313.322	5.575.282.008	71,77	16.272.241.382	3.195.206.238	13.077.035.144	80,36
Thiết bị, dụng cụ QL	526.126.033	309.630.130	216.495.903	41,15	558.436.657	401.070.459	157.366.198	28,18
TSCĐ VÔ HÌNH	1.225.630.000	109.069.800	1.116.560.200	91,10	925.630.000	77.542.200	848.087.800	91,62
Quyền sử dụng đất	898.630.000	35.944.800	862.685.200	96,00	898.630.000	53.917.200	844.712.800	94,00
Phần mềm máy vi tính	27.000.000	16.875.000	10.125.000	37,50	27.000.000	23.625.000	3.375.000	12,50
Giá trị thương hiệu	300.000.000	56.250.000	243.750.000	81,25	-	-	-	
TSCĐ THUÊ TÀI CHÍNH	1.317.197.182	414.741.352	902.455.830	68,51	522.469.091	125.143.736	397.325.355	76,05

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, năm 2009 Công ty Cổ phần Xây dựng số 21

14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2009	Hoàn thành Năm 2009		Kế hoạch Năm 2010	
		đồng	% +/- so với kế hoạch năm 2009	đồng	% +/- so với kế hoạch năm 2009
Vốn chủ sở hữu	28.522.000.000	34.037.297.804	19,34	34.120.000.000	19,63
Doanh thu thuần	228.750.000.000	301.049.796.054	31,61	267.637.000.000	17,00
Lợi nhuận sau thuế	5.765.000.000	8.065.858.721	39,91	6.745.000.000	17,00
Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	2,52%	2,68%	6,35	2,52%	-
Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	20,21%	23,7%	17,27	19,77%	-
Cổ tức	14,00%	-	-	17,00%	-

Nguồn: Công ty Cổ phần Xây dựng số 21

Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên

Thị trường xây dựng có nhiều thuận lợi, chi phí huy động vốn giảm, các công trình được triển khai và mở rộng: Bước sang năm 2009 lạm phát được kiềm chế, Chính phủ thực hiện các biện pháp kích cầu nền kinh tế, lãi vay vốn các tổ chức tín dụng được cắt giảm, nguồn vốn sử dụng cho hoạt động xây dựng tiếp tục được giải ngân và bổ sung mới, nhiều công trình mới chính phủ đã đồng ý phê duyệt triển khai. Đây là cơ hội lớn đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng.

Các dự án do Công ty đầu tư bắt đầu đến thời điểm nghiệm thu thanh toán. Một số dự án, công trình trọng điểm của Công ty như Công trình thi công hạ tầng kỹ thuật khu I,

khu II đất dịch vụ xã Đồng Mai ký sẽ được triển khai và nghiệm thu năm 2009, công trình thi công chợ Nghệ Sơn tây, công trình hạ tầng khu công nghiệp Bắc Phú Cát cũng sẽ được triển khai mạnh và nghiệm thu vào năm 2009. Đặc biệt 02 Dự án do Công ty làm chủ đầu tư và trực tiếp thi công đó là Dự án khu nhà ở Phú Thịnh giai đoạn I và Dự án xây dựng khu nhà ở văn phòng làm việc và cho thuê của Công ty tại Ba La Hà Đông mặc dù đã triển khai thi công từ năm 2006 nhưng doanh thu sẽ được xác định bắt đầu từ năm 2009.

Một số hợp đồng Công ty đang thương thảo có giá trị lớn và đơn giá cao: Ngay sau khi các hợp đồng thi công kết thúc, Công ty sẽ thương thảo, đấu thầu và triển khai một số các hợp đồng gắn với các hợp đồng thi công về hạ tầng kỹ thuật như: Trường Đào tạo và Phát triển nhân lực Ngân hàng Công thương, đường Láng Hòa Lạc, một số công trình thuộc Dự án đầu tư khu đô thị Mỗ Lao ...

Sự chỉ đạo kịp thời của Hội đồng quản trị, ban giám đốc và sự tin tưởng của các cổ đông hiệu hữu: Kể từ ngày chuyển đổi mô hình hoạt động từ Công ty Nhà nước sang Công ty cổ phần mối quan hệ giữa Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và các cổ đông luôn luôn được gắn kết. Kết quả đó được phản ánh qua các kỳ họp đại hội đồng cổ đông của Công ty luôn được các cổ đông tham gia đầy đủ, tham gia đóng góp ý kiến cũng như rất đồng thuận với kết quả hoạt động trong thời gian qua và đường hướng phát triển của Công ty trong thời gian tới.

Để đảm bảo lợi nhuận theo kế hoạch đã được đề ra. Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 đã xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh cụ thể cho từng năm, trên cơ sở đó Công ty sẽ triển khai và thực hiện để đảm bảo mang lại hiệu quả cao nhất. Cụ thể doanh thu và lợi nhuận dự kiến của từng loại hình hoạt động như sau:

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Dự kiến năm 2010
Tổng doanh thu	267.637
Doanh thu xây lắp	130.000
Doanh thu kinh doanh bất động sản	120.187
Doanh thu từ bê tông thương phẩm	17.000
Doanh thu khác	450
Lợi nhuận trước thuế	8.992

Chỉ tiêu	Dự kiến năm 2010
Lợi nhuận xây lắp	1.897
Lợi nhuận kinh doanh bất động sản	6.000
Lợi nhuận từ bê tông	1.080
Lợi nhuận từ hàng hóa và dịch vụ	15

Nguồn: Công ty Cổ phần Xây dựng số 21

Chi tiết hơn về doanh thu dự kiến của hoạt động kinh doanh bất động sản và hoạt động xây dựng trong năm 2009 và năm 2010:

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Dự kiến năm 2010
I	Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	120.187
1	Đầu tư xây dựng khu nhà ở Phú Thịnh Sơn Tây – giai đoạn I	80.187
2	Đầu tư xây dựng khu nhà ở, văn phòng làm việc và cho thuê Cty CPXD số 21	40.000
II	Doanh thu từ hoạt động thi công xây lắp	130.000
1	Thi công HTKT cụm công nghiệp Yên Nghĩa	
2	Thi công gói thầu số 6 bên xe trung tâm tỉnh Hà Tây	
3	Đường giao thông khu công nghiệp Bắc Phú Cát	63.564
4	Gói thầu số 2 xây dựng chợ Nghệ - Sơn Tây	
5	Đường giao thông thoát nước khu Cổ Ngựa	
6	Gói thầu HTKT khu dân cư Ngô Thì Nhậm	
7	Trung tâm phòng chống HIV tỉnh Hà Tây	
8	Thi công HTKT trường đào tạo và PT nhân lực Ngân hàng công thương Việt Nam	
9	Thi công HTKT cụm công nghiệp Lai Xá	
10	HTKT khu II đất dịch vụ xã Đồng Mai	35.000

STT	Chỉ tiêu	Dự kiến năm 2010
11	HTKT khu I đất dịch vụ xã Đồng Mai	25.000
12	Các công trình khác	6.436

Nguồn: Công ty Cổ phần Xây dựng số 21

15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Theo ý kiến của chúng tôi, kế hoạch của Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 được xây dựng có cơ sở thực tế; nếu không có những yếu tố bất khả kháng xảy ra và các biến động lớn của nền kinh tế tác động xấu đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, kế hoạch của Công ty có tính khả thi; Công ty có tiềm lực, lợi thế để thực hiện được kế hoạch sản xuất kinh doanh đã đề ra.

Mọi ý kiến đưa ra trong Bản cáo bạch này dựa trên các cơ sở nghiên cứu về Chứng khoán và Thị trường Chứng khoán, triển vọng phát triển của nền kinh tế Việt Nam, của ngành xây dựng và của Công ty Vinaconex 21. Những ý kiến này chỉ mang tính chất tham khảo cho các nhà đầu tư.

16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết

Không có

17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết

Không có

V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT**1. Loại chứng khoán**

Cổ phiếu phổ thông

2. Mệnh giá

10.000 đồng/cổ phiếu

3. Tổng số chứng khoán niêm yết

1.700.000 cổ phiếu

4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành

Cổ đông	Thời gian	Số lượng CP
Thành viên HĐQT, BKS, BGD, Kế toán trưởng	6 tháng kể từ ngày niêm yết 6 tháng tiếp theo	118.300 59.150

5. Phương pháp tính giá

$$\text{Giá trị sổ sách} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu} - \text{Quỹ khen thưởng phúc lợi}}{\text{Số cổ phiếu đang lưu hành}}$$

✚ Tại thời điểm 31/12/2008, giá trị sổ sách của 1 cổ phiếu Vinaconex 21 là 16.551 VND với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phiếu (*Mười sáu nghìn năm trăm năm mươi một đồng*).

$$\text{Giá trị sổ sách} = \frac{28.172.229.950 - 35.313.491}{1.700.000} = 16.551 \text{ VND}$$

✚ Tại thời điểm 31/12/2009, giá trị sổ sách của 1 cổ phiếu Vinaconex 21 là 19.886 VND với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phiếu (*Mười chín nghìn tám trăm tám mươi sáu đồng*).

$$\text{Giá trị sổ sách} = \frac{34.037.297.804 - 230.251.137}{1.700.000} = 19.886 \text{ VND}$$

6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Điều lệ Công ty không quy định giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của Công ty đối với người nước ngoài.

Khi Công ty đăng ký giao dịch cổ phiếu trên thị trường chứng khoán, tỷ lệ nắm giữ của người nước ngoài tuân theo Quyết định số 238/2005/QĐ-TTg ngày 29/09/2005 của Thủ tướng chính phủ về tỷ lệ tham gia của bên nước ngoài vào thị trường chứng khoán Việt Nam tối đa là 49% tổng số cổ phiếu đăng ký giao dịch của một tổ chức đăng ký giao dịch trên Trung tâm giao dịch chứng khoán.

7. Các loại thuế có liên quan

Theo Luật thuế thu nhập thông qua ngày 03/06/2008, kể từ 01/01/2009, thuế thu nhập doanh nghiệp chính thức điều chỉnh từ 28% xuống còn 25% vì vậy từ năm 2009, thuế TNDN được tính là 25% trên thu nhập chịu thuế.

Thuế giá trị gia tăng: Thuế giá trị gia tăng phải nộp được tính theo phương pháp khấu trừ thuế, số thuế phải nộp bằng thuế giá trị gia tăng đầu ra trừ thuế giá trị gia tăng đầu vào.

Thuế thu nhập cá nhân: Công ty thu hộ người lao động trên cơ sở số tiền chi trả cho cá nhân trong tháng để thực hiện khấu trừ thuế theo biểu lũy tiến từng phần đối với cá nhân có thu nhập trên 5 triệu đồng/tháng, cơ quan đại diện cho người lao động nộp thuế cho cơ quan thuế và làm quyết toán thuế thu nhập cá nhân hàng năm theo quy định.

Thuế môn bài: Nộp theo quy định của cơ quan thuế.

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT

1. Tổ chức kiểm toán

➤ CÔNG TY HỢP DANH KIỂM TOÁN VIỆT NAM

Trụ sở chính : Số 17, Lô 2C, Khu đô thị Trung Yên, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại : (+84.4) 3783 2121

Fax : (+84.4) 3783 2122

Email : hanoi@cpvietnam.org

Website : www.cpvietnam.org

➤ CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Trụ sở chính : Tầng 11 Tòa nhà Sông Đà, 165 Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại : (+84.4) 2670490/1/2/3

Fax : (+84.4) 2670494

Email : nv3_vae@ahoo.com.vn

Website : <http://vae.com.vn>

2. Tổ chức tư vấn niêm yết

➤ CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Trụ sở chính : Tầng 3, Tòa nhà Trung tâm Thương mại Opera, 60 Lý Thái Tổ, Hà Nội

Điện thoại : (+84.4) 3936 5969/70

Fax : (+84.4) 3936 5995

Email : contact@hssc.com.vn

Website : www.hssc.com.vn

VII. PHỤ LỤC

Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh

Phụ lục II: Điều lệ công ty phù hợp với Điều lệ mẫu công ty niêm yết

Phụ lục III: Báo cáo kiểm toán năm 2008

Phụ lục IV: Báo cáo kiểm toán năm 2009

Phụ lục VI: Sơ yếu lý lịch thành viên HĐQT, BKS, BGD và Kế toán trưởng

Các phụ lục khác



Hà Nội, ngày tháng năm 2009

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 21**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ****ỦY VIÊN HĐQT – GIÁM ĐỐC****TÔ NGỌC THÀNH****NGUYỄN XUÂN VIỆT****ỦY VIÊN HĐQT – PHÓ GIÁM ĐỐC****ỦY VIÊN HĐQT – PHÓ GIÁM ĐỐC****NGÔ VĂN DŨNG****NGUYỄN QUANG VỊNH****TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT****KẾ TOÁN TRƯỞNG****NGUYỄN THỊ QUỲNH TRANG****NGUYỄN BÁ HẠNH**