

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG**

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2009

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 05 năm 2010

BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

PHẦN I

ĐÁNH GIÁ CÁC CHỈ TIÊU CHỦ YẾU GIAI ĐOẠN 2005- 2009 VÀ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH NĂM 2009

I. ĐÁNH GIÁ CÁC CHỈ TIÊU CHỦ YẾU GIAI ĐOẠN 2005-2009

Giai đoạn 2005-2009, là những năm nền kinh tế có nhiều biến động khó lường từ khủng hoảng kinh tế toàn cầu, lạm phát gia tăng đến suy giảm kinh tế (2007-2009) đã ảnh hưởng sâu đậm đến sự tăng trưởng chung của kinh tế thế giới và Việt Nam đang bắt đầu bước vào quá trình hội nhập kinh tế khu vực và quốc tế, cũng không thoát khỏi ảnh hưởng.

Tuy nhiên với quyết tâm thực hiện tốt Nghị Quyết ĐHĐCĐ đã thông qua cùng với sự chỉ đạo sâu sát, kịp thời của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội, Ban Lãnh đạo cùng toàn thể CBCNV INVESTCO đã nỗ lực vượt qua mọi khó khăn và thách thức để đạt được mức tăng trưởng hàng năm với hiệu quả cao, góp phần nâng cao uy tín và thương hiệu trên thương trường.

Kết quả hoạt động SXKD giai đoạn 2005- 2009 như sau:

ĐV: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2005	Năm 2006	Tỷ lệ so với năm 2005	Năm 2007	Tỷ lệ so với năm 2006	Năm 2008	Tỷ lệ so với năm 2007	Năm 2009	Tỷ lệ so với năm 2008
1	Doanh thu	278.032	432.936	156%	523.970	121%	510.296	97%	625.900	122%
2	Lợi nhuận trước thuế	9.749	21.222	218%	26.296	124%	28.113	107%	47.616	169%
3	Thu nhập bình quân/người	1,6	1,7		2,0		2,5		3,0	

Tỉ lệ tăng trưởng bình quân giai đoạn 2005-2009 như sau:

- Doanh thu tăng bình quân : 24%
- Lợi nhuận tăng bình quân : 54%
- Thu nhập/người tăng bình quân : 60%

II. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH NĂM 2009:

Năm 2009, nền kinh tế thế giới và Việt Nam đã vượt qua giai đoạn khủng hoảng, suy thoái kinh tế và bắt đầu bước vào giai đoạn phục hồi tuy nhiên dấu hiệu chưa rõ nét vẫn còn tiềm ẩn nhiều rủi ro và bất ổn, song với thành quả đạt được các chỉ tiêu kinh tế chủ yếu trong năm 2009 đã một lần nữa khẳng định vị thế của INVESTCO.

Kết quả hoạt động SXKD năm 2009 như sau:

DVT : Triệu đồng

STT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Thực hiện	Kế hoạch	Tỷ lệ % TH so với KH
1	Giá trị sản xuất kinh doanh	881.239	730.000	121%
2	Doanh thu : - Xây lắp - Tư vấn thiết kế - Doanh thu KD nhà - SXCN, VLXD & MMTB - Doanh thu khác	625.900 565.1327 5.513 47.745 3.589 3.921	550.000	114%
3	Lợi nhuận trước thuế	47.616	35.000	136%
4	Cổ tức	14%	14%	100%
5	Tiền lương bình quân	3	3	100%

Để đạt được thành quả trên cũng là một phần có sự đóng góp của các Công ty thành viên thuộc INVESTCO đã nỗ lực phấn đấu hoàn thành nhiệm vụ sản xuất kinh doanh:

❖ Công ty CP Tư vấn đầu tư thiết kế xây dựng:

- Giá trị SXKD thực hiện năm 2009 đạt 19,973 tỷ đồng.
- Doanh thu thực hiện năm 2009 đạt 7,066 tỷ đồng.

❖ Công ty CP Đầu tư và công nghệ xây dựng INVECO:

- Giá trị SXKD thực hiện năm 2009 đạt 31,967 tỷ đồng.
- Doanh thu thực hiện năm 2009 đạt 29,428 tỷ đồng.

❖ Công ty CP Đầu tư xây dựng công nghiệp INVECOIN:

- Giá trị SXKD thực hiện năm 2009 đạt 12,468 tỷ đồng.
- Doanh thu thực hiện năm 2009 đạt 12,468 tỷ đồng.

❖ Công ty CP đầu tư và Phát triển Xây dựng 1 – Hà nội:

- Giá trị SXKD thực hiện năm 2009 đạt 202,000 tỷ đồng.
- Doanh thu thực hiện năm 2009 đạt 194,544 tỷ đồng.

❖ Công ty CP Đầu tư Xây dựng Địa Long:

- Giá trị SXKD thực hiện năm 2009 đạt 58,317 tỷ đồng.
- Doanh thu thực hiện năm 2009 đạt 40,745 tỷ đồng.

II.1. CÔNG TÁC XÂY LẬP:

Trong năm 2009, INVESTCO tiếp tục khẳng định thương hiệu trong lĩnh vực thi công xây lắp, đã thắng và trúng thầu nhiều công trình lớn tiêu biểu như sau:

Stt	Tên công trình	Giá trị hợp đồng (tỷ đồng)
1	Công trình Estella – Quận 2	1.386
2	Bệnh viện đa khoa Cần Thơ	316
3	Chung cư Nguyễn Chí Thanh	88
4	Bệnh viện ĐH Y Dược – TP. HCM	155
5	Khoa Y Nha – ĐH Y Dược Tp. HCM	200
6	Bệnh viện Thống nhất- Gói thầu nhà C5	52
7	Trụ sở Viện kiểm sát nhân dân thành phố HCM	62
8	Công trình nhà máy Meiko – Hà Nội	89
9	Công trình nhà máy Corona- Hà Nội ...	25

Mặc dù gặp nhiều khó khăn do biến động của thị trường, tình hình lạm phát gia tăng ... nhưng với phương châm chất lượng và uy tín là mục tiêu hàng đầu, Công ty đã phân đầu hoàn thành bàn giao đúng hạn các công trình cho chủ đầu tư với chất lượng cao. Nhờ vậy uy tín – thương hiệu INVESTCO liên tục được nâng cao trên thị trường.

Trong năm, INVESTCO đã hoàn thành và bàn giao đưa vào sử dụng các công trình: Cao ốc văn phòng số 4 Trần Quang Khải, Cao ốc văn phòng 189 Nguyễn Thị Minh Khai, Nhà xưởng sản xuất bánh Đức Phát, Nhà xưởng Công ty CP Dược Phẩm TW1, Nhà làm việc Công ty CP BOT Cầu Phú Mỹ. Các công trình trên đều được các Chủ đầu tư đánh giá cao về mặt chất lượng cũng như tiến độ thi công .

II.2. CÔNG TÁC ĐẦU TƯ- KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN:

II.2.1 TIẾN ĐỘ TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN:

Vượt qua khủng hoảng và suy thoái kinh tế toàn cầu trong năm 2008, nền kinh tế nước ta năm 2009 đã bắt đầu hồi phục, lạm phát được kiềm chế song vẫn còn nhiều khó khăn và thách thức, sản xuất công nghiệp – xuất nhập khẩu bị giám sát và đầu tư – kinh doanh bất động sản bị chững lại.

Trước tình hình đó, Hội đồng quản trị INVESTCO đã tiến hành rà soát và đánh giá lại hiệu quả của từng dự án, đề ra phương án và thời điểm đưa dự án vào

khai thác kinh doanh, mặt khác tiến hành nghiên cứu, lựa chọn các giải pháp phù hợp để đa dạng hóa nguồn vốn đầu tư nhằm thu hồi vốn nhanh với hiệu quả cao nhất.

Ngoài vốn chủ sở hữu, vốn vay ngân hàng, trong năm qua Công ty đã tăng cường huy động vốn thông qua việc hợp tác kinh doanh/đầu tư với các đối tác có tiềm năng, tiếp tục nghiên cứu các hình thức huy động vốn để thực hiện dự án với chi phí sử dụng vốn thấp nhất. Trong năm 2009, Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư dự án INVESTCO Residence tại phường Tam Phú, quận Thủ Đức, Tp.HCM với Ngân hàng TMCP Đại Dương (OceanBank) đồng thời đã ký kết thỏa thuận hợp tác toàn diện với OceanBank trong đó Oceanbank cam kết sẽ tài trợ vốn để INVESTCO triển khai thực hiện các dự án.

Sau đây là tiến độ triển khai các dự án:

◆ **Dự án Khu dân cư Đồng Điều – Phường 4 – Quận 8- Tp. HCM:**

- Đã hoàn thành công tác xây lắp các hạng mục công trình và bàn giao sản phẩm cho khách hàng.

◆ **Dự án Cao ốc Phúc Hợp INVESTCO Babylon (22 Âu Cơ - Phường Tân Thành – Quận Tân Phú – TP. HCM:**

- Đã hoàn thành công tác thử tải, chuẩn bị tiến hành thi công phần cọc cho công trình.

◆ **Dự án Khu dân cư INVESTCO Residence (Tam Phú – Thủ Đức – Tp. HCM):**

- Kêu gọi thành công các đối tác có tiềm năng cùng hợp tác đầu tư vào Dự án;
- Cùng với các đối tác hợp tác đầu tư nghiên cứu lại phương án qui hoạch toàn dự án theo hướng mới nhằm tăng hiệu quả của dự án.

◆ **Dự án Khu dân cư INVESTCO Green City (Lô 7 – Khu đô thị mới Nam Sài Gòn – Tp. HCM):**

- INVESTCO Green City được quy hoạch và phát triển theo hướng hiện đại đạt tiêu chuẩn quốc tế về cơ sở hạ tầng kỹ thuật - xã hội, môi trường sống xanh sạch, kiến trúc thượng tầng hài hòa định hướng phát triển không gian với đầy đủ chức năng hoàn chỉnh tiện ích của một đô thị hiện đại như: thương mại, dịch vụ, cư trú, giải trí.... Dự kiến quy mô dự án trình duyệt quy hoạch có 1.207 căn hộ chung cư cao cấp, 94 căn phố liên kế, 39 căn biệt thự, 94.000m² văn phòng trung tâm thương mại hiện đại;
- Trong năm 2009, INVESTCO đã hoàn thành 80% công tác đền bù giải phóng mặt bằng và đã hoàn thành công tác phê duyệt qui hoạch hạ tầng và hồ sơ trình duyệt nhiệm vụ qui hoạch 1/500 của Dự án.

◆ **Dự án Cao ốc văn phòng, căn hộ 360 đường Giải Phóng – Thanh Xuân – Hà Nội:**

- Đã cơ bản hoàn thành các thủ tục pháp lý, đang thực hiện các công tác chuẩn bị khởi công.

II.2.2 HOẠT ĐỘNG CỦA SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN:

Tháng 5/2009 Sàn Giao Dịch Bất Động Sản INVESTCO LAND được Sở Xây Dựng thành phố cấp giấy phép hoạt động. Tháng 6/2009 Sàn chính thức đi vào hoạt động với các hoạt động chủ yếu sau:

- ❖ Kinh doanh các sản phẩm địa ốc hình thành từ dự án do Công ty làm chủ đầu tư như :
 - Dự án Khu Dân cư Đồng Điều P4 Q8: Thực hiện lập hồ sơ cấp chủ quyền cho khách hàng và kinh doanh tiếp các căn hộ còn lại;
 - Dự án Chung cư INVESTCO BABYLON: Lập phương án kinh doanh và chuẩn bị các hồ sơ phục vụ công tác kinh doanh như Hợp đồng, Quy chế, Giá biểu, Brochure . . v . v
- ❖ Kinh doanh dịch vụ bất động sản: môi giới, thẩm định giá.

II.3. CÔNG TÁC HUY ĐỘNG VỐN VÀ ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH:

Để ngăn chặn đà suy giảm kinh tế trong năm 2008, bước sang năm 2009 Nhà nước đã đưa ra nhiều giải pháp nhằm kích thích nền kinh tế tăng trưởng như : hỗ trợ lãi suất vay vốn cho doanh nghiệp, giãn thời gian nộp thuế thu nhập doanh nghiệp, ... Nhờ vậy mà Công ty huy động được nhiều nguồn vốn để thực hiện dự án, thi công công trình với chi phí sử dụng vốn thấp, góp phần nâng cao tỉ suất lợi nhuận kinh doanh.

Năm 2009 Công ty đã cơ cấu lại danh mục đầu tư tài chính nhằm giảm bớt rủi ro khi thị trường chứng khoán còn nhiều bất ổn, khó dự đoán và thoát vốn một phần nhằm giảm tỉ trọng vốn đầu tư trên tổng tài sản.

II.4. CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU:

Chỉ tiêu	01/01/2009	31/12/2009
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
▪ Hệ số thanh toán hiện hành	1,34 lần	1,26 lần
▪ Hệ số thanh toán nhanh	0,44 lần	0,37 lần
Chỉ tiêu về cơ cấu nguồn vốn		
▪ Tỷ lệ nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	75,29%	75,52%
▪ Tỷ lệ nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	24,71%	24,48%

Chỉ tiêu về cơ cấu tài sản		
▪ Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	13,82%	16,38%
▪ Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	86,18%	83,62%
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
▪ Tỷ suất LN sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	2,44%	3,58%
▪ Tỷ suất LN sau thuế/Doanh thu thuần	4,62%	6,13%
▪ Tỷ lệ LN sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (ROE)	11,14%	16,44%

II.5. CÔNG TÁC ĐẢNG - ĐOÀN THỂ:

Phát huy vai trò lãnh đạo của Đảng luôn được thể hiện trong các mặt hoạt động của INVESTCO. Đảng viên trong Đảng bộ đã nhận thức được đường lối chủ trương chính sách của Đảng trong thời kỳ đổi mới là đúng đắn và luôn phấn đấu thực hiện tốt Nghị quyết của Đảng, giữ vững vai trò chủ đạo, đầu tàu trong các mặt hoạt động SXKD của INVESTCO. Công tác bồi dưỡng và phát triển Đảng viên trẻ luôn được quan tâm và thực hiện đúng mức.

Bên cạnh đó còn có sự gắn bó của Công đoàn và Đoàn thanh niên là lực lượng trực tiếp cụ thể hóa các chủ trương, Nghị quyết của Đảng bằng các hành động thực tiễn trong các phong trào thi đua lao động sản xuất, văn hóa văn nghệ, thể dục thể thao và tham gia các hoạt động xã hội.

II.6. NHỮNG SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2009:

Lễ ký kết Hợp đồng thành lập công ty cổ phần gồm các thành viên sáng lập: INVESTCO + Công ty CP BSC Việt Nam + Ngân hàng TMCP Đại Dương để thực hiện dự án Khu dân cư Hưng Phú trên diện tích 92.851m² tại P. Tam Phú – Q. Thủ Đức- Tp.HCM.

II.7. CÁC GIẢI THƯỞNG ĐẠT ĐƯỢC NĂM 2009:

Với những thành tích đạt được trong hoạt động SXKD, năm 2009 INVESTCO đã vinh dự nhận được các giải thưởng:

- “Top 100 Thương hiệu Hàng đầu Việt Nam 2009” do Liên Hiệp các Hội Khoa học và Kỹ thuật Việt Nam bình chọn;
- Top 500 Doanh nghiệp Tư nhân hàng đầu Việt Nam năm 2009 do VNR 500 bình chọn;
- Nhận Huân chương Lao động Hạng 2 của Chủ tịch nước trao tặng.

PHẦN II

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2010

Trên cơ sở tình hình thực hiện nhiệm vụ SXKD năm 2009 và với mục tiêu đưa cổ phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán TP.Hồ Chí Minh (HOSE) trong năm 2010, Hội đồng Quản trị đã xây dựng kế hoạch năm 2010 với những nội dung như sau:

CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH NĂM 2010:

DVT: Triệu đồng

STT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Thực hiện năm 2009	Kế hoạch năm 2010	
			Số tiền	So với năm 2009
1	Doanh thu	625.900	938.624	150%
2	Lợi nhuận trước thuế	47.616	80.352	169%
3	Cổ tức	14%	15%	
4	Tiền lương bình quân	3	3,2	107%

I. CÔNG TÁC XÂY LẬP :

Giá trị các hợp đồng mới ký trong năm 2010 và khối lượng chuyển tiếp của các công trình đã ký hợp đồng năm 2009 là 1.200 tỷ đồng, tiêu biểu một số công trình chuyển tiếp như: Cụm Chung cư cao cấp Estella; Bệnh viện Đại học Y Dược, Bệnh viện Thống nhất gói thầu nhà C5 và các hạng mục phụ trợ; Xây lắp nhà khoa Y- Nha Đại học Y Dược Tp.HCM; Chung cư 155 Nguyễn Chí Thanh; Cao ốc văn phòng 203 Nguyễn Thị Minh Khai; Bệnh viện đa khoa Cần Thơ; Trường Đại học Tôn Đức Thắng; Trụ sở Công ty Bảo Minh Cần Thơ; Trường Đại học Dân Lập Hùng Vương

II. CÔNG TÁC ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN:

II.1. KẾ HOẠCH TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN:

Năm 2010, nền kinh tế nước ta bước vào giai đoạn phục hồi, thị trường bất động sản được đánh giá là có nhiều triển vọng vì nhu cầu còn lớn và gia tăng theo sự phát triển kinh tế-xã hội, nhất là phân khúc nhà ở cho người có thu nhập trung bình-khá, văn phòng- thương mại..... Đây là điều kiện thuận lợi để công ty đẩy mạnh triển khai các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản. Sau đây là tiến độ thực hiện cụ thể:

II.1.1 Tiếp tục đẩy mạnh triển khai các dự án hiện có:

- ***Dự án Khu dân cư Đồng Điều, Phường 4, Quận 8:***
Hoàn thành việc cấp sổ đỏ cho khách hàng.
- ***Dự án Cao ốc Phức Hợp INVESTCO Babylon – 22 Âu Cơ – Phường Tân Thành – Quận Tân Phú:***
Hoàn thành thi công phần hạ tầng kỹ thuật công trình, triển khai kinh doanh bắt đầu thu hồi vốn đầu tư dự án.
- ***Dự án Khu dân cư INVESTCO Green City (Lô 7 – Khu đô thị mới Nam Sài Gòn – TP. HCM):***
Hoàn thành công tác đền bù giải phóng mặt bằng và các thủ tục pháp lý đầu tư.
- ***Dự án Khu dân cư INVESTCO Residence (Hưng Phú – Thủ Đức):***
Cùng với các đối tác trong hợp đồng hợp tác đầu tư tiếp tục hoàn chỉnh việc điều chỉnh qui hoạch, chuẩn bị triển khai Xây dựng hạ tầng kỹ thuật.
- ***Cao ốc phức hợp 360 đường Giải Phóng – Quận Thanh Xuân – Hà Nội:***
Khởi công xây dựng và đưa vào khai thác kinh doanh.
- ***Dự án INVESTCO Richland (Bình Chánh, TP.HCM):***
Tiếp tục triển khai công tác giải phóng mặt bằng và các thủ tục đầu tư.

II.1.2. Triển khai các dự án mới:

Đối với phân khúc nhà ở, trong năm 2010-2011 thị trường bất động sản được dự kiến sẽ sôi động với sản phẩm căn hộ dành cho các khách hàng có thu nhập trung bình- khá vì vậy qua khảo sát nghiên cứu, năm 2010 INVESTCO đang tiến hành đàm phán để trở thành đối tác trong việc hợp tác đầu tư Dự án Hồng Tân tại Quận Bình Tân, Tp. HCM.

- Qui mô dự án: 8 cụm chung cư cao tầng (22 tầng) trên khu đất rộng 4,6 ha.
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 250.000 m²
- Hình thức hợp tác đầu tư: INVESTCO là nhà đầu tư thứ phát.
- Mục đích: phục vụ cho các khách hàng có thu nhập trung bình.

Đối với phân khúc này sản phẩm bán ra thường có tính thanh khoản cao vì đối tượng là người có nhu cầu nhà ở thật sự. Đó cũng chính là xu hướng phát triển của thị trường địa ốc trong thời gian tới.

Bên cạnh đó, INVESTCO tiếp tục nghiên cứu và chuẩn bị những dự án khác nhau cho nhiều phân khúc thị trường tùy thuộc vào vị trí của từng dự án nhằm phục vụ các đối tượng khách hàng với mục đích đa dạng sản phẩm.

II.2 KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN:

- ❖ Kinh doanh Chung Cư INVESTCO BABYLON; các sản phẩm thuộc dự án Hồng Tân;
- ❖ Hoàn tất công tác lập chủ quyền cho khách hàng dự án Khu Dân cư Đồng Điều P4 Q8;
- ❖ Tiếp tục liên kết với các Sàn GD BĐS khác để tìm kiếm trao đổi nguồn hàng đồng thời đẩy mạnh các hoạt động dịch vụ về bất động sản thông qua việc thiết lập trang web quảng cáo của Sàn.

III. THỰC HIỆN NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SÀN GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HCM :

Cổ phiếu của INVESTCO dự kiến sẽ đưa lên sàn giao dịch chứng khoán TP.HCM vào năm 2010 và hướng đến niêm yết cổ phiếu trên sàn giao dịch nước ngoài, việc niêm yết cổ phiếu sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho INVESTCO trong việc huy động nguồn lực về tài chính:

- Có thêm kênh huy động vốn được dễ dàng với chi phí thấp;
- Tạo cơ hội tiếp cận với nhiều nguồn tài chính khác nhau trong nước và quốc tế làm tăng nguồn vốn cho đầu tư phát triển: các định chế tài chính, nhà đầu tư chiến lược v.v...

IV. CÔNG TÁC ĐẢNG, ĐOÀN THỂ:

Không ngừng phát huy vai trò lãnh đạo của Đảng trong các hoạt động sản xuất kinh doanh. Nêu cao các hoạt động đoàn thể như Công đoàn, Đoàn Thanh niên, tạo không khí thi đua sôi nổi trong lao động, thực hiện chăm lo tốt đời sống vật chất và tinh thần cho CBCNV trong toàn Công ty.

Với đòi hỏi phát triển không ngừng của INVESTCO trong giai đoạn mới, luôn nâng cao trình độ lý luận chính trị cho cán bộ Đảng viên. Chú trọng công tác đào tạo và bồi dưỡng trình độ về quản lý, chuyên môn cho các cán bộ, đặc biệt là cán bộ quản lý. Bên cạnh đó, áp dụng các hình thức khuyến khích cho tập thể người lao động phát huy tính năng động và sáng tạo trong công tác.

V. CÁC BIỆN PHÁP ĐẢM BẢO HOÀN THÀNH KẾ HOẠCH:

Để thực hiện mục tiêu kế hoạch năm 2010, INVESTCO thực hiện các giải pháp đồng bộ sau đây:

1. Về điều hành:

- Ban TGD chỉ đạo, điều hành các Phòng, Ban và các đơn vị trực thuộc phối hợp thực hiện công việc một cách đồng bộ với hiệu suất cao nhất;
- Tăng cường kỷ luật lao động, chú trọng công tác vệ sinh-an toàn trong lao động, thực hành tiết kiệm chống lãng phí, triển khai thực hiện giải pháp tiết kiệm trong đầu tư, thi công xây lắp.

2. Về quản lý nguồn lực:

a. Tài chính:

- Làm việc với các ngân hàng thương mại, Quỹ đầu tư trong và ngoài nước để đảm bảo thu xếp vốn ngắn hạn cho thi công xây lắp đồng thời thu xếp vốn trung – dài hạn để thực hiện các dự án đầu tư;
- Xây dựng tốt kế hoạch tài chính, quản lý và sử dụng vốn một cách linh hoạt, hiệu quả;
- Đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ;
- Tăng cường hợp tác trong/ngoài nước, hợp tác với các cổ đông chiến lược và các tổ chức tài chính để đa dạng hóa nguồn vốn hoạt động;
- Cơ cấu lại nguồn vốn theo hướng hợp lý: năm 2010 dự kiến sẽ tăng vốn điều lệ từ 150 tỉ lên 200 tỷ đồng.

b. Nhân sự:

- Tiếp tục kiện toàn bộ máy tổ chức, chú trọng công tác bồi dưỡng, đào tạo cán bộ quản lý;
- Hàng năm xây dựng quy chế -hình thức trả lương, thưởng phù hợp nhằm thu hút nhân tài và giữ chân cán bộ chủ chốt, cán bộ quản lý cấp cao;
- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp.

3. Về chuyên môn:

- Lập và thẩm định tốt các dự án đầu tư, tính toán suất đầu tư hợp lý để nâng cao hiệu quả của dự án;
- Khuyến khích phát huy sáng kiến, cải tiến kỹ thuật, áp dụng vật liệu công nghệ mới nhằm hạ giá thành sản phẩm nâng cao được khả năng cạnh tranh;
- Đối với thi công: Đề xuất các giải pháp thi công hợp lý và hiệu quả, đảm bảo chất lượng-tiến độ thi công đồng thời tiết kiệm chi phí hạ giá thành sản phẩm.

4. Về quan hệ:

- Giữ mối quan hệ chặt chẽ và mật thiết với các đơn vị, cơ quan chức năng có thẩm quyền để giải quyết tốt công việc;
- Quan hệ tốt với khách hàng trong giao dịch, kinh doanh và các dịch vụ khác.

PHẦN III

ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN GIAI ĐOẠN 2010 – 2014

I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH CHUNG:

Tiếp theo năm 2010 là giai đoạn nền kinh tế các nước tiếp tục trong thời kỳ hồi phục và tăng trưởng song vẫn còn nhiều thách thức và chưa thực sự bền vững.

Tuy nhiên giới đầu tư nước ngoài đang nhận định rất khả quan về kinh tế Việt Nam trong bối cảnh thế giới vẫn còn nhiều lo ngại về khủng hoảng nợ quốc gia ở một số nước

Châu Âu, Việt Nam là một trong các thị trường mới nổi của Châu Á có định hướng phát triển đúng đắn, theo nhận định của Ngân hàng HSBC công bố ngày 04/05/2010 Việt Nam đứng thứ ba trong bảng xếp hạng Chỉ số lòng tin kinh doanh sau khi khảo sát tại 17 quốc gia và vùng lãnh thổ.

Với nhận định lạc quan trên và với sứ mạng Cung cấp các sản phẩm/dịch vụ chất lượng cao với giá cả cạnh tranh nhằm thỏa mãn ngày càng tốt hơn nhu cầu của khách hàng đồng thời tối đa hóa lợi ích của các cổ đông, INVESTCO vẫn cố gắng hướng đến là một trong những thương hiệu hàng đầu trên thị trường trong lĩnh vực thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản. Vì vậy định hướng chiến lược phát triển của Công ty giai đoạn 2010-2014 nhằm đưa INVESTCO trở thành một trong những thương hiệu mạnh, đủ năng lực cạnh tranh trên thị trường.

II. CÁC CHỈ TIÊU TỔNG HỢP GIAI ĐOẠN 2010-2014:

KẾ HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG CHỈ TIÊU TỔNG HỢP NĂM 2010 -2014

Đơn vị tính: Triệu đồng

Các chỉ tiêu chủ yếu	KH định hướng năm 2010	KH định hướng năm 2011	KH định hướng năm 2012	KH định hướng năm 2013	KH định hướng năm 2014	Tổng KHĐH 2010-2014
A	1	2	3	4	5	6=1+2+3+4+5
I/ Doanh thu	938,624	1,571,465	2,281,529	3,452,319	4,999,918	13,243,855
1. Xây lắp	820,350	898,515	989,908	1,086,500	1,195,045	4,990,318
2. Tư Vấn TK	7,000	8,000	10,000	11,000	12,000	48,000
3. Giá trị KD nhà	78,274	629,900	1,245,061	2,315,219	3,742,773	8,011,227
4. MM Thiết Bị	13,000	13,650	14,560	15,600	22,100	78,910
5. Giá trị KD khác	20,000	21,400	22,000	24,000	28,000	115,400
II/ Lợi nhuận trước thuế	80,352	125,745	221,021	384,938	603,477	1,415,534
III/ Vốn điều lệ	200,000	300,000	400,000	500,000	500,000	
IV/ Cổ tức	15.00%	16.00%	18.00%	20.00%	20.00%	

III. CÁC LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG:

III.1. Thi công xây lắp:

Đây là lĩnh vực truyền thống và là một trong lĩnh vực đóng góp doanh thu chủ yếu trong toàn bộ hoạt động của Công ty với tốc độ tăng trưởng trung bình hàng năm là 10% nhằm xây dựng và phát triển thương hiệu INVESTCO. Vì vậy, INVESTCO luôn chú trọng nâng cao năng lực quản lý, trình độ kỹ thuật, tăng cường đầu tư thiết bị, đổi mới công nghệ cho phù hợp với quy mô hoạt động ngày càng phát triển của Công ty.

Giữ vững uy tín, tạo mối quan hệ tốt với các nhà đầu tư trong và ngoài nước, linh hoạt và tận dụng thời cơ trong hoạt động xây dựng, mở rộng quan hệ thị trường, tăng tỉ lệ trúng thầu đặc biệt chú trọng các dự án lớn do nước ngoài làm chủ đầu tư.

Áp dụng biện pháp kỹ thuật thi công tiên tiến để nâng cao chất lượng và rút ngắn thời gian thi công công trình.

III.2. Đầu tư- kinh doanh bất động sản:

Để duy trì tốc độ tăng trưởng bền vững với hiệu quả cao, INVESTCO đã và đang đẩy mạnh mảng đầu tư-kinh doanh bất động sản với một số dự án đặc địa tại TP.HCM. Đây được xem là lĩnh vực chính mang lại lợi nhuận chủ yếu cho Công ty giúp cho tỉ lệ tăng trưởng lợi nhuận bình quân hàng năm 60%.

III.3. Các lĩnh vực hoạt động kinh doanh dịch vụ khác:

Để đa dạng hóa các lĩnh vực hoạt động, Công ty tìm kiếm cơ hội mở rộng sang các lĩnh vực hoạt động khác như: đầu tư tài chính, góp vốn cổ phần, sản xuất vật liệu xây dựng theo công nghệ mới.....

IV. BIỆN PHÁP THỰC HIỆN CHIẾN LƯỢC:

Chiến lược phát triển của INVESTCO giai đoạn 2010-2014 tập trung xác định ở 2 lĩnh vực chính: Thi công xây lắp và đầu tư- kinh doanh bất động sản, để đạt những chỉ tiêu đề ra cần thực hiện các biện pháp sau:

1. Về tổ chức-quản lý:

- Sắp xếp mô hình tổ chức, cơ cấu nhân sự phù hợp với chiến lược phát triển từng giai đoạn;
- Tiếp tục duy trì và áp dụng mô hình quản lý doanh nghiệp theo tiêu chuẩn ISO-9001:2008, ứng dụng các phần mềm hiện đại, tìm kiếm các giải pháp mới trong quản lý;
- Có chính sách phát triển nguồn nhân lực.

2. Đầu tư và triển khai các dự án về bất động sản:

- Đẩy mạnh công tác chuẩn bị đầu tư bao gồm: Công tác đền bù giải tỏa và hồ sơ pháp lý của dự án;
- Tăng cường công tác quản lý dự án nhằm nâng cao hiệu quả đầu tư;

- Xác định thứ tự ưu tiên đầu tư đối với các dự án. Thời điểm triển khai dự án và thời điểm hoàn thành dự án đáp ứng nhu cầu thị trường đồng thời đảm bảo sử dụng dòng tiền một cách hiệu quả nhất.

3. Biện pháp về tài chính:

- Để đáp ứng nhu cầu vốn cho giai đoạn phát triển từ 2010-2014 ngoài nguồn vốn thu hồi từ hoạt động thi công xây lắp, đầu tư kinh doanh bất động sản Công ty phải huy động vốn từ các kênh khác nhau như: Huy động vốn từ khách hàng, mời đối tác tham gia góp vốn thực hiện dự án,... Bên cạnh đó ngoài công tác huy động vốn Công ty còn dự kiến tăng vốn điều lệ dưới các hình thức phù hợp đúng với pháp luật như: phát hành cổ phiếu, chia cổ phiếu thưởng, phát hành trái phiếu chuyển đổi, trái phiếu doanh nghiệp ... để vào năm 2014 vốn điều lệ đạt 500 tỉ đồng;
- Ngoài ra để bổ sung vốn kinh doanh và tạo nguồn cho tiến độ tăng vốn điều lệ đến năm 2014, Công ty sẽ lựa chọn những cổ đông lớn có uy tín, có tiềm lực tài chính để tham gia là cổ đông chiến lược;
- Việc tăng vốn điều lệ sẽ được xây dựng trên cơ sở:
 - o Xây dựng kế hoạch hàng năm và tính toán nhu cầu vốn cụ thể có tính đến yếu tố tình hình thị trường tiền tệ chung để đưa ra chiến lược huy động vốn phù hợp cho từng năm.
 - o Chú trọng hiệu quả sử dụng vốn, vòng quay vốn... và những yếu tố rủi ro trong quản lý tài chính.
 - o Đảm bảo cơ cấu về nguồn vốn là hợp lý.

Trên đây là Kết quả hoạt động trong năm 2009 và định hướng chiến lược phát triển giai đoạn 2010-2014 của Công ty kính trình Đại Hội đồng cổ đông thông qua.

Cuối cùng thay mặt HĐQT và Ban điều hành Công ty, chúng tôi xin chân thành gửi lời cảm ơn đến Tổng Công ty Xây Dựng Hà Nội, các Quý khách hàng, Quý đối tác cùng toàn thể CBCNV đặc biệt là các Quý Cổ đông đã đóng góp và chia sẻ giúp INVESTCO vượt qua khó khăn thử thách để không ngừng phát triển và đạt được những thành quả như ngày hôm nay.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

(Đã ký và đóng dấu)

VIÊN NGỌC BẢO