

Y BAN CH NG KHOÁN NHÀ N C C P GI Y CH NG NH N NG KỶ PHÁT HÀNH C PHI U CH CÓ NGH A LÀ
VI C NG KỶ PHÁT HÀNH C PHI U ã TH C HI N THEO CÁC QUY NH C A PHÁP LU T LIÊN QUAN MÀ KHÔNG
HÀM Ý M B O GIÁ TR C AC PHI U. M I TUYÊN B TRÁI V I I U NÀY LÀ B T H P PHÁP.

B N CÁO B CH

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ VÀ XÂY LẮP CHƯƠNG DƯƠNG**



(Gi y ch ng nh n KKD l n us 4103002011 do S K Ho ch và ut TP.H Chí Minh
c p ngày 29 tháng 12 n m 2003, ng ký thay i l n 3 ngày 8 tháng 5 n m 2007)

CHÀO BÁN C PHI U RA CÔNG CHÚNG

B n cáo b ch này s c cung c p t i



CÔNG TY C PH N U T VÀ XÂY L P CH NG D NG

Tr s chính: 225 B n Ch ng D ng, Ph ng Cồ Giang, Qu n 1, TP. HCM

i n tho i: (84.8) 8.367.734 Fax: (84.8) 8.360.582



CÔNG TY C PH N CH NG KHOÁN GIA QUY N

Tr s : T ng 1,2,3 và 5, Tòa nhà Central Garden, 225 B n Ch ng D ng, Ph ng
Cồ Giang, Qu n 1, TP. HCM

i n tho i : (84.8) 8.386.068 Fax: (84.8) 8.386.896

Ph trách công b thông tin

Ông V n Minh Hoàng - Thành viên H QT – K toán tr ng

i n tho i: (84-8) 9.207.215 Fax: (84-8) 8.360.582

CÔNG TY CỔ PHẦN UT VÀ XÂY LẬP CHỢ NGŨ NG

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 12 năm 2003, đăng ký thay đổi lần 3 ngày 8 tháng 5 năm 2007)

CHÀO BÁN CỔ PHẦN ƯA CÔNG CHÚNG

- Tên cổ phần: Cổ phần Công ty Cổ phần UT và Xây lập Chợ Ngũ Ng
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
- Giá bán:
 - Công hiến: 20.000 đồng/cổ phần
 - Nghĩa lao động: 20.000 đồng/cổ phần
 - Tác nhân lực: Không thanh toán 70% giá đóng góp bình quân 5 phiên liên tiếp sau ngày chốt danh sách công hiến cổ phần thanh toán và quyên mua cổ phần phát hành thêm.
 - Ưu giá qua TTGDCK: Không thanh toán 70% giá đóng góp bình quân 5 phiên liên tiếp sau ngày chốt danh sách công hiến cổ phần thanh toán và quyên mua cổ phần phát hành thêm.
- Tổng số lượng chào bán: 6.400.000 cổ phần, trong đó:
 - Phát hành 1.800.000 cổ phần thanh toán theo tỷ lệ 2:1 (công suất cổ phần có 1 quyên, 2 quyên thanh toán cổ phần mới trong đợt chào bán này).
 - Phát hành 1.800.000 cổ phần cho công hiến theo tỷ lệ 2:1 (công suất cổ phần có 1 quyên, 2 quyên mua cổ phần mới trong đợt chào bán này).
 - Phát hành 180.000 cổ phần cho nghĩa lao động theo chương trình lần đầu tiên.
 - Phát hành 620.000 cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược.
 - Phát hành 2.000.000 cổ phần thông qua hình thức ưu giá công khai qua TTGDCK.

TỔNG CÔNG TY VIỆT NAM

Công ty Cổ phần Chứng khoán Gia Quyên

Trụ sở: Tầng 1,2,3 và 5, Tòa nhà Central Garden, 225 Bến Chương Dương, Quận 1, TP. HCM
Điện thoại: (84.8) 8.386.068 - Fax: (84.8) 8.386.896

TỔNG CÔNG TY KIỂM TOÁN

Công ty Kiểm toán DTL

Văn phòng: Lầu 5, Tòa nhà Sài Gòn 3, 140 Nguyễn Văn Thiệu, Quận 1, TP.HCM
Điện thoại: (08) 8275 026 - Fax: (08) 8275 027

M C L C

PH N I: CÁC NHÂN T R I R O	1
1. R i ro kinh t	1
2. R i ro pháp lu t.....	2
3. R i ro c thù (ngành, Công ty, l nh v c ho t ng).....	2
4. R i ro c a t chào bán, c a d án s d ng ti n thu c t t chào bán.....	3
5. Thông tin i u ch nh giá c phi u sau khi phát hành.....	4
6. R i ro khác	5
PH N II: NH NG NG I CH U TRÁCH NHI M CHÍNH I V I N I DUNG B N CÁO B CH	6
1. T ch c phát hành:.....	6
2. T ch c t v n.....	6
PH N III: CÁC KHÁI NI M	7
PH N IV - TÌNH HÌNH VÀ C I M C AT CH C PHÁT HÀNH	9
1. Tóm t t quá trình hình thành và phát tri n.....	9
2. C c u t ch c công ty.....	11
3. C c u qu n lý i u hành.....	13
4. Danh sách c ông n m gi t trên 5% v n c ph n c a công ty; Danh sách c ông sáng l p và t l c ph n n m gi ; C c u c ông.....	15
5. Danh sách nh ng công ty m và công ty con c a t ch c phát hành, danh sách nh ng công ty mà t ch c phát hành ang n m gi quy n ki m soát ho c c ph n chi ph i, danh sách nh ng công ty n m quy n ki m soát ho c c ph n chi ph i i v i t ch c phát hành.....	17
6. Ho t ng kinh doanh.....	18
7. Báo cáo k t qu ho t ng kinh doanh trong 3 n m g n nh t.....	26
8. V th c a công ty so v i các doanh nghi p khác trong ngành.....	29
9. Chính sách i v i ng i lao ng.....	30
10. Chính sách c t c.....	31
11. Tình hình tài chính.....	31
12. H i ng qu n tr , Ban giám c, Ban ki m soát, K toán tr ng.....	34
13. Tài s n.....	42
14. K ho chl i nhu n và c t c.....	43
15. Chi n l c kinh doanh.....	45
16. ánh giá c at ch ct v n v k ho chl i nhu n và c t c.....	47
17. Thông tin v nh ng cam k t nh ng ch a th c hi n c a t ch c phát hành:.....	47
18. Các thông tin, các tranh ch p ki n t ng liên quan t i t ch c phát hành mà có th nh h ng n giá c ch ng khoán chào bán.....	47
PH N V: C PH N CHÀO BÁN	48
1. Lo i ch ng khoán.....	48
2. M nh giá.....	48
3. T ng s l ng chào bán.....	48
4. Giá chào bán d ki n.....	49
5. Ph ng pháp tính giá.....	49
6. Ph ng th c phân ph i.....	50
7. Th i gian phân ph i c phi u.....	50
8. ng ký mua c phi u.....	51
9. Ph ng th c th c hi n quy n.....	52
10. Gi i h n v t l n m gi i v i nhà u t n c ngoài.....	53
11. Các h n ch có liên quan n vi c chuy n nh ng:.....	53
12. Các lo i thu liên quan:.....	53
13. Ngân hàng m tài kho n phong to nh n ti n mua c phi u.....	54
PH N VI: M C ÍCH CHÀO BÁN	54
1. M c ích chào bán.....	54
2. Ph ng án kh thi:.....	54
PH N VII: K HO CH S D NG S TI N THU C T T CHÀO BÁN	59
PH N VIII: CÁC I TÁC LIÊN QUAN T I T PHÁT HÀNH	61
1. T CH CT V N.....	61
2. T CH C KI M TOÁN.....	61
PH N IX: PH L C	62

PH N I: CÁC NHẬN T R I RO

1. R i ro kinh t

M c t ng tr ng c a n n kinh t là m t nhân t quan tr ng quy t nh t c t ng tr ng c a ngành kinh doanh a c, u t xây d ng công trình, công nghi p và dân d ng. M t n n kinh t t ng tr ng n nh thông th ng s kéo theo s gia t ng nhu c u v nhà , thuê v n phòng, cao c v n phòng các lo i và ng c l i, n n kinh t trì tr s nh h ng tiêu c c n ho t ng kinh doanh c a ngành b t ng s n, s n xu t kinh doanh v t li u xây d ng... Do v y, vi c duy trì t c t ng tr ng kinh t c a Vi t Nam v lâu dài có tác ng tích c c n ho t ng kinh doanh a c, u t xây d ng công trình, công nghi p và dân d ng.

Vi t Nam có t c t ng tr ng kinh t khá cao và n nh trong giai o n 2003 - 2007 (trung bình t kho ng h n 8%/n m) và đ báo s ti p t c duy trì t c t ng tr ng ó trong nh ng n m liên ti p theo. T c t ng t ng s n ph m trong n c (GDP) n m 2007 t 8.48%. M c t ng tr ng cao có c là s óng góp c a s t ng tr ng c a các ngành nh : ngành xây d ng và công nghi p (t ng tr ng 10,37%), ngành d ch v (8,39%) và ngành nông lâm th y s n (3,4%). V i s l c quan vào tri n v ng phát tri n trong t ng lai c a n n kinh t Vi t Nam, các ngu n v n u t ang c huy ng m nh m u t vào n n kinh t . Trong n m 2007, Vi t Nam ã thu hút c kho ng 21.3 t USD t u t tr c ti p n c ngoài, t ng 77% so v i n m 2006. V n u t tr c ti p n c ngoài th c hi n t kho ng 8 t USD, t ng 95% so v i n m 2006. ây là m c v n th c hi n t cao nh t trong vòng 20 n m k t khi th c hi n Lu t u t n c ngoài t i Vi t Nam n nay. Ngu n v n u t n i a c ng t ng n m c k l c, m c g n 400 nghìn t ng và chi m 41% GDP. S phát tri n c a n n kinh t có nh h ng n s phát tri n c a ngành kinh doanh b t ng s n, xây d ng... và ho t ng kinh doanh c a Công ty.

Bên c nh ó, Công ty c ng ph i i di n v i nh ng r i ro v l m phát và lãi su t tín d ng t ng cao c a n n kinh t :

- L m phát

Hai tháng u n m 2008, tình hình l m phát c a Vi t Nam có xu h ng bi n ng t ng cao. Chính ph Vi t Nam ã tri n khai nh ng bi n pháp ki m soát l m phát nh chính sách tỉ n t th t ch t. i u này s có nh h ng n tình hình ho t ng kinh doanh c a Công ty vì t l l m phát cao s làm giá c c a các y u t u vào t ng, làm t ng giá v n hàng bán đ o giá v n hàng bán chỉ m trên 80% doanh thu thu n c a Công ty.

▪ **Lãi suất**

Do tác động của lạm phát, lãi suất huy động và cho vay của các ngân hàng thương mại Việt Nam đã tăng cao trong thời gian qua. Hiện tại, mức vốn vay của công ty giảm vay dài hạn chỉ 40% với lãi suất năm 11.76%/năm, vay ngắn hạn chỉ 60% với lãi suất 0.95%/tháng. Với mức vốn vay cùng với lãi như trên, hoạt động của công ty vẫn bình thường, vẫn duy trì các hoạt động tăng trưởng cao trong tình hình biến động tăng của lãi suất tín dụng. Tuy nhiên, trong thời gian tới, khi công ty tiến hành huy động vốn cho các dự án lớn thì xu hướng gia tăng lãi suất cho vay có thể gây khó khăn nhất định trong huy động vốn và ảnh hưởng đến hiệu quả dự án.

2. R i ro pháp lu t

Hệ thống pháp luật của Việt Nam, đặc biệt là pháp luật về kinh doanh, nhà đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản và tài chính - tín dụng, đang trong quá trình bổ sung, hoàn thiện nên không tránh khỏi có những hạn chế bất cập trong việc áp dụng vào thực tế, do vậy sẽ ảnh hưởng đến công tác hoạch định chiến lược phát triển dài hạn của doanh nghiệp. Hiện tại, một số văn bản pháp quy liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản như: Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản... còn nhiều bất cập và hạn chế. Luật pháp càng minh bạch thì càng khuyến khích nhiều nhà đầu tư tham gia vào thị trường bất động sản Việt Nam, góp phần thúc đẩy thị trường phát triển lành mạnh và bền vững, nâng cao đời sống kinh tế xã hội. Bên cạnh đó, việc công ty phát hành chứng khoán ra công chúng cũng thể hiện niềm yêu tin của thị trường Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội sẽ chịu sự chi phối của pháp luật về chứng khoán và những biện pháp điều hành chính sách tài chính tiền tệ; thị trường chứng khoán cũng đang trong quá trình xây dựng và hoàn thiện, nên sẽ có những rủi ro nhất định tác động đến giá chứng khoán của công ty.

3. R i ro c thù (ngành, Công ty, l ãnh v ã ho t ãng)

Thị trường bất động sản hiện nay nói chung và thị trường bất động sản tại Hà Nội nói riêng chịu sự chi phối của các chính sách điều tiết vĩ mô của Nhà nước. Tác động của Luật Đất đai mới và Nghị định 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ hiện đang diễn ra thi hành Luật Đất đai, đòi hỏi các doanh nghiệp Việt Nam kinh doanh bất động sản cần phải có quy mô vốn lớn. Bên cạnh đó, công tác quản lý Nhà nước về thị trường này còn nhiều bất cập như có nhiều quy định không rõ ràng, chồng chéo và gây hiểu nhầm, việc kiểm soát và điều tiết thị trường cũng gặp nhiều khó khăn.

Trong hoạt động xây dựng công bố, thời gian thi công các công trình thường kéo dài, vì cần nghiên cứu, bàn giao các thiết bị và tài liệu. Vì thế Nam hiện nay vì các giá trị ngân sách thường chi, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công công nghệ thường phải duy trì quy trình toán giá chi phí và nhà thầu thường mất nhiều thời gian. Do vậy, sẽ có những hình thức không những tình hình tài chính của các công ty xây dựng, các biệt là tình hình công nhân phí thu, phí trả và dòng tiền hoạt động.

Tình trạng quá tải và việc kiểm soát chất lượng công trình đang là những vấn đề nóng bỏng. Các tranh chấp các doanh nghiệp trong ngành ngày càng nhiều, doanh nghiệp lớn có lợi thế về vốn và quản trị sẽ thu lợi nhuận trong việc tham gia vào công trình so với doanh nghiệp nhỏ. Ngoài ra, thị trường pháp cho những dự án Việt Nam vẫn còn rất phức tạp và tốn nhiều thời gian, vì thế nhiều nhà đầu tư đang mong chờ Việt Nam sớm có những cải cách hành chính tiến trình đầu tư vào thị trường bất động sản nhanh chóng và minh bạch hơn.

Giá các yếu tố đầu vào của ngành xây dựng, các biệt là các vật liệu xây dựng chủ yếu như sắt, thép, xi măng... đang tăng cao và còn có xu hướng tăng làm những chi phí của Công ty, làm tăng giá vốn và vì vậy sẽ giảm lợi nhuận kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, nền kinh tế đang tăng trưởng cao, nhu cầu về nhà ở, thuê cao ốc, văn phòng và đầu tư hạ tầng cơ sở đang tăng cao. Công ty sẽ có uy tín trong ngành, kinh nghiệm trong đầu tư và có mạng lưới khách hàng truy cập nên kế hoạch doanh thu và lợi nhuận là khả thi.

4. R i r o c a t chào bán, c a đ án s đ ng tí n thu c t t chào bán

Khi chi phí của Công ty phát hành và niêm yết trên thị trường chứng khoán, giá chi phí sẽ xác định dựa trên quan hệ cung cầu trên thị trường và chu kỳ những biến động của các yếu tố: tình hình hoạt động kinh doanh của công ty; và tình hình kinh tế vĩ mô, chính trị, xã hội. Những thay đổi về quy định chứng khoán và thị trường chứng khoán cũng có thể những giá trị chứng khoán của Công ty; yếu tố tâm lý của nhà đầu tư... Vào thời điểm hiện tại giá chi phí của các công ty trên thị trường chứng khoán biến động chủ yếu do Chính phủ đang thực thi các chính sách vĩ mô nhằm kích thích phát triển kinh tế và bình ổn giá cả thị trường; cùng với tâm lý của nhà đầu tư, điều này sẽ ảnh hưởng đến giá của Công ty trên thị trường. Do đó, nhu cầu thị trường chứng khoán vẫn duy trì mức độ sâu sắc trong khoảng thời gian dài kể từ phát hành sẽ những mức thành công của chào bán.

Trong trường hợp phát hành này không thành công như dự kiến, những người nắm giữ cổ phiếu sẽ phải chờ đợi cho các dự án đầu tư theo kế hoạch kinh doanh sẽ diễn ra. Các nhà đầu tư hiện tại, Hội đồng quản trị sẽ tìm kiếm các nguồn tài trợ bổ sung khác (vay các

ch c tài chính ho c th c hi n đ án theo ph ng th c liên doanh v i các n v khác) m b o huy ng v n ph c v k ho ch kinh doanh và th c hi n đ án theo úng ti n .

5. Thông tin v i u ch nh giá c phi u sau khi phát hành

N u ph ng án phát hành a ra th c hi n thì giá c phi u c a Công ty sau khi phát hành s b i u ch nh do nh h ng b i các y u t sau ây :

- Giá c phi u b i u ch nh do phát hành c phi u th ng cho c ông hi n h u.
- Giá c phi u b i u ch nh do phát hành c phi u cho c ông hi n h u đ ki n là 20.000 ng/c phi u – th p h n th giá c phi u t i th i i m ch t danh sách c ông th c hi n phát hành c phi u theo ph ng án ra.
- Giá c phi u b i u ch nh do phát hành c phi u theo ch ng trình l a ch n cho CBCNV Công ty v i giá u ãi đ ki n b ng v i giá phát hành cho c ông hi n h u là 20.000 ng/c phi u – th p h n th giá c phi u t i th i i m ch t danh sách c ông th c hi n phát hành c phi u theo ph ng án ra.
- Giá c phi u b i u ch nh do phát hành c phi u cho c ông chi n l c theo giá th a thu n v i m c chi t kh u đ ki n không quá 30% so v i giá óng c a bình quân c a 5 phiên li n k sau ngày ch t danh sách c ông th c hi n phát hành c phi u theo ph ng án ra.
- Công th c tính giá ã b i u ch nh do tác ng t ng h p t các nhân t trên nh sau:

$$\text{Giá c phi u sau pha loãng} = \frac{\text{T ng giá tr c phi u sau khi phát hành}}{\text{T ng s l ng c phi u sau khi phát hành}}$$

- ❖ T ng giá tr c phi u sau khi phát hành = [S l ng c phi u tr c t phát hành x Giá c phi u tr c ngày giao d ch không h ng quy n] = [S l ng c phi u phát hành cho t ng i t ng x Giá phát hành cho t ng i t ng] .
- ❖ EPS c b n c a Công ty tr c khi i u ch nh = T ng l i nhu n ròng c a Công ty trong 4 Quý g n nh t / S l ng c phi u l u hành bình quân trong 4 Quý g n nh t. (1)
- ❖ H s i u ch nh = Giá tr c ngày giao d ch không h ng quy n / Giá tham chi u cho ngày giao d ch không h ng quy n. (2)
- ❖ EPS i u ch nh = (1)/(2)
- Các đ li u tính EPS i u ch nh đ ki n :
 - ❖ Ngày 07/05/2008, Công ty ã hoàn t t mua l i 18.000 CP ang giao d ch trên th tr ng làm c phi u qu .
 - ❖ S l ng c phi u l u hành bình quân c a Công ty trong 4 Quý g n nh t là : **3.597.000 c phi u**

❖ Lợi nhuận của Công ty trong 4 Quý gần nhất:

Thời gian	Quý III/2007	Quý IV/2007	Quý I/2008	Quý II/2008
Lợi nhuận (ng)	6.642.329.889	16.392.013.015	9.166.790.045	5.448.963.065

- Các khoản vào lợi nhuận kinh doanh, số lượng cổ phiếu đang lưu hành và số lượng cổ phiếu mua của Công ty trong 4 Quý gần nhất. Theo công thức trên, ta tính các chỉ số EPS trước và sau khi phát hành như sau:

❖ EPS cơ bản: **10.467** đ

❖ H số ưu đãi: **1,951** đ

❖ EPS ưu đãi: **5.363** đ

6. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro đã trình bày trên, giá cổ phiếu của Công ty cũng có thể bị tác động bởi các yếu tố khách quan như: nền kinh tế, lạm phát,... mà khi xảy ra có thể gây thiệt hại tài sản của Công ty như nền kinh tế làm sụp đổ nhà cửa, lũ lụt, thiên tai, các thảm họa thiên nhiên, công nghệ,... Đây là những rủi ro ít gặp trong thực tế nhưng khi xảy ra thì gây thiệt hại rất lớn về tài sản, con người và tình hình hoạt động kinh doanh chung của Công ty.

PHẦN II: NỘI DUNG NỘI DUNG TRÁCH NHIỆM CHÍNH VÀ NỘI DUNG BẢN CÁO BẢNG**1. Thành phần phát hành:****Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công Nghiệp**

- Ông Trần Mai Cường
Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị
- Ông Nguyễn Văn Tuấn
Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Ông Văn Minh Hoàng
Chức vụ: Kế Toán Trưởng
- Ông Phạm Hữu Hòa
Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát

Chúng tôi thông báo các thông tin và số liệu trong Bản cáo báo này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi có biết, hoặc đã kiểm tra, thu thập một cách hợp lý.

2. Thành phần**Công ty Cổ phần Công nghiệp Khoán Gia Quyên (EPS)**

- Ông Trần Hoài Phong
Chức vụ: Quyên Tổng Giám đốc

Bản cáo báo này là một phần của hồ sơ ký chào bán do Công ty Cổ phần Công nghiệp Khoán Gia Quyên tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng mua bán với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công Nghiệp.

Chúng tôi thông báo việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn ngữ trên Bản cáo báo này đã được thực hiện một cách hợp lý và cân nhắc dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công Nghiệp cung cấp.

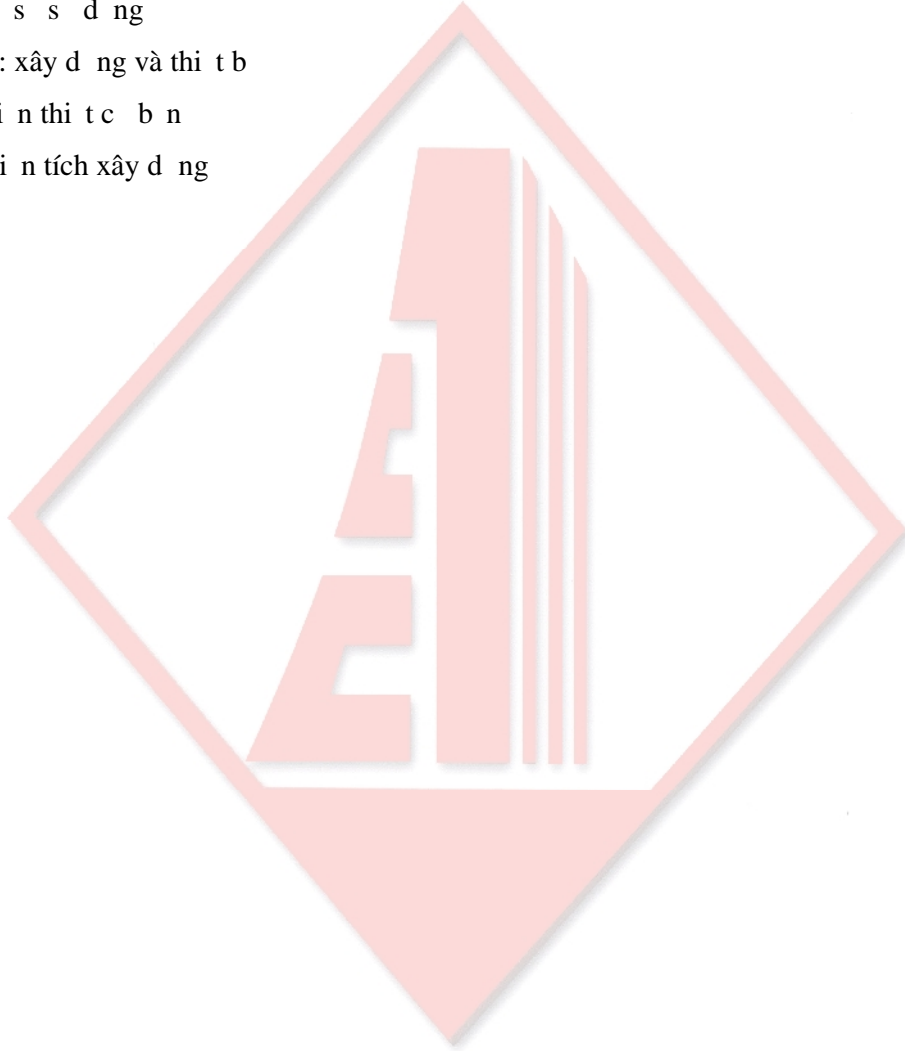
PHẦN III: CÁC KHÁI NIỆM**Các khái niệm**

1. **“Công ty” hay ACIC:** Công ty cổ phần và Xây dựng Thành lập theo Giấy chứng nhận KKD số 4103002011 do Sở Kế Hoạch và Thuế TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 12 năm 2003.
2. **“Báo cáo bch”:** Báo cáo thông tin về Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho công chúng để đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư kế hoạch.
3. **“Cổ phần”:** Văn bản chia thành nhiều phần bằng nhau.
4. **“Cổ phiếu”:** Chứng chỉ do ACIC phát hành xác nhận quyền sở hữu một hoặc nhiều cổ phần của ACIC.
5. **“Cổ đông”:** Tổ chức hoặc cá nhân sở hữu một hoặc nhiều cổ phần đã phát hành của ACIC.
6. **“Cổ tức”:** Khoản lợi nhuận ròng được trích cho mỗi phần trăm lợi nhuận hoặc tài sản khác từ nguồn lợi nhuận còn lại của Công ty sau khi đã thể hiện nghĩa vụ tài chính.
7. **“Điêng Công”:** Là điêng của Công ty cổ phần và Xây dựng Thành lập.
8. **“Điêng Quản”:** Là Điêng Quản của Công ty cổ phần và Xây dựng Thành lập.
9. **“Ban Kiểm Soát”:** Là Ban Kiểm soát của Công ty cổ phần và Xây dựng Thành lập.
10. **“Ban Giám”:** Là Ban Giám của Công ty cổ phần và Xây dựng Thành lập.
11. **“Văn bản”:** Là văn bản của Công ty cổ phần và Xây dựng Thành lập.
12. **“Tổ chức phát hành”:** Công ty cổ phần và Xây dựng Thành lập.
13. **“Tổ chức v”:** Công ty Cổ phần Kế hoạch Gia Quy định.
14. **“Tổ chức kế toán”:** Công ty Kế toán DTL.

Các tổ chức nhóm liên quan trong Báo cáo bch:

- UBCKNN: Ủy ban Kế hoạch Nhà nước
- TTGDCK: Trung tâm Giao dịch Kế hoạch Hà Nội
- Công ty: Công ty Cổ phần và Xây dựng Thành lập / ACIC
- Cổ phiếu: Cổ phiếu của Công ty Cổ phần và Xây dựng Thành lập.

- H QT: H i ng qu n tr
- H C : i h i ng c ông
- BKS: Ban ki m soát
- CBCNV: Cán b - công nhân viên
- VND: ng Vi t Nam
- ISO: Ch ng ch qu n lý ch t l ng do BVQI Anh Qu c c p.
- HSSD: H s s d ng
- XD & TB: xây d ng và thi t b
- KTCB: Ki n thi t c b n
- DTXD: Di n tích xây d ng



PH N IV - TÌNH HÌNH VÀ C I M C A T CH C PHÁT HÀNH
1. Tóm t t quá trình hình thành và phát tri n
1.1. Gi i thi u v công ty

Tên y : Công ty c ph n u t và Xây l p Ch ng D ng.

Tên vi t t t: Ch ng D ng ACIC

Mã ch ng khoán: **CDC**

Logo:



Tr s : 225 B n Ch ng D ng, P. Cô Giang, Qu n 1, TP. HCM

ì n tho i: (84.8) 8.367.734 - 8.368.878

Fax: (84.8) 8.360.582

Web site: www.acic.com.vn

Email: cdacic@vnn.vn

V n i u l : 36.000.000.000 ng (Ba m i sáu t ng).

C c u v n i u l t i th i i m 31/12/2007:

Thành ph n s h u	S c ph n s h u	T l (%)
C ông Nhà n c	1.101.240	30,6
C ông n i b	994.605	27,6
C ông bên ngoài	1.504.155	41,8
T ng s	3.600.000	100

Ho t ng s n xu t kinh doanh chính c a công ty:

- Xây d ng các công trình dân d ng, công nghi p.
- Xây d ng các công trình giao thông (c u, ng), b n c ng, sân bay.
- Xây d ng các công trình ng dây và tr m bi n th i n t 0.4 kv n 110 kv.
- S n xu t, kinh doanh v t t , thi t b , v t li u xây d ng, c u ki n bê tông úc s n, óng và ép c c.
- S n xu t, kinh doanh c u ki n kim lo i theo tiêu chu n và phi tiêu chu n.

- Dịch vụ cho thuê và kinh doanh quản lý nhà cao tầng.
- Kinh doanh phát triển nhà, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp.
- Thi công, chế tạo, gia công và lắp đặt thi công áp lực và thi công nâng.
- Thi công kết cấu bê tông xây dựng công trình. Thi công kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp.
- Thi công nội-ngoại thất công trình.
- Thi công kết cấu công trình xây dựng công nghiệp và dân dụng.
- Thi công công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị.
- Thi công lắp đặt thi công phòng cháy chữa cháy.

1.2. Lịch sử hình thành và phát triển

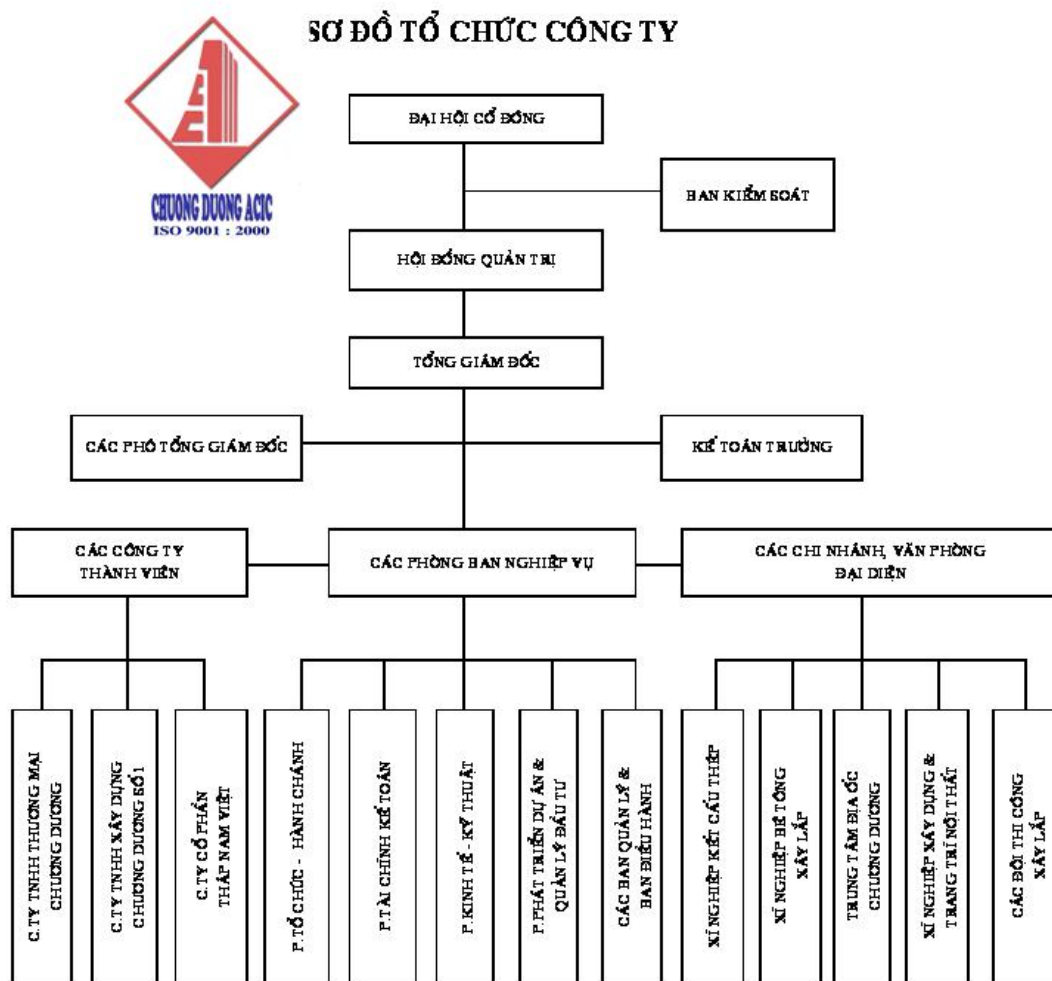
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công Nghiệp (ACIC) được thành lập từ việc cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước là Công ty Xây Lắp. ACIC là công ty có truyền thống lâu đời tại Việt Nam, tiền thân là hãng Eiffel Asia – một chi nhánh của hãng Eiffel (Công Hòa Pháp) tại Đông Dương. Từ năm 1977, Eiffel Asia được chuyển giao cho chính phủ Việt Nam trở thành một trong những công ty xây dựng hàng đầu khu vực phía nam. Qua quá trình xây dựng và trưởng thành, công ty đã từng có những tên gọi là: Xí nghiệp Lắp máy; Công ty Xây Lắp và ngày nay là Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Công Nghiệp (ACIC).

Công ty đã từng thi công rất nhiều công trình; trong đó có nhiều công trình lớn, quan trọng của đất nước như: Nhà máy xi măng Hà Tiên tại Kiên Giang; Nhà Máy Thuỷ điện Tr An – Nghệ An; Nhà Máy Thuỷ điện Thác Mơ – Bình Phước; Đài Vĩ Tinh Mặt trời Hoa Sen; Các Nhà Máy Nhiệt điện Phú Mỹ 1, Phú Mỹ 2.2 – Bà Rịa; Nhà Thi đấu Thể thao Phú Thọ phục vụ thi đấu Seagame 22 v.v...

Những năm qua, ngoài việc phát huy thế mạnh của lĩnh vực sản xuất và lắp đặt kết cấu thép có thể thấy Eiffel Asia là, ACIC không ngừng nâng cao vị thế của mình trên thị trường xây lắp và kinh doanh bất động sản. Với lĩnh vực xây lắp, Công ty đầu tư lớn vào trang thiết bị sản xuất các sản phẩm cơ khí kết cấu thép, bê tông các loại và nhiều loại máy móc, phần lớn thi công xây lắp. Hiện nay công ty có một nhà máy kết cấu thép hiện đại, một nhà máy sản xuất bê tông thương phẩm và bê tông đúc sẵn. Với lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Công ty đầu tư lớn vào việc xây dựng và kinh doanh khu căn hộ chung cư cao cấp và cao cấp ven sông Chanh Dương ACIC Building với giá trị đầu tư hơn 380 tỷ đồng trong đó phần diện tích cho thuê 9.850 m² gồm dịch vụ và văn phòng đã bắt đầu vào khai thác, qua đó khẳng định vị thế của mình trên thị trường bất động sản tại khu vực phía Nam. Trong thời gian tới, công ty hướng đến việc mở rộng hoạt động sản xuất

kinh doanh và dịch vụ của mình thông qua lĩnh vực xuất, kinh doanh hàng tiêu dùng công nghiệp, các dự án Thủy điện, các dịch vụ vận tải xây dựng và cho thuê nhà và văn phòng và nhiều hoạt động dịch vụ khác nữa. Nhưng niềm qua công ty luôn nỗ lực cao nhất hoàn thiện mình vì mục tiêu nâng cao năng lực hoạt động xây dựng, kinh doanh phát triển công ty, sau này góp phần vào sự nghiệp chung xây dựng đất nước.

2. Cấu trúc công ty



Địa chỉ cơ cấu

- **Xí nghiệp K t C u Thép:** Là chi nhánh của Công ty

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số : 4713000094 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 02 năm 2004.

- Địa chỉ: Đường 1A, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.
 - Số điện thoại: (84.0613) 836.456 Fax: (84.0613) 836.620
 - Ngành nghề kinh doanh: Sản xuất thiết bị, máy móc, các phụ tùng, phụ kiện kim loại cho xây dựng. Sản xuất cụ kiến trúc bê tông.
- **Xí nghiệp Bê tông Xây lắp:** Là chi nhánh của Công ty
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 4613000057 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 12 tháng 02 năm 2004
 - Địa chỉ: ấp Chiêu Liêu, Xã Tân Đông Hiệp, Huyện Dĩ An, Tỉnh Bình Dương
 - Số điện thoại: 0650.711334 Fax: 0650.711.332
 - Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp. Xây dựng các công trình giao thông (cầu, đường), bến cảng, sân bay. Xây dựng các công trình đường dây và trạm biến áp điện từ 0,4KV đến 110KV. Sản xuất cụ kiến trúc bê tông đúc sẵn, ống và ép cọc. Sản xuất vật liệu xây dựng (bê tông thương phẩm).
- **Trung tâm địa ốc Thành Đạt:** là chi nhánh của Công ty
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 4113030395 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 11 năm 2007.
 - Địa chỉ: 225 Bến Chanh Đạt, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp.HCM
 - Số điện thoại: 8368878
 - Ngành nghề kinh doanh: Dịch vụ cho thuê và kinh doanh quản lý nhà cao tầng.
- **Xí nghiệp Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất:** Là chi nhánh của Công ty
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 4113014201 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 02 năm 2004.
 - Địa chỉ: 225 Bến Chanh Đạt, Phường Cô Giang, Quận 1 – Tp. Hồ Chí Minh
 - Số điện thoại: (84.8) 8368 743 – 8374 153
 - Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, xây dựng các công trình giao thông (cầu, đường), bến cảng, sân bay, xây dựng các công trình đường dây và trạm biến áp điện từ 0,4KV đến 110KV. Dịch vụ cho thuê và kinh doanh quản lý nhà cao tầng. Kinh doanh phát triển nhà, hộ tầng kết cấu khu đô thị, khu công nghiệp. Thi công, chốt, gia công và lắp đặt thiết bị áp lực và thiết bị nâng.
- **Các dự án xây lắp thi công:** thực hiện việc thi công các công trình xây dựng theo sơ đồ phân công của Công ty.

3. C c u qu n lý i u hành

▪ i h i ng c ông

Là c quan có th m quy n cao nh t quy t nh m i v n quan tr ng c a Công ty theo Lu t doanh nghi p và i u l Công ty. i h i ng c ông là c quan thông qua ch tr ng chính sách u t phát tri n Công ty, quy t nh c c u v n, thông qua ph ng án s n xu t kinh doanh, quy t nh b máy t ch c qu n lý và i u hành s n xu t kinh doanh c a Công ty.

▪ H i ng qu n tr

H i ng qu n tr là c quan qu n lý cao nh t c a Công ty gi a 2 k h p i h i ng c ông, có toàn quy n nhân danh Công ty quy t nh các v n liên quan n qu n lý và ho t ng c a Công ty phù h p v i lu t pháp, tr nh ng v n thu c i h i ng c ông quy t nh. H i ng Qu n tr ch u trách nhi m tr c i h i c ông t t c nh ng v n qu n lý Công ty theo i u l , ngh quy t c a i h i ng c ông và tuân th pháp lu t.

▪ Ban ki m soát

Do i h i ng c ông b u, thay m t c ông ki m soát m i ho t ng kinh doanh, qu n tr và i u hành Công ty.

▪ Ban Giám c

Do H i ng qu n tr b nh i m, bãi nh i m, là ng i i đi n pháp nhân c a Công ty trong m i giao d ch. T ng Giám c là ng i i u hành m i ho t ng kinh doanh c a Công ty, ch u trách nhi m tr c H i ng Qu n tr và i h i c ông v trách nhi m qu n lý i u hành Công ty. T ng Giám c là i đi n cho Công ty tr c pháp lu t.

▪ Phòng Kinh t – K thu t

- Th c hi n công tác t p th u th u.
- Th c hi n công tác qu n lý các h p ng kinh t , h p ng giao khoán.
- Xây d ng các nh m c kinh t , k thu t, n giá làm c s th ng nh t qu n lý chung c a toàn công ty.
- Qu n lý k thu t thi công, k thu t an toàn lao ng và v sinh công nghi p.
- Xây d ng k ho ch và giám sát vi c th c hi n k ho ch s n xu t kinh doanh c a toàn Công ty theo quy nh.
- i đi n ch t l ng; ki m tra giám sát vi c th c hi n các m c tiêu và chính sách ch t l ng c a công ty.
- Xây d ng các nh m c tiêu hao v t t cho t ng l nh v c s n xu t c a công ty.

- Phòng phát triển dự án và quản lý dự án :
 - Lập kế hoạch dự án ngắn hạn, trung hạn, dài hạn của công ty;
 - Nghiên cứu xu hướng áp dụng các dây chuyền sản xuất mới, sản phẩm mới phù hợp với thị trường. Nghiên cứu dự án nâng cao năng lực sản xuất và dự án mở rộng sản xuất;
 - Nghiên cứu, xu hướng các dự án dự án xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng, kinh doanh phát triển nhà ở, nhà xưởng ...
 - Lập và trình duyệt báo cáo tiến độ thi công và báo cáo kinh phí cho các dự án dự án để lãnh đạo Công ty xem xét phê duyệt;
 - Theo dõi, giám sát việc khai thác có hiệu quả các dự án dự án nâng cao năng lực sản xuất;
 - Giám sát việc tuân thủ các quy định của Nhà nước trong lĩnh vực dự án của các ban quản lý dự án;
 - Tham gia quy hoạch dự án, nghiệm thu dự án đưa vào khai thác, sử dụng;
 - Đánh giá hiệu quả dự án sau dự án .
- **Phòng Tổ chức – Hành chính**
- Điều hành và quản lý các hoạt động hành chính, nhân sự của toàn công ty
 - Lập các kế hoạch về chiến lược phát triển nguồn nhân lực, kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng nâng cao tay nghề cho người lao động.
 - Thực hiện chế độ tham mưu cho Ban giám đốc về các hoạt động hành chính, nhân sự, tín dụng và các chính sách liên quan đến người lao động;
 - Xây dựng nội quy, quy chế hành chính, nhân sự cho toàn Công ty
 - Tổ chức thực hiện và giám sát việc thực hiện các quy chế, chính sách về hành chính, nhân sự phù hợp với chức năng của Công ty, phù hợp với chức năng hành chính của Nhà nước.
 - Thực hiện công tác văn thư, lưu trữ hồ sơ. Quản lý việc sử dụng xe máy, thi công, công tác văn phòng;
 - Quản lý việc sử dụng nhà xưởng, vật tư kỹ thuật, tài sản thuộc của Công ty.
- **Phòng Tài chính – Kế toán**
- Quản lý và điều hành các hoạt động tài chính kế toán của Công ty theo Luật kế toán.
 - Tham mưu cho Ban Giám đốc về tình hình tài chính và các chỉ tiêu về tài chính.
 - Lập các báo cáo về tài chính.
 - Lập các kế hoạch về tài chính; kiểm tra, quản lý kế hoạch thu chi tài chính; kiểm tra sử dụng các loại tài sản, vật tư, tín dụng.
 - Chịu trách nhiệm công tác kiểm kê tài sản theo định kỳ.

- Quản lý và nhân sự nhân viên cho các hoạt động sản xuất kinh doanh và việc thực hiện Công ty cổ phần.
- **Các chi nhánh**
 - Thực hiện kế hoạch sản xuất theo nội dung hợp đồng giao thụ nhân viên theo quy định phân giao nhiệm vụ của Công ty. Nhân viên chi nhánh, nhân viên, an toàn lao động theo yêu cầu của Công ty cũng như khách hàng.
 - Quản lý, bố trí và duy trì các công trình, nhà xưởng, thiết bị máy móc của nhân viên do Công ty giao cho nhân viên sử dụng;
 - Thực hiện việc thu hồi và nhân viên các dự án do nhân viên thi công.
- **Ban Giám đốc Hành, Ban Quản lý các dự án:** Thực hiện theo quy định riêng của từng dự án

4. Danh sách công nhân mới trên 5% và các phần của công ty; Danh sách công nhân sáng lập và các phần của nhân viên; Các công nhân

4.1. Các công nhân tại ngày 31/12/2007

Danh mục	Nhân viên tính (10.000 đồng)	Tỷ lệ (%)	Số nhân viên công nhân	Các công nhân	
				Tổ chức	Cá nhân
Công nhân nội bộ	1.101.240	30,6	01	01	
Công nhân bên trong	994.605	27,6	69		69
- Hội đồng quản trị	649.897	18,1	05		05
- Ban kiểm soát	42.912	1,1	03		03
- Ban Giám đốc	83.841	2,3	02		02
- CBCNV	217.955	6,1	61		61
Công nhân bên ngoài	1.504.155	41,8	66	02	64
- Trong nội bộ	1.504.155	41,8	66	02	64
- Nhân viên ngoài					
Tổng cộng	3.600.000	100	136	03	133

Nguồn: Theo số liệu của công ty cung cấp

4.2. Danh sách công nợ ngắn hạn chiếm 5% vốn của công ty trên

TT	Tên công nợ	Địa chỉ	Số dư ngắn hạn	Tỷ trọng
1	Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1	526 Đường Biên Phủ, P.21, Q. Bình Thạnh, TP.H Chí Minh	1.101.240	30,6%
2	Công ty Tài Chính Cao Su	210 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Q.3, TP.H Chí Minh	575.697	16,0%
3	Trần Mai Cường	3G14, Trần Nãi, P. Bình An, Q.2, TP.H Chí Minh	219.997	6,1%
4	Nguyễn Văn Tuấn	289/C3 Nguyễn Trường Long, P.13, Q. Bình Thạnh, TP.H Chí Minh	181.647	5,0%
5	Văn Minh Hoàng	32 A1 Bầu Cát, P.12, Q. Tân Bình, TP.H Chí Minh	180.548	5,0%
Tổng cộng			2.259.129	62,7%

Nguồn: Theo sổ lưu của công ty cung cấp

4.3. Danh sách công sở và tài sản ngắn hạn

Theo Giấy chứng nhận KKD số 4103002011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.H Chí Minh ngày 8/5/2007)

Tên công sở	Quốc tịch	Tỷ lệ (%)	Cổ phần ngắn hạn	Thành tích (nghìn đồng)
Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1	Pháp nhân Việt Nam	30,60	1.101.000	11.016.000
Trần Mai Cường	Việt Nam	4,66	167.611	1.676.000
Nguyễn Văn Tuấn	Việt Nam	3,83	137.960	1.379.600
Nguyễn Xuân Giao	Việt Nam	0,54	19.507	195.070
Trung Chính	Việt Nam	1,28	46.251	462.510
Công nợ khác(*)	Việt Nam	59,09	2.127.082	21.270.820
Tổng cộng				

Nguồn: Theo sổ lưu của công ty cung cấp

5. Danh sách nh ng công ty m và công ty con c a t ch c phát hành, danh sách nh ng công ty mà t ch c phát hành ang n m gi quy n ki m soát ho c c ph n chi ph i, danh sách nh ng công ty n m quy n ki m soát ho c c ph n chi ph i i v i t ch c phát hành

5.1. Công ty n m c ph n chi ph i i v i t ch c phát hành

- Tên công ty: T ng Công ty Xây D ng S 1
- a ch : 526 i n Biên Ph , Qu n Bình Th nh, TP.H Chí Minh
- S i n tho i: (84-8) 8.222.059 Fax: (84-8) 8.290.500
- Lo i hình công ty: T ng công ty nhà n c
- Ngành ngh Kinh Doanh: Xây d ng
- T l c ph n hi n ang n m gi t i ACIC: 30,6%

5.2. Công ty mà t ch c phát hành ang n m gi quy n ki m soát

▪ **Công ty TNHH Th ng M i Ch ng D ng**

- Gi y ch ng nh n ng ký kinh doanh s : 4102046632 do S K ho ch và u t Tp. H Chí Minh c p ngày 09 tháng 01 n m 2007.
- a ch : 225 B n Ch ng D ng, Ph ng Cô Giang, Qu n 1, Tp.H Chí Minh
- S i n tho i: (84-8) 9.203.279 Fax: (84-8) 9.207.205
- Lo i hình công ty: TNHH
- V n i u l : 3.000.000.000 t ng
- Ngành ngh kinh doanh chính: Mua bán v t t , v t li u xây d ng, thi t b máy móc ngành công nông nghi p. Mua bán và cho thuê thi t b máy thi công ngành xây d ng. Kinh doanh v n t i hàng b ng ng b , ng th y n i a.
- T l c ph n c a Ch ng D ng ACIC hi n ang n m gi : 86,6%

▪ **Công ty TNHH Xây D ng Ch ng D ng S 1**

- Gi y ch ng nh n ng ký kinh doanh s : 4102046739 do S K ho ch và u t TP. H Chí Minh c p ngày 12 tháng 01 n m 2007.
- a ch : 245C Nguy n Trãi, Ph ng Nguy n C Trinh, Qu n 1, TP.H Chí Minh
- S i n tho i: (84-8) 9.207.740 Fax: (84-8) 9.207.740
- Lo i hình công ty: TNHH
- V n i u l : 2.000.000.000 ng
- Ngành ngh kinh doanh chính: Xây d ng công trình dân d ng, công nghi p, công trình giao thông (c u ng, b n c ng). Kinh doanh nhà. u t xây d ng và kinh

doanh h t ng k thu t khu ô th , khu công nghi p. Mua bán v t t , thi t b , máy thi công xây l p ngành xây d ng.

- T l c ph n c a Ch ng D ng ACIC hi n ang n m gi : 65%

6. Ho t ng kinh doanh

6.1. C c u doanh thu, l i nhu n các s n ph m, d ch v qua các n m

Công ty hi n có nhóm ho t ng kinh doanh d ch v chính g m: Xây l p, kinh doanh nhà, và nhóm ho t ng kinh doanh d ch v khác g m: bán v t t , cho thuê c t pha, thi t b , d ch v n i b .

C c u doanh thu các nhóm ho t ng kinh doanh d ch v nh sau:

Nhóm d ch v	Doanh thu 2006		Doanh thu 2007	
	Giá tr (tri u ng)	T tr ng	Giá tr (tri u ng)	T tr ng
▪ Nhóm ho t ng kinh doanh d ch v chính.	253.021	91%	281.628	90%
▪ Nhóm ho t ng kinh doanh d ch v khác.	26.488	9%	32.658	10%
T ng c ng	279.509	100%	314.286	100%

Ngu n: Báo cáo kì m toán n m 2006 và 2007 c a công ty kì m toán DTL

6.2. Nguyên v t li u

Hi n nay toàn b nguyên v t li u u vào cho các công trình mà Công ty ang thi công c cung c p b i Công ty TNHH Th ng M i Ch ng D ng - là công ty con c a ACIC (trong ó ACIC chi m 86,6%). Công ty TNHH TM Ch ng D ng hi n là i lý bán hàng c a các nhà s n xu t nguyên v t li u l n nh Xi m ng Hà Tiên 1; Xi m ng Holcim; Thép Pomina; Thép Mí n Nam... i u này m b o cho vi c cung c p nguyên v t li u u vào cho các công trình c a Công ty m t cách n nh v i giá thành h p lý nh t.

6.3. Chi phí s n xu t

Công tác tài chính – k toán t i Công ty c kì m soát và qu n lý ch t ch . Hàng tháng, vi c kì m tra, kì m soát t ng gi m các chi phí c th c hi n tr c ti p b i K toán tr ng d a trên ngân sách chi phí ã c xây d ng, thi t l p hoàn ch nh và thích h p nh t k p th i phát hi n, tìm ra nguyên nhân và i u ch nh ngay khi có chi phí t ng không h p l . Bên c nh ó công tác

quản trị tài chính luôn phân tích và đánh giá số liệu hàng các loại chi phí liên quan hoạt động kinh doanh công góp phần rất lớn trong việc kiểm soát các chi phí.

Hàng năm công tác kiểm tra, kiểm soát tất cả các khoản thu chi luôn công khai, minh bạch vì vậy hiệu quả, luân chuyển vốn trong kinh doanh nhằm mục đích tiết kiệm và tránh lãng phí vốn, hạn chế rủi ro và có thể đáp ứng kịp thời các nhu cầu vốn. Công tác quản lý chi phí tốt, chặt chẽ đã góp phần sử dụng nguồn vốn có hiệu quả, nâng cao tính cạnh tranh so với các doanh nghiệp cùng ngành.

Các khoản mục chi phí chính của Công ty

Yếu tố chi phí	Năm 2006		Năm 2007	
	Giá trị (triệu đồng)	% tính trên doanh thu thuần	Giá trị (triệu đồng)	% tính trên doanh thu thuần
Giá vốn hàng bán	262.549	93,9%	265.505	84,5%
Chi phí tài chính	2	0,0%	1.046	0,3%
Chi phí bán hàng	3.937	1,4%	9.387	3%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.377	1,9%	11.812	3,8%
Chi phí khác	1.663	0,6%	3.229	1%
Tổng chi phí	273.528	97,9%	290.979	92,6%

Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2006 và 2007 của công ty kiểm toán DTL

Năm 2007, ACIC đã đạt được hiệu quả cao trong việc áp dụng hệ thống Quản lý Chi tiêu theo tiêu chuẩn quốc tế ISO 9001: 2000 vào hoạt động sản xuất kinh doanh của mình nhằm mục đích kiểm soát chi phí sản xuất một cách chặt chẽ theo đúng các quy trình quản lý ISO như quy trình mua sắm nguyên vật liệu, thi công thi công; quy trình tuyển dụng và đào tạo nhân sự; quy trình kiểm soát quá trình thi công v.v... Chính vì vậy, so với năm 2006, giá vốn hàng bán trong tổng doanh thu thuần giảm từ 93,9% xuống 84,5%. Các khoản chi phí khác như Chi phí bán hàng, Chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí tài chính... có sự gia tăng so với năm 2006. Nguyên nhân chủ yếu là do tình hình nhân viên tăng và kho bãi phòng họp thiếu thốn. Tuy nhiên, tổng chi phí so với doanh thu thuần đã giảm đáng kể từ 97,9% xuống 92,6% trong năm 2007.

Nhằm tối thiểu cạnh tranh hàng năm, công ty chú trọng giảm chi phí về các biện pháp sau:

- Tỉ p t c nâng cao và hoàn thi n trình qu n lý b ng vi c áp d ng h th ng Qu n Lý Ch t L ng theo tiêu chu n qu c t ISO 9001: 2000.
- Nghiên c u áp d ng các công ngh m i, v t li u xây d ng m i ti n b h n qua các d án có các nhà thi t k , t v n, nhà th u chính n c ngoài.
- C i ti n, hoàn thi n c ch tr l ng, th ng, b t cho CBCNV d a trên hi u qu mang l i c a m i cá nhân ho c t p th , n v .
- L p k ho ch cung ng nguyên v t li u giúp ch ng v th i gian và ki m soát c giá c .

6.4. Trình công ngh

- L nh v c xây d ng: Th ng xuyên c p nh t công ngh tiên ti n trong l nh v c xây d ng và s n xu t k t c u thép. m b o úng b tiêu chu n tiêu chu n vi t nam và tiêu chu n qu c t trong l nh v c xây l p.
- L nh v c x n xu t k t c u thép: Áp d ng công ngh hàn tiên ti n – t ng c a USA. u t máy móc thi t b gia công hi n i áp ng yêu c u cao v ch t l ng s n ph m c a ch u t .
- L nh v c qu n lý: Các cán b qu n lý i u hành Công ty c c i ào t o qu n lý doanh nghi p t i các t ch c ào t o cán b qu n lý có uy tín nh PACE, UBI. T ch c qu n tr trong Công ty và qu n lý i u hành s n xu t kinh doanh theo nguyên t c và chu n m c quy nh.

6.5. Tình hình nghiên c u và phát tri n

Ho t ng nghiên c u và phát tri n Công ty là ho t ng th ng xuyên c a Lãnh o Công ty th hi n:

- Xây d ng mô hình qu n tr s n xu t kinh doanh phù h p v i lo i hình doanh nghi p.
- Xây d ng quy trình áp d ng công ngh m i trong s n xu t và kinh doanh, c bi t là l nh v c s n xu t k t c u thép.
- nh v Công ty và chi n l c phát tri n qua t ng th i k phù h p v i s phát tri n c a n n kinh t th tr ng.

6.6. Tình hình ki m tra ch t l ng s n ph m

Ki m tra ch t l ng s n ph m trong l nh v c xây l p c coi tr ng hàng u th hi n qua n i dung sau:

- Tuân th ch t ch quy trình qu n lý s n xu t theo tiêu chu n ISO 9001-2000.

- Trong lĩnh vực xuất bản tiếng s n: Quản lý hoạt động xuất theo quy định của luật xuất và các văn bản pháp quy có liên quan do Nhà Nước ban hành.
- Hợp tác chặt chẽ với các đơn vị tư vấn, giám sát quản lý chất lượng sản phẩm.
- Thực hiện chính sách báo hành công trình theo quy định của luật pháp, tận dụng cho chi phí đầu tư và báo quản công trình xây lắp.

6.7. Hoạt động Marketing

- Chiến lược sản phẩm: Chiến lược sản phẩm là ưu tiên hàng đầu trong hoạt động Marketing của Công ty nhằm mở rộng khách hàng luôn thỏa mãn cao nhất về chất lượng công trình.
- Giá cả: Thực hiện quản trị chi phí một cách có hiệu quả có các giá cả sản phẩm mang tính cạnh tranh, thỏa mãn thị trường.
- Xây dựng và quảng bá thương hiệu: Thương hiệu “Chung Đồng ACIC” là một thương hiệu mạnh trong hoạt động xây lắp và các công trình xây dựng và phát triển qua nhiều năm cùng với thương hiệu “Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 – B Xây Dựng”.
- Nhận hiệu ứng thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền:



Logo của công ty Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 hiện quy định và sử dụng là 400 triệu đồng. Số tiền này được tính vào giá trị phần vốn nhà nước của Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Chung Đồng để tích lũy và đầu tư.

6.8. Các hình phạt liên quan đến thực hiện hợp đồng ký kết

6.8.1. Các công trình liên hệ thi công (có giá trị > 10 tỷ)

TT	Tên dự án	Giá trị (tỷ đồng)	Thời gian thi công	Đơn vị
1	Hệ thống tưới tiêu Chiashin	75	1997-1999	Công ty TNHH Nông Lâm Hải Loan

2	Nhà máy i n Phú M 1	55	2000-2001	T ng Công ty i n L c Vi t Nam
3	Nhà máy s n xu t d ng c th thao Sambu Vina sport	15	2001	Cty TNHH Sambu Vina Soprt
4	Nhà máy s n xu t thu c di t công trùng A.v.a.l	12	2001	Cty TNHH A.V.A.L
5	Nhà thi u TDTT Phú Th	20	2001 -2002	S TDTT Thành Ph HCM
6	Nhà máy s Thiên Thanh	22	2002	Công ty S Thiên Thanh
7	Nhà máy nhi t i n Phú M 2-2	36	2002-2003	T ng Công ty i n L c Vi t Nam
8	Nhà máy c p n c sông Sài gòn giai o n 1	51	2003-2004	T ng Công ty C p N c Sài Gòn
9	Nhà máy bao bì nh a Vinh Hoa	13	2004	Công ty TNHH SX Vinh Hoa
11	Nhà máy cà phê Trung Nguyên	25	2004	Công ty TNHH cà phê Trung Nguyên
12	Nhà máy nghi n clinke Hi p Ph c	27	2005	Công ty XM ChinFon H i Phòng
13	D án c i t o môi tr ng n c - gói E	38	2005-2006	S Giao Thông Công Chánh HCM
14	Nhà máy bia Sài Gòn – Daklak	42	2006-2007	Công ty CP Bia Sài Gòn Daklak
15	Nhà máy b t gi y Ph ng Nam	20	2006-2007	Cty TNHH 1 Thành Viên TPT CN&VT
16	Nhà liên k ph -Khu nhà CB các Ban ng TW t i phía Nam	15	2006 -2007	C c Q/Tr T78- Ban tài Chính QT TW
17	Nhà máy d u Phú M	29	2006-2007	Công ty CP D u Th c V t T ng An
18	Xây d ng khu s n xu t Tr i tôm gi ng Grobest & I - Mei	20	2007	Cty TNHH Tôm gi ng Grobest&I-Mei

Ngũ n: S li u c a công ty cung c p

6.8.2. Các công trình l n ang thi công (có giá tr > 10 t)

TT	Tên d án	Giá tr (t ng)	Th i gian thi công	Ch u t
1	Nhà máy Th y i n ng Nai 4	400	2006 – 2010	T p oàn i n L c Vi t Nam (EVN)
2	Nhà máy Bia Sài Gòn – B c Liêu	26	2007-2008	Công ty CP Bia Sài Gòn – B c Liêu
3	D án ng s t n i ô (gói th u The Port – Su i Tiên)	24	2008	Ban Qu n lý d án ng S t – S GTCC – TP.HCM
4	D án kho x ng d u c ng cái mép (Bà R a V ng tàu)	49	2008	Công ty CP D u Khí V ng Tàu
	T ng	499		

Ng u n: S li u c a công ty cung c p

6.8.3. Các d án u t b t ng s n ã, ang và s th c hi n

- **D án v n phòng Central Garden – 225 B n Ch ng D ng**



c xây d ng trên di n tích 360,8 m² v i quy mô 9 t ng d c theo i l ô ng Tây thu c Ph ng Cô Giang, Qu n 1, TP. HCM dùng làm v n phòng công ty và cho thuê. D án ã hoàn thành a vào khai thác s d ng trong n m 2007 và hi n nay ã cho thuê h t v i t ng di n tích v n phòng là 2500 m². M c giá cho thuê trung bình 25USD/m² tháng (ch a bao g m phí d ch v và VAT). D án i vào ho t ng ã gi i quy t nhu c u v n phòng cho Công ty ng th i là ngu n thu nh p n nh hàng n m c a Công ty.

▪ **D án Chung c cao c p – 225 B n Ch ng D ng**

D án c th c hi n ón u i l ông Tây, t a l c t i s 225 B n Ch ng D ng, Qu n 1, TP. HCM v i 3 lô chung c cao 22 t ng c xây d ng trên di n tích t 4.480,4 m². D án ã hoàn thành, th c hi n giao nhà cho các ch h vào cu i n m 2007. T ng di n tích sàn kinh doanh là 42.120 m² trong ó Công ty th c hi n bán 19 t ng v i di n tích 36.506 m² v i giá bán bình quân là 13.500.000 ng/m² cho các khách hàng có nhu c u v nhà . ng th i s d ng 3 t ng (t ng 1, 2 và 3) v i di n tích 7.350 m² kinh doanh cho thuê làm siêu th , nhà hàng... Hi n nay Công ty ã ký 01 H p ng cho thuê v n phòng v i Công ty TNHH B o hi m Qu c t M , di n tích 573 m² v i giá cho thuê 30 USD/m²/tháng và th i h n thuê 02 n m.



▪ **D án Trung tâm Thương mại - Chung cư cao tầng Tân Hoàng – Tân Phú**

D án là s k t h p gi a chung cư cao tầng và trung tâm thương mại tại City Park Tân Quý, Quận Tân Phú. V i di n tích c a khu t là 6.345 m² và v n u t c a d án kho ng trên 322 t ng, th i gian th c hi n d ki n trong 3 n m t tháng 9/2007 n tháng 10/2010. D án hoàn thành s góp ph n gi i quy t nhu c u nhà ang thi u h t c a Quận Tân Phú và góp ph n thúc y ho t ng th ng m i trên à bàn Quận.



▪ **D án chung cư cao tầng Trung Thành - Thủ Đức**

ây là d án chung cư cao 20 tầng, c xây d ng trên di n tích 14.853 m² tại City Park Trung Thành, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. M c tiêu c a d án là

xây dựng thành m t chung c có h th ng h t ng k thu t hoàn ch nh cho thuê và bán cho các khách hàng có nhu c u. V i t ng v n u t đ án trên 877 t ng, đ ki n kh i công xây d ng vào quý III/2008 v i th i gian xây d ng kho ng 3 n m t 2008 n n m 2011.

6.9. Các đ án u t tài chính ang c tri n khai

▪ Đ án BOT c u ng Nai

ây là đ án tr ng tâm c a khu v c Nam b nh m gi i quy t v n ác t c giao thông gi a Thành ph H Chí Minh và ng Nai, góp ph n thúc y kinh t vùng phát tri n. Đ án này c B Giao thông – V n t i ch p thu n cho T ng Công Ty Xây D ng s 1 là nhà u t àm phán h p ng Đ án C u ng Nai m i theo hình th c BOT. ACIC tham gia góp 22,5 t ng (t ng ng 5% v n i u l công ty c ph n BOT c u ng Nai). Tính n th i i m 31/12/2007, ACIC ã th c hi n góp v n 4 t ng.

▪ Góp v n u t vào Công ty C ph n Tháp Nam Vi t

Công ty C ph n Tháp Nam Vi t là m t doanh nghi p s n xu t các m t hàng nh tôn, xà g ... ph c v cho các công trình xây d ng. Tham gia góp v n vào công ty Tháp Nam Vi t s góp ph n m b o tính n nh trong vi c cung c p nguyên v t li u ph c v cho các công trình c a ACIC. Giá tr v n góp là 1,5 t ng v i t l c ph n n m gi là 30%. Tính n th i i m 31/12/2007, ACIC ã th c hi n góp c 1,3 t ng.

7. Báo cáo k t qu ho t ng kinh doanh trong 3 n m g n nh t

7.1. Tóm t t m t s ch tiêu v k t qu ho t ng kinh doanh trong 3 n m g n nh t

VT: ng

Ch tiêu	N m 2005	N m 2006	N m 2007
T ng giá tr tài s n	195.779.040.220	211.731.377.423	319.654.749.002
Doanh thu thu n	194.179.638.818	279.509.052.881	314.286.287.792
L i nhu n t ho t ng kinh doanh	(1.430.479.197)	8.794.377.607	32.187.373.281
L i nhu n khác	1.601.074.915	506.267.677	63.389.534
L i nhu n tr c thu	170.595.718	9.300.645.284	32.250.762.815
L i nhu n sau thu	122.828.917	7.998.554.945	27.647.859.690
T l tr c t c bình quân (*)	12%	39,7%	15%
Lãi c b n trên c phi u	n/a	5.217	9.780

Ng u n: Báo cáo k i m toán n m 2006 và 2007 c a Công ty K i m toán DTL.

7.2. Nh ng nhân t nh h ng n ho t ng s n xu t kinh doanh trong n m báo cáo

7.2.1. Nh ng nhân t thu n l i

- Ch t l ng công trình c công ty t lên hàng u, t o c ni m tin n i khách hàng. ây c ng là m t trong nh ng y u t thu n l i giúp cho công ty thu hút thêm l ng khách hàng tí m n ng.
- V i s góp s c y quy t tâm c a Ban lãnh o và n l c không ng ng cùng v i trình chuyên môn cao c a toàn th cán b nhân viên công ty và s g n k t c a các công ty thành viên, ã mang l i nh ng hi u qu áng k trong s nghi p phát tri n chung c a công ty và ã t c nh ng thành t u quan tr ng trên nhi u l nh v c ho t ng.
- Công ty luôn chú tr ng công tác qu ng bá, ti p th nh m nâng cao kh n ng c nh tranh, xây d ng và phát tri n th ng hi u, t o ngu n v n u t thông qua vi c liên k t liên doanh v i các i tác trong và ngoài n c t o b c m v ng ch c a doanh nghi p i lên trong giai o n h i nh p kinh t qu c t .

7.2.2. Nh ng nhân t khó kh n

- Ngu n v n c a công ty còn h n ch không áp ng yêu c u u t theo chi n l c phát tri n c a công ty. T ó ph i d a vào các ngu n v n vay và v n liên doanh, òi h i nhi u công s c t o ra c ngu n v n và ph i ch u áp l c v i chi phí s d ng v n vay t các t ch c tài chính tín d ng.
- Chi phí nguyên v t li u u vào các d án c a công ty t ng lên d n n t ng chi phí giá v n hàng bán nh h ng n k t qu ho t ng kinh doanh c a công ty.
- Công ty ph i liên t c i m t áp l c ngu n v n u t cho các d án không ng ng t ng cao, th tr ng a c giao d ch tr m l ng nh h ng n kh n ng tiêu th các s n ph m u ra c a công ty. Chi phí u vào v n t ng nh t là v n n bù gi i t a m t b ng b v ng m c nhi u n i, giá n bù t ng cao nhi u n i không th th a thu n c d n n không th tri n khai c d án.
- Tình hình th tr ng b t ng s n ang di n ra theo h ng không n nh k t khi Nhà N c ban hành hàng lo t v n b n pháp lu t, chính sách liên quan n vi c u t và phát tri n th tr ng a c ch a nh t quán, ã nh h ng chung n không ít các doanh nghi p kinh doanh b t ng s n.

7.3. Các thành tích trong xây d ng ã c xác nh n:

- Huân ch ng Lao ng h ng II
- Huân ch ng Lao ng h ng III
- 1 cá nhân c trao t ng danh hi u Anh hùng lao ng

- Nhi u b ng khen Chính ph
- Nhi u công trình c t ng huy ch ng vàng ch t l ng cao và l b ng khen n v t ch t l ng cao c a ngành xây d ng nh :

Tên công trình	Giá tr (1.000)	Khen th ng	C quan ch ng nh n
Dây chuy n tinh luy n nhà máy d u T ng An	7.623.215	Huy ch ng vàng ch t l ng cao CT 2000	B Xây D ng & Công oàn Ngành Xây D ng Vi t Nam
Nhà máy i n Phú M 1	54.746.060	ã c ch u t ánh giá t ch t l ng công trình k thu t cao	Mitsubishi Heavy Industry Ltd
Tr i ch n nuôi heo Chiashin	75.081.275	ã c ch u t ánh giá t ch t l ng công trình	Công ty TNHH Nông Lâm ài Loan
Nhà i u hành KCN Tân T o	1.024.124	ã c ch u t ánh giá t ch t l ng công trình	Công ty c ph n Tân t o
Dàn giáo thép xây tô		Huy ch ng vàng ch t l ng cao	B Xây D ng & Công oàn Ngành Xây D ng Vi t Nam
Vì kèo thép kh u 40,8m		Huy ch ng vàng ch t l ng cao	B Xây D ng & Công oàn Ngành Xây D ng Vi t Nam
Nhà máy th y i n Thác M	101.510.089	Huy ch ng vàng ch t l ng cao	B Xây D ng & Công oàn Ngành Xây D ng Vi t Nam
Nhà máy th y i n Tr An	70.000.000	Huy ch ng vàng ch t l ng cao	B Xây D ng & Công oàn Ngành Xây D ng Vi t Nam
Ngh a trang Li t s Thành Ph		Huy ch ng vàng ch t l ng cao	B Xây D ng & Công oàn Ngành Xây D ng Vi t Nam

Ngu n: S li u c a công ty cung c p

- Chứng chỉ chất lượng quốc tế: Chứng chỉ quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001-2000 của Trung Tâm chứng nhận Quacert cấp năm 2005 hiện công ty đang vận hành tốt.

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

8.1. Vị thế của Công ty trong ngành

- **Vị uy tín:**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công Nghiệp là doanh nghiệp có truyền thống lâu đời. Sản phẩm do công ty cung cấp trên thị trường có chất lượng cao, làm thỏa mãn nhu cầu ngày càng cao của khách hàng. Là một công ty hàng đầu trong ngành, ACIC luôn đáp ứng các đòi hỏi xây dựng các công trình mới cách tận tâm, tận tình, đảm bảo tiến độ hoàn thiện.

- **Vị tài chính:**

Công ty Tài Chính Cao Su hiện là công ty chủ đầu tư và cam kết tài trợ vốn cho các dự án bất động sản của ACIC. Một khác Công ty đã triển khai thành công dự án căn hộ cao cấp Central Garden và vận phòng cho thuê tại 225 Bến Chương Dương, Phường Cô Giang, Quận 1, TP.HCM, do vậy Công ty mới bắt đầu có nguồn tài chính tích lũy từ dự án trên và tận dụng vị thế cam kết tài trợ vốn của các tác chủ đầu tư là các Công ty phát triển cho các dự án mà Công ty đang nắm giữ thị phần trong năm 2008 và các năm tiếp theo.

- **Vị nhân lực:**

Vị đội ngũ chuyên nghiệp, cán bộ kỹ thuật giàu kinh nghiệm và đội ngũ công nhân kỹ thuật có tay nghề cao trong hiện tại và những năm tiếp theo Công ty có thể hình thành và phát triển trên thị trường phát triển chung của toàn xã hội, đặc biệt trong ngành gia công chế tạo kết cấu thép, sản xuất bê tông cốt thép, xây dựng nhà xưởng và nhà cao tầng.

8.2. Triển vọng phát triển của ngành

Những năm gần đây, Việt Nam được đánh giá là một trong những quốc gia có nền kinh tế tăng trưởng nhanh nhất khu vực châu Á Thái Bình Dương cũng như trên thế giới với tốc độ tăng trưởng khá cao và bền vững. Trong những năm kinh tế đang phát triển mạnh mẽ như vậy, các chỉ tiêu kinh tế - xã hội của Thành phố Hồ Chí Minh, với vị thế là một trong những trung tâm kinh tế - văn hóa - xã hội lớn nhất, sẽ tiếp tục nâng cao. Thành phố

HCM ph n u t nay n n m 2010 nâng ch tiêu di n tích nhà bình quân là 14m²/ng i. th c hi n c m c tiêu trên, m i n m thành ph ph i xây d ng thêm kho ng 6,4 tri u m² nhà . Theo s li u th ng kê, t c t ng dân s bình quân n m c a Thành ph HCM là 2,4%. V i à t ng dân s này, hàng n m thành ph ph i xây d ng m i kho ng 15.000 – 20.000 c n h . M i n m Thành ph c n xây d ng t 10.000 – 15.000 c n h ph c v ch ng trình nhà cho CBCNV, nhân dân lao ng và ng i có thu nh p th p. Ngoài ra, nhu c u nhà còn phát sinh cho vi c di d i và tái nh c th c hi n các ch ng trình phát tri n h t ng k thu t, h t ng xã h i, nâng c p ô th trên a bàn thành ph .

Bên c nh nhu c u v nhà , nhu c u v n phòng cho thuê TP.H Chí Minh ang r t cao. Trong n m 2007, th tr ng v n phòng cho thuê t i TP.H Chí Minh n m trong tình tr ng thi u h t ngu n cung. T l cho thuê bình quân c a c 5 cao c v n phòng h ng A u t 100% trong khi thông th ng t l cho thuê bình quân ch kho ng 97%. Do thi u h t ngu n cung, các khách thuê m i g p khó kh n trong vi c tìm c v trí thuê v n phòng t ch t l ng. Các công ty ã tham kh o ý ki n các nhà t v n b t ng s n ng ký thuê t v n phòng tr c ít nh t t 1-1,5 n m (n u c) các v trí hàng u phòng tr ng h p có ch tr ng cho khách thuê hi n th i chuy n i sang các tòa nhà h ng B v i k ho ch m r ng kinh doanh c a h . Nhi u d án xây d ng v n phòng cho thuê ã c kh i công và s hoàn t t cho n n m 2008 cho th y th tr ng này ngày càng sôi ng.

T nh ng thông tin trên cho th y, trong các n m t i nhu c u l nh v c b t ng s n c a Thành ph H Chí Minh nói riêng và trong c n c nói chung là r t l n. Vì v y, h ng u t c a Công ty trong nh ng n m ti p theo là ti n hành u t xây d ng cao c v n phòng cho thuê, các khu nhà d ng chung c cao t ng v.v... ng th i m r ng ho t ng kinh doanh, Công ty c ng tham gia vào các l nh v c u t m i nh c u ng, th y i n và khu công nghi p t p trung...

9. Chính sách i v i ng i lao ng

9.1. S l ng ng i lao ng trong công ty và c c u lao ng

Y u t	N m 2006	N m 2007
S l ng nhân viên (ng i)	749	782
M c l ng bình quân (tri u ng/ng i/tháng)	2,2	1,88

Phân theo trình độ chuyên môn (nguyên)	749	782
- Nguyên và trên nguyên	87	117
- Cao cấp, trung cấp chuyên nghiệp	373	486
- Lao động phổ thông	289	179

9.2. Chính sách đãi ngộ nhân viên

Công ty luôn thể hiện các nghĩa vụ đã cam kết với nhân viên đã quy định trong thỏa thuận lao động và hợp đồng lao động. Nhân viên trong Công ty đều có hợp đồng lao động, được bố trí công việc làm, trả lương theo năng lực, công bố minh bạch theo quy định của pháp luật hiện hành.

10. Chính sách cổ tức

Căn cứ theo luật kế toán và hoạt động của Công ty, chính sách phân phối cổ tức do HĐQT nghiên cứu và đề nghị công đồng quy định như sau:

- Công ty chỉ trích cổ tức cho các công ty kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.
- Công đồng chia cổ tức hàng năm với nhân viên góp.
- Căn cứ vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hàng năm, HĐQT xuất phương án chia cổ tức phù hợp trình đề nghị công đồng quy định.
- Tùy theo tình hình thực tế, HĐQT có thể tạm ngưng cổ tức cho các công ty quý hoặc 6 tháng nếu không vượt quá mức cổ tức dự kiến.

Nội dung	Năm 2006	Năm 2007
Cổ tức (ng)	5.700.000.000	5.400.000.000
Số phần trăm cổ tức bình quân (CP)	1.800.000	3.600.000
Tỷ lệ chia cổ tức	39,7%	15%

Nguồn: Báo cáo kết quả toán năm 2006 và 2007 của Công ty Kế toán DTL.

11. Tình hình tài chính

11.1. Các chỉ tiêu cơ bản năm 2007

- **Trích khấu hao tài sản cố định:**

Công ty thể hiện việc trích khấu hao tài sản cố định theo Quy định 206/2003/QĐ-BTC ban hành ngày 12/12/2003 của Bộ Tài chính:

Tài sản	N m
Nhà cửa, vật kiến trúc	06 – 25
Máy móc, thiết bị	03 - 15
Phong tiện văn phòng	06 - 10
Thiết bị văn phòng	05 – 10
Quy định	20

Nguồn: Báo cáo kế toán năm 2007 của công ty kế toán DTL

▪ **Mức lương bình quân:**

Mức lương bình quân hàng tháng của người lao động trong Công ty năm 2005 là: 1,91 triệu đồng/người/tháng, năm 2006 là 2,2 triệu đồng/người/tháng và năm 2007 là 1,88 triệu đồng/người/tháng. Dự tính năm 2008, mức lương bình quân sẽ là 2,2 triệu đồng/người/tháng.

▪ **Thanh toán các khoản nợ:**

Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ và khoản vay, không có nợ quá hạn. Đây cũng là một lợi thế của công ty trong việc tiếp cận các nguồn vốn vay từ các ngân hàng cho các dự án của mình một cách dễ dàng với chi phí lãi vay ưu đãi.

▪ **Các khoản phải nộp theo luật:**

VT: triệu đồng

Chi tiêu	N m 2006	N m 2007
Thu GTGT hàng bán nội địa	8.939	7.769
Thu thuế nhập doanh nghiệp	1.104	4.881
Các loại thuế khác	100	382
Tổng cộng	10.143	13.032

Nguồn: Báo cáo kế toán năm 2006 và năm 2007 của công ty kế toán DTL

▪ **Trích lập các quỹ theo luật:**

Công ty trích lập và sử dụng các quỹ theo quy định áp dụng cho các doanh nghiệp là Công ty cổ phần và theo Điều lệ Công ty. Các thành phần sau:

- Quỹ đầu tư và phát triển: trích lập 15% tổng lợi nhuận sau thuế.
- Quỹ dự phòng tài chính: trích lập 5% tổng lợi nhuận sau thuế của Công ty và sử dụng trích nộp cho ngân hàng dự phòng tài chính bằng 10% vốn điều lệ của Công ty;
- Quỹ khen thưởng – phúc lợi: trích lập 10% tổng lợi nhuận sau thuế.
- Tình hình trích lập các quỹ tại Công ty trong năm 2007 như sau:

VT: đồng

Ch tiêu	N m 2007	T 1 /LN sau thu (%)
Qu u t phát tri n	1.076.702.127	3,9
Qu d phòng tài chính	1.359.816.785	4,9
Qu khen th ng phúc l i	1.359.816.785	4,9

Ngu n: Báo cáo kì m toán n m 2007 c a công ty kì m toán DTL

▪ **T ng đ n vay**

VT: ng

Ch tiêu	N m 2005	N m 2006	N m 2007
Vay ng n h n	29.373.216.886	76.726.711.633	20.953.437.388
Vay dài h n	86.980.162.417	236.800.000	14.239.851.655
Vay dài h n n h n tr	-	-	-
D n b o lãnh	-	-	-

Ngu n: Báo cáo kì m toán n m 2005, 2006 và 2007 c a công ty kì m toán DTL

▪ **Tình hình công n hi n nay:**

Các kho n ph i thu

VT: ng

Ch tiêu	N m 2005	N m 2006	N m 2007
Ph i thu khách hàng	33.969.331.813	29.599.150.459	65.189.993.538
Tr tr c cho ng i bán	7.003.785.537	15.538.842.817	52.208.193.444
Ph i thu khác	920.749.701	1.388.346.920	881.725.474

Ngu n: Báo cáo kì m toán n m 2005, 2006 và 2007 c a công ty kì m toán DTL

Các kho n ph i tr

VT: ng

Ch tiêu	N m 2005	N m 2006	N m 2007
Ph i tr cho ng i bán	17.366.243.812	25.163.424.890	40.734.972.630
Ng i mua tr ti n tr c	22.197.941.432	46.706.050.116	61.700.381.968
Ph i tr công nhân viên	1.944.950.143	1.479.393.323	3.084.198.560
Thu và các kho n ph i n p Nhà n c	13.161.243.643	10.142.922.349	13.031.948.604
Các kho n ph i tr khác	7.987.143.124	7.723.757.281	12.679.179.011

Ngu n: Báo cáo kì m toán n m 2005, 2006 và 2007 c a công ty kì m toán DTL

11.2. Các chỉ số tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2005	Năm 2006	Năm 2007
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
▪ Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,45	0,92	1,21
▪ Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,65	0,68	0,97
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
▪ Tỷ lệ nợ phải trả / Tỷ lệ tài sản	%	92%	88%	68%
▪ Tỷ lệ nợ phải trả / Vốn chủ sở hữu	Lần	11,14	7,11	2,12
3. Chỉ tiêu về hiệu quả hoạt động				
▪ Vòng quay kho nợ phải thu	Vòng	4,69	6,11	2,74
▪ Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	2,48	5,95	5,55
▪ Doanh thu thuần / Tỷ lệ tài sản	Lần	0,99	1,32	0,98
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lợi				
▪ Hệ số lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	0,1%	3%	8,8%
▪ Hệ số lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu (bình quân)	%	1%	53,3%	97,8%
▪ Hệ số lợi nhuận sau thuế / Tỷ lệ tài sản	%	0,1%	3,8%	8,6%
▪ Hệ số lợi nhuận trước thuế / Doanh thu thuần	%	0,1%	3%	10%

Nguồn: Báo cáo kế toán năm 2005, 2006 và 2007 của công ty kế toán DTL

12. Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng
12.1. Danh sách Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	CMND
Trần Mai Cường	Chủ tịch	2/6/1967	023806264
Nguyễn Văn Tấn	Phó Chủ tịch	28/6/1956	024189751
Văn Minh Hoàng	Thành viên HĐQT	3/5/1964	023964942
Nguyễn Trung Chính	Thành viên HĐQT	22/7/1964	024121591
Nguyễn Xuân Giao	Thành viên HĐQT	25/8/1953	020955628

12.1.1. Chủ tịch HĐQT - Trần Mai Cường

Họ và tên : **Trần Mai Cường**
Giới tính : Nam
Ngày sinh : 2/6/1967
Số CMND : 023806264 Cấp ngày 22/6/2000 tại TP.HCM
Số cổ phiếu nắm giữ : - Cổ phiếu nhân viên nhà công ty: 1.101.240 cổ phiếu, chiếm 130,6% vốn điều lệ
- Cổ phiếu cá nhân: 219.997 cổ phiếu, chiếm 6,1% vốn điều lệ
Địa chỉ liên lạc : 3G14 Trần Nãi, P.Bình An, Q.2, TP.HCM
Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
Trình độ ngoại ngữ : B – Anh ngữ
Nhân quan hệ có liên quan : Không
Quá trình công tác :
- Từ tháng 4/1985 đến tháng 6/1997 : Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam
- Từ tháng 6/1997 đến tháng 12/1998 : Công ty Lắp máy và XD 18 (LILAMA)
- Từ tháng 1/1999 đến tháng 6/1999 : Tổng Công ty Xây dựng Số 1
- Từ tháng 7/1999 đến nay : Công ty Xây Lắp (Nay là Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây Lắp Công nghiệp)
Chức vụ công tác hiện nay : Chủ tịch HĐQT
Các khoản nợ vì Công ty : Không
Thù lao và các khoản lợi ích : Hưởng Quyền và Ban Kiểm soát công ty: 3% lợi nhuận trước thuế, trả theo hàng năm (có thể tạm ứng hàng tháng)
Lợi ích liên quan vì vị trí công tác : Không
niêm yết

12.1.2. Phó Chủ tịch HĐQT - Nguyễn Văn Tuấn

Họ và tên : **Nguyễn Văn Tuấn**
Giới tính : Nam
Ngày sinh : 28/6/1956

S CMND : 024189751 C p ngày 11/11/2003 t i TP.HCM

S c phi u n m gi : 181.647 c ph n, chi m t l 5,0% v n i u l
a ch liên l c : 289/C3 ng N Trang Long, Q.Bình Th nh , TP.HCM

Trình chuyên môn : K S Xây D ng

Trình ngo i ng : A – Anh ng

Nh ng ng i có liên quan : Không

Quá trình công tác :

- T tháng 10/1976 n : Công tác t i tr ng Trung h c Hà Tây
tháng 2/1977
- T tháng 3/1977 n : Công tác t i tr ng Trung H c Xây D ng s 6 – Phú
tháng 1/1981
Khánh
- T tháng 2/1981 n : H c t i Tr ng i h c ki n trúc TP.HCM
tháng 3/1984
- T tháng 4/1984 n : Công tác t i T ng Công Ty XD s 1
tháng 11/1999
- T tháng 12/1999 n : Công tác t i Công ty Xây l p, nay là (Công ty C Ph n
nay u T và Xây l p Ch ng D ng)

Ch c v công tác hi n nay : Phó ch t ch H QT – T ng Giám c

Các kho n n v i Công ty : Không

Thù lao và các kho n l i ích : H i ng Qu n tr và Ban Ki m soát c h ng: 3% l i
nhu n tr c thu , tr theo hàng n m (có th t m ng hàng
tháng).

L i ích liên quan i v i t ch c : Không
niêm y t

12.1.3. Thành viên H QT - V n Minh Hoàng

H và tên : V n Minh Hoàng

N m sinh: : 3/5/1964

S CMND: : 023964942 C p ngày 17/9/2001 t i TP.HCM

S c phi u n m gi : : 180.548 c ph n, chi m t l 5,0% v n i u l
a ch liên l c: : 233 Bàu Cát , P.12 ,Q.Tân Bình, TP.HCM

Trình chuyên môn: : C nhân kinh t

Trình ngo i ng : : A – Anh ng

Nh ng ng i có liên quan: : Không

Quá trình công tác :

- T n m 1988 n n m : Công tác t i Xí nghi p Nguyên li u thu c lá Mi n ông 1991
- T n m 1991 n n m : Công tác t i Công ty Nguyên li u thu c lá Mi n Nam – 1996 TCT thu c lá Vi t Nam
- T n m 1996 n nay : Công tác t i Công ty Xây l p, nay là (Công ty C Ph n u T và Xây l p Ch ng D ng)

Ch c v công tác hi n nay: : Thành viên H QT – kiêm K toán tr ng

Các kho n n v i Công ty : Không

Thù lao và các kho n l i ích : H i ng Qu n tr và Ban Ki m soát c h ng: 3% l i nhu n tr c thu , tr theo hàng n m (có th t m ng hàng tháng).

L i ích liên quan i v i t ch c : Không

niêm y t

12.1.4. Thành viên H QT - ng Trung Chính

H và tên : ng Trung Chính

N m sinh : 22/7/1964

S CMND : 024121591 C p ngày 22/4/2003 t i TP.HCM

S c phi u n m gi : 43.200 c ph n, chi m t l 1,2% v n i u l

a ch liên l c : 54/4 Yên , P.1, Q.Bình Th nh, TP.HCM

Trình chuyên môn : K S C Khí

Trình ngo i ng : A – Anh ng

Nh ng ng i có liên quan : T Thanh Hiên – (V) s c ph n l m gi 15.737 c ph n, chi m t l 0,44% v n i u l

Quá trình công tác :

- T tháng 3/1985 n : Công tác t i xí nghi p bê tông c t thép – T ng Công ty tháng 9/1985 XD s 1
- T tháng 10/1985 n : Công tác t i Xí nghi p L p máy T ng Công ty XD s 1 – nay sau chuy n là Công ty Xây l p và hi n t i là Công ty C Ph n u T và Xây L p Ch ng D ng

Ch c v công tác hi n nay : Thành viên H i ng Qu n Tr –Tr ng Phòng T Ch c Hành Chính Công ty

Các kho n n v i Công ty : Không

Thù lao và các khoản lợi ích : Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát chấp nhận: 3% lợi nhuận trước thuế, trừ theo hàng năm (có thể tạm ngừng hàng tháng).

Lợi ích liên quan và lợi ích cá nhân : Không
niêm yết

12.1.5. Thành viên HĐQT - Nguyễn Xuân Giao

Họ và tên : Nguyễn Xuân Giao
Ngày sinh : 25/8/1953
Số CMND : 020955628 Cấp ngày 27/10/1994 tại TP.HCM
Số chứng minh nhân dân : 24.505 cấp huyện, chiếm 0,7% vốn
Địa chỉ liên lạc : 277/14 Trần Hưng Đạo, P.Cô Giang, Q.1, TP.HCM
Trình độ chuyên môn : Cử Nhân Kinh tế
Trình độ ngoại ngữ : Không
Nghề nghiệp có liên quan : Không
Quá trình công tác :
- Từ tháng 10/1970 đến tháng 6/1976 : Hội đồng Quản trị
- Từ tháng 7/1976 đến tháng 4/1979 : Công tác tại Trường Phẫu Thuật Thông tin Nguyễn Trung Trác
- Từ tháng 7/1979 đến nay : Công tác tại Xí nghiệp Lắp ráp máy Trường Công ty XD số 1 – sau chuyển là Công ty Xây lắp và hiện tại là Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây lắp Thành Đô
Chức vụ công tác hiện nay : Thành viên Hội đồng Quản trị
Các khoản nợ của Công ty : Không
Thù lao và các khoản lợi ích : Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát chấp nhận: 3% lợi nhuận trước thuế, trừ theo hàng năm (có thể tạm ngừng hàng tháng).
Lợi ích liên quan và lợi ích cá nhân : Tham gia góp vốn 13,3% vào Công ty TNHH Thành Đô
niêm yết : Cổ phần Thành Đô

Danh sách Ban Giám c

H và tên	Ch c v	N m sinh	CMND
Nguy n V n t	T ng Giám c	28/6/1956	024189751
Nguy n Hoài Nam	Phó T ng giám c	30/12/1962	023824956
Lê V n Chính	Phó T ng giám c	8/2/1962	023908117

12.1.6. T ng Giám c: Nguy n V n t – Xem ph n 12.1.2
12.1.7. Phó T ng giám c: Nguy n Hoài Nam

H và tên : **Nguy n Hoài Nam**

N m sinh : 30/12/1962

S CMND : 023824956 C p ngày 22/8/2000 t i TP.HCM

S c phi u n m gi : 58.640 c ph n, chi m t l 1,62% v n i u l

a ch liên l c : 266/2B Bùi ình Túy, P.24, Q.Bình Th nh, TP.HCM

Trình chuyên môn : K s xây d ng

Trình ngo i ng : A – Anh ng

Nh ng ng i có liên quan : Không

Quá trình công tác :

- T tháng 3/1987 n nay : Công tác t i Xí nghi p L p máy T ng Công ty XD s 1 – sau chuy n là Công ty Xây l p và hi n t i là Công ty C Ph n u T và Xây L p Ch ng D ng

Ch c v công tác hi n nay: : Phó T ng giám c Công ty

Các kho n n v i Công ty : Không

Thù lao và các kho n l i ích : Theo h p ng lao ng

L i ích liên quan i v i t ch c : Không

niêm y t

12.1.8. Phó T ng giám c: Lê V n Chính

H và tên : **Lê V n Chính**

N m sinh : 8/2/1962

S CMND : 023908117 C p ngày 11/5/2001 t i TP.HCM

S c phi u n m gi : 25.201 c ph n, chi m t l 0,7% v n i u l

a ch liên l c : 1041/78 Tr n Xuân So n , P. Tân H ng, Q7, TP.HCM

Trình chuyên môn : K s xây d ng

Trình ngo i ng : A – Anh ng

Nh ng ng i có liên quan: : Không

Quá trình công tác :

- T tháng 9/1985 n : Công tác t i Công ty XD th y i n Sông à – Hòa Bình tháng 4/1986
- T tháng 5/1986 n nay : Công tác t i Xí nghi p L p máy T ng Công ty XD s 1 – sau chuy n là Công ty Xây l p và hi n t i là Công ty C Ph n u T và Xây L p Ch ng D ng

Ch c v công tác hi n nay : Phó T ng giám c C.ty - Kiêm giám c Ban i u hành công trình th y i n ng Nai 4

Các kho n n v i Công ty : Không

Thù lao và các kho n l i ích : Theo h p ng lao ng

L i ích liên quan i v i t ch c : Không

niêm y t

12.2. Danh sách Ban Ki m Soát

H và tên	Ch c v	N m sinh	CMND
Ph m H u Hòa	Tr ng ban	9/1/1955	022649205
Nguy n c Ph c	Thành viên	20/2/1972	024528832
Nguy n Th Ng c Dung	Thành viên	5/6/1967	022518218

12.2.1. Tr ng Ban Ki m Soát - Ph m H u Hòa

N m sinh : 9/1/1955

S CMND : 022649205 C p ngày 29/5/1990 t i TP.HCM

S c phi u n m gi : 33.781 c ph n, chi m 0,9% v n i u l

a ch liên l c : 285 i n Biên Ph , P.7, Q.3, TP.HCM

Trình chuyên môn : C nhân kinh t , K s i n

Trình ngo ì ng : Không

Nh ng ng i có liên quan : Không

Quá trình công tác :

- T tháng 8/1976 n : Công tác t i Công ty Xây D ng s 8 , nay là T ng Công ty Xây D ng s 1 tháng 4/1979
- T tháng 5/1979 n nay : Công tác t i Xí nghi p L p máy T ng Công ty XD s 1 – sau chuy n là Công ty Xây l p và hi n t i là Công ty C Ph n u T và Xây L p Ch ng D ng

Chức vụ công tác hiện nay : Trưởng Ban Kiểm Soát
Các khoản nợ vì Công ty : Không
Thù lao và các khoản lợi ích : Hàng Quê và Ban Kiểm soát : 3% lợi nhuận trước thuế, trừ theo hàng năm (có thể tạm ngừng hàng tháng).
Lợi ích liên quan vì vị chức : Không
niêm yết

12.2.2. Thành viên Ban Kiểm Soát: Nguyễn Quốc Phước

Họ và tên : Nguyễn Quốc Phước
Ngày sinh : 20/2/1972
Số CMND : 024528832 Cấp ngày 23/3/2006 tại TP.HCM
Số cổ phiếu nắm giữ : 7.131 cổ phiếu, chiếm 1,02% vốn
Địa chỉ liên lạc : 44 Nguyễn Huệ, TP5, KP8, Phường Trưng Vương, Quận
Thống Nhất, TP.HCM
Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng
Trình độ ngoại ngữ : A- Anh ngữ
Nhân quan hệ có liên quan : Không
Quá trình công tác :
- Từ tháng 4/1999 hiện nay : Công tác tại Công ty Xây dựng, nay là Công ty Cổ phần
Đầu Tư và Xây dựng Công nghiệp

Chức vụ công tác hiện nay : Thành viên Ban Kiểm Soát
Các khoản nợ vì Công ty : Không
Thù lao và các khoản lợi ích : Hàng Quê và Ban Kiểm soát : 3% lợi nhuận trước thuế, trừ theo hàng năm (có thể tạm ngừng hàng tháng).
Lợi ích liên quan vì vị chức : Không
niêm yết

12.2.3. Thành viên Ban Kiểm Soát: Nguyễn Thế Ngọc Dung

Họ và tên : Nguyễn Thế Ngọc Dung
Ngày sinh : 5/6/1967
Số CMND : 022518218 Cấp ngày 22/1/2000 tại TP.HCM
Số cổ phiếu nắm giữ : 2.000 cổ phiếu, chiếm 0,06% vốn

a ch liên l c : 631 i n Biên Ph , Qu n 3 , TP.HCM
 Trình chuyên môn : C nhân kinh t
 Trình ngo i ng : A- Anh ng
 Nh ng ng i có liên quan : Không
 Quá trình công tác :
 - T n m 1992 n nay : Công tác t i T ng Công ty Xây D ng S 1
 Ch c v công tác hi n nay : Thành viên Ban Ki m Soát
 Các kho n n v i Công ty : Không
 Thù lao và các kho n l i ích : H i ng Qu n tr và Ban Ki m soát c h ng: 3% l i
 nhu n tr c thu , tr theo hàng n m (có th t m ng hàng
 tháng).
 L i ích liên quan i v i t ch c : Không
 niêm y t

12.3. K toán tr ng: V n Minh Hoàng – Xem m c 12.1.3

13. Tài s n

13.1. Tài s n c nh h u hình

Tính n th i i m 31/12/2007

VT: ng

Danh m c tài s n	Nguyên giá	Hao mòn lu k	Giá tr còn l i
	(1)	(2)	(3) = (1)-(2)
Nhà c a, v t ki n trúc	14.928.350.764	6.135.746.017	8.792.604.747
Máy móc thi t b	17.608.313.644	11.892.134.009	5.716.179.635
Ph ng ti n v n t i	12.966.258.488	6.066.501.151	6.899.757.337
Thi t b , d ng c qu n lý	1.254.725.549	744.558.053	510.167.496
T ng c ng	46.757.648.445	24.838.939.230	21.918.709.215

Ngu n: Báo cáo k i m toán n m 2007 c a công ty k i m toán DTL

13.2. B t ng s n t

VT: ng

Danh m c	Nguyên giá	Hao mòn lu k	Giá tr còn l i
	(1)	(2)	(3) = (1)-(2)
Nhà v n phòng – 225 B n Ch ng D ng	21.579.920.537	247.992.143	21.331.928.394
T ng c ng	21.579.920.537	247.992.143	21.331.928.394

Ngu n: Báo cáo kì m toán n m 2007 c a công ty kì m toán DTL

14. K ho ch l i nhu n và c t c

VT: tri u ng

Ch tiêu	N m 2008		N m 2009		N m 2010	
	Giá tr	% t ng so 2007	Giá tr	% t ng so 2008	Giá tr	% t ng so 2009
Doanh thu thu n	320.000	1,91%	345.000	7,81%	360.000	4,35%
L i nhu n sau thu	33.000	19,65%	35.000	6,06%	37.000	5,71%
T l l i nhu n sau thu /Doanh thu thu n	10.31%		10.14%		10.28%	
T l l i nhu n sau thu /V n ch s h u	33%		35%		37%	
C t c	16%		16%		16%	

Ngu n: Công ty

K ho ch l i nhu n c t c c a công ty c xây d ng trên nh ng c s sau:

K ho ch này c xây d ng trên c s phân tích th tr ng b t ng s n trong t ng lai, phân tích tình hình th c hi n doanh thu, chi phí và l i nhu n trong nh ng n m qua c ng nh c tính doanh thu và l i nhu n khi các d án nh : Cao c v n phòng Ch ng D ng ACIC Building - 9 t ng (ã a vào khai thác t quý 2/2007 v i di n tích sàn cho thuê là 2.500 m²) và khu d ch v siêu th thu c d án Central Garden t i 225 B n Ch ng D ng - Qu n 1 – TP.HCM (hoàn thành a vào khai thác quý 4/2007) v i di n tích sàn cho thuê là 7.350 m². ây là ngu n doanh

thu l n và có t su t l i nhu n cao và n nh trong t ng lai.

Di n gi i cho k ho ch doanh thu, l i nhu n trên:

N m 2008:

- Khai thác d án Cao c v n phòng Ch ng D ng ACIC Building 9 t ng v i di n tích sàn cho thuê là 2.500 m² và khu d ch v siêu th thu c d án Central Garden t i 225 B n Ch ng D ng - Qu n 1 – TP.HCM di n tích sàn cho thuê là 7.350 m², ây là ngu n doanh thu có t su t l i nhu n cao và n nh lâu dài. D ki n doanh thu cho thuê v n phòng và khu kinh doanh th ng m i là: 15 t ng.
- D án nhà máy th y i n ng Nai 4 theo k ho ch n m 2008 là giai o n g p rút th c hi n k ho ch ã cam k t v i ch u t EVN giá tr d ki n th c hi n là: 146 t ng.
- D án kho x ng d u c ng cái mép Bà R a V ng Tàu giá tr 49 t ng do Công ty CP D u Khí V ng tàu làm ch u t .
- D án ng s t n i ô (gối th u The Port – Su i Tiên) có giá tr 24 t ng do Ban Qu n lý d án ng s t – S GTCC TP.HCM là ch u t .
- Doanh thu kinh doanh bán c n h còn l i m t ph n c a d án Central Garden t i 225 B n Ch ng D ng , Qu n 1, TP.HCM; D án Tân H ng và d án khu dân c Long An giá tr doanh thu th c hi n u t d ki n là: 86 t ng.

N m 2009:

- Khai thác d án cao c v n phòng Ch ng D ng ACIC Building 9 t ng v i di n tích sàn cho thuê là 2.500 m² và khu d ch v siêu th thu c d án Central Garden t i 225 B n Ch ng D ng - Qu n 1 – TP.HCM di n tích sàn cho thuê là 7.350 m², d ki n doanh thu cho thuê v n phòng và khu kinh doanh th ng m i là: 15 t ng.
- D án nhà máy th y i n ng Nai 4 theo k ho ch n m 2009 giá tr kh i l ng d ki n th c hi n là: 130 t ng
- Kinh doanh v t t và cho thuê thi t b xây d ng ph c v d án chung c Tân H ng, Chung c Tr ng Th Th c và cung c p v t t cho d án th y i n ng nai 4 c t 40 t ng
- Doanh thu kinh doanh bán c n h c a d án chung c ng Tân H ng - ph ng Tân Quý - Qu n Tân Phú, D án chung c Tr ng Th Th c, giá tr doanh thu th c hi n u t d ki n là: 160 t ng.

N m 2010:

- Khai thác d án cao c v n phòng Ch ng D ng ACIC Building 9 t ng v i di n tích sàn cho thuê là 2.500 m² và khu d ch v siêu th thu c d án Central Garden t i 225 B n Ch ng D ng - Qu n 1 – TP.HCM di n tích sàn cho thuê là 7.350 m², d ki n doanh thu cho thuê v n phòng và khu kinh doanh th ng m i là: 15 t ng.
- Kinh doanh v t t và cho thuê thi t b c a d án Tân H ng, d án Tr ng Th d ki n th c hi n doanh thu giá tr 40 t ng.
- Các d án thi công xây l p, s n xu t k t c u thép và bê tông úc s n d ki n th c hi n giá tr doanh thu 120 t ng.
- Doanh thu kinh doanh bán c n h còn l i m t ph n c a d án chung c ng Tân H ng - ph ng Tân Quý - Qu n Tân Phú, D án Tr ng Th Th c, giá tr doanh thu th c hi n u t d ki n là: 185 t ng.

15. Chi n l c kinh doanh

Ngay t khi m i chuy n sang công ty c ph n, Công ty ã xây d ng chi n l c kinh doanh dài h n 5 n m (2004 – 2008). Trong ó, các chi n l c ngu n nhân l c, ti p th , u t , s n xu t, d ch v u nh m m c tiêu là “ a Công ty tr thành m t trong nh ng Công ty hàng u trong l nh v c xây l p, u t kinh doanh b t ng s n, th ng m i và d ch v c a thành ph H Chí Minh và khu v c phía Nam”. Trong ho t ng c a mình, b ng các chính sách thích h p trong t ng th i k , công ty luôn h ng n vì c xây d ng th ng hi u c tr ng c a mình. Truy n th ng v vang và s mong mu n c a các c ông là ng l c Công ty v ng tin vào s thành công c a chi n l c do mình v ch ra.

L nh v c xây l p:

Là l nh v c truy n th ng, Công ty coi ãy là l nh v c tr ng tâm ph i phát huy nh ng thành qu ã t c trong nh ng n m qua tr thành m t Công ty m nh trong ho t ng xây l p c a khu v c phía Nam.

- i m i ph ng th c qu n lý, ti p c n công ngh và k thu t xây d ng hi n i m b o th c hi n c nh ng công trình có yêu c u cao v k thu t, m thu t, ch t l ng.
- Phát tri n th tr ng, t vì c ch th c hi n nh ng công trình quanh khu v c thành ph H Chí Minh và nh ng công trình công nghi p, ti n t i m r ng a bàn ho t ng (khu v c phía Nam nói riêng và c n c nói chung) ng th i thi công c nh ng công trình dân d ng có yêu c u cao nh các cao c V n phòng, các tòa cao c ph c v cho nhu c u và làm vi c, t o quy trình khép kín trong vi c kinh doanh a c.
- m b o t c phát tri n t i thi u 10 % m t n m.

L nh v c s n xu t công nghi p:

- Khai thác tri t n ng l c s n xu t hi n có. Nâng cao trình qu n lý, trình chuyên môn, tay ngh công nhân, t ng b c xây d ng i ng lao ng gi i chuyên môn, nghi p v và ngh nghi p v ng vàng áp ng yêu c u ngày càng cao c a th tr ng.
- T ng c ng u t trang thi t b hi n i, hi n i hóa công ngh , gi m lao ng th công, c bi t là trong s n xu t k t c u thép và ch t o các thi t b phi tiêu chu n và tiêu chu n.
- Xúc ti n các hình th c liên doanh, liên k t v i các i tác n c ngoài trong s n xu t và kinh doanh Bê tông t i và các s n ph m Bê tông, trong s n xu t K t c u thép và các s n ph m kim lo i khác.
- Duy trì m c s n l ng s n xu t công nghi p chi m 40 % n 50 % trong c c u xây l p.
- T c t ng tr ng hàng n m t t i thi u 15 %.

L nh v c u t :

- u t nâng cao n ng l c s n xu t: u t các máy móc thi t b thi t y u ph c v thi công xây l p, s n xu t Bê tông, s n xu t K t c u thép nh thi t b nâng chuy n, thi t b v n t i, tr m tr n Bê tông, các xe chuy n tr n Bê tông, các thi t b gia công ch t o K t c u thép...
- u t a c, h t ng xây d ng: Tìm ki m và th c hi n các d án kinh doanh Nhà , Nhà v n phòng, Nhà cho thuê, các d án v h t ng khu công nghi p và khu dân c . K ho ch n 2010 nâng di n tích s h u v n phòng, th ng m i d ch v cho thuê lên 20.000 m² sàn. ng th i tham gia u t l nh v c c u, ng, th y i n t o thu nh p n nh cho Công ty.

L nh v c kinh doanh th ng m i và d ch v :

- Th c hi n vi c chuy n h ng qu n lý và c p phát v t t hi n nay sang hình th c kinh doanh, bao g m kinh doanh t t c các lo i v t t ph c v công tác xây l p, các lo i thi t b chuyên ngành xây d ng...
- Kinh doanh a c: Xúc ti n m nh m vi c kinh doanh mua, bán, cho thuê nhà , v n phòng. ây là l nh v c kinh doanh tr ng y u c a Công ty.
- Kinh doanh d án sau u t : Qu n lý, khai thác, s d ng các d án v nhà , nhà v n phòng cho thuê do Công ty tr c ti p u t ho c liên k t u t sau khi d án hoàn thành a vào s d ng.

16. Đánh giá hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Chứng khoán Gia Quyển (EPS) xin đưa ra đánh giá về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Chứng khoán (ACIC) trong giai đoạn năm 2008-2010 dựa trên các số liệu thu thập thông tin, nghiên cứu phân tích thị trường hoạt động sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính hiện nay của ACIC. Công ty cũng xem xét tình hình biến động của thị trường chứng khoán trong giai đoạn tiếp theo. EPS cho rằng kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Chứng khoán đã biến động trong giai đoạn năm 2008 - 2010 là phù hợp và khi thị trường không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

- Về mặt cách làm việc của Công ty Cổ phần Chứng khoán Gia Quyển (EPS) xin đưa ra đánh giá về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Chứng khoán (ACIC) trong giai đoạn năm 2008-2010 dựa trên các số liệu thu thập thông tin, nghiên cứu phân tích thị trường hoạt động sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính hiện nay của ACIC. Công ty cũng xem xét tình hình biến động của thị trường chứng khoán trong giai đoạn tiếp theo. EPS cho rằng kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Chứng khoán đã biến động trong giai đoạn năm 2008 - 2010 là phù hợp và khi thị trường không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.
- Trong giai đoạn hiện nay, trên nền kinh tế biến động chung của nền kinh tế hiện tại là lạm phát tăng cao, buộc Chính phủ phải áp dụng các chính sách tiền tệ thắt chặt để kiềm chế lạm phát cho vay của các Ngân hàng thương mại tăng cao, đồng thời các ngân hàng cũng đang hạn chế cho vay trong lĩnh vực bất động sản. Những tác động này sẽ ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh bất động sản trong thời gian tới (nhất là thị trường bất động sản). Tuy nhiên, EPS vẫn tin tưởng rằng, nhu cầu nhà ở của người dân sẽ vẫn tăng cao trong những năm tới.
- EPS lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét của EPS cũng dựa trên góc độ đánh giá của một nhà đầu tư, dựa trên những số liệu thông tin thu thập có tính chủ quan và dựa trên lý thuyết về tài chính, chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu đã báo. Các nhận xét này chỉ mang tính tham khảo vì nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

17. Thông tin về những cam kết những nghĩa vụ của công ty phát hành:

Không có

18. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty phát hành mà có thể ảnh hưởng đến giá trị chứng khoán chào bán

Công ty không có các tranh chấp, kiện tụng có thể ảnh hưởng đến giá trị chứng khoán.

PH N V: C PH N CHÀO BÁN
1. Lo i ch ng khoán

C ph n ph thông

2. M nh giá

10.000 ng/c ph n

3. T ng s l ng chào bán

Chào bán 6.400.000 c ph n, trong ó:

- Phát hành 1.800.000 c phi u th ng theo t l 2:1 (t i ngày ch t danh sách c ông, c ông s h u l c ph n có 1 quy n, 2 quy n c th ng l c ph n m i). S l ng c ph n c chia làm tròn xu ng n hàng n v .

Ngu n s d ng phát hành c phi u th ng cho c ông hi n h u c a Công ty: Theo Báo cáo tài chính h p nh t n m 2007 ã c ki m toán:

+ Th ng đ v n c ph n : 37.411.115.000 ng

+ S d Tài kho n - L i nhu n ch a phân ph i là : 23.783.919.686 ng

+ S d Tài kho n - Qu u t phát tri n là : 1.806.888.685 ng

T ng c ng : 63.001.923.371 ng

+ Chi c t c n m 2007 b ng ti n m t 15% theo danh sách do TTLK ch ng khoán ch t ngày 28/2/2008: 5.400.000.000 ng

+ Ngu n Công ty có phát hành c phi u th ng còn l i là: **57.601.923.371 ng**

T ng s c phi u th ng cho c ông hi n h u (theo t l 2-1) đ ki n là 1.800.000 c phi u, t ng ng **18.000.000.000 ng** trích t ngu n l i nhu n còn l i ch a phân ph i.

- Phát hành 1.800.000 c phi u cho c ông hi n h u theo t l 2:1 (t i ngày ch t danh sách c ông, c ông s h u l c ph n có 1 quy n, 2 quy n c mua l c ph n m i trong t chào bán này). S l ng c ph n c mua làm tròn xu ng n hàng n v . Quy n mua c phi u c chuy n nh ng và ch c chuy n nh ng m t l n (không c chuy n nh ng cho ng i th ba) trong th i h n 10 ngày làm vi c k t ngày Trung tâm l u ký ch ng khoán g i danh sách phân b quy n cho c ông.
- Phát hành 180.000 c phi u cho CBCNV theo ch ng trình l a ch n. C phi u này b h n ch chuy n nh ng trong hai n m k t ngày TTGDCK Hà N i c p phép niêm y t b sung s c phi u phát hành thêm. Tiêu chí và danh sách ng i lao ng tham gia do H QT quy t nh, thông qua ý ki n c a Công oàn.

- Phát hành 620.000 c phi u cho nhà u t chi n l c. Công chi n l c là các nhà u t th a m ̃ m t trong nh ng tiêu chí sau:
 - + Có n ng l c tài chính tài tr v n cho các d ̃ án và kinh doanh c a Công ty;
 - + Có uy tín và có kh n ng h tr Công ty trong các ho t ng u t , phát tri n a c, khu ô th m i và các ho t ng khác theo chi n l c phát tri n c a công ty;
 - + Là khách hàng cung ng nguyên v t li u, có quan h kinh doanh th ng xuyên v i Công ty.
 - + i tác có kh n ng h tr Công ty trong vi c phát tri n th tr ng tiêu th s n ph m.
 - + Không n m gi quá 5% v n i u l c a Công ty sau khi phát hành t ng v n;
- H QT s l a ch n Công chi n l c c n c vào các tiêu chí ã xác nh nh trên. C phi u chào bán cho nhà u t chi n l c b h n ch chuy n nh ng hai n m k t ngày TTGDCK Hà N i c p phép niêm y t b sung s c phi u phát hành thêm.
- Phát hành 2.000.000 c phi u thông qua hình th c u giá công khai qua TTGDCK Hà N i.

4. Giá chào bán d ki n

- Giá chào bán cho c ông hi n h u: 20.000 ng/c ph n
- Giá chào bán cho ng i lao ng: 20.000 ng/c ph n
- Giá chào bán cho i tác chi n l c theo ph ng th c th a thu n: Không th p h n 70% giá óng c a bình quân 5 phiên li n k sau ngày ch t danh sách c ông h ng c phi u th ng và quy n mua c phi u phát hành thêm.
- u giá qua TTGDCK: Giá kh i i m u giá không th p h n 70% giá óng c a bình quân 5 phiên li n k sau ngày ch t danh sách c ông h ng c phi u th ng và quy n mua c phi u phát hành thêm. M c giá kh i i m c th do H QT quy t nh và nêu trong Quy ch u giá.

5. Ph ng pháp tính giá

- Giá phát hành cho c ông hi n h u (20.000 ng/c phi u) th c hi n trên c s ki n ngh c a H i ng Qu n tr th c hi n theo quy nh t i i m b, kho n l i u 87 Lu t Doanh nghi p n m 2005:

“Giá chào bán c ph n không c th p h n giá th tr ng t i th i i m chào bán ho c giá tr c ghi trong s sách c a c ph n t i th i i m g n nh t, tr

nh ng tr ng h p sau ây: C ph n chào bán cho t t c c ông theo t l c ph n hi n có c a h công ty”.

M c giá này ã c i h i c ông th ng niên 2008 c a Công ty thông qua theo Ngh quy t s 24/NQ- HC -ACIC ngày 15 tháng 3 n m 2008.

- Giá phát hành cho cán b công nhân viên (20.000 ng/c phi u) do H i ng Qu n tr xu t m c giá b ng v i giá phát hành cho c ông hi n h u v i lý do:
 - + Khuy n khích ng i lao ng có trình và kinh nghi m làm vi c lâu dài v i Công ty,

+ ng viên khích l tinh th n làm vi c, c ng hi n c a ngu i lao ng

M c giá này ã c i h i c ông th ng niên 2008 c a Công ty thông qua theo Ngh quy t s 24/NQ- HC -ACIC ngày 15 tháng 3 n m 2008.

- Giá phát hành cho các nhà u t chi n l c: D a theo giá th tr ng t i th i i m phát hành và s d ng t l gi m giá do H QT quy t nh, nh ng không th p h n 70% giá óng c a bình quân 5 phiên li n k sau ngày ch t danh sách c ông h ng c phi u th ng và quy n mua c phi u phát hành thêm.
- Giá kh i i m u giá qua TTGDCK: D a theo giá th tr ng t i th i i m phát hành và s d ng t l gi m giá do H QT quy t nh, nh ng không th p h n 70% giá óng c a bình quân 5 phiên li n k sau ngày ch t danh sách c ông h ng c phi u th ng và quy n mua c phi u phát hành thêm.

6. Ph ng th c phân ph i

- i v i c ông ã l u ký ch ng khoán: Phát hành qua các thành viên l u ký ch ng khoán.
- i v i c ông ch a l u ký ch ng khoán, nhà u t chi n l c: Phát hành t i tr s Công ty ACIC – 225 B n Ch ng D ng, Ph ng Cô Giang, Qu n 1, TP.HCM

7. Th i gian phân ph i c phi u

T i a trong vòng 90 ngày k t ngày Gi y ch ng nh n ng ký chào bán có hi u l c và c n c vào tình hình th tr ng ch ng khoán niêm y t mà H QT Công ty quy t nh ch n th i i m phát hành phù h p.

8. Công ký mua c phi u

▪ Thời h n

Trong th i h n 20 ngày làm vi c k t ngày Trung tâm l u ký ch ng khoán g i danh sách phân b quy n cho c ông hi n h u, các c ông hi n h u, ng i lao ng và các nhà u t chi n l c ng ký mua và óng ti n mua c phi u. Các c ông m tài kho n và l u ký c phi u thành viên l u ký nào s ng ký th c hi n mua c phi u t i các thành viên l u ký ó. i v i c ông ch a l u ký ch ng khoán s ng ký th c hi n mua c phi u t i tr s Công ty ACIC – 225 B n Ch ng D ng, Ph ng Cô Giang, Qu n 1, TP.HCM.

Th i gian u giá c ph n theo Quy ch u giá c a TTGDCK Hà N i ban hành.

- C phi u chào bán tr c h t s c phân ph i cho các c ông theo ph ng th c th c hi n quy n mua c ph n. Quy n mua c ph n s c phân ph i theo Danh sách t ng h p và phân b quy n c a ng i s h u c phi u do TTGDCK Hà N i cung c p. S c phi u không c c ông theo ph ng th c th c hi n quy n mua t mua h t (n u có) và s c phi u l phát sinh (n u có) do làm tròn xu ng n hàng n v trong vi c chia th ng b ng c phi u và chia quy n mua c phi u cho c ông hi n h u s c H i ng qu n tr Công ty phân ph i cho các i t ng khác theo nh ng i u ki n phù h p v i giá không th p h n giá bán cho c ông hi n h u.

- Nguyên t c chuy n nh ng quy n mua c ph n

Ng i s h u quy n mua có th chuy n nh ng quy n mua c phi u c a mình cho ng i khác theo giá th a thu n gi a hai bên và ch c chuy n nh ng m t l n (không c chuy n nh ng cho ng i th ba).

Toàn b s c ph n l còn l i do vi c làm tròn xu ng n hàng n v và c ph n mà các c ông không th c hi n quy n s c phân ph i cho các nhà u t khác theo giá do H i ng qu n tr Công ty quy t nh, nh ng không th p h n giá phát hành cho c ông hi n h u.

- Ph ng th c thanh toán

i v i c ông ã l u ký ch ng khoán: S n p ti n mua c ph n theo m c giá quy nh t i thành viên l u ký n i m tài kho n.

ivie công ch al u ký ch ng khoán: S n p ti n mua c ph n theo m c giá quy nh t i tr s Công ty ACIC.

- Chuy n giao c phi u:
Đ ki n trong th i h n 20 ngày làm vi c k t ngày c nh n gi y phép phát hành c a UBCKNN, Công ty ACIC s th c hi n chuy n giao c phi u cho nhà u t . Thành viên l u ký h ch toán s c phi u phát hành thêm vào tài kho n l u ký ch ng khoán niêm y t . ivie công ch al u ký thì c phi u c phân ph i tr c ti p t i Tr s Công ty ACIC.
- Quy n l i ng i mua c phi u: c h ng m i quy n l i theo i u l c a Công ty ACIC, Quy ch u giá c a TTGDCK Hà N i và các quy nh pháp lu t khác có liên quan.

9. Ph ng th c th c hi n quy n

- i u ki n th c hi n quy n: C ông có tên trong danh sách t i th i i m ch t danh sách.
- Th i gian th c hi n quy n: trong th i h n 20 ngày làm vi c k t ngày Trung tâm l u ký ch ng khoán g i danh sách phân b quy n cho c ông hi n h u.
- Ph ng pháp tính và n bù thi t h i trong tr ng h p không th c hi n c quy n: Không áp d ng.
- Các i u kho n khác liên quan n quy n l i c a ng i s h u quy n mua c ph n: c h ng m i quy n l i theo i u l c a Công ty ACIC và các quy nh pháp lu t khác có liên quan.
- L ch trình chào bán c phi u đ ki n:

STT	Công vi c	Th i gian
1	UBCKNN c p Gi y phép phát hành	D
2	Làm vi c v i TTGDCK Hà N i và TT L u ký CK tri n khai công tác chào bán c phi u	D + 2
3	Công b thông tin v vi c chào bán trên b n tin TTCK	D + 5
4	Ngày ng ký cu i cùng ch t danh sách c ông	D + 10

5	Trung tâm Lưu ký ghi danh sách phân bổ quyền mua cổ phiếu cho các Thành viên Lưu ký	D + 15
6	Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu	D + 25
7	Đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu	D + 35
8	Các Thành viên Lưu ký nộp tiền và danh sách đăng ký mua Cổ phiếu cho TT Lưu ký	D + 40
9	TT Lưu ký ghi thông báo và chuyển tiền cho ACIC	D + 45
10	Thực hiện bán và phân bổ số cổ phiếu của công ty không mua hết theo phương thức đấu thầu cho các nhà đầu tư khác theo danh sách đã được HĐQT phê duyệt	D + 50
11	Báo cáo kết quả phát hành cho UBCKNN	D + 52
12	Phân phối cổ phiếu	D + 70
13	Thực hiện đăng ký niêm yết bổ sung và lưu ký cổ phiếu phát hành thêm	D + 90

Ghi chú:

- D: Ngày làm việc
- Nếu quá thời hạn nộp tiền mua cổ phiếu mà công ty không thực hiện quyền mua số bất kỳ quyền mua cổ phiếu mà không nhận được cổ phiếu thì Công ty.

10. Giới hạn vốn đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài

Căn cứ theo Quyết định số 238/2005/QĐ-TTg ngày 29 tháng 9 năm 2005 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của bên nước ngoài vào thị trường chứng khoán Việt Nam, tỷ lệ vốn đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài là 49% tổng số vốn của Công ty. Tỷ lệ vốn đầu tư của các công ty nước ngoài có thể thay đổi theo các quy định của pháp luật hiện hành.

11. Các hạn chế có liên quan đến việc chuyển nhượng:

Cổ phiếu chào bán cho người lao động và các nhà đầu tư cá nhân chuyển nhượng hai năm kể từ ngày TTGDCK Hà Nội cấp phép niêm yết bổ sung số cổ phiếu phát hành thêm.

12. Các lợi ích liên quan: là doanh nghiệp nhà nước chuyển sang Công ty cổ phần n

2004 nên Công ty c mi n thu thu nh p doanh nghi p trong 2 n m k t khi có thu ng p ch u thu và gi m 50% trong 2 n m ti p theo.

Ngoài u ãi trên, công ty th c hi n kê khai n p thu theo các quy nh hi n hành.

13. Ngân hàng m tài kho n phong to nh n ti n mua c phi u

Ngân hàng Nông nghi p Phát tri n Nông thôn – Chi nhánh M c Th B i, TP HCM

S hi u tài kho n: 1900.3.111.00041

PH N VI: M C ÍCH CHÀO BÁN

1. M c ích chào bán

M c ích c a t phát hành l n này là: u t vào các d án b t ng s n mà công ty tri n khai trong n m 2008.

2. Ph ng án kh thi:

Th c hi n chi n l c phát tri n giai o n t nay n n m 2010. Công ty s ti p t c tri n khai các d án u t chi u r ng c ng nh chi u sâu nâng cao n ng l c c nh tranh, t ng doanh thu và l i nhu n cho Công ty. Toàn b s ti n thu c t t phát hành s c s d ng cho các d án d i ây:

Gi i thi u v các d án:

2.1. D án chung c cao t ng Tr ng Th - Th c

- **Ch u t** : Công ty C ph n u t Xây l p Ch ng D ng
- **n v thi t k** : Ch u t ang quá trình l p h s m i th u n v t v n thi t k .
- **Quy mô:**
 - Di n tích khu t: 14.852,6 m²
 - Qui mô d án: Xây d ng chung c 20 t ng
 - Trong ó: 1 t ng h m xe
 - T ng tr t b trí c n h và th ng m i d ch v
 - T t ng 2 n t ng 20 là chung c c n h cao c p
- C c u di n tích:
 - Di n tích: 14.853 m²
 - HSSD t: 7
 - Chi u cao: 20 t ng

M XD: 45%

DTXD: 6.684 m²

DT sàn XD: 103.968 m²

- **Địa điểm:** Phường Trưng Th - Quận Thủ Đức - TP.HCM

- **Thời gian thực hiện dự án:**

+ Giai đoạn chuẩn bị dự án: từ tháng 03/2008 đến tháng 03/2009

+ Giai đoạn thực hiện dự án từ tháng 03/2009 đến cuối năm 2011

+ Giai đoạn quy toán dự án xuất tiền năm 2011 đến giữa năm 2011

- **Hiệu quả đầu tư:**

- Tổng vốn đầu tư:

Mức	ng
Chi phí vốn	120.000.000.000
Tổng chi phí XD & TB	610.001.925.988
KTCB	39.650.125.189
Đ phòng phí	64.965.205.118
Lãi vay	43.236.437.360
Tổng	877.853.693.655

Suất đầu tư XD CB: 6.050.767 ng/m²

- Nguồn vốn đầu tư dự kiến:

- Vốn vay Ngân hàng
- Vốn tự có
- Huy động vốn từ khách hàng

- Doanh thu (chưa VAT)

Mức		
Giá bán bình quân 1 m ² chung cư	:	13.000.000 ng/m ²
Giá bán 1 m ² sàn thương mại	:	14.000.000 ng/m ²
Tổng doanh thu	:	1.086.616.216.000 ng

- Lợi nhuận trước thuế TNDN: **208.762.522.344 ng**

- Suất thu hồi nội bộ IRR: **45,4%**

▪ **Chi ti t ti n th c hi n D án Chung c Cao t ng Ch ng D ng:**

ST T	N i dung th c hi n	T ngày	n ngày	Th i gian đ ki n	ã th c hi n	Ch a th c hi n
1	Th a thu n n bù t	24/12/07			x	
2	Th a thu n quy mô d án	28/1/08	12/2/08	15 ngày	x	
3	Th a thu n chi u cao t ng c a c m c ng H.Không	13/2/08	28/2/08	15 ngày	x	
4	Ch n n v t v n	27/3/08	27/5/08	60 ngày	x	
5	L p quy ho ch chi ti t 1/500	28/5/08	11/6/08	15 ngày		x
6	Phê duy t quy ho ch 1/500	12/6/08	12/7/08	30 ngày		x
7	Kh o sát a ch t	13/7/08	13/8/08	30 ngày		x
8	L p h s và xin giao t	18/7/08	18/9/08	60 ngày		x
9	Xin th a thu n u n i i n n c	13/7/08	7/8/08	25 ngày		x
10	Phê duy t phòng cháy ch a cháy	13/7/08	2/8/08	20 ngày		x
11	L p lu n ch ng và trình duy t b o v môi tr ng	15/7/08	15/8/08	30 ngày		x
12	L p thi t k c s	13/7/08	13/10/08	90 ngày		x
13	Th m nh và phê duy t thi t k c s	14/10/08	14/11/08	30 ngày		x
14	Tri n khai thi t k k thu t thi công	15/11/08	30/12/08	45 ngày		x
15	Kh i công	1/1/09				x
16	Quy t toán	1/1/11	30/6/11	180 ngày		x

Ngu n: D Án Ti n Kh Thi u T Xây D ng Chung c cao t ng Ch ng D ng ã c H QT Công ty ACIC phê duy t.

2.2. D án Trung tâm Th ng m i - Chung c cao t ng Tân H ng – Tân Phú

- **Ch u t :** Công ty C ph n u t Xây l p Ch ng D ng
- **Nhà th u t v n thi t k :** v i m c tiêu l a ch n n v t v n thi t k t t nh t cho d án, Công ty ã t ch c u th u m t cách c n tr ng, công khai và minh b ch. Ngày 29 tháng 03 n m 2008 H i ng Qu n Tr c a Công ty ã có Quy t nh s 28/Q -H QT-ACIC ch n **Liên doanh nhà th u – Công ty CP T V n Thi t K Xây D ng CIDECO và Công ty CEBI** th c hi n các công vi c sau:
 - L p nhi m v thi t k và trình ch u t
 - L p quy ho ch 1/500 (có thuy t minh) và trình c p có th m quy n th m nh và phê duy t
 - L p thi t k k thu t thi công và đ toán chi ti t (có thuy t minh), trình c p có th m quy n phê duy t
 - Giám sát tác gi

▪ **Quy mô:**

- Diện tích khu đất: 6.345 m²
- Qui mô dự án: Xây dựng chung cư 20 tầng
 Trong đó: 1 tầng hầm xe
 Tầng trệt bố trí khu thương mại dịch vụ
 Tầng 1 đến tầng 19 là chung cư cao cấp
 Khu vực tầng hầm 3-4 tầng

- Các chỉ số:

- Diện tích: 6.345 m²
- H/S/S/D dự án: 6.0
- Chiều cao: 20 tầng
- Mật độ Xây Dựng: 30%
- Diện Tích Xây Dựng: 1.903,59 m²
- Diện Tích sàn Xây Dựng: 38.072 m²
- Diện Tích Xây Dựng tầng hầm: 1.904 m²

▪ **Địa điểm:** Tân Hưng, Phường Tân Quy, Quận Tân Phú, TP.HCM

▪ **Thời gian thực hiện dự án:**

- + Giai đoạn chuẩn bị dự án: từ tháng 09/2007 đến tháng 09/2008
- + Giai đoạn thực hiện dự án từ tháng 09/2008 đến cuối năm 2009
- + Giai đoạn quy hoạch dự án từ đầu năm 2010 đến giữa năm 2010

▪ **Hội đồng quản trị:**

- Tổng quản trị:

Mức	ng
Chi phí vốn	45.305.442.000
Tổng chi phí Xây Dựng & Thi công	215.964.189.019
Ki phí Thi công Xây dựng	14.037.672.286
Chi phí phòng phí	23.000.186.130
Lãi vay	24.444.464.116
Tổng	322.751.953.551

Suất đầu Xây Dựng Căn B n: 5.961.793 ng/m²

- Nguồn vốn đầu tư dự án:
 - Vốn vay Ngân hàng
 - Vốn tự có
 - Huy động vốn từ khách hàng

- Doanh thu (ch a VAT)

M c

Giá bán bình quân 1m² chung c : 11.740.000 ng/m²

Giá bán bình quân 1m² t n n tr ng : 8.000.000 ng/m²

T ng doanh thu : 372.799.065.600 ng

- L i nhu n tr c thu TNDN: **50.047.112.049 ng**

- Su t thu h i n i t i **IRR: 19,8%**

- **Chi ti t ti n th c hi n đ án Trung tâm Th ng m i & Chung c Cao t ng Tân H ng**

ST T	N i dung th c hi n	T ngày	n ngày	Th i gian đ ki n	ã th c hi n	Ch a th c hi n
1	Th a thu n n bù t và quy mô c a đ án	29/1/08			x	
2	ng báo m i tham gia thi tuyen thi t k	21/1/08	23/1/08	3 ngày	x	
3	Th a thu n chi u cao t ng c a c m c ng Hàng Không	28/1/08	28/2/08	25 ngày	x	
4	Th i gian nh n k t qu c a t v n	23/1/08	30/1/08	7 ngày	x	
5	Th i gian thi tuyen c a n v t v n	1/2/08	25/2/08	15 ngày	x	
6	Xem xét l a ch n và ký h p ng v i n v t v n	26/2/08	31/2/08	5 ngày	x	
7	L p quy ho ch chi ti t 1/500	1/3/08	15/3/08	15 ngày	x	
8	Phê duy t quy ho ch 1/500	16/3/08	16/4/08	30 ngày	x	
9	L p h s và xin giao t	17/4/08	17/5/08	30 ngày		x
10	Xin th a thu n u n i i n n c	21/4/08	16/5/08	25 ngày		x
11	Phê duy t phòng cháy ch a cháy	24/4/08	14/5/08	20 ngày		x
12	L p lu n ch ng và trình duy t b o v môi tr ng	28/4/08	28/5/08	30 ngày		x
13	L p thi t k c s	17/4/08	17/7/08	90 ngày		x
14	Th m nh và phê duy t thi t k c s	18/7/08	18/8/08	30 ngày		x
15	Tri n khai thi t k k thu t thi công	20/8/08	5/10/08	45 ngày		x
16	Kh i công	15/9/08				x
17	Quy t toán	1/1/10	30/6/10	180 ngày		x

Ng u n: Đ Án Ti n Kh Thi u T Xây D ng Trung Tâm Th ng M i và Chung c cao t ng Tân H ng ã c H QT Công ty ACIC phê duy t.

PH N VII: K HO CH S D NG S TI N D KI N THU C T T CHÀO BÁN

N u t phát hành thành công, s t i n t i thi u d ki n thu c t t chào bán là: 98.550.000.000 ng (Chín m i tám t n m tr m n m m i tri u ng), cách tính nh sau:

- D a vào Giá tham chi u c a c phi u CDC trên sàn giao d ch ch ng khoán Hà N i th i i m ngày 22/4/2008 (th i i m th o cáo b ch) là 54.900 ng/c phi u và gi nh n ngày tr c th i i m ch t danh sách c ông h ng quy n mua c phi u và c phi u th ng có cùng giá giao d ch này 54.900 ng/c phi u.
- Tính n các y u t gây pha loãng giá c phi u th i i m giao d ch không h ng quy n khi phát hành c phi u cho c ông hi n h u, cho cán b công nhân viên và phát hành c phi u th ng cho c ông hi n h u thì giá giao d ch c a c phi u sau khi ã tính các y u t pha loãng trên là 32.146 ng/c phi u.
- Khi ó giá kh i i m phát hành cho c ông chi n l c và giá kh i i m u giá là $70\% \times 32.146$ ng/c phi u làm tròn là 22.500 ng/c phi u (M c chi t kh u 70% c c n c theo Ngh quy t i h i C ông th ng niên n m 2008 s 24NQ- HC -ACIC c a Công ty ngày 15/3/2008).

Chi ti t s li u tính giá kh i i m và s t i n t i thi u d ki n thu c minh h a trong các B ng tính d i ây:

B ng tính giá c phi u c a ACIC sau khi pha loãng

STT	Ch tiêu	S l ng (cp)	Giá bán (ng/cp)	Giá tr (tri u ng)	Ghi chú
1	S l ng c phi u ang l u hành	3.600.000	54.900	197.640	Giá tham chi u ngày 22/4/2008
2	Phát hành cho c ông hi n h u	1.800.000	20.000	36.000	
3	Phát hành cho CBCNV	180.000	20.000	3.600	
4	C phi u th ng	1.800.000	0		
T ng c ng		7.380.000		237.240	
Giá c phi u sau pha loãng			32.146		

BI U TÍNH S TI N THU C D KI NT T PHÁT HÀNH

TT	ít ng phát hành	S l ng phát hành (cp)	Giá bán (đ ki n) (tri u ng/cp)	Theo m nh giá (tri u ng)	S t i n t i thi u đ ki n thu c (tri u ng)	Th ng đ v n (tri u ng)
I	Phát hành thêm	4.600.000		46.000	98.550	52.550
1	C ông hi n h u	1.800.000	20.000	18.000	36.000	18.000
2	CBCNV	180.000	20.000	1.800	3.600	1.800
3	C ông chi n l c	620.000	22.500	6.200	13.950	7.750
4	u giá	2.000.000	22.500	20.000	45.000	25.000
II	C phi u th ng	1.800.000	-	18.000	-	

T ng s t i n đ ki n thu c t t chào bán là 98.550.000.000 ng (Chín m i tám t n m tr m n m m i tri u ng) dùng cho ut các d án:

- D án chung c cao t ng Tân H ng – Tân Phú v i t ng m c ut theo tính toán t i n kh thi là trên: 322 t ng.
- D án chung c cao t ng Tr ng Th - Th c v i t ng m c ut theo tính toán t i n kh thi là trên: 877 t ng.

T ng v n ut cho hai d án trên theo tính toán t i n kh thi đ ki n trên: 1.199 t ng. Chi t i t k ho ch ngu n v n và k ho ch gi i ngân theo giai o n th c hi n đ án nh Bi u đ i ây:

K HO CH NGU N V NS D NG CHO D ÁN
n v tính: Tri u ng

Tên d án	Ngu n v n t có	Ngu n v n vay th ng m i	Ngu n v n đ ki n thu t t phát hành	Ngu n v n t khách hàng mua c n h	C ng
1- Trung Tâm TM & chung c cao t ng Tân H ng – Qu n Tân Phú – TP.HCM	36.000	100.000	49.275	136.725	322.000
2- Chung c cao T ng Ch ng D ng – Ph ng Tr ng Th - Qu n Th c – TP.HCM	36.000	300.000	49.275	491.725	877.000
T ng C ng	72.000	400.000	98.550	628.450	1.199.000

K HO CH GI INGÂN S D NG CHOD ÁN

n v tính: Tri u ng

Tên d án	N m 2008	N m 2009	N m 2010	C ng
1- Trung Tâm TM & chung c cao t ng Tân H ng – Qu n Tân Phú – TP.HCM	109.000	144.000	69.000	322.000
2- Chung c cao T ng Ch ng D ng – Ph ng Tr ng Th - Qu n Th c – TP.HCM	141.000	364.000	372.000	877.000
T ng C ng	250.000	508.000	441.000	1.199.000

PH N VIII: CÁC I TÁC LIÊN QUAN T I T PHÁT HÀNH

1. T CH CT V N

CÔNG TY C PH N CH NG KHOÁN GIA QUY N

Website: www.eps.com.vn

Tr s : T ng 1,2,3 và 5, Tòa nhà Central Garden, 225 B n Ch ng D ng, Ph ng C ô
Giang, Qu n 1, TP. HCM

i n tho i: (84.8) 8.386.068

Fax: (84.8) 8.386.896

2. T CH C KI M TOÁN

CÔNG TY KI M TOÁN DTL

h ch : L u 5, Tòa nhà Sài Gòn 3, 140 Nguy n V n Th , Qu n 1, TP.HCM

i n tho i: (84-8) 8275 026

Fax: (84-8) 8247 455

PH NIX: PH L C

1. B n sao h p l Gi y ch ng nh n ng ký kinh doanh;
2. B n sao h p l Gi y ch ng nh n ng ký niêm y t t i TTGDCK Hà n i;
3. i u l Công ty C ph n C ph n u t và Xây l p Ch ng D ng;
4. Ngh quy t c a i h i ng c ô ng ch p thu n vi c phát hành c phi u và thông qua ph ng án kh thi v vi c s d ng v n thu c t t p hát hành;
5. Danh sách ng i lao ng tham gia ch ng trình mua c ph n u ãi;
6. Các báo cáo tài chính h p nh t n m 2006, 2007 c a Công ty C ph n u t và Xây l p Ch ng D ng có xác nh n c a ki m toán.
7. Các tài li u khác liên quan n các đ án u t .

Thành ph H Chí Minh, ngày 28 tháng 08 n m 2008

TM. T CH C NIÊM Y T



CHỦ TỊCH NG QU N TR

T NG GIÁM C

TR N MAI C NG

NGUY N V N T

TR NG BAN KI M SOÁT

K TOÁN TR NG

PH M H U HÒA

V N MINH HOÀNG