

BỘ QUỐC PHÒNG

CÔNG TY THÁI SƠN

Số 3 Đường 3 tháng 2 Quận 10 Tp.HCM

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

**XÍ NGHIỆP XÂY DỰNG
VÀ KINH DOANH NHÀ**

Tp. Hồ Chí Minh, tháng 09 năm 2008

MỤC LỤC

PHẦN I:	1
CÔNG TY THÁI SƠN	1
1. Lịch sử hình thành	1
2. Trụ sở chính và ngành nghề kinh doanh.....	1
3. Cơ cấu tổ chức	2
4. Các công ty con, công ty liên kết, đơn vị trực thuộc trong Công ty Thái Sơn	3
5. Các dự án đã và đang triển khai	4
6. Các đối tác lớn của Công ty Thái Sơn.....	7
7. Các thành tựu đạt được	7
8. Phân tích tình hình tài chính.....	8
8.1 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.....	8
8.2 Bảng cân đối kế toán.....	9
8.3 Các chỉ tiêu tài chính tổng hợp.....	10
PHẦN II: Xí Nghiệp Xây Dựng Và Kinh Doanh Nhà TrưỚc CỔ PHẦN Hóa	12
1. Lịch sử hình thành	12
2. Trụ sở chính và ngành nghề kinh doanh:	12
3. Sơ đồ tổ chức	13
4. Tình hình lao động (tính đến thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp):	14
5. Giá trị Doanh nghiệp tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp 30/09/2007	14
6. Tài sản chủ yếu của Xí nghiệp tại thời điểm 30/09/2007	17
7. Danh sách những công ty mẹ và công ty con.....	17
8. Tình hình hoạt động kinh doanh và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 03 năm trước khi cổ phần hóa:	17
9. Vị thế của Xí nghiệp so với các doanh nghiệp trong cùng ngành.....	23
PHẦN III: Xí Nghiệp Xây Dựng Và Kinh Doanh Nhà SAU CỔ PHẦN Hóa.....	25
1. Một số thông tin chủ yếu về kế hoạch đầu tư và chiến lược phát triển doanh nghiệp sau khi cổ phần hóa	25
2. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ.....	29
3. Cơ cấu tổ chức của Công ty cổ phần.....	31
4. Các nhân tố rủi ro	32

5. Giới thiệu đợt bán đấu giá cổ phần.....	33
6. Kế hoạch sử dụng vốn huy động từ chào bán cổ phần.....	35
7. Những người chịu trách nhiệm đối với nội dung các thông tin về doanh nghiệp cổ phần hóa	35
8. Lịch trình dự kiến thực hiện việc chào bán cổ phiếu ra công chúng....	36
9. THAY LỜI KẾT	37

PHẦN I: CÔNG TY THÁI SƠN

1. Lịch sử hình thành

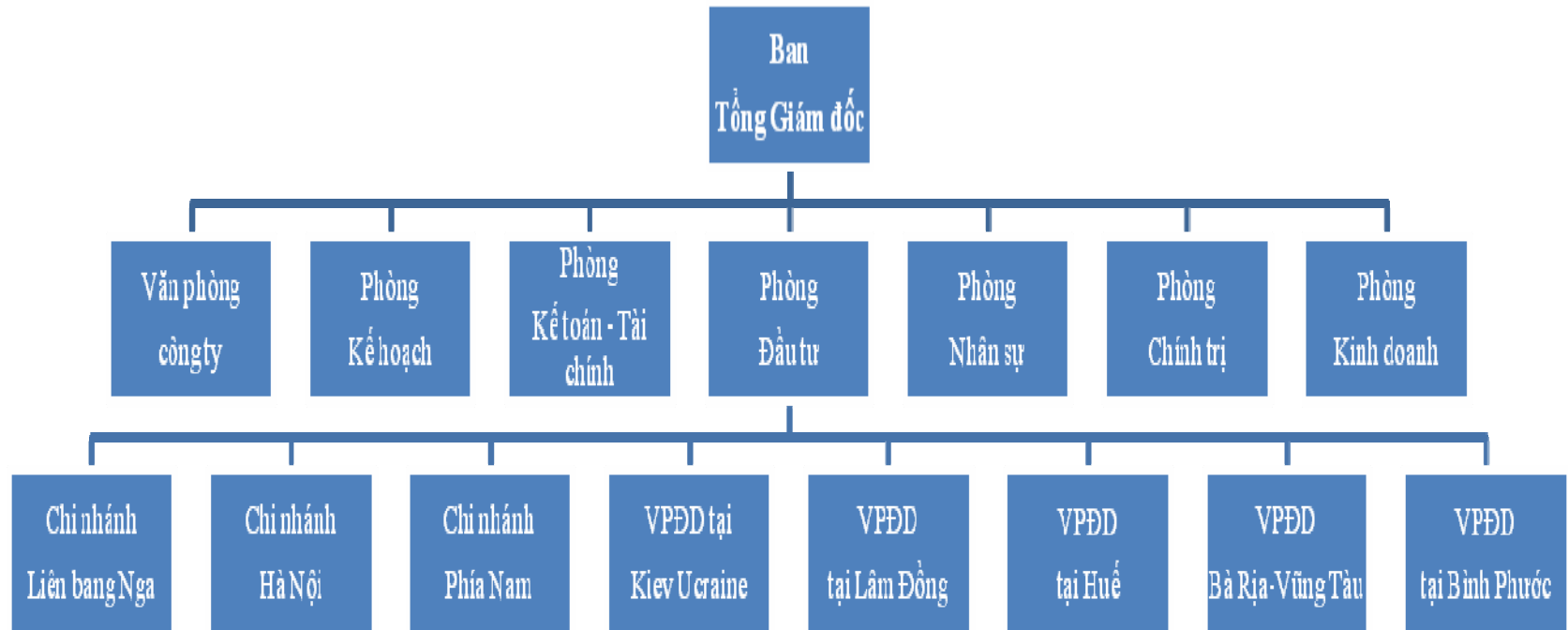
- Công ty Thái Sơn thuộc Trung tâm Nhiệt đới Việt Nga được thành lập trên cơ sở sáp nhập Công ty Ứng dụng Khoa học Kỹ thuật Nhiệt Đới, và Công ty Thương mại Du lịch Đại Nam theo Quyết định 502/QĐ-QP của Bộ Quốc phòng vào ngày 15 tháng 4 năm 1996.
- Quyết định số 187/2006/QĐ - BQP ngày 8 tháng 11 năm 2006 về việc chuyển Công ty Thái Sơn sang tổ chức và hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con.



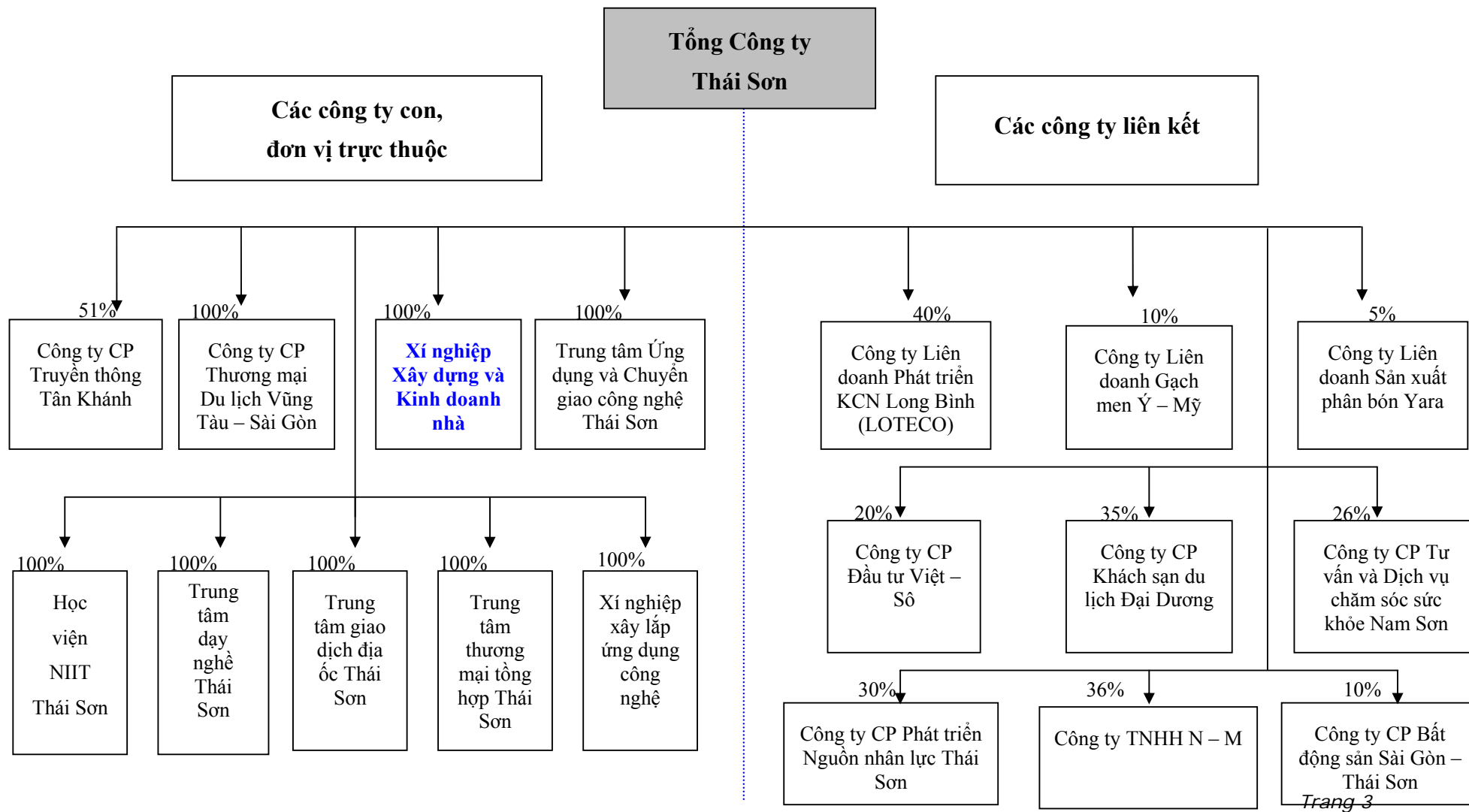
2. Trụ sở chính và ngành nghề kinh doanh

- Trụ sở chính của Công ty Thái Sơn đặt tại Số 3, đường 3/2, Phường 11, Quận 10, TP. HCM.
- Ngành nghề kinh doanh theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cấp ngày 30 tháng 1 năm 2007 bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM:
- Sản xuất, mua bán các sản phẩm khoa học công nghệ: hệ thống xử lý nước cấp, nước thải, chất thải, hoá chất (không sản xuất tại trụ sở công ty). Thi công các công trình xử lý nước cấp, nước thải và các chất thải;
- Ứng dụng và chuyển giao công nghệ; Dịch vụ khoa học kỹ thuật; Tư vấn đầu tư;
- Đầu tư, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư. Kinh doanh bất động sản, kho bãi. Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi. Sản xuất mua bán vật liệu xây dựng;
- Mua bán chế biến thủy hải sản. Chế biến dầu khí, nông, lâm sản;
- Mua bán, lắp đặt, bảo trì, sửa chữa thiết bị cơ điện lạnh, thiết bị công nghệ thông tin. Mua bán nguyên vật liệu, máy móc thiết bị ngành dệt, may mặc, vận tải, viễn thông, hàng kim khí điện máy, hàng thủ công mỹ nghệ, nông, lâm sản, thực phẩm, hàng trang trí nội thất, điện gia dụng và công nghiệp, điện tử, bia, rượu, nước giải khát, phương tiện vận tải;
- Đào tạo nghề, giới thiệu việc làm, dịch vụ giữ xe;

3. Cơ cấu tổ chức



4. Các công ty con, công ty liên kết, đơn vị trực thuộc trong Công ty Thái Sơn



5. Các dự án đã và đang triển khai

5.1. Thi công



Dự án Khu nhà ở Phước Kiếng - Nhà Bè



Khu nhà ở Phường Bình Trưng Đông - Cát Lái - Quận 2 - Tp.HCM



72 căn hộ phố vườn tại Khu đô thị mới An Cuyu - Tp.Huế



Khu nhà ở Phước Kiếng - Nhà Bè



Khu đô thị mới An Cuyu - Tp. Huế



Căn hộ mẫu tại Chung cư cao cấp dự án Phước Kiếng - Nhà Bè



37 căn biệt thự tại Khu đô thị mới An Cuyu - Tp.Huế



Khu Chung cư cao cấp Phước Kiếng Nhà Bè

5.2. Đầu tư và kinh doanh văn phòng cao cấp

Tòa nhà S'CETPA Building

Hợp tác giữa Công ty Thái Sơn và Cục Kinh tế - Bộ Quốc phòng.

Địa chỉ: 19A đường Cộng Hoà – Tân Bình

- Công năng: Triển lãm, giới thiệu sản phẩm, Văn phòng cho thuê
- Diện tích sử dụng: 11.000 m².
- Hoàn thành: 5/2007



Tòa nhà văn phòng N7

Địa chỉ: Số 3 đường 3/2, Q.10 – TP. HCM

Công năng: Văn phòng cho thuê

Tầng cao: 15 tầng

Diện tích sử dụng: 12.000m²

Ngày khởi công: 12/2007

Ngày hoàn thành: 12/2008



Tòa nhà Thaison tower

Địa chỉ: Số 3 đường 3/2,

Quận 10, TP. HCM

Công năng: Trung tâm

thương mại phức hợp, văn phòng cho thuê, căn hộ cao cấp.

Số tầng cao: 25 tầng

Diện tích sử dụng: 65.000 m²

Ngày khởi công: 6/2009

Ngày hoàn thành: 6/2012



5.3. *Ứng dụng và chuyển giao công nghệ*

Các công trình xử lý nước thải công nghiệp tiêu biểu:

- Nhà máy XLNT Khu công nghiệp Loteco
- Hệ thống xử lý nước thải Nhà máy bia Foster's Tiền Giang
- Trạm xử lý nước thải Công ty Sữa Hà Nội
- Hệ thống xử lý nước thải nhà ga T1 – Sân bay Nội Bài

Các công trình xử lý nước thải bệnh viện tiêu biểu:

- Trạm xử lý nước thải Bệnh viện 175 – Bộ Quốc phòng
- Trạm xử lý nước thải Bệnh viện 121 – Quân Khu 9
- Trạm xử lý nước thải Bệnh viện 17 – Quân Khu 5
- Trạm xử lý nước thải Bệnh viện 4 – Quân Đoàn 4
- Trạm xử lý nước thải Bệnh viện 7A – Quân Khu 7
- Hệ thống xử lý nước thải Bệnh viện 175
- Hệ thống xử lý nước thải bệnh viện 103
- Hệ thống xử lý nước thải Viện Pasteur – Nha Trang
- Hệ thống xử lý nước thải bệnh viện 121

5.4. *Công nghệ thông tin*

- Cung cấp thiết bị, linh kiện công nghệ thông tin, máy vi tính;
- Thiết kế phần mềm, hệ thống mạng;
- Thiết kế website
- Đào tạo kỹ thuật viên CNTT



Chế biến kinh doanh thủy hải sản

- Xí nghiệp chế biến thủy sản xuất khẩu tại km1864, Tân Biên, Biên Hoà, Đồng Nai với tổng diện tích cơ sở 12.000 m² đạt tiêu chuẩn xuất khẩu.



- Sản lượng chế biến đạt 80 tấn/ tháng
- Thị trường xuất khẩu: LB Nga, Ukraine, Trung Quốc

Kinh doanh dịch vụ giải trí

Đầu tư khu bowling tại các Trung tâm thương mại Parkson



5.5. **Đầu tư kinh doanh trung tâm thương mại**

- Đầu tư Trung tâm thương mại Pacific tại Kiev – CH Ukraine
- Hợp tác kinh doanh Trung tâm thương mại tổng hợp tại số 3 đường 3/2 Q.10
- Hợp tác đầu tư Trung tâm thương mại TP. HCM tại Moscow – LB Nga

6. **Các đối tác lớn của Công ty Thái Sơn**

- Tập đoàn Sojizt (Nhật Bản): Đối tác của Công ty Thái Sơn trong Liên doanh phát triển KCN Long Bình (Loteco)
- Công ty Tài Chính Dầu Khí: Hợp tác với Công ty Thái Sơn trong các lĩnh vực đầu tư, hỗ trợ tài chính phục vụ các dự án đầu tư của Công ty Thái Sơn
- Trung tâm Triển lãm và Xúc tiến thương mại Quân đội: Hợp tác với Công ty Thái Sơn đầu tư, khai thác toà nhà S'CETPA Building tại 19A Cộng Hoà, Tp.HCM
- Công ty cổ phần Nam Long: Hợp tác với Công ty Thái Sơn trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản
- Tập đoàn Shinil (Hàn Quốc): Hợp tác với Công ty Thái Sơn trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản và xây dựng hạ tầng

7. **Các thành tựu đạt được**

- Huân chương Lao động hạng 3 do Nhà nước trao tặng Công ty Thái Sơn và cá nhân Ông Phùng Danh Thắm – Tổng Giám đốc công ty;
- Chứng nhận quản trị hệ thống chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001: 2000 do Intertek (Hoa Kỳ) cấp;
- Cúp môi trường 2006 do Bộ Tài nguyên & Môi trường trao;
- Giải doanh nhân Sài Gòn tiêu biểu năm 2005, 2006 của UBND TP. HCM trao tặng Ông Phùng Danh Thắm – Tổng Giám đốc Công ty;
- Giải doanh nhân quân đội tiêu biểu năm 2006 do Bộ Quốc phòng trao tặng ông Phùng Danh Thắm – Tổng Giám đốc Công ty.

8. Phân tích tình hình tài chính**8.1 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh***ĐVT: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	2004	2005	2006	2007
Doanh thu thuần	151.788	176.346	245.580	342.504
Giá vốn hàng bán	149.016	164.064	233.780	321.957
Lợi nhuận gộp	2.772	12.277	11.800	20.547
<i>Tỷ suất lợi nhuận gộp</i>	<i>1,8%</i>	<i>7,0%</i>	<i>4,8%</i>	<i>6,0%</i>
Doanh thu tài chính	5.432	8.689	12.973	26.471
Chi phí tài chính	3.012	6.860	4.099	10.682
Lãi vay	-	-	3.077	7.481
Chi phí bán hàng	2	787	1.171	5.268
Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.264	10.324	12.160	18.960
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	2.926	2.995	7.343	12.108
Lợi nhuận khác	141	28	50	(382)
Lợi nhuận trước thuế	3.067	3.023	7.393	11.726
<i>Tỷ suất lợi nhuận trước thuế</i>	<i>2,0%</i>	<i>1,7%</i>	<i>3,0%</i>	<i>3,4%</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	859	417	-	788
Lợi nhuận sau thuế	2.208	2.606	7.393	10.938
<i>Tỷ suất lợi nhuận sau thuế</i>	<i>1,5%</i>	<i>1,5%</i>	<i>3,0%</i>	<i>3,2%</i>
Khấu hao TSCĐ	1.668	2.309	3.502	3.778
LN trước thuế, lãi suất, khấu hao	4.735	5.332	13.972	22.985
<i>% LNTT, khấu hao, lãi suất</i>	<i>3,1%</i>	<i>3,0%</i>	<i>5,7%</i>	<i>6,7%</i>

Nguồn:

Số liệu 2004 được quyết toán bởi Cục Thuế TP. HCM

Số liệu 2005 được quyết toán bởi Cục Tài chính – Bộ Quốc phòng

Số liệu 2006 được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán AISC

Số liệu năm 2007 được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán VietLand

8.2 *Bảng cân đối kế toán*

Chỉ tiêu (Đvt: triệu đồng)	2004	2005	2006	2007
Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	176.175	390.756	345.581	909.194
Tiền	13.692	2.416	6.914	31.975
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	22	50	64	58.217
Các khoản phải thu	126.911	256.824	67.263	406.128
Hàng tồn kho	17.440	127.560	172.870	267.500
Tài sản ngắn hạn khác	18.129	3.906	98.470	145.374
Chi phí sự nghiệp	3	-	-	-
Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	28.274	152.829	200.877	217.717
Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-	3.136
Tài sản cố định	17.238	34.226	41.569	46.081
Bất động sản đầu tư	-	-	2.993	16.827
Đầu tư tài chính dài hạn	10.102	115.424	146.282	143.420
Xây dựng cơ bản dở dang	823	-	-	177
Tài sản dài hạn khác	111	3.179	10.033	8.076
Tổng tài sản	204.449	543.585	546.458	1.126.911
Nợ phải trả	189.937	441.228	442.501	1.009.698
Nợ ngắn hạn	146.848	394.579	334.501	512.545
Nợ dài hạn	42.810	46.649	108.000	497.153
Nợ khác	279	-	-	-
Nguồn vốn chủ sở hữu	14.512	102.357	103.957	117.213
Nguồn vốn chủ sở hữu	14.487	102.071	103.374	116.853
Nguồn kinh phí-quỹ khác	25	286	583	360
Tổng nguồn vốn	204.449	543.585	546.458	1.126.911

Nguồn:

Số liệu 2004 được quyết toán bởi Cục Thuế TP. HCM

Số liệu 2005 được quyết toán bởi Cục Tài chính – Bộ Quốc phòng

Số liệu 2006 được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán AISC

Số liệu năm 2007 được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán VietLand

8.2.1 Tài sản cố định và đầu tư dài hạn

Tài sản cố định có giá trị còn lại vào 31/12/2007 như sau:

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2007
Nhà cửa, vật kiến trúc	24.364
Máy móc thiết bị	7.831
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	8.586
Tài sản cố định khác	4.799
Tài sản cố định vô hình	501
Tổng cộng	46.081

Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2007 được kiểm toán

8.3 Các chỉ tiêu tài chính tổng hợp

Các chỉ tiêu tài chính	2004	2005	2006	2007
Chỉ tiêu năng lực hoạt động				
Vòng quay các khoản phải thu	1,20	0,69	3,65	1,45
Vòng quay hàng tồn kho	8,54	1,29	1,35	1,46
Vòng quay tài sản cố định	8,81	5,15	5,91	7,82
Chỉ tiêu khả năng thanh toán				
Khả năng thanh toán ngắn hạn	1,20	0,99	1,03	1,77
Khả năng thanh toán nhanh	1,08	0,67	0,52	1,25
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
Tổng nợ/ Vốn CSH	13,09	4,31	4,26	8,61

Tổng nợ/ Tổng tài sản	0,93	0,81	0,81	0,90
Chỉ tiêu khả năng sinh lời				
Lợi nhuận gộp/ Doanh thu	1,8%	7,0%	4,8%	6,0%
Lợi nhuận ròng/ Doanh thu thuần	1,5%	1,5%	3,0%	3,2%
Lợi nhuận ròng/ Vốn chủ sở hữu	15,2%	4,5%	7,2%	9,4%

Nguồn: Các báo cáo tài chính năm

PHẦN II: XÍ NGHIỆP XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH NHÀ TRƯỚC CỔ PHẦN HÓA

1. Lịch sử hình thành

Xí nghiệp Xây dựng – Trang thiết bị công nghệ là đơn vị kinh tế trực thuộc Công ty Thái Sơn, được thành lập theo Quyết định số 229/QĐ – TS của Công ty Thái Sơn vào ngày 30 tháng 3 năm 2001.

Ngày 25 tháng 1 năm 2002, Xí nghiệp Xây dựng – Trang thiết bị công nghệ được đổi tên thành Xí nghiệp Xây dựng và Kinh doanh nhà theo Quyết định 52/QĐ – TS của Công ty Thái Sơn.

2. Trụ sở chính và ngành nghề kinh doanh:

Trụ sở : Số 3, Đường 3/2, Quận 10, TP. HCM.

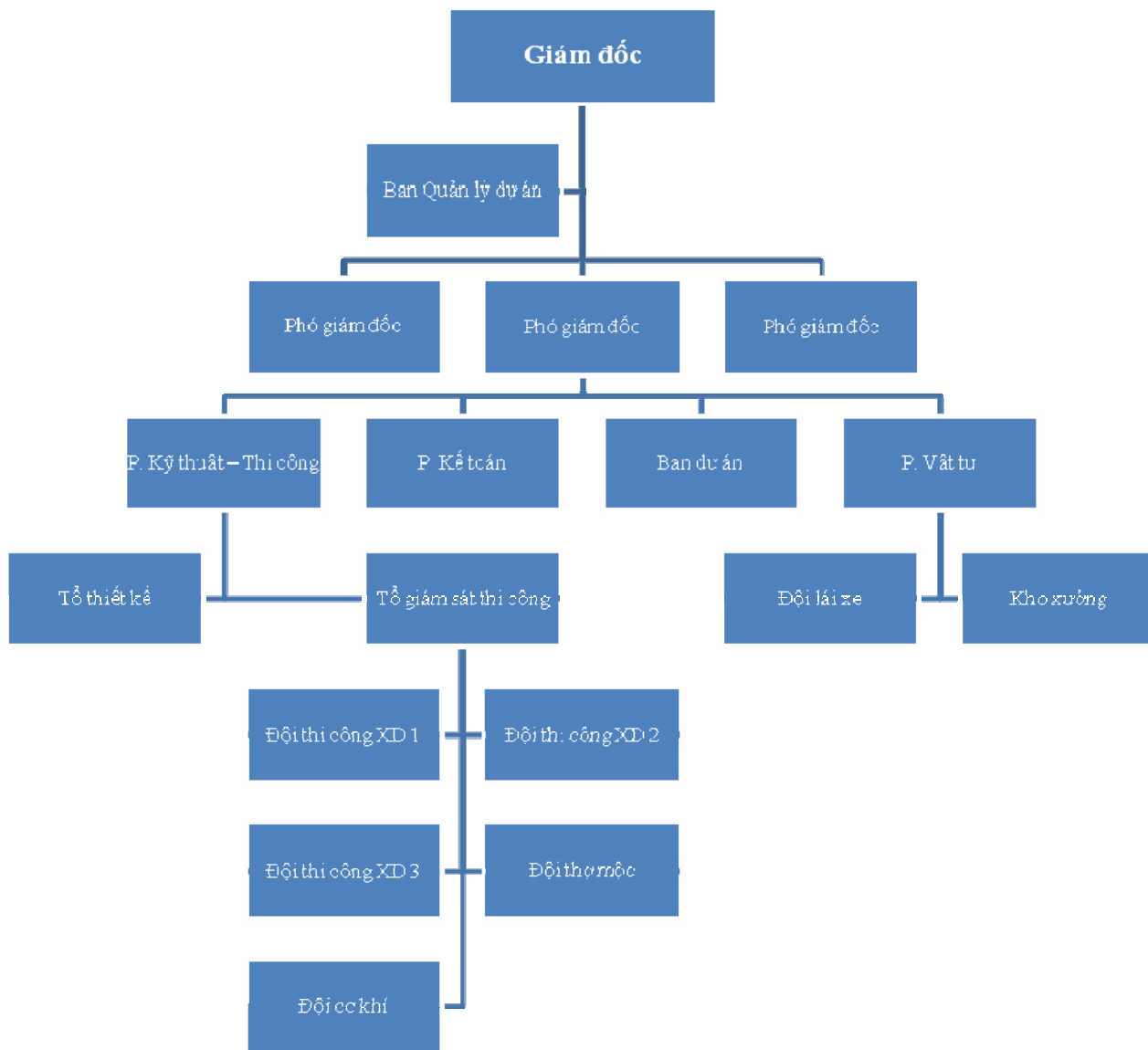
Điện thoại : (84.8) 8 341.117 – 8 344.371

Fax : (84.8) 835.6051

Xí nghiệp hoạt động trong các lĩnh vực:

- Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Thi công các công trình xử lý nước cấp, nước thải, và các chất thải;
- Kinh doanh, xây lắp cơ sở hạ tầng, kỹ thuật khu nhà ở, và kinh doanh nhà ở.

3. Sơ đồ tổ chức



4. Tình hình lao động (tính đến thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp):

Chia ra theo trình độ:

- ✓ Cán bộ có trình độ đại học (kỹ sư, cử nhân) : 15 người
- ✓ Cán bộ có trình độ từ PTTH đến cao đẳng : 14 người
- ✓ Công nhân kỹ thuật : 107 người

Chia ra theo thời hạn hợp đồng:

- ✓ Lao động hợp đồng thời hạn không xác định : 16 người
- ✓ Lao động hợp đồng thời hạn xác định : 13 người
- ✓ Lao động thời vụ : 107 người

Xí nghiệp Xây dựng và Kinh doanh nhà có kế hoạch sử dụng toàn bộ lao động trên sau khi chuyển sang Công ty cổ phần (ngoại trừ trường hợp lao động thời vụ phải thay đổi, và lao động thử việc không đáp ứng yêu cầu tuyển dụng của Xí nghiệp).

5. Giá trị Doanh nghiệp tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp 30/09/2007

- Giá trị thực tế của doanh nghiệp nhà nước tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp (30/09/2007) là: **24.800.787.723** đồng.
- Giá trị phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp là: **24.800.787.723** đồng.

Chỉ tiêu	Giá trị Số sách kế toán	Số liệu Xác định lại (30/09/2007)	Chênh lệch	Ghi chú
A. TÀI SẢN ĐANG DÙNG	62.263.607.616	86.455.157.542	24.191.549.926	
I. TSCĐ & ĐẦU TƯ DÀI HẠN	3.172.458.012	511.401.026	(2.661.056.986)	
1. Tài sản cố định	3.172.458.012	511.401.026	(2.661.056.986)	
a. Tài sản cố định hữu hình	3.172.458.012	511.401.026	(2.661.056.986)	(1)
b. Tài sản cố định vô	-	-	-	

hình				
2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-	
3. Chi phí XDCB	-	-	-	
4. Các khoản ký quỹ, ký cược dài hạn	-	-	-	
5. Chi phí trả trước dài hạn	-	-	-	
II. TSLĐ & ĐTNH	59.091.149.604	81.415.596.516	22.324.446.912	
1. Tiền	12.248.362.394	12.248.362.394	-	
2. Các khoản phải thu	14.320.881.965	14.320.881.965	-	
3. Vật tư hàng hóa tồn kho	28.044.971.906	50.369.418.818	22.324.446.912	(2)
4. Tài sản lưu động khác	4.476.933.339	4.476.933.339	-	
III. GIÁ TRỊ LỢI THẾ KINH DOANH CỦA DOANH NGHIỆP	-	-	-	
IV. GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	-	4.528.160.000	4.528.160.000	(3)
B. TÀI SẢN KHÔNG CẦN DÙNG	-	-	-	
C. TÀI SẢN CHỜ THANH LÝ	-	-	-	
D. TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI	-	-	-	
TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DOANH NGHIỆP (A+B+C+D)	62.263.607.616	86.455.157.542	24.191.549.926	

<i>Trong đó:</i>				
TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ DOANH NGHIỆP	62.263.607.616	86.455.157.542	24.191.549.926	
E1. Nợ thực tế phải trả	61.654.369.819	61.654.369.819	-	
E2. Số dư Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	
TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẦN VỐN NHÀ NƯỚC TẠI DOANH NGHIỆP	609.237.797	24.800.787.723	24.191.549.926	

- Giải thích số liệu chênh lệch:

(1) và (3): Chênh lệch TSCĐ hữu hình (2.661.056.986) là chênh lệch về giá trị nhà cửa và vật kiến trúc: (2.665.050.850) đồng, máy móc thiết bị: 2.036.364 đồng và dụng cụ quản lý 1.957.500 đồng.

Theo sổ sách kế toán của đơn vị là đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất nhưng giá trị xác định lại chỉ tính chi phí xây dựng là: 327.600.000 đồng và tách riêng giá trị quyền sử dụng đất: 4.258.160.000 đồng. Máy móc thiết bị, dụng cụ quản lý đã khấu hao hết hoặc còn khấu hao nhưng giá trị còn lại dưới 20% nhưng vẫn còn đang sử dụng được đánh giá lại theo mức 20% nguyên giá.

(2): Chênh lệch của vật tư hàng hóa là việc đánh giá lại giá trị dự án khu dân cư Bình Trưng Đông, Phường Cát Lái, Quận 2, Tp. HCM. Giá trị được xác định lại theo Chứng thư Thẩm định giá của Trung tâm Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam ngày 20/11/2007.

6. Tài sản chủ yếu của Xí nghiệp tại thời điểm 30/09/2007*Đơn vị tính: đồng*

Chỉ tiêu	Giá trị	Số liệu	Chênh lệch
	Sổ sách kế toán	Xác định lại (30/09/2007)	
Nhà cửa, vật kiến trúc	2.992.650.850	327.600.000	(2.665.050.850)
Máy móc thiết bị	123.916.448	125.952.812	2.036.364
Dụng cụ quản lý	55.890.714	57.848.214	1.957.500
Giá trị quyền sử dụng đất	-	4.528.160.000	4.528.160.000
Tổng cộng	3.172.458.012	5.039.561.026	1.867.103.014

Nguồn: Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp của Xí nghiệp tại 30/9/2007

- **Tổng diện tích đất đai của Xí nghiệp**

Theo Quyết định số 309/QĐ – TS ngày 4 tháng 4 năm 2007 của Tổng Giám đốc Công ty Thái Sơn, Xí nghiệp Xây dựng và Kinh doanh nhà được kê khai các tài sản sau đây để xác định giá trị khi thực hiện cổ phần hoá:

Dự án khu dân cư Bình Trưng Đông – Cát Lái, phường Bình Trưng Đông, Cát Lái, Quận 2 với diện tích dự án là 3.659 ha (bao gồm con đường chung của dự án);

Căn nhà số 219 Nguyễn Văn Luông, phường 11, Quận 6, Tp.HCM với diện tích 124,4 m², do Xí nghiệp Xây dựng và Kinh doanh nhà đã mua được qua đấu giá năm 2004 tại trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM;

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

Danh sách mà Xí nghiệp đang nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối (từ 50% trở lên tính đến 30/09/2007): không có

Danh sách những tổ chức đang nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Xí Nghiệp: Công ty Thái Sơn – Bộ Quốc Phòng

8. Tình hình hoạt động kinh doanh và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 03 năm trước khi cổ phần hóa:**9.1 Tình hình hoạt động kinh doanh:****8.1.1 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

Đvt: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2005	2006	2007
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	12.408	12.985	13.692
Các khoản giảm trừ doanh thu	(5)		(5)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	12.403	12.985	13.687
Giá vốn hàng bán	12.030	12.552	13.686
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	373	434	1
Doanh thu hoạt động tài chính	36	3.468	266
Chi phí hoạt động tài chính	2	214	3
Chi phí bán hàng	-	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	106	-
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	384	3.582	264
Thu nhập khác	40	14	40
Chi phí khác	9	-	-
Lợi nhuận khác	31	14	40
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	415	3.595	304
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN	415	3.595	304

Nguồn: Báo cáo tài chính của Xí nghiệp các năm 2005, 2006 và 2007

8.1.2 Nguyên vật liệu

Hoạt động chính của Công ty là trong lĩnh vực sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, xây lắp cơ sở hạ tầng, kỹ thuật khu nhà ở và kinh doanh nhà ở, thi công các công trình xử lý nước cấp, nước thải, nên các yếu tố đầu vào chính của Công ty là nguyên vật liệu xây dựng, các quỹ đất nằm trong dự án được quy hoạch, các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng trên đất, (các căn hộ, biệt thự, nhà vườn,..). Chi phí của những nguồn đầu vào này chủ yếu là chi phí giải tỏa đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho người dân, giá trị các hợp đồng ký kết với nhà thầu, với đối tác về tư vấn, giám sát và thi công các công trình xây dựng trong dự án.

Sự biến động của giá cả nguyên vật liệu xây dựng tăng cao và sự lúng túng của tình hình bất động sản từ cuối năm 2007 đến nay, đã tác động đến giá cả nguyên vật liệu đầu vào và tình hình hoạt động kinh doanh của xí nghiệp không thuận lợi như hai năm trước đây.

8.1.3 Chi phí sản xuất

Đơn vị: triệu đồng

Chi phí	Năm 2005		Năm 2006		Năm 2007	
	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT
Giá vốn hàng bán	12.030	97,0%	12.552	96,7%	13.686	100%
Chi phí bán hàng	-	-	-	-	-	-
Chi phí quản lý DN	23	0	106	0	-	-
Chi phí tài chính	1,80	0	214	0	2,96	0
Tổng chi phí (1+2+3)	12.054,80	97,2%	12.872	99,1%	13.688,96	100%
Doanh thu thuần	12.403		12.985		13.687	

Nguồn: Báo cáo tài chính của Xí nghiệp các năm 2005, 2006 và 2007

8.1.4 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm dịch vụ

- Về mặt quản lý chất lượng công trình:** Duy trì theo hướng phát triển với sản phẩm đạt chất lượng, cung cấp cho khách hàng những sản phẩm có chất lượng tốt, tạo uy tín cho khách hàng. Thực hiện xây dựng đúng theo qui hoạch, thực hiện giám sát, kiểm tra và nghiệm thu đúng theo qui phạm, đảm bảo chất lượng nhà ở, công trình. Do những biện pháp quản lý nghiêm ngặt và chủ đầu tư trực tiếp cung ứng vật tư chủ yếu đến tận công trình với việc tổ chức giám sát của chủ đầu tư và tư vấn giám sát, từ đó tất cả các công trình đều thi công đúng tiến độ, đúng chất lượng, đúng thiết kế.
- Về mặt nghiệm thu công trình:** Trong quá trình thi công, mời kỹ sư của đơn vị giám sát tiến hành trực tiếp giám sát tại hiện trường, nghiệm thu từng bộ phận, từng hạng mục và nghiệm thu sơ bộ hoàn công công trình. Sau khi nghiệm thu sơ bộ được thông qua, chủ đầu tư, đơn vị giám sát và nhà thầu cùng tiến hành nghiệm thu. Sau khi nghiệm thu đạt yêu cầu sẽ mời các ban ngành liên quan của Nhà nước tiến hành nghiệm thu hoàn công, toàn bộ công trình chỉ được bàn giao sau khi nghiệm thu đạt yêu cầu.

8.1.5 Hoạt động Marketing

Chính sách về giá cả: Xí nghiệp luôn chú trọng vào việc nâng cao chất lượng sản phẩm, đa dạng hóa sản phẩm bằng cách liên doanh liên kết với các đối tác có uy tín về lĩnh vực xây dựng trong và ngoài nước để mang đến cho khách hàng những sản phẩm có chất lượng cao, đồng thời với chính sách giá đa dạng, có tính cạnh tranh cao và phương thức thanh toán linh hoạt đã đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho mọi đối tượng khách hàng.

Hoạt động xây dựng thương hiệu: Xí nghiệp đã và đang đầu tư xây dựng thương hiệu để giữ được vị trí của mình trên thị trường:

Xí nghiệp tập trung cho việc chuyên nghiệp hóa tất cả các bộ phận, từ bộ phận marketing, quản lý thương hiệu đến phân phối.

Các bộ phận thiết kế, nghiên cứu và phát triển cũng như bán hàng, sản xuất, tiếp thị... phối hợp chặt chẽ để đảm bảo tính thống nhất trong thực hiện chính sách phát triển thương hiệu.

Trong tương lai Xí nghiệp có kế hoạch tiếp tục phát huy các chính sách kinh doanh – tiếp thị như sau:

- Tài trợ cho Đài Truyền hình TW – CTV1 trong chương trình chuyên mục về bất động sản;
- Tài trợ chính cho các hội chợ chuyên đề về thị trường bất động sản;
- Xây dựng hội nghị khách hàng nhằm tiếp xúc, tìm hiểu và giới thiệu sản phẩm đến các khách hàng mới;
- Chính sách như có hoa hồng phù hợp cho nhân viên kinh doanh, và đội ngũ môi giới;
- Liên kết với các ngân hàng để tài trợ cho khách hàng mua nhà trả góp;
- Thực hiện các chương trình khuyến mãi như mua nhà được rút thăm trúng thưởng các sản phẩm có giá trị.

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

- Xí nghiệp Xây dựng và Kinh doanh nhà đã thực hiện chức năng chính của mình là nhận các công trình, dự án mà Công ty Thái Sơn giao.

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

Dự án	Đối tác	Vốn đầu tư (tỷ)	Thời gian thực hiện dự kiến
Bình Trưng Đông: Đất ở dạng biệt thự	Xí nghiệp là chủ đầu tư	120	2004- Tháng 12/2009
Đài khí tượng thủy văn	Đài khí tượng thủy văn khu vực Nam Bộ	2,9	Tháng 12/2007 – 30/10/2008
Siêu thị Maximart 3/2	Công ty cổ phần đầu tư xây dựng An Phong	70	Tháng 11/2008- tháng 9/2009

8.2 Tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh những năm trước khi cổ phần hóa

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	2004	2005	2006	2007
1	Doanh thu	9.568	12.408	12.985	13.692
2	Vốn kinh doanh	205,7	205,7	432,1	454,3
3	Vốn nhà nước	332,96	847,6	479,2	758,5
4	Lợi nhuận trước thuế	494	385	3.582	304
5	Lợi nhuận sau thuế	494	385	3.582	304
6	Số lao động	35	39	38	29
7	Thu nhập bình quân người/tháng	2,18	2,76	3,18	3,6
8	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn Nhà nước:	148,4%	45,4%	747,%	40,08%
9	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn KD:	240,2%	187,2%	828,9%	66,9%
10	Nợ phải trả: Trong đó: + Nợ ngân sách + Nợ ngân hàng	0	0	200	0
11	Nợ phải thu: Trong đó nợ khó đòi:	-	-	-	-

Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2004, 2005, 2006 và 2007

8.3 Các chỉ tiêu tài chính tổng hợp

Các chỉ tiêu tài chính	2005	2006	2007
Chỉ tiêu năng lực hoạt động			
Vòng quay các khoản phải thu	0,2	0,2	0,3
Vòng quay hàng tồn kho	0,5	0,3	0,4
Vòng quay tài sản cố định	14,1	11,6	21,8
Chỉ tiêu khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán ngắn hạn	0,96	0,97	0,98
Khả năng thanh toán nhanh	0,74	0,71	0,80
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Tổng nợ/vốn chủ sở hữu	167%	327%	150%
Tổng nợ/tổng tài sản	1,0	1,0	1,0
Chỉ tiêu khả năng sinh lời			
Lợi nhuận gộp/ Doanh thu	3,0%	3,3%	0,01%
Lợi nhuận ròng/ Doanh thu thuần	3,3%	27,7%	2,2%
Lợi nhuận ròng/ Vốn chủ sở hữu	49%	750%	40%

Nguồn: Báo cáo tài chính các năm 2005, 2006 và 2007

8.4 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Xí nghiệp**Thuận lợi**

- Việc hội nhập AFTA và WTO mang lại những cơ hội tốt để Xí nghiệp tiếp thu được trình độ quản lý tiên tiến, tiếp cận tiến bộ về khoa học kỹ thuật và công nghệ mới.
- Xí nghiệp được kế thừa thành quả và uy tín của Công ty mẹ là Công ty Thái Sơn.
- Các công trình của Xí nghiệp có uy tín cao với khách hàng.
- Chất lượng công trình được công ty đặt lên hàng đầu, tạo được niềm tin nơi khách hàng. Đây cũng là một trong những yếu tố thuận lợi giúp cho công ty thu hút thêm lượng khách hàng tiềm năng.
- Đội ngũ cán bộ quản lý của Xí nghiệp có trình độ, kinh nghiệm và luôn được đào tạo, đào tạo lại để có khả năng thích ứng linh hoạt với nền kinh tế thị trường trong bối cảnh hội nhập.

- Xí nghiệp có tình hình tài chính lành mạnh, và được hỗ trợ bởi Công ty Thái Sơn trong hầu hết các lĩnh vực.
- Việc chuyển đổi tổ chức SXKD sang mô hình mới "Công ty mẹ - Công ty con" là động lực mạnh mẽ, thúc đẩy Xí nghiệp ngày càng tự phát triển.



Khó khăn

- Nhiều dự án đầu tư xây dựng, triển khai không đảm bảo tiến độ đã đề ra do công tác đền bù giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn, trở ngại.
- Chi phí nguyên vật liệu đầu vào các dự án thường xuyên biến động dẫn đến tăng chi phí giá vốn hàng bán ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Xí nghiệp.
- Giá đền bù tăng cao gây khó khăn cho việc thỏa thuận trong công tác đền bù giải tỏa, dẫn đến không thể triển khai được dự án.
- Tình hình nhà đất đóng băng trên phạm vi cả nước, ảnh hưởng lớn đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản của đơn vị.
- Tham gia hội nhập nền kinh tế thế giới đã tạo ra sự cạnh tranh gay gắt giữa các doanh nghiệp nói chung và ngành xây dựng nói riêng.

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

9.1 Vị thế của Xí nghiệp

- Xí nghiệp có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực phát triển các dự án nhà ở, các khu dân cư đô thị mới.
- Ngoài ra, Xí nghiệp có cơ sở vật chất kỹ thuật được trang bị đầy đủ, đội ngũ Cán bộ Công nhân viên có trình độ chuyên môn cao, nhiều năm kinh nghiệm, am hiểu thị trường.
- Với xu thế phát triển trong quá trình hội nhập kinh tế quốc tế thì mô hình kinh doanh liên doanh liên kết và nâng cao năng lực quản lý là xu hướng tất yếu của các nhà đầu tư dự án bất động sản.

Về năng lực tài chính:

Tổng giá trị tài sản Xí nghiệp vào thời điểm xác định lại 30/09/2007 là 86,46 tỷ đồng. Với mục tiêu cổ phần hóa nhằm thu hút và huy động vốn đầu tư của các cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước để đáp ứng các quy định về an toàn vốn, tăng khả năng đáp ứng nhu cầu vốn cho các dự án và có thể cùng lúc triển khai nhiều dự án, đáp ứng nhu cầu của khách hàng và đảm bảo đúng tiến độ thời gian thực hiện các dự án.

Về bộ máy quản trị, điều hành:

Hệ thống quản trị, điều hành và cấu trúc bộ máy đã được cải tiến liên tục theo hướng đáp ứng nhu cầu quản trị và điều hành trong quá trình phát triển xí nghiệp và hội nhập nền kinh tế, đáp ứng được yêu cầu phát triển, tăng khả năng cạnh tranh và hội nhập quốc tế.

Về nguồn nhân lực:

Đội ngũ lãnh đạo chủ chốt của Hội đồng quản trị và Ban điều hành là những người có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực quản trị các dự án, hoạt động kinh doanh địa ốc, có sự kết hợp hài hòa giữa yếu tố kinh nghiệm kinh doanh với kỹ năng quản trị công ty.

9.2 Triển vọng phát triển của ngành

- Theo Quyết định phê duyệt định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ, diện tích nhà bình quân đầu người phải đạt mức 15 m² sàn vào năm 2010 và 20m² sàn vào năm 2020, chất lượng nhà ở phải đạt tiêu chuẩn quốc gia. Quyết định nói trên cũng khuyến khích phát triển nhà ở trong căn hộ chung cư cao tầng để tăng nhanh quỹ nhà ở, tiết kiệm đất đai, tạo diện mạo và cuộc sống văn minh đô thị.
- Trong khoảng thời gian từ 1997 đến 2003, rất ít công trình cao ốc, văn phòng, và khu mua sắm, được xây dựng. Hai năm gần đây, đã có nhiều người đủ khả năng mua những căn hộ trong các chung cư cao cấp. Tuy nhiên, trong giai đoạn giá cả leo thang như hiện giờ thì thị trường này có phần hơi lảng động. Hiện tại, các nhà đầu tư lớn từ Singapore, và đặc biệt là từ Hàn Quốc đang chiếm một vị trí quan trọng tại khu vực miền Nam như Đà Nẵng và Sài Gòn. Thêm vào đó, nhiều công ty nội địa kể cả nhà nước lẫn tư nhân đã bắt đầu hướng tới giá trị và hiệu quả của không gian làm việc. Những điều này khiến cho nhu cầu về cao ốc và văn phòng làm việc hiện đại, rộng rãi, đầy đủ tiện nghi ngày càng tăng cao.
- Hơn nữa, giới đầu tư ngoại quốc đã có thể đầu tư 100% vốn cho các dự án bất động sản thay vì phải liên doanh với các công ty nội địa như trước đây, vốn nảy sinh nhiều áp lực liên quan đến quyền sở hữu. Ngoài ra, trong mắt nhiều nhà đầu tư, Việt Nam là một thị trường đang rộng mở.
- Hiện tại, riêng về cao ốc văn phòng cầu tiếp tục vượt cung. Sắp tới sẽ có nhiều cao ốc mọc lên tại Việt Nam, điều này sẽ giúp làm thay đổi bộ mặt cơ sở hạ tầng. Trong tương lai, thị trường bất động sản tại các thành phố lớn ở Việt Nam sẽ ấm trở lại, vì hiện nay mặc dù có nhiều dự án cao ốc văn phòng đang được triển khai, nhưng dự đoán vẫn không đáp ứng đủ nhu cầu đang tiếp tục tăng rất cao, và một khi cung không đủ cầu thì giá thuê sẽ chắc chắn còn tăng cao hơn nữa. Còn về thị trường căn hộ chung cư cao cấp ở Việt Nam, vì chỉ mới ở bước sơ khai cho nên sắp tới sẽ tiếp tục có những dao động về mặt giá cả lẫn nhu cầu. Theo thống kê của Bộ Kế hoạch & Đầu tư, mỗi tuần khoảng 90 – 100 doanh nghiệp Việt Nam được cấp giấy đăng ký kinh doanh và phần lớn các doanh nghiệp nói trên có nhu cầu thuê văn phòng. Nhiều doanh nghiệp có nhu cầu mở rộng qui mô hoạt động, chuyển đổi văn phòng sang những tòa nhà cao cấp để nâng cao hình ảnh, vị thế của doanh nghiệp.
- Hiện tại, hoạt động kinh doanh chủ yếu của Xí nghiệp là kinh doanh bất động sản, khu nhà ở và xây lắp cơ sở hạ tầng. Đây là lĩnh vực kinh doanh có nhiều triển vọng trong những năm tới và phù hợp với định hướng phát triển của ngành và chính sách của Nhà nước.

PHẦN III: XÍ NGHIỆP XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH NHÀ SAU CỔ PHẦN HÓA

1. Một số thông tin chủ yếu về kế hoạch đầu tư và chiến lược phát triển doanh nghiệp sau khi cổ phần hóa

1.1 Mục tiêu cổ phần hóa

- Nhằm huy động và thu hút vốn đầu tư của các cá nhân, các tổ chức kinh tế, tổ chức xã hội trong và ngoài nước. Qua đó, tạo nguồn lực để phát triển doanh nghiệp, đổi mới công nghệ và phương thức quản lý, nâng cao sức cạnh tranh cho doanh nghiệp.
- Tạo điều kiện để người lao động và các cổ đông góp vốn tham gia giám sát, quản lý doanh nghiệp, gắn bó với doanh nghiệp. Từ đó góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, tài sản của Nhà nước và doanh nghiệp, đảm bảo lợi ích cho các cổ đông.
- Đổi mới hình thức sở hữu, tạo điều kiện đổi mới trong quản lý doanh nghiệp, làm cho doanh nghiệp tự chủ hơn, năng động hơn và trách nhiệm hơn, phù hợp với cơ chế thị trường, phù hợp với tiến trình chủ động hội nhập thương mại quốc tế.
- Sự tăng trưởng hiệu quả của công ty sau khi cổ phần hóa sẽ đem lại thu nhập cao hơn và công bằng cho người lao động, mặt khác sẽ đóng góp nhiều hơn cho NSNN.
- Thực hiện công khai minh bạch theo nguyên tắc thị trường, khắc phục tình trạng cổ phần khép kín trong nội bộ doanh nghiệp, gắn với phát triển thị trường vốn, thị trường chứng khoán.

1.2 Hình thức cổ phần hóa

Kết hợp vừa bán bớt một phần vốn nhà nước vừa phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ.

1.3 Tên công ty cổ phần

- Tên gọi đầy đủ: Công ty cổ phần Đầu tư – Xây dựng và Kinh doanh Nhà Thái Sơn
- Tên giao dịch quốc tế: **Thai Son Investment – Construction and Housing Joint Stock Company.**
- Tên gọi tắt: **Thaison Invescon.**
- Trụ sở chính: Số 03 đường Ba tháng Hai, Quận 10, TP. HCM.
- Điện thoại: (84.8) 8 341.117 – 8 344.371 Fax: (84 8) 8 356.051
- **Ngành nghề kinh doanh dự kiến:**
 - Mua bán, kinh doanh và môi giới bất động sản, kinh doanh nhà;
 - Xây dựng công trình nhà xưởng, nhà ở, văn phòng, cao ốc, đường giao thông, cầu phà, đường thủy, đường bộ, đường sắt, công trình thủy điện, nhiệt điện; San lấp mặt bằng;

- Xây dựng công trình, hạng mục công trình dân dụng, kỹ thuật, kết cấu công trình. Lắp đặt trang thiết bị công trình xây dựng: điện, nước, điều hoà không khí. Trang trí nội, ngoại thất công trình;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, cao lanh; sản xuất gạch ngói, gốm, sứ xây dựng không chịu lửa; sản xuất bê tông và sản phẩm từ xi măng, vữa, sản phẩm từ kim loại đúc sẵn, thùng, bể chứa; cắt, tạo dáng và hoàn thiện đá;
- Kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh lưu trú du lịch: khách sạn, nhà nghỉ; kinh doanh nhà hàng ăn uống; kinh doanh khu vui chơi, giải trí (không hoạt động tại trụ sở);
- Mua bán đồ ngũ kim, thiết bị cấp nước trong nhà, thiết bị nhiệt và phụ tùng thay thế, gỗ, hàng kim khí, vật liệu xây dựng; máy móc, thiết bị, phụ tùng thay thế trong ngành công nghiệp, khai khoáng và xây dựng;
- Cho thuê cao ốc, văn phòng;
- Cho thuê máy móc, thiết bị ngành xây dựng, ngành công nghiệp, môi trường; máy móc, thiết bị văn phòng;
- Đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp khác.

1.4 Phương hướng hoạt động sau khi cổ phần hóa

– Lĩnh vực thi công xây dựng

Tiếp tục đẩy mạnh và phát huy thế mạnh trong lĩnh vực xây dựng các công trình dân sinh và công nghiệp cho các dự án của Công ty Thái Sơn, và các dự án khác.

Đáp ứng việc duy tu bảo dưỡng các công trình kiến trúc, cơ sở hạ tầng do Công ty quản lý và thực hiện sửa chữa, bảo dưỡng kết cấu hạ tầng cho các công trình thi công. Ước tính trong 5 năm tới doanh thu từ hoạt động thi công chiếm trên 50% tổng doanh thu của Công ty cổ phần.

– Lĩnh vực đầu tư, kinh doanh hạ tầng

Thực hiện lập thủ tục đầu tư kinh doanh khu dân cư Bình Trưng Đông và mở rộng các dự án kinh doanh hạ tầng khác.

– Kinh doanh vật liệu xây dựng

Cung cấp cho khách hàng nhiều loại sản phẩm xây dựng với sự tiện ích tối đa và giá cả hợp lý. Với kinh nghiệm của mình, Công ty sẵn sàng tư vấn cho khách hàng trong việc chọn lựa vật liệu thích hợp cho từng hạng mục công trình với những mục đích sử dụng khác nhau.

Ước tính trong 5 năm tới doanh thu từ kinh doanh vật liệu xây dựng chiếm khoảng 14% tổng doanh thu.

– Văn phòng cho thuê

Tiếp tục cho thuê văn phòng đặt tại số 216 Nguyễn Văn Luông, với doanh thu ước tính 500 triệu đồng/ năm.

1.5 Các dự án Công ty cổ phần Đầu tư – Xây dựng và Kinh doanh Nhà Thái Sơn sẽ thực hiện, quản lý

- Công ty cổ phần Đầu tư – Xây dựng và kinh doanh nhà Thái Sơn sẽ tiếp tục thực hiện những dự án của các hợp đồng đã ký trước khi cổ phần hóa.

Dự án	Đối tác	Vốn đầu tư (tỷ)	Thời gian thực hiện dự kiến
Bình Trưng Đông: Đất ở dạng biệt thự	Xí nghiệp là chủ đầu tư	120	2004- Tháng 12/2009
Đài khí tượng thủy văn	Đài khí tượng thủy văn khu vực Nam Bộ	2,9	Tháng 12/2007 – 30/10/2008
Siêu thị Maximart 3/2	Công ty cổ phần đầu tư xây dựng An Phong	70	Tháng 11/2008- tháng 9/2009

Trong đó, dự án có giá trị vốn đầu tư lớn nhất là Dự án Bình Trưng Đông, một số thông tin chi tiết như sau:

- Vị trí địa lý

Dự án theo quy hoạch chung của thành phố và quận 2 là một trong 5 cụm dân cư chính của quận 2, có lợi thế nằm cạnh sát Liên tỉnh lộ 25 là tuyến đường giao thông quan trọng của thành phố và Quận, thuận lợi cho việc liên thông với các địa bàn lân cận của thành phố.

- Các dự án chuẩn bị đầu tư xây dựng liên quan đến khu Bình Trưng Đông:

- Đường liên tỉnh lộ 25B, lộ giới 60m.
- Xa lộ vành đai dự kiến nối từ đường Bắc Nhà Bè – Nam Bình Chánh qua Khu Chế xuất Tân Thuận rồi qua Cát Lái (lộ giới 120m).
- Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2 diện tích 15 ha.

Nguồn: Trích dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thuộc khu dân cư Bình Trưng Đông – Cát Lái lập bởi Công ty Dịch vụ Phát triển đô thị UDESCO.

- Quy mô của dự án

Căn cứ vào công văn số 3919/KTST-ĐB2 ngày 06/11/2002 của Kiến trúc sư Trưởng thành phố về ý kiến thỏa thuận về quy hoạch – kiến trúc xây dựng khu nhà ở diện tích 3.659 ha phường Bình Trưng Đông, Quận 2, các chỉ tiêu về quy hoạch được xác định như sau:

Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
Đất xây dựng nhà ở	27.770	81,1
Đất cây xanh	1.677	4,9
Đất giao thông	4.802	14
Tổng cộng	34.249	100

- Các chỉ tiêu khác:
 - Tổng diện tích khi đất quy hoạch : 34.249 m²
 - Dân số dự kiến : 550 người
 - Mật độ xây dựng bình quân : 23,6%
 - Tầng cao bình quân : 3 tầng
 - Chỉ tiêu sử dụng đất : 62,26 m²/ người

1.6 Kế hoạch tài chính các năm sau cổ phần hóa của Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh nhà Thái Sơn

Đvt: triệu đồng

Nội dung	Năm 2008	Năm 2009	Năm 2010	Năm 2011
Vốn điều lệ	40.000	77.682	77.682	77.682
Doanh thu thuần	15.000	191.847	159.000	186.000
Lãi gộp	1,234	57.704	47.850	55.950
Lợi nhuận trước thuế	801	39.709	29.761	35.873
Thuế TNDN	-	11.118	8.333	10.044
Lợi nhuận sau thuế	801	28.590	21.428	25.828
Cổ tức	-	8.545	8.545	9.322
Các chỉ tiêu tài chính				
Tỷ lệ cổ tức/ Vốn điều lệ	-	11,0%	11,0%	12,0%
Tỷ suất Lợi nhuận trước thuế/ Vốn điều lệ	-	51,1%	38,3%	46,2%
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/ Vốn điều lệ	-	36,8%	27,6%	33,2%
Chỉ tiêu khả năng sinh lời				

Lợi nhuận gộp/ Doanh thu	-	30,1%	30,1%	30,1%
Lợi nhuận ròng/ Doanh thu thuần	5,34%	14,9%	13,5%	13,9%
Lợi nhuận ròng/ Vốn chủ sở hữu		23,1%	16,1%	17,6%

Nguồn: Phương án kinh doanh của Công ty

2. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ

2.1 Vốn điều lệ khi thành lập

Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần: **40.000.000.000 đồng**

Mệnh giá một cổ phần: **10.000 đồng**.

Tổng số cổ phần: **4.000.000 cổ phần**.

Cơ cấu cổ đông dự kiến sau khi chuyển đổi thành công ty cổ phần:

Chỉ tiêu	Số cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Trị giá cổ phần (đồng)	Tỷ lệ
Cổ phần Nhà nước nắm giữ	2.400.000	24.000.000.000	60,00%
Cổ phần bán ưu đãi cho người lao động	10.700	107.000.000	0,30%
Cổ phần bán cho nhà đầu tư chiến lược	-	-	-
Cổ phần bán đấu giá cho các nhà đầu tư khác (kể cả phần mua thêm của CBCNV) thông qua Sở GDCK Tp. HCM	1.589.300	15.893.000.000	39,70%
Tổng	4.000.000	40.000.000.000	100%

2.2 Cổ đông sáng lập

Theo điều 15 của Nghị định 139/2007/NĐ – CP ngày 5/9/2007, Công ty cổ phần được chuyển đổi từ doanh nghiệp 100% vốn nhà nước không nhất thiết phải có cổ đông sáng lập. Do vậy, Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thái Sơn sẽ không có cổ đông sáng lập. Quyền và nghĩa vụ của các cổ đông sẽ được quy định trong Điều lệ công ty.

2.3 Phương án sắp xếp lao động

- Tổng số lao động có đến thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp: 136 người
- Tổng số lao động chuyển sang công ty cổ phần: 136 người

- Lao động là quân nhân thực hiện theo Quyết định số 133/2003/QĐ-BQP ngày 11/9/2003 và đã được sửa đổi bổ sung theo Quyết định số 53/2004/QĐ-BQP ngày 04/5/2004 của Bộ Quốc Phòng.
- Số lao động nghỉ hưu theo quy định của bộ luật lao động: không có
- Số lao động hết thời hạn ký kết hợp đồng lao động: không có
- Số lao động dôi dư: không có

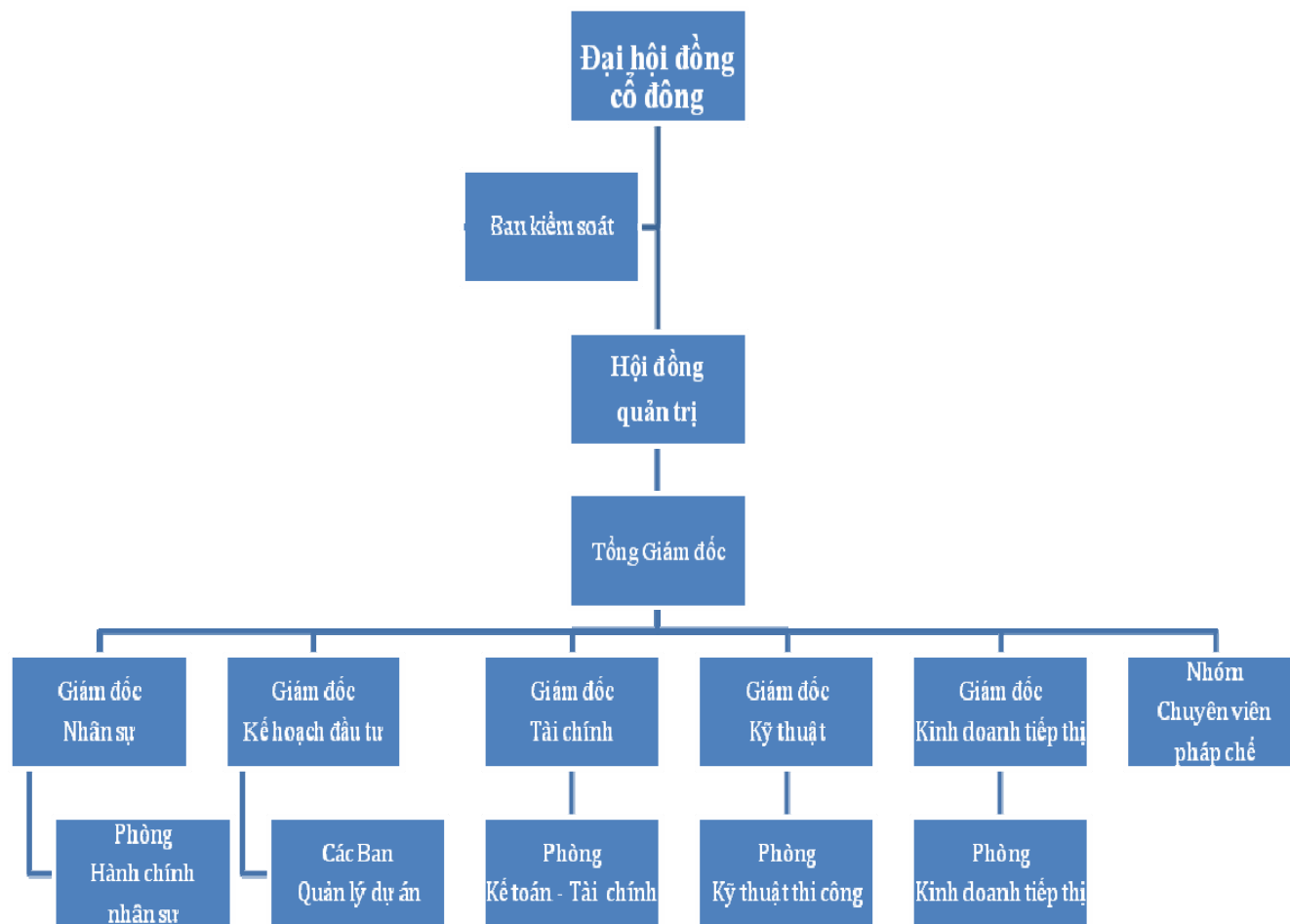
2.4 Dự kiến tăng vốn của công ty cổ phần:

Dự kiến trong năm 2009, công ty sẽ phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ 40 tỷ lên 77,682 tỷ đồng.

Mục tiêu sử dụng phần vốn huy động để bổ sung vốn thực hiện dự án Khu dân cư Bình Trưng Đông – Quận 2

Phân bổ vốn cần huy động	Số tiền
Xây dựng trụ sở văn phòng mới ở 192A Nguyễn Văn Luông	10 tỷ đồng
San lấp mặt bằng phần còn lại	22.682 tỷ đồng
Đền bù phần còn lại	5 tỷ đồng

3. Cơ cấu tổ chức của Công ty cổ phần



4. Các nhân tố rủi ro

4.1 Rủi ro về kinh tế

- Nền kinh tế Việt Nam trong thời gian qua đã tăng trưởng ổn định, đạt mức tăng trưởng GDP bình quân là 7,8%/ năm trong 2002 – 2006. Các chuyên gia kinh tế trong và ngoài nước dự báo rằng mức tăng trưởng này sẽ tiếp tục được duy trì. Chính yếu tố này tác động tích cực đến sự phát triển ngành xây dựng và kinh doanh địa ốc khi nhu cầu về xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, thuê văn phòng, căn hộ tăng cao. Ngược lại, sự suy thoái về kinh tế sẽ đe dọa đến tình hình sản xuất kinh doanh của tất cả các ngành nghề trong đó có cả ngành xây dựng và kinh doanh địa ốc.

4.2 Rủi ro về luật pháp

- Mặc dù trong những năm qua, Việt Nam đã cố gắng xây dựng và đã hình thành nên một môi trường pháp lý được xem là khá cởi mở. Nhưng hành lang pháp lý của nước ta chưa thật sự hoàn chỉnh và ổn định, do đó ảnh hưởng nhất định đến hiệu quả kinh doanh của Công ty, cụ thể là các chế độ chính sách về bồi thường giải phóng mặt bằng, quy hoạch và lập, trình duyệt dự án đầu tư; về thi công xây dựng công trình ... Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh nhà Thái Sơn hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, và kinh doanh địa ốc nên chịu sự chế tài của các văn bản luật như là Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đất đai, và các văn bản dưới luật. Vì vậy, bất kỳ sự thay đổi nào trong chính sách cũng gây tác động đến hoạt động của công ty.

4.3 Rủi ro lãi suất

- Do tính chất đặc thù của ngành xây dựng và kinh doanh địa ốc, việc huy động vốn vay đầu tư thi công xây dựng các công trình phát sinh thường xuyên. Vì thế biến động về lãi suất cũng ảnh hưởng đến hiệu quả của công ty.

4.4 Rủi ro đặc thù

- Thị trường cả nước nói chung và tại thành phố Hồ Chí Minh nói riêng phải chịu một áp lực lớn do hàng loạt chính sách điều tiết của Nhà nước. Bên cạnh đó, công tác quản lý Nhà nước đối với thị trường này còn nhiều bất cập, một mặt có nhiều quy định phức tạp, mặt khác lại không thể kiểm soát và điều tiết nổi các giao dịch ngầm.
- Thị trường bất động sản Việt Nam hiện tại còn thiếu sự minh bạch và những thủ tục cấp phép cho các dự án vẫn còn rất phức tạp và tốn rất nhiều thời gian, chính vì điều này đã làm giảm sự quan tâm của các doanh nghiệp cũng như những nhà đầu tư lớn ở nước ngoài.
- Giá cả của các yếu tố đầu vào, cụ thể là sắt thép, luôn biến động liên tục. Bên cạnh đó, thời gian thi công công trình thường kéo dài, việc nghiệm thu và bàn giao được thực hiện theo từng đợt. Điều này ảnh hưởng không nhỏ đến dòng tiền hoạt

động của công ty. Tuy nhiên, với kinh nghiệm hơn 6 năm trong lĩnh vực này, kết hợp với sự hỗ trợ rất lớn từ Công ty Thái Sơn, Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thái Sơn có thể đạt được kế hoạch doanh thu, và lợi nhuận đặt ra.

4.5 Rủi ro về đợt phát hành

- Việc phát hành cổ phần ra công chúng đòi hỏi nhiều yếu tố để đảm bảo thành công: thời điểm phát hành, cung – cầu hiện tại trên thị trường, tâm lý nhà đầu tư, tình hình kinh tế của Việt Nam, các nước trong khu vực và trên thế giới tại thời điểm phát hành, điều này tiềm ẩn rủi ro về thời điểm mà có thể ảnh hưởng tới sự thành công của đợt phát hành.
- Mục đích phát hành cổ phần ra công chúng là để tài trợ cho các dự án khu dân cư Bình Trưng Đông và Bình Chánh trong tương lai. Vì thế tiềm năng của dự án là một trong những yếu tố quyết định sự thành công của đợt phát hành.

4.6 Rủi ro khác

- Do tính chất hoạt động kinh doanh, Công ty còn có thể chịu những rủi ro khác như sự thay đổi chính sách thuế, các yếu tố vĩ mô của nền kinh tế như lạm phát, thay đổi lãi suất, tỷ giá hối đoái v.v. Ngoài ra còn có một số rủi ro mang tính bất khả kháng ít có khả năng xảy ra nhưng nếu xảy ra sẽ ảnh hưởng lớn đến Công ty như các hiện tượng thiên tai (hạn hán, bão lụt), chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo.

5. Giới thiệu đợt bán đấu giá cổ phần

5.1 Cổ phần phát hành ra công chúng

- Loại cổ phần: cổ phần phổ thông
- Số lượng cổ phần đấu giá :
- Mệnh giá : 10.000 đồng/ cổ phần
- Giá khởi điểm : 12.000 đồng/ cổ phần

5.2 Tóm tắt về cơ cấu vốn cổ đông sau khi phát hành

- Vốn điều lệ : 40.000.000.000 đồng
- Tổng số cổ phần : 4.000.000 cổ phần
- Cổ phần Nhà nước : 2.400.000 cổ phần (chiếm 60% vốn điều lệ)
- Cán bộ - Công nhân viên : 10.700 cổ phần (chiếm 0,3% vốn điều lệ)
- Cổ đông ngoài : 1.589.300 cổ phần (chiếm 39,7% vốn điều lệ)

5.3 Phương thức bán

- Doanh nghiệp sẽ tiến hành tổ chức bán đấu giá cổ phần lần đầu cho các nhà đầu tư khác thông qua Sở giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn

không quá 03 tháng kể từ ngày có quyết định phê duyệt phương án cổ phần hóa của Bộ Quốc phòng.

- Người lao động trong Công ty được quyền mua cổ phần với giá ưu đãi quy định tại Nghị định số 109/2007/NĐ-CP ngày 26/6/2007 của Chính phủ.
- Các tổ chức và cá nhân khác tham gia mua cổ phần thông qua đấu giá công khai (Kể cả người lao động của Xí nghiệp mua thêm ngoài số cổ phần ưu đãi).
- Thành viên Ban Chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp (trừ các thành viên là đại diện của doanh nghiệp), các tổ chức tài chính trung gian, các cá nhân thực hiện tư vấn, định giá, đấu giá bán cổ phần của doanh nghiệp cổ phần hóa không được tham gia đấu giá mua cổ phần phát hành lần đầu của doanh nghiệp đó.
- Sau khi bán đấu giá cho các nhà đầu tư khác, căn cứ giá đấu thành công bình quân để bán ưu đãi cho người lao động trong doanh nghiệp bằng 60% giá đấu thành công bình quân và thoả thuận bán cho nhà đầu tư chiến lược theo nguyên tắc không thấp hơn giá đấu thành công bình quân.

5.4 Phương thức thanh toán và thời hạn thanh toán

- Phương thức thanh toán: Tiền mặt, chuyển khoản
- Đối với cổ phần bán cho CB-CNV: phương thức và thời hạn thanh toán do Công ty quy định.
- Đối với cổ phần bán ra bên ngoài theo phương thức đấu giá công khai: phương thức và thời hạn thanh toán được quy định cụ thể trong **“Quy chế đấu giá bán cổ phần lần đầu ra bên ngoài của Xí nghiệp Xây dựng và Kinh doanh nhà”**

5.5 Xử lý tiền bán cổ phần:

Tiền thu được từ bán cổ phần sẽ được xử lý theo Nghị định số 109/2007/NĐ-CP ngày 26/06/2007 của Chính Phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành Công ty cổ phần. Cụ thể như sau:

Theo Điều 45 – Nghị định 109: Trường hợp phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ:

- Tiền thu từ cổ phần hóa để lại doanh nghiệp phần giá trị tương ứng với số cổ phần phát hành thêm tính theo mệnh giá; phần thặng dư vốn (chênh lệch giữa tiền thu từ cổ phần hoá và tổng mệnh giá cổ phần phát hành thêm) được sử dụng để thanh toán chi phí cổ phần hoá và giải quyết chính sách đối với lao động dôi dư.
- Số tiền còn lại (nếu có) để lại cho Công ty cổ phần theo tỷ lệ tương ứng với cổ phần phát hành thêm trong cơ cấu vốn điều lệ. Phần còn lại được nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp của Công ty mẹ - Công ty Thái Sơn.

5.6 Tiến độ góp vốn

- Theo Điều 44 của Nghị định số 109/2007/NĐ-CP ngày 26/6/2007 của Chính phủ, trong vòng 03 tháng, kể từ ngày quyết định phê duyệt phương án cổ phần hóa, doanh nghiệp phải hoàn thành việc bán cổ phần (kể cả bán cổ phần theo phương thức bảo lãnh phát hành và bán thoả thuận trực tiếp).

6. Kế hoạch sử dụng vốn huy động từ chào bán cổ phần

- Số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành, cộng với lợi nhuận tích lũy của Công ty sẽ sử dụng để tài trợ cho các dự án trên. Số tiền còn thiếu, Công ty sẽ huy động bằng nguồn vốn vay ngân hàng, vốn đối ứng của khách hàng, và vốn phát hành chứng khoán trong các năm tiếp theo.

7. Những người chịu trách nhiệm đối với nội dung các thông tin về doanh nghiệp cổ phần hóa

7.1 Tổ chức cổ phần hóa

Xí nghiệp xây dựng và kinh doanh nhà đơn vị trực thuộc của Công ty Thái Sơn – Bộ quốc phòng

- **Ông Bùi Văn Thái** Chức vụ: Giám đốc
- **Ông Trương Khắc Hòa** Chức vụ: Kế toán trưởng

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

7.2 Tổ chức tư vấn cổ phần hoá

Công ty cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam Chi nhánh TP. HCM

- **Đại diện: Ông Phạm Linh**

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc chi nhánh VIS – TP.HCM

Bản công bố thông tin này là một phần của bộ hồ sơ Cổ phần hóa do Công ty cổ phần Chứng khoán Quốc Tế Việt Nam tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Thái Sơn – Bộ quốc phòng. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản công bố thông tin này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Thái Sơn cung cấp.

7.3 Tổ chức xác định giá trị doanh nghiệp

Công ty Tư vấn và Kiểm toán CA&A

Trung tâm Thông tin và Thẩm định giá Miền nam – Bộ Tài chính (SIVC).

8. Lịch trình dự kiến thực hiện việc chào bán cổ phiếu ra công chúng

Stt	Nội dung	Thời gian
1	Nhận phê duyệt phương án cổ phần hóa	22/9
2	Công bố thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định	10/10
3	Cung cấp Bản cáo bạch và nhận đăng ký, tiền đặt cọc	12/10
4	Tổ chức đấu giá	30/10
5	Nhà đầu tư nộp tiền mua cổ phần	03/11
6	Tổng kết đợt đấu giá	10/11
7	Báo cáo kết quả chào bán cổ phần	15/11

(Ghi chú: Lịch trình trên được tính theo ngày làm việc. Lịch trình trên có thể thay đổi tùy theo kế hoạch tổ chức đấu giá của Sở GDCK TPHCM)

9. THAY LỜI KẾT

Bản công bố thông tin được cung cấp cho nhà đầu tư nhằm mục đích giúp nhà đầu tư có thể đánh giá về tài sản, tình hình tài chính, kết quả và triển vọng kinh doanh của Xí nghiệp trước khi đăng ký mua cổ phần.

Bản công bố thông tin được lập trên cơ sở các thông tin và số liệu do Xí nghiệp Xây dựng và Kinh doanh nhà cung cấp theo quy định đảm bảo tính công khai, minh bạch và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các nhà đầu tư.

Chúng tôi kính mong các nhà đầu tư tham khảo Bản công bố thông tin này trước khi ra quyết định tham gia đầu tư mua cổ phần.

Xin trân trọng cảm ơn.

Tp. HCM, ngày tháng 9 năm 2008

**BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HÓA
CÔNG TY THÁI SƠN – BỘ QUỐC PHÒNG**

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
XÍ NGHIỆP XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH NHÀ**