

THÁNG 05 | 2012



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN (LẦN 2)

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG

Để đảm bảo quyền lợi của các nhà đầu tư, Ban đấu giá bán cổ phần Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng khuyến cáo các nhà đầu tư tiềm năng nên tham khảo Bản công bố thông tin này và Quy chế đấu giá trước khi quyết định đăng ký tham dự đấu giá.



TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CP CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM (BSC)

- Trụ sở: Tầng 11, Tháp BIDV, 35 Hàng Vôi, Hoàn Kiếm, Hà Nội
ĐT: (84-4) 222 00 672 – Fax: (84-4) 222 00 669
- Chi nhánh: Lầu 9, số 146 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP. HCM
ĐT: (84-8) 38 218 883 / 886 – Fax: (84-8) 38 218 510

MỤC LỤC

| | |
|--|-----------|
| PHẦN 1: CÁC NHÂN TỐ RỦI RO | 3 |
| 1. RỦI RO VỀ KINH TẾ..... | 3 |
| 2. RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP..... | 3 |
| 3. RỦI RO KINH DOANH ĐẶC THÙ..... | 3 |
| 4. RỦI RO KHÁC..... | 3 |
| PHẦN 2: NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN..... | 4 |
| 1. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH: CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG..... | 4 |
| 2. TỔ CHỨC TƯ VẤN: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM - CHI NHÁNH TP.HCM..... | 4 |
| PHẦN 3: CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT | 5 |
| PHẦN 4: TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG.... | 6 |
| 1. GIỚI THIỆU CHUNG VỀ CÔNG TY..... | 6 |
| 2. LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN..... | 6 |
| 3. CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ CỦA CÔNG TY..... | 7 |
| 4. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG..... | 8 |
| 5. DANH SÁCH CÔNG TY MẸ, CÔNG TY CON CỦA CIDECO, NHỮNG CÔNG TY MÀ CIDECO ĐANG NẤM GIỮ QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CHI PHỐI, NHỮNG CÔNG TY NẤM QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CHI PHỐI ĐỐI VỚI CIDECO..... | 8 |
| 6. HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH..... | 8 |
| 6.1. Cơ cấu doanh thu..... | 8 |
| 6.2. Chi phí sản xuất..... | 9 |
| 6.3. Một số khách hàng lớn của Công ty..... | 9 |
| 6.4. Các dự án tiêu biểu..... | 9 |
| 7. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH..... | 10 |
| 8. CƠ CẤU LAO ĐỘNG..... | 10 |
| 9. CHÍNH SÁCH CỔ TỨC..... | 10 |
| 10. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH..... | 11 |
| 10.1. Các chỉ tiêu cơ bản..... | 11 |
| 10.2. Các chỉ tiêu tài chính..... | 12 |
| 11. CÁC THÀNH VIÊN CHỦ CHỐT..... | 12 |
| 12. TÀI SẢN:..... | 13 |
| 13. KẾ HOẠCH DOANH THU, LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC..... | 13 |
| 14. THÔNG TIN VỀ NHỮNG CAM KẾT NHƯNG CHƯA THỰC HIỆN CỦA CÔNG TY..... | 13 |
| 15. CÁC THÔNG TIN, CÁC TRANH CHẤP KIỆN TỤNG LIÊN QUAN TỚI CÔNG TY CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CẢ CHỨNG KHOÁN..... | 13 |
| PHẦN 5: THÔNG TIN BÁN ĐẦU GIÁ..... | 14 |
| 1. LOẠI CHỨNG KHOÁN..... | 14 |
| 2. MỆNH GIÁ..... | 14 |
| 3. SỐ LƯỢNG BÁN ĐẦU GIÁ..... | 14 |
| 4. GIÁ KHỞI ĐIỂM DỰ KIẾN..... | 14 |
| 5. GIỚI HẠN ĐĂNG KÝ MUA..... | 14 |
| 6. THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM..... | 14 |
| 7. CĂN CỨ PHÁP LÝ..... | 14 |
| PHẦN 6: CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN | 15 |
| 1. TỔ CHỨC TƯ VẤN:..... | 15 |
| 2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:..... | 15 |

PHẦN 1: CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Công ty xin lưu ý các nhà đầu tư về các nhân tố rủi ro có thể ảnh hưởng tới kết quả sản xuất kinh doanh của công ty qua đó gián tiếp ảnh hưởng tới giá cổ phiếu khi các nhà đầu tư xem xét việc đầu tư vào công ty.

1. RỦI RO VỀ KINH TẾ

- Các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty bao gồm tư vấn, thiết kế, và xây dựng đều chịu ảnh hưởng trực tiếp từ sự thay đổi của nền kinh tế, nhất là xây dựng vì liên quan nhiều đến chính sách lãi suất ngân hàng, tính thanh khoản của thị trường vốn cũng như chính sách tín dụng của các ngân hàng thương mại, tình hình lạm phát, ... Do đó, rủi ro về kinh tế là một trong những rủi ro trước tiên và quan trọng, tác động đáng kể đến kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Nhằm khắc phục những khó khăn này, Công ty luôn chú trọng đến việc tăng cường quản trị điều hành nhằm sử dụng vốn một cách hiệu quả và phù hợp với xu thế phát triển chung của thị trường. Trong tương lai, những dự báo về phục hồi kinh tế cũng sẽ cho phép Công ty mở ra nhiều triển vọng phát triển mới.

2. RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP

Những quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và thị trường chứng khoán và các quy định khác liên quan đến ngành nghề hoạt động kinh doanh của Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, do đó bất kỳ điều chỉnh nào của chính sách pháp luật cũng sẽ có tác động đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

3. RỦI RO KINH DOANH ĐẶC THÙ

Hiện nay, Công ty chủ yếu hoạt động trong mảng dịch vụ tư vấn thiết kế là chính, nên không gặp nhiều rủi ro. Tuy nhiên, lĩnh vực xây dựng lại mang nhiều yếu tố rủi ro vì Công ty phải sử dụng vốn vay ngắn hạn khá cao so với vốn tự có của doanh nghiệp, có thể gặp rủi ro thanh toán. Trong khi đó, giá vật liệu xây dựng biến động rất mạnh, làm ảnh hưởng rất lớn đến hiệu quả hoạt động của Công ty.

Nhận thức được những rủi ro trong kinh doanh, Ban lãnh đạo Công ty luôn chú trọng việc theo sát xu hướng, diễn biến của thị trường nhằm dự báo và đưa ra những giải pháp kịp thời nhất. Ngoài ra, Công ty cũng chú trọng việc đào tạo, phát triển nguồn nhân lực, cũng như phát triển các quy trình kiểm tra chất lượng nhằm đảm bảo chất lượng, giữ vững hình ảnh, và tạo đà phát triển bền vững.

4. RỦI RO KHÁC

Ngoài các rủi ro nêu trên, một số rủi ro bất khả kháng khác như thiên tai, hỏa hoạn, sạt lở đất, bão lụt, dịch bệnh, khủng bố, chiến tranh... tuy ít có khả năng xảy ra nhưng là những rủi ro không thể tránh khỏi, nếu xảy ra sẽ làm thiệt hại đến tài sản, nhân lực và tình hình hoạt động kinh doanh của toàn Công ty.

PHẦN 2: NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

1. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH: CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG

Ông **Giang Văn Hoàn**

Chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm TGD

Bà **Võ Phước Như Nguyễn**

Chức vụ: Kế toán trưởng

Bà **Nguyễn Thị Thúy Sinh**

Chức vụ: Trưởng ban Kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là phù hợp với thực tế, đầy đủ và cần thiết để người đầu tư có thể đánh giá về tài sản, hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả và triển vọng của Công ty.

2. TỔ CHỨC TƯ VẤN: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM - CHI NHÁNH TP.HCM

Ông **Nguyễn Quốc Tín**

Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh BSC TP. HCM

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ đăng ký bán đấu giá do Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BSC) tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn bán đấu giá phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá, lựa chọn ngôn từ trên Bản công bố thông tin này đã được thực hiện một cách hợp lý và cân trọng trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng cung cấp.

PHẦN 3: CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT


- ♦ “Công ty” : Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng
- ♦ “Cổ phiếu”: Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng
- ♦ “Bản công bố thông tin”: Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh của Công ty nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư

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

- BTGD : Ban Tổng Giám đốc
- BKS : Ban kiểm soát
- BSC : Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng ĐT&PT Việt Nam
- CBCNV : Cán bộ công nhân viên
- CP : Cổ phần
- CPQLDN : Chi phí quản lý doanh nghiệp
- CTCP : Công ty cổ phần
- ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông
- ĐKKD : Đăng ký kinh doanh
- GCN : Giấy chứng nhận
- HĐQT : Hội đồng quản trị
- TNHH : Trách nhiệm hữu hạn
- TSCĐ : Tài sản cố định
- VNĐ : Việt Nam Đồng
- TNDN : Thu nhập Doanh nghiệp
- GCNQSD : Giấy chứng nhận quyền sử dụng
- SXKD : Sản xuất kinh doanh

PHẦN 4: TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG

1. GIỚI THIỆU CHUNG VỀ CÔNG TY

- Tên Công ty : CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG
- Tên Tiếng Anh : Construction Design & Consultant Corporation
- Tên viết tắt : CIDECO
- Logo của Công ty : 
- Vốn Điều lệ : 12.000.000.000 đồng (Mười hai tỷ đồng chẵn)
- Địa chỉ trụ sở chính : số 130 Ung Văn Khiêm, phường 25, Q. Bình Thạnh, TP. HCM
- Điện thoại : (84-8) 3512 6474 - 3512 6475
- Fax : (84-8) 3512 6476
- Website : www.cidecovn.com
- Giấy chứng nhận ĐKKD : số 4103004538, do Sở KH & ĐT TP. HCM cấp, đăng ký lần đầu ngày 28/03/2003, đăng ký thay đổi lần thứ 3: ngày 07/08/2008.

Các lĩnh vực hoạt động

- Tổng thầu tư vấn và quản lý các dự án xây dựng; Tư vấn xây dựng các khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp và các công trình dân dụng, công nghiệp, nông nghiệp, thủy sản, lâm nghiệp, giao thông, thủy lợi, thông tin bưu điện, đường dây và trạm biến thế điện, chiếu sáng, cấp thoát nước và các công trình kỹ thuật hạ tầng;
- Sản xuất, kinh doanh phụ gia cho bê tông và vữa xây dựng;
- Đầu tư và kinh doanh địa ốc, cơ sở hạ tầng trong đô thị và khu công nghiệp, giao thông (cầu đường, bến cảng, sân bay, đường dây, trạm biến thế từ 0,4KV -110KV).

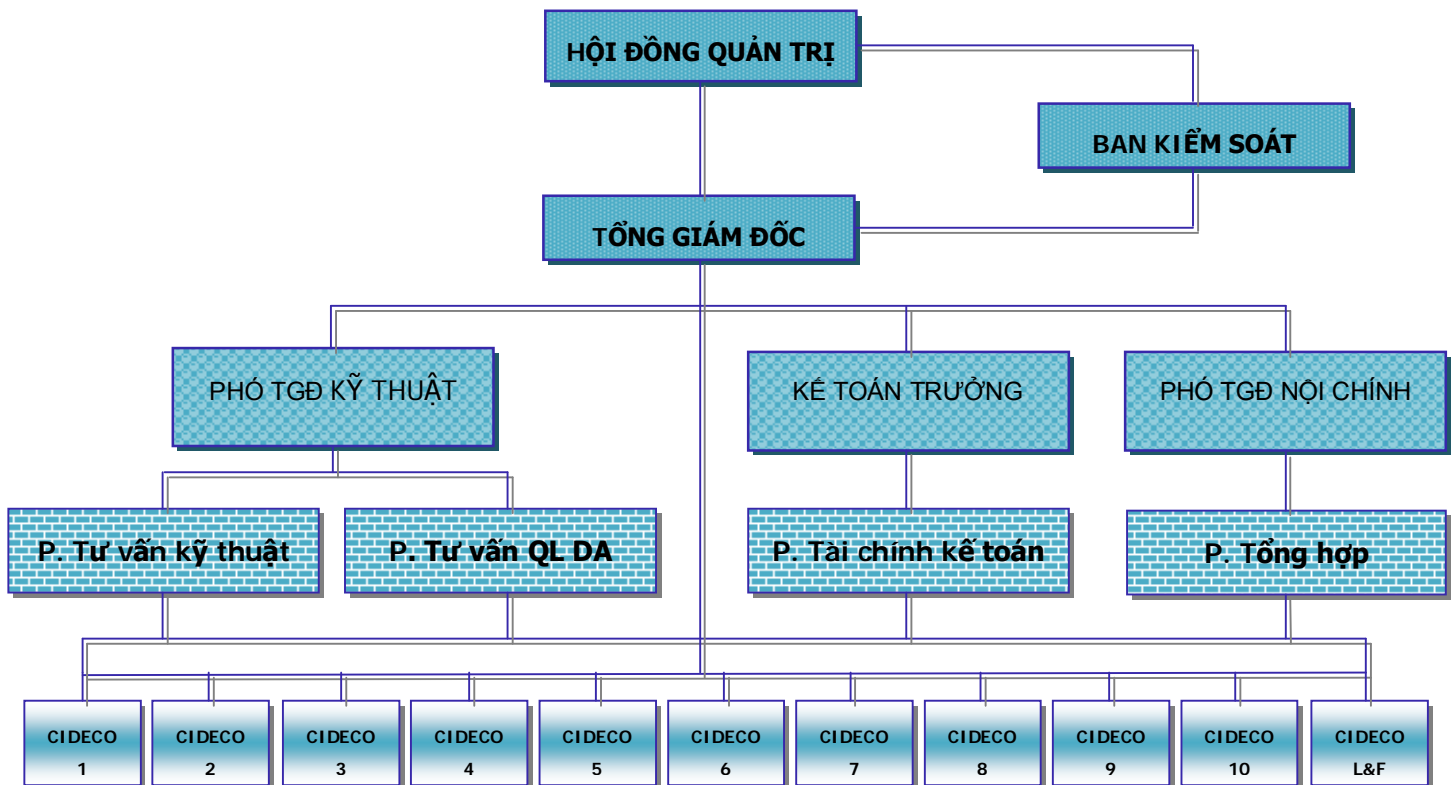
2. LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

- CIDECO được thành lập theo Quyết định số 43/QĐ - BXD ngày 15/01/2003 của Bộ Xây dựng, trên cơ sở cổ phần hóa Công ty Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng – doanh nghiệp nhà nước trực thuộc Tổng Công ty Xây dựng số 1 – hoạt động từ năm 1993.
- CIDECO hiện có trên 200 cán bộ công nhân viên chức, trong đó trên 80% có trình độ đại học và trên đại học, gồm các chuyên viên, cán bộ kỹ thuật giàu kinh nghiệm ở nhiều lĩnh vực khác nhau.
- CIDECO đã khảo sát thiết kế, tư vấn xây dựng trên 400 công trình thuộc đủ các ngành kinh tế xã hội khác nhau trên khắp cả nước, từ công trình nhà ở, biệt thự, chung cư cao cấp, khách sạn, văn phòng, trường học, bệnh viện, nhà triển lãm, trung tâm thương mại, các khu du lịch, công viên... đến hàng trăm nhà máy thuộc hầu hết các ngành sản xuất: hóa chất, cơ khí, vật liệu xây dựng, công nghiệp nhẹ, chế biến lương thực thực phẩm, nông nghiệp, lâm nghiệp, kho tàng, nhiệt điện, thủy điện, khí hóa lỏng, dược phẩm, xử lý nước thải... và nhiều công trình đường bộ, cầu cảng, hạ tầng kỹ thuật.

3. CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ CỦA CÔNG TY

CTCP Tư vấn Thiết kế Xây dựng được tổ chức và hoạt động tuân thủ theo Luật Doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/11/2005;

CƠ CẤU TỔ CHỨC BỘ MÁY QUẢN LÝ CỦA CÔNG TY



Nguồn: CTCP Tư vấn Thiết kế Xây dựng

4. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Cơ cấu cổ đông hiện nay

| Danh mục | Số lượng cổ phần | Tỷ lệ (%) | Số lượng cổ đông | Cơ cấu | |
|---|------------------|---------------|------------------|----------|-----------|
| | | | | Tổ chức | Cá nhân |
| Cổ đông nhà nước (Đại diện: Nguyễn Thị Kim Thu) | 28.687 | 23,91 | 1 | 1 | 0 |
| Cổ đông bên trong | 63.014 | 52,51 | 9 | 0 | 9 |
| - Hội đồng quản trị | 55.757 | 46,46 | 5 | 0 | 5 |
| - Ban Kiểm soát | 7.003 | 5,84 | 3 | 0 | 3 |
| - Ban Tổng Giám đốc | - | - | - | - | - |
| - Kế toán trưởng | 254 | 0,21 | 1 | 0 | 1 |
| Cổ đông bên ngoài | 28.299 | 23,58 | 27 | 1 | 26 |
| - Trong nước | 28.299 | 23,58 | 27 | 1 | 26 |
| - Nước ngoài | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0 |
| Cổ phiếu quỹ | - | - | - | - | - |
| Tổng cộng | 120.000 | 100,00 | 37 | 2 | 35 |

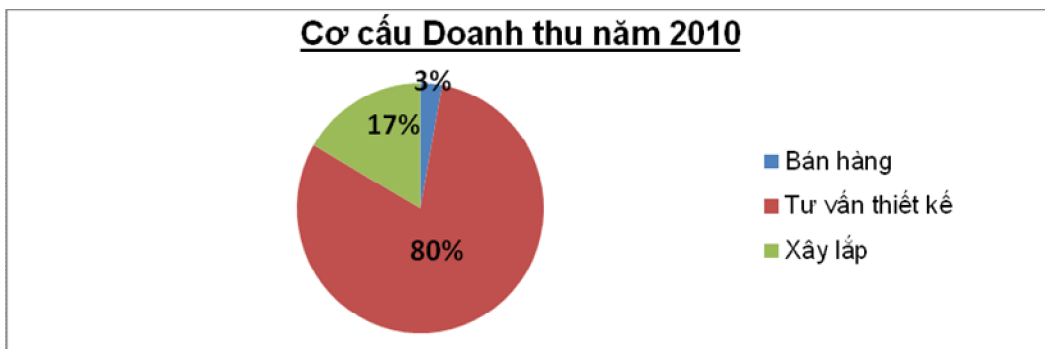
Nguồn: CTCP Tư vấn Thiết kế Xây dựng

5. DANH SÁCH CÔNG TY MẸ, CÔNG TY CON CỦA CIDECO, NHỮNG CÔNG TY MÀ CIDECO ĐANG NẮM GIỮ QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CHI PHỐI, NHỮNG CÔNG TY NẮM QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CHI PHỐI ĐỐI VỚI CIDECO

Không có.

6. HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

6.1. Cơ cấu doanh thu



Nguồn: CTCP Tư vấn Thiết kế Xây dựng

6.2. Chi phí sản xuất

| Yếu tố chi phí | 2009 | | 2010 | | 09 tháng 2011 | |
|------------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| | Giá trị (tr. đồng) | % DTT | Giá trị (tr. đồng) | % DTT | Giá trị (tr. đồng) | % DTT |
| Giá vốn hàng bán | 44.481 | 95,03% | 53.891 | 90,23% | 44.735 | 88,32% |
| Chi phí tài chính ròng | -526 | -1,12% | 1.144 | 1,91% | 1.805 | 3,56% |
| Chi phí QLDN | 1.548 | 3,31% | 3.041 | 5,09% | 2.346 | 4,63% |
| Chi phí khác (ròng) | 43 | 0,09% | 22 | 0,04% | - | - |
| Tổng chi phí | 45.547 | 97,30% | 58.099 | 97,28% | 48.885 | 96,52% |

Nguồn: CTCP Tư vấn Thiết kế Xây dựng

Nhìn chung, Công ty khá chú trọng việc quản lý chi phí trong việc cải thiện hiệu quả hoạt động kinh doanh.

Trong đó, giá vốn hàng bán chiếm tỷ trọng chủ yếu và rất cao trong tổng chi phí. Tỷ trọng giá vốn hàng bán trên doanh thu thuần có xu hướng giảm. Đến cuối quý 3/2011 thì tỷ lệ này khoảng 88,3%.

Chi phí quản lý doanh nghiệp cũng có xu hướng tăng, chủ yếu do chi phí lương. Tỷ trọng của chi phí này trên doanh thu thuần năm 2010 là 5,1% và đến 30/09/2011 là 4,6%.

Chi phí tài chính, chỉ có chi phí lãi vay, có xu hướng tăng do vay nợ nhiều hơn và lãi suất tăng. Tỷ trọng chi phí tài chính ròng trên doanh thu thuần năm 2010 là 1,9% và đến 30/09/2011 là 3,6%.

6.3. Một số khách hàng lớn của Công ty

CTCP Đầu tư Vạn Phúc Gia, CT SX TM XNK Tây Nam, CT XD số 8, Pack ximec, CT TNHH BĐS Vimedimex Hòa Bình, Khu dân cư Bình Khánh, Ban QLDA CGT Long An, Ban QLDA huyện Trảng Bom, Ban quản lý nâng cấp đô thị TP. HCM, Bộ Tư lệnh QK 7, Bệnh viện đa khoa tỉnh Đắk Nông, CPS Consultants Pte,....

6.4. Các dự án tiêu biểu

Công trình tư vấn thiết kế:

Chung cư cao tầng Metro Tower, Cao ốc Phố Đông - Hoa Sen, Tòa nhà Viettel Bình Thuận, Dự án ECO - Lái Thiêu, Khu căn hộ cao tầng Packsimex, KCN và tái định cư Long Phụng, Bệnh viện đa khoa quốc Miền Đông,...

Công trình xây dựng:

Thi công Đường Hương lộ 12 (Km 11+000 – Km 15 +000), Quốc lộ 80, nút giao lộ Miếu Ông Cù, đường Nguyễn Thị Minh Khai, đường Lê Hồng Phong,...

Công trình thí nghiệm:

Cầu Đồng Nai mới, Nhà máy điện chu trình hỗn hợp Nhơn Trạch 1, cầu và đường chui, đường dẫn cầu Thủ Thiêm, nhà máy nghiền Clinker Hiệp Phước, sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất,

Chứng nhận chất lượng:

Khu căn hộ cao cấp V-Star, TTTM Wooshu Plaza, Khách sạn Park Hyatt Sài Gòn, Quảng trường Sài Gòn Hạnh phúc, mở rộng khu du lịch Sài Gòn-Côn Đảo, cao ốc Hàng Hải Gemadept,...

Tư vấn quản lý dự án và giám sát thi công:

Tòa nhà Viettel Bình Thuận, Cao ốc Fortuna, Khu căn hộ cao tầng Thái Bình Plaza, Bệnh viện đa khoa Đắk Nông, cao ốc HMTC, cao ốc công nghệ đa chức năng, hệ thống xử lý nước thải khu công nghệ cao TPHCM (Gđ 1), ...

7. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Một số chỉ tiêu hoạt động kinh doanh chính

Đvt: triệu đồng

| | 2009 | 2010 | 3Q-2011 |
|------------------------|--------|---------|---------|
| Tổng tài sản | 84.525 | 121.008 | 141.527 |
| Vốn điều lệ | 8.000 | 8.000 | 12.000 |
| Doanh thu thuần | 46.808 | 59.725 | 50.649 |
| Lợi nhuận trước thuế | 1.262 | 1.627 | 1.764 |
| Lợi nhuận sau thuế | 1.033 | 1.205 | 1.313 |
| EPS (cơ bản) | 12.921 | 15.063 | 10.948 |
| Cổ tức (trên mệnh giá) | 12% | 12% | 12% |

| % trên doanh thu thuần | 2009 | 2010 | 3Q-2011 |
|-------------------------|-------|-------|---------|
| GVHB / DDT | 95,0% | 90,2% | 88,3% |
| CP QLDN / DDT | 3,3% | 5,1% | 4,6% |
| CP tài chính ròng / DTT | -1,1% | 1,9% | 3,6% |

Nguồn: CTCP Tư vấn Thiết kế Xây dựng

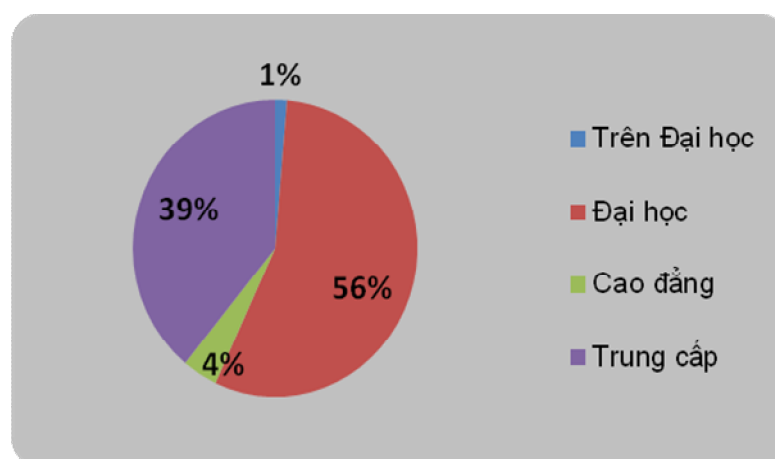
Nhìn chung, doanh thu tăng trưởng đều qua các năm. Năm 2010, doanh thu thuần tăng trưởng 27,6% so với năm 2009; năm 2011, tăng 14.64% so với năm 2010 (ước đạt 68.467 triệu đồng).

Lợi nhuận sau thuế năm 2010 tăng 16,6% so với năm 2009, năm 2011 tăng 12,41% so với năm 2010 (ước đạt 1.476 triệu đồng).

Tỷ lệ trả cổ tức bằng tiền mặt của Công ty ổn định ở mức 12%/năm (theo mệnh giá).

8. CƠ CẤU LAO ĐỘNG

Công ty có tổng số lao động là 225 người, phân theo trình độ như sau:



Nguồn: CTCP Tư vấn Thiết kế Xây dựng

9. CHÍNH SÁCH CỔ TỨC

Công ty trả cổ tức ổn định ở mức 12%/năm bằng tiền mặt qua các năm

10. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

10.1. Các chỉ tiêu cơ bản

a. Trích Khấu hao Tài sản cố định

Tài sản cố định được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao theo khung thời gian quy định tại Quyết định 206/2003/QĐ-BTC ban hành ngày 12 tháng 12 năm 2003.

| Loại tài sản | Thời gian khấu hao |
|---------------------------|--------------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 04-20 |
| Máy móc, thiết bị | 10-20 |
| Phương tiện vận tải | 10-20 |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 20-33 |

Nguồn: CTCP Tư vấn Thiết kế Xây dựng

b. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ và khoản vay cho Ngân hàng và các đối tác cung cấp nguyên vật liệu, nhân công, không có nợ quá hạn.

c. Trích lập các quỹ

| | 31/12/2009 | 31/12/2010 | 30/09/2011 |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Thặng dư vốn | 250.000.000 | 250.000.000 | 1.850.000.000 |
| Quỹ đầu tư phát triển | 251.261.568 | 375.244.196 | 493.750.428 |
| Quỹ dự phòng tài chính | 140.270.974 | 172.539.676 | 202.155.022 |
| Quỹ khen thưởng phúc lợi | 146.645.151 | 198.330.853 | 258.581.199 |
| Lợi nhuận chưa phân phối | 1.033.714.032 | 1.205.006.924 | 1.313.737.732 |

Nguồn: CTCP Tư vấn Thiết kế Xây dựng

d. Dư nợ vay

| | 31/12/2009 | 31/12/2010 | 30/09/2011 |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Vay ngắn hạn | 13.505.701.855 | 17.449.587.191 | 20.103.210.427 |
| Trái phiếu | 5.600.000.000 | 5.600.000.000 | - |
| Vay dài hạn | 212.483.713 | 470.000.000 | 949.270.830 |
| Tổng vay nợ | 19.318.185.568 | 23.519.587.191 | 21.052.481.257 |

Nguồn: CTCP Tư vấn Thiết kế Xây dựng

Công ty vay ngắn hạn chủ yếu ở BIDV – CN SG; vay dài hạn ở HSBC

e. Tình hình công nợ hiện nay

| | 31/12/2009 | 31/12/2010 | 30/09/2011 |
|--------------------|----------------|----------------|-----------------|
| Các khoản phải thu | 12.739.073.957 | 31.628.378.172 | 39.787.281.683 |
| Hàng tồn kho | 46.906.738.161 | 61.157.243.067 | 77.428.874.571 |
| Các khoản phải trả | 55.531.963.941 | 87.485.418.971 | 104.614.964.222 |

Nguồn: CTCP Tư vấn Thiết kế Xây dựng

f. Các khoản đầu tư tài chính: không

10.2. Các chỉ tiêu tài chính

| | 2009 | 2010 | 3Q-2011 |
|--------------------------------------|--------|--------|---------|
| Khả năng thanh toán | | | |
| Thanh toán ngắn hạn | 1,03 | 1,03 | 1,02 |
| Thanh toán nhanh | 0,35 | 0,44 | 0,40 |
| Cơ cấu vốn | | | |
| Nợ phải trả / Tổng tài sản | 0,89 | 0,92 | 0,89 |
| Nợ phải trả / Vốn chủ sở hữu | 7,74 | 11,10 | 7,92 |
| Cơ cấu tài sản | | | |
| Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản | 0,84 | 0,89 | 0,90 |
| Tài sản dài hạn / Tổng tài sản | 0,16 | 0,11 | 0,10 |
| Năng lực hoạt động | | | |
| Vòng quay tổng tài sản | 0,55 | 0,49 | 0,36 |
| Kỳ phải thu bình quân | 99 | 193 | 287 |
| Kỳ tồn kho bình quân | 385 | 414 | 632 |
| Kỳ phải trả bình quân | 454 | 591 | 851 |
| Khả năng sinh lời | | | |
| Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần | 2,21% | 2,02% | 2,59% |
| Lợi nhuận từ HĐKD / Doanh thu thuần | 2,79% | 2,76% | 3,48% |
| ROE | 10,68% | 12,05% | 8,28% |
| ROA | 1,22% | 1,00% | 0,93% |

Nguồn: CTCP Tư vấn Thiết kế Xây dựng

Nhìn chung, các chỉ số tài chính của Công ty trong các năm qua ổn định ở mức trung bình.

- **Khả năng thanh toán:** đều giữ ở mức trung bình qua các năm, tuy nhiên, do đặc thù của ngành xây dựng nên tính thanh khoản phụ thuộc khá nhiều vào hàng tồn kho (mà chủ yếu là chi phí SXKD dở dang). Cụ thể, đến cuối năm 2010 thì chỉ số thanh toán ngắn hạn là 1,03 và thanh toán nhanh là 0,44.
- **Cơ cấu vốn:** ở mức rủi ro cao và có xu hướng gia tăng, thể hiện năng lực tài chính rất thấp của Công ty hiện nay. Cụ thể, đến cuối năm 2010 thì chỉ số D/A là 0,92 và D/E là 11,1.
- **Năng lực hoạt động:** có xu hướng giảm trong các năm qua. Thể hiện qua vòng quay tài sản giảm, và hàng tồn kho lâu hơn.
- **Khả năng sinh lời:** ở mức thấp và không có biến động đáng kể. Cụ thể, đến cuối năm 2010 thì lợi nhuận biên khoảng 2,02%, ROE là 12,05%, ROA là 1%.

11. CÁC THÀNH VIÊN CHỦ CHỐT

| TT | Họ tên | Chức vụ | SLCP | Tỷ lệ |
|------------------|-------------------------|---------------------|---------------|--------------|
| 1 | Ông Giang Văn Hoàn | Chủ tịch HĐQT - TGĐ | 35.791 | 29,83 |
| 2 | Bà Nguyễn Thị Kim Thu | TV HĐQT – Phó TGĐ | 4.916 | 4,10 |
| 3 | Ông Lê Hoàng Thông | TV HĐQT – Phó TGĐ | 7.998 | 6,67 |
| 4 | Ông Lê Thế Hà | TV HĐQT | 2.115 | 1,76 |
| 5 | Ông Đoàn Đình Phương | TV HĐQT | 4.937 | 4,11 |
| 6 | Bà Nguyễn Thị Thúy Sinh | Trưởng BKS | 6.621 | 5,52 |
| 7 | Bà Lý Thị Thu Thủy | TV BKS | 0 | 0 |
| 8 | Bà Giáp Thị Thanh Mai | TV BKS | 382 | 0,32 |
| 9 | Bà Võ Phước Như Nguyễn | Kế toán trưởng | 254 | 0,21 |
| Tổng cộng | | | 63.014 | 52,52 |

Nguồn: CTCP Tư vấn Thiết kế Xây dựng

12. TÀI SẢN:

| TT | Địa chỉ | Diện tích (m2) | Mục đích sử dụng | Thời hạn sử dụng | Căn cứ pháp lý |
|----|---|----------------|------------------|------------------|---|
| 1. | 130 Ung Văn Khiêm, P. 25, Q. Bình Thạnh, TP.HCM | 423,5 m2 | Làm văn phòng | Sở hữu lâu dài | Giấy chứng nhận QSHNƠ & QSDĐ số 24232/2001 ngày 30/10/2001 của UBND TP, đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 02/12/2003 |

Nguồn: CTCP Tư vấn Thiết kế Xây dựng

Trên lô đất này, Công ty xây dựng văn phòng công ty, với DTXD: 177,7 m2, DTSD: 246,6 m2

13. KẾ HOẠCH DOANH THU, LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC

| | Kế hoạch năm 2012 (triệu đồng) | So với năm 2011 |
|----------------------|-----------------------------------|-----------------|
| Doanh thu | 75.314 | +10% |
| Lợi nhuận trước thuế | 1.968 | +10% |
| Cổ tức | 12% | - |

Nguồn: CTCP Tư vấn Thiết kế Xây dựng

14. THÔNG TIN VỀ NHỮNG CAM KẾT NHƯNG CHƯA THỰC HIỆN CỦA CÔNG TY

Không có

15. CÁC THÔNG TIN, CÁC TRANH CHẤP KIẾN TỤNG LIÊN QUAN TỚI CÔNG TY CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CẢ CHỨNG KHOÁN

Không có

PHẦN 5: THÔNG TIN BÁN ĐẦU GIÁ

1. LOẠI CHỨNG KHOÁN

Cổ phiếu phổ thông

2. MỆNH GIÁ

100.000 đồng/cổ phần

3. SỐ LƯỢNG BÁN ĐẦU GIÁ

- Số lượng : **28.687 cổ phần** (tương đương với 23,91% vốn điều lệ)
- Tổng giá trị : 2.868.700.000 đồng (theo mệnh giá)

4. GIÁ KHỞI ĐIỂM DỰ KIẾN

105.000 đồng/cổ phần

5. GIỚI HẠN ĐĂNG KÝ MUA

- Tối thiểu : 28.687 cổ phần
- Tối đa : 28.687 cổ phần

6. THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM

-
- Thời gian đặt cọc và đăng ký mua cổ phần : **từ 8h30 ngày 24/05/2012 đến 16h30 ngày 31/05/2012**
 - Địa điểm đăng ký : CTCP Chứng khoán Ngân hàng ĐT&PTVN (BSC) – TP HCM
Lầu 9, số 146 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP. HCM
ĐT: (84-8) 38 218 883 – 38 218 886
Fax: (84-8) 38 218 510
 - Thời gian tổ chức đấu giá : **14h30 chiều Thứ Sáu, ngày 01/06/2012**
 - Địa điểm tổ chức đấu giá : **CTCP Chứng khoán Ngân hàng ĐT&PTVN (BSC) - TP HCM**
Lầu 9, số 146 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP. HCM
 - Thời gian hoàn trả tiền cọc không trúng đấu giá : từ ngày 04/06/2012
 - Thời gian nộp tiền mua cổ phần trúng đấu giá : **từ ngày 04/06/2012 đến 16h30 ngày 04/07/2012**
-

7. CĂN CỨ PHÁP LÝ

Công văn số 2097/BXD-ĐMDN ngày 05/12/2011 của Bộ Xây dựng vv chấp thuận chủ trương để Tổng công ty Xây dựng số 1 – TNHH một thành viên được bán hết phần vốn nhà nước do Tổng công ty đang nắm giữ tại Cideco.

Căn cứ Công văn số 634/CV-CC1 ngày 21/05/2012 vv tổ chức bán đầu giá lần 2 phần vốn Nhà nước tại Cideco.

PHẦN 6: CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN

1. TỔ CHỨC TƯ VẤN:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐT&PT VIỆT NAM

Địa chỉ : Tầng 11, Tháp BIDV, 35 Hàng Vôi, Hoàn Kiếm Hà Nội

Điện thoại : (84.4) 222 00 672

Fax : (84.4) 222 00 669

Website : www.bsc.com.vn

CHI NHÁNH CÔNG TY CHỨNG KHOÁN BIDV TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ : Lầu 9, Tòa nhà 146 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại : (84-8) 38 218 883 – 38 218 886

Fax : (84-8) 38 218 510

2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN MỸ (AMERICAN AUDITING COMPANY)

Địa chỉ : Tòa nhà VCCI, 171 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, Tp Hồ chí Minh

Điện thoại : (84-8) 39 321 284

Fax: (84-8) 39 321 286

CÁC HỒ SƠ KÈM THEO

- Quy chế bán đấu giá;
- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá, Giấy ủy quyền

TP.HCM, ngày 21 tháng 05 năm 2012

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ KIỂM TỔNG GIÁM ĐỐC

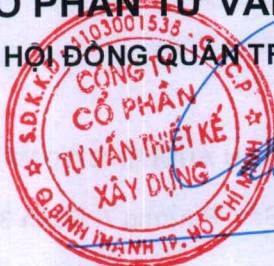
GIANG VĂN HOÀN

CÁC HỒ SƠ KÈM THEO

- Quy chế bán đấu giá;
- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá, Giấy ủy quyền

TP.HCM, ngày 21 tháng 05 năm 2012

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ KIỂM TÔNG GIÁM ĐỐC



GIANG VĂN HOÀN