

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

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SÔNG HỒNG

(Giấy chứng nhận ĐKKD số số 0103011599 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/04/2006, đăng ký thay đổi lần 6 ngày 13 tháng 1 năm 2009)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU

TRÊN TRUNG TÂM GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

(Đăng ký niêm yết số: /QĐ-TTGDHN do Trung tâm Giao dịch chứng khoán Tp.Hà Nội cấp ngày tháng năm 2009)

Bản cáo bạch này sẽ được cung cấp tại:

- 1. Trụ sở chính Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng*
 - Số 371 - Hoàng Hoa Thám – Ba Đình - Hà Nội
 - Điện thoại: (04) 3 9 72 72 96 Fax: (04) 3 9 72 72 95
- 2. Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí*
 - 20 Ngô Quyền – Hoàn Kiếm – Hà Nội
 - Điện thoại: (04) 6 278.98.98 Fax: (04) 6 278.89.89
- 3. Chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí*
 - Lầu 7- Số 1-5 Lê Duẩn - Quận 1 -Tp. Hồ Chí Minh
 - Điện thoại: (08) 3 9.11.18.18 Fax: (08) 3 9.11.19.19

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Nguyễn Hồng Thái
Số điện thoại: (04) 3 9 72 72 96

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc
Fax: (04) 3 9 72 72 95

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SÔNG HỒNG (INCOMEX)

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0103011599 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/04/2006, đăng ký thay đổi lần 6 ngày 13/01/2009)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN TRUNG TÂM GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Tên cổ phiếu:	Công ty cổ phần Xây dựng Sông Hồng
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng niêm yết:	15.000.000 cổ phần. <i>(Bằng chữ: Mười lăm triệu cổ phần)</i>
Tổng giá trị niêm yết:	150.000.000.000.000 đồng <i>(Bằng chữ: Một trăm năm mươi tỷ đồng chẵn)</i>

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

- ❖ **Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (PV Securities)**
20 Ngô Quyền – Hoàn Kiếm – Hà Nội
Điện thoại: (04) 6 2.789.898 Fax: (04) 6 2.788.989
Website: www.pvsecurities.com.vn
Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh:
Lầu 7, Số 1-5 Lê Duẩn - Quận 1 – Tp. Hồ Chí Minh.
Điện thoại: (08) 3 9.11.18.18 Fax: (08) 3 9.11.19.19

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

- ❖ **Công ty Tư vấn Kế toán và Kiểm toán Việt Nam (AVA)**
Địa chỉ: 160 Phương Liệt – Thanh Xuân – Hà Nội
Điện thoại: (84-4) 3 8 68.95.66 Fax: (84-4) 3 8.68.62.48

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....	5
1. Rủi ro về kinh tế.....	5
2. Rủi ro về lãi suất	5
3. Rủi ro về lạm phát.....	5
4. Rủi ro về luật pháp	5
5. Rủi ro đặc thù.....	6
6. Rủi ro về biến động giá cổ phiếu.....	6
7. Rủi ro khác	6
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH..	7
1. Tổ chức niêm yết.....	7
2. Tổ chức tư vấn:	7
III. CÁC KHÁI NIỆM.....	7
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT.....	8
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	8
2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Công ty.....	11
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty	12
4. Quá trình tăng vốn điều lệ.....	18
5. Cơ cấu cổ đông, danh sách cổ đông sáng lập, danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn điều lệ của công ty	19
5.1. Cơ cấu cổ đông công ty.....	19
Nguồn: Công ty cung cấp.....	19
5.2. Danh sách cổ đông sáng lập	19
5.3. Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn điều lệ.....	20
6. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết.....	20
6.1. Công ty mẹ	20
6.2. Công ty con	20
6.3. Công ty liên kết	21
7. Hoạt động kinh doanh	24
7.1. Tình hình chung	24
7.2. Sản lượng sản phẩm của Công ty.....	25
7.3. Chi tiết doanh thu, lợi nhuận của Công ty qua các năm gần đây	25
7.4. Nguyên vật liệu	27
7.5. Chi phí sản xuất.....	28
7.6. Trình độ công nghệ	29
7.7. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm, ngành nghề mới	30
7.8. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm.....	30
7.9. Hoạt động Marketing của Công ty	30

7.10.	Nhãn hiệu thương mại của Công ty.....	31
7.11.	Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết	31
7.12.	Các dự án đầu tư của Công ty	33
8.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	37
8.1.	Kết quả hoạt động kinh doanh.....	37
8.2.	Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.....	38
9.	Vị thế của Công ty so các doanh nghiệp khác trong cùng ngành và triển vọng của ngành	40
10.	Chính sách đối với người lao động	41
11.	Chính sách cổ tức	42
12.	Tình hình hoạt động tài chính	43
12.1.	Các chỉ tiêu cơ bản	43
12.1.1	Trích khấu hao tài sản cố định	43
12.1.2	Thu nhập bình quân.....	43
12.1.3	Thanh toán các khoản nợ đến hạn	44
12.1.4	Các khoản phải nộp theo luật định	44
12.1.5	Trích lập các quỹ theo luật định.....	44
12.1.6	Tình hình công nợ	45
12.2.	Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	49
13.	Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng	51
14.	Tài sản	62
15.	Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong 3 năm tới	63
15.1	Một số chỉ tiêu kinh tế tài chính chủ yếu giai đoạn 2008-2010	63
15.2	Căn cứ đạt các chỉ tiêu trên	63
16.	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	73
17.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết	73
18.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết	73
V.	CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT.....	74
VI.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT.....	76
1.	Tổ chức tư vấn.....	76
2.	Đơn vị kiểm toán.....	76
VII.	PHỤ LỤC	77

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Sự phát triển của nền kinh tế thường được đánh giá thông qua tốc độ tăng trưởng GDP, sự biến động về lạm phát, lãi suất hay tỷ giá hối đoái, v.v... các yếu tố này tác động mang tính hệ thống tới nền kinh tế. Những biến động bất thường của các yếu tố này có thể gây ra những rủi ro cho các chủ thể tham gia vào nền kinh tế.

Hiện nay, kinh tế toàn cầu đang đứng trước những biến động lớn. Sự tăng trưởng chậm lại của nền kinh tế thế giới, nhất là sự suy thoái và lạm phát của nền kinh tế Mỹ kéo theo sự suy giảm về thương mại, đầu tư, v.v... sẽ tác động đến hầu hết các nền kinh tế trên thế giới, đặc biệt tác động mạnh đến các nền kinh tế đang phát triển như Việt Nam. Theo số liệu từ Tổng cục thống kê, tốc độ tăng trưởng GDP trong quý I/2008 đạt 7,4%, trong đó tốc độ tăng của ngành công nghiệp giảm 1% so với cùng kỳ năm 2007; Quý II/2008 tăng trưởng 6.5% (so với cùng kỳ năm trước).

Như vậy, sự sụt giảm tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam trong thời gian tới như dự báo sẽ gây những ảnh hưởng nhất định đối với những chủ thể tham gia vào nền kinh tế, trong đó có Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng.

2. Rủi ro về lãi suất

Năm 2007, tỷ lệ nợ/vốn chủ sở hữu của Công ty vào khoảng 52,44 %, trong đó dư nợ vay ngân hàng ở mức 23 tỷ đồng, chiếm khoảng 15% vốn chủ sở hữu của công ty. Như vậy, có thể nhận khả năng tự tài trợ của công ty khá vững chắc và đem lại cho công ty sự chủ động trong hoạt động kinh doanh của mình. Tuy nhiên, do hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, đầu tư kinh doanh bất động sản, công ty có thể phát sinh thường xuyên nhu cầu vốn tín dụng. Do vậy, trong bối cảnh tình hình lãi suất có nhiều biến động như hiện nay, hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty sẽ bị ảnh hưởng lớn bởi rủi ro về lãi suất khi công ty vay nợ ngân hàng.

3. Rủi ro về lạm phát

Trong hai năm 2005, 2006, tỷ lệ lạm phát của Việt Nam lần lượt ở mức xấp xỉ 8,4% và 6,6%, năm 2007, tỷ lệ lạm phát năm lên tới 12,63% (nguồn Tổng Cục Thống Kê). Theo dự báo năm 2008, tỷ lệ lạm phát sẽ khoảng 25%. Tỷ lệ lạm phát cao luôn là yếu tố có ảnh hưởng tiêu cực đến tình hình hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung. Tuy nhiên, Công ty cũng đề ra một số các biện pháp để hạn chế rủi ro này thông qua ký kết Hợp đồng điều chỉnh giá, thương lượng các điều kiện hợp đồng, đẩy nhanh thi công công trình. Bên cạnh đó, Nhà nước có chính sách cho phép điều chỉnh giá xây dựng khi có sự biến động nhất định trong giá cả nguyên nhiên vật liệu đầu vào. Vì vậy, sự ảnh hưởng của yếu tố lạm phát đối với hoạt động của Công ty được đánh giá là không lớn.

4. Rủi ro về luật pháp

Là doanh nghiệp cổ phần hóa từ doanh nghiệp nhà nước, hoạt động của Công ty cổ phần Xây dựng Sông Hồng chịu ảnh hưởng của các văn bản pháp luật về Luật Doanh nghiệp. Đồng thời, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật xây dựng và các chính sách của Nhà nước có liên quan đến ngành xây dựng như định hướng phát triển ngành, các văn bản quy hoạch xây dựng v.v... Ngoài ra, khi trở thành công ty đại chúng và niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán, công ty phải tuân theo Luật chứng khoán, các văn bản pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán. Hiện nay, hệ thống luật pháp của Việt Nam đang trong quá trình xây dựng và hoàn thiện do đó các luật và văn bản dưới luật trên sẽ có thể được chỉnh sửa cho phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế. Những thay đổi này sẽ có ảnh hưởng nhất định tới sự phát triển của công ty.

5. **Rủi ro đặc thù**

Công ty cổ phần Xây dựng Sông Hồng hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư - xây dựng nên có một số rủi ro đặc thù như sau:

Rủi ro về cạnh tranh: Theo nhận định công ty, hiện tại có khá nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, đầu tư, kinh doanh bất động sản. Do vậy, tính cạnh tranh giữa các doanh nghiệp sẽ ngày càng trở nên khốc liệt hơn. Cạnh tranh tất yếu dẫn đến sự giảm giá dịch vụ nhưng vẫn phải đảm bảo chất lượng để giữ vững uy tín với khách hàng. Trong khi đó, các chi phí liên quan tới vật liệu xây dựng, nhân công... luôn biến động khiến cho việc quản lý các chi phí để đảm bảo hoàn thành các công trình theo đúng tiến độ gặp khó khăn. Vì thế, các yếu tố trên có sự ảnh hưởng nhất định đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

Rủi ro về thị trường: Các lĩnh vực đầu tư chủ yếu hiện nay được công ty lựa chọn là đầu tư tài chính, vàng và bất động sản. Mối quan hệ giữa các thị trường này có sự liên quan mật thiết với nhau. Khi thị trường còn lại tăng trưởng, nhà đầu tư sẽ giảm quan tâm đến mảng thị trường bất động sản, làm cho mảng thị trường này có nguy cơ “đóng băng” và ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

6. **Rủi ro về biến động giá cổ phiếu**

Việc Công ty cổ phần Xây dựng Sông Hồng niêm yết trên thị trường chứng khoán sẽ góp phần nâng cao năng lực tài chính, khẳng định uy tín, thương hiệu của doanh nghiệp cũng như tăng cường tính thanh khoản, tạo điều kiện cho doanh nghiệp huy động vốn, tạo động lực để hướng tới công tác quản trị chuẩn mực và minh bạch.

Tuy nhiên, rủi ro biến động giá cả cổ phiếu trên thị trường chứng khoán là điều không tránh khỏi. Giá cả chứng khoán trên thị trường được quyết định bởi nhiều yếu tố. Giá cả biến động có thể là do cung - cầu cổ phiếu, tình hình kinh tế - xã hội hay sự thay đổi quy định pháp luật về chứng khoán, yếu tố tâm lý của nhà đầu tư,... Sự biến động giá cổ phiếu có thể gây ảnh hưởng đến thương hiệu, giá trị của Công ty, tâm lý khách hàng.

7. **Rủi ro khác**

Một số rủi ro mang tính bất khả kháng như động đất, hỏa hoạn, chiến tranh, dịch bệnh,... đều có thể gây ảnh hưởng ít nhiều đến hoạt động của ngành cũng như hoạt động của công ty. Những rủi ro này ít có khả năng xảy ra nhưng nếu xảy ra có thể làm chậm tiến độ thi

công trình hoặc gây thiệt hại (phá hủy một phần hoặc hoàn toàn) đến công ty. Để hạn chế tối đa thiệt hại, Công ty đã tham gia vào các hợp đồng bảo hiểm cho tài sản, con người và các công trình xây dựng.

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

1. Tổ chức niêm yết

Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng

Ông	TRỊNH XUÂN THANH	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.
Ông	PHẠM HÙNG	Chức vụ: Tổng giám đốc.
Ông	NGUYỄN VĂN HIẾN	Chức vụ: Trưởng ban Kiểm soát.
Bà	NÔNG THỊ THU TRANG	Chức vụ: Kế toán trưởng.

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế để nhà đầu tư có thể đánh giá về tài sản, tình hình tài chính, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và định hướng phát triển của Công ty trong tương lai.

2. Tổ chức tư vấn:

Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí

Ông	DƯƠNG MINH ĐỨC	Chức vụ: Tổng Giám đốc
-----	-----------------------	------------------------

Bản cáo bạch này là một phần của Hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn niêm yết với Công ty cổ phần Xây dựng Sông Hồng. Chúng tôi đảm bảo rằng việc đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần Xây dựng Sông Hồng cung cấp. Chúng tôi đảm bảo rằng các bước thực hiện và nội dung của Bản cáo bạch này đã tuân thủ theo đúng trình tự bắt buộc.

III. CÁC KHÁI NIỆM

Trong Bản cáo bạch này, những từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- Tổ chức niêm yết : Công ty cổ phần Xây dựng Sông Hồng.
- Công ty kiểm toán : là công ty kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng.
- Bản cáo bạch : Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán.
- Điều lệ : Điều lệ của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng thông qua.
- Vốn điều lệ : Là số vốn do tất cả các cổ đông góp và được ghi vào Điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng.
- Cổ phần : Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
- Cổ phiếu: : Chứng chỉ do Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng phát hành xác

nhận quyền sở hữu của một hoặc một số cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng.

Ngoài ra, những thuật ngữ khác (nếu có) sẽ được hiểu như quy định trong Nghị định 14/2007/NĐ-CP ngày 19/01/2007 của Chính phủ và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:

- Công ty INCOMEX : Tên viết tắt của Công ty C P Xây dựng Sông Hồng.
- Tổng Công ty PVC : Tổng Công ty cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam.
- Tập đoàn : Tập Đoàn Dầu khí Việt Nam.
- PV Securities : Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí
- UBCKNN : Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước.
- TTGDCK HN : Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.
- ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông.
- HĐQT : Hội đồng Quản trị.
- BKS : Ban Kiểm Soát.
- CP : Cổ phần.
- CNCNV : Cán bộ công nhân viên.
- Thuế TNDN : Thuế Thu nhập doanh nghiệp.
- UBND : Ủy ban nhân dân.
- Sở KH-ĐT : Sở Kế hoạch – Đầu tư
- Giấy CNĐKKD : Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
- Hanshin Engineering & Construction CO.,Ltd : Tập đoàn Hanshin Hàn Quốc

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

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Giới thiệu chung về Công ty

- Tên công ty: Công ty cổ phần Xây dựng Sông Hồng
- Tên tiếng Anh: Song Hong Construction Joint Stock Company
- Tên viết tắt: INCOMEX
- Địa chỉ: Số 371- Hoàng Hoa Thám – Quận Ba Đình - Thành phố Hà Nội
- Văn phòng giao dịch : 164 Lò Đúc – Quận Hai Bà Trưng – Hà Nội.
- Điện thoại: (04) 3 9 72 72 96 Fax: (04) 3 9 72 72 95
- Website: www.incomex.com.vn
- Tài khoản giao dịch số 2 111 000 000 2234 tại Ngân hàng Đầu tư Phát triển Hà Nội
- Vốn điều lệ đăng ký: 150.000.000.000 đồng (Một trăm năm mươi tỷ đồng)

- Ngành nghề kinh doanh
- Công ty cổ phần xây dựng Sông Hồng hoạt động theo giấy phép kinh doanh số 0103011599 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/04/2006, đăng ký thay đổi lần 6 ngày 13/1/2009 với các chức năng:
 - o *Thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp;*
 - o *Thiết kế kiến trúc tổng mặt bằng nội, ngoại thất đối với công trình dân dụng, công nghiệp;*
 - o *Thiết kế quy hoạch chung; quy hoạch tổng thể, chi tiết đối với khu đô thị, khu dân cư;*
 - o *Thiết kế san nền hệ thống thoát nước, đường nội bộ vào khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp;*
 - o *Thiết kế quy hoạch điện đô thị, nông thôn, xí nghiệp;*
 - o *Thiết kế cấp điện, chống sét đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp;*
 - o *Giám sát thi công xây dựng công trình xây dựng dân dụng công nghiệp;*
 - o *Khảo sát địa chất công trình xây dựng;*
 - o *Tư vấn thẩm tra, thẩm định, quy hoạch dự án đầu tư, kỹ thuật, bản vẽ thi công và tổng dự toán các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, kỹ thuật hạ tầng đô thị và nội, ngoại thất (trong phạm vi chứng chỉ đã đăng ký);*
 - o *Kiểm định chất lượng công trình, thí nghiệm xây dựng;*
 - o *Thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, công trình ngầm, công trình và hệ thống điện, viễn thông và các công trình kỹ thuật khác, hoàn thiện công trình xây dựng;*
 - o *Khoan phá bê tông, phá dỡ công trình xây dựng, di chuyển nhà cửa;*
 - o *Tư vấn, thẩm tra, thẩm định, quy hoạch dự án đầu tư, kỹ thuật, bản vẽ thi công và tổng dự toán các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, kỹ thuật hạ tầng đô thị và nội, ngoại thất (trong phạm vi chứng chỉ đã đăng ký kinh doanh);*
 - o *Tư vấn đầu tư (không bao gồm dịch vụ tư vấn pháp luật);*
 - o *Đầu tư, kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng. Kinh doanh dịch vụ ăn uống. Kinh doanh du lịch lữ hành và các dịch vụ phục vụ khách du lịch (không bao gồm kinh doanh vũ trường, quán bar, phòng hát karaoke);*
 - o *Đầu tư, kinh doanh bất động sản với quyền sở hữu hoặc đi thuê. Môi giới, đấu giá bất động sản (không bao gồm dịch vụ tư vấn giá đất);*
 - o *Kinh doanh thiết bị dân dụng, công nghiệp, y tế, nguyên liệu, than, chất đốt;*

- Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm gốm, sứ vật liệu xây dựng, sắt thép;
- Kinh doanh vận tải đường sắt, đường bộ, đường thủy, và các hoạt động hỗ trợ vận tải;
- Cho thuê phương tiện vận tải, cho thuê thiết bị xây dựng hoặc thiết bị phá dỡ có kèm người điều khiển;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu các loại hàng hóa, thiết bị vật tư, vật liệu xây dựng, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, nông, lâm sản, thực phẩm, rượu, bia, nước giải khát có cồn và có gas;
- Sửa chữa, lắp đặt, bảo trì, bảo dưỡng cung cấp phụ tùng thay thế máy móc, thiết bị, phục vụ ngành công, nông nghiệp, giao thông, vận tải, khai thác mỏ, cơ khí, thủy lợi, thủy điện, tự động hóa;
- Khai thác và chế biến khoáng sản, nông, lâm sản, thực phẩm, đồ gỗ dân dụng và công nghiệp, khai thác quặng kim loại đen phục vụ luyện gang thép, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét và cao lanh (trừ loại khoáng sản Nhà nước cấm).

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

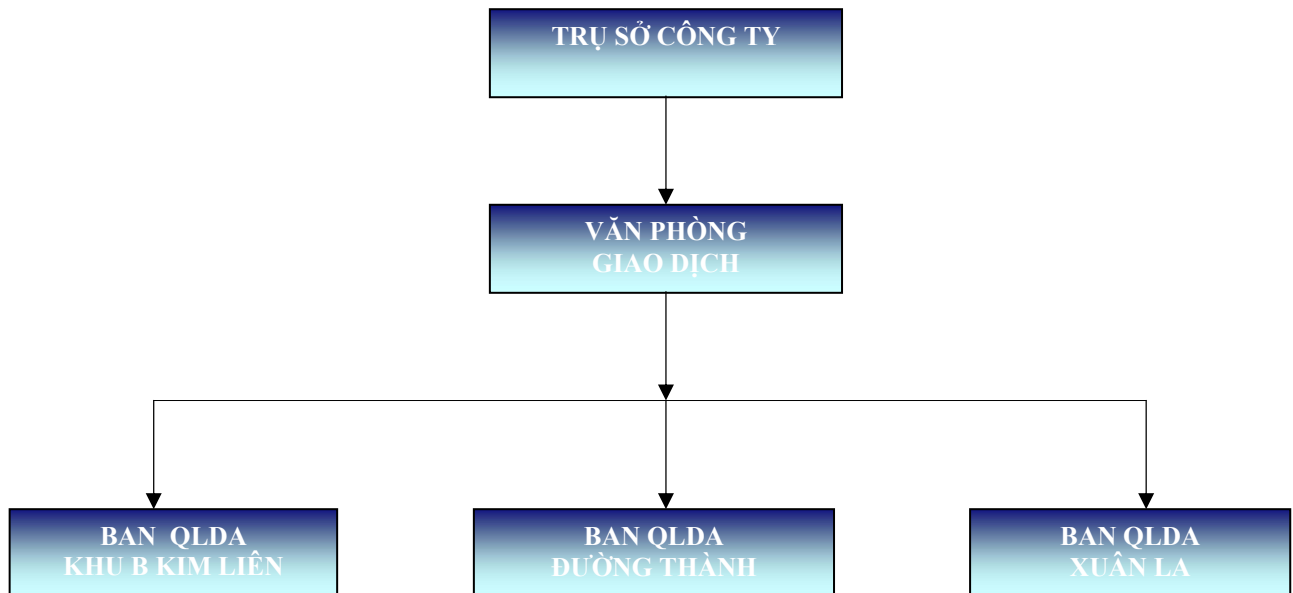
- Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng tiền thân là Chi nhánh tại Hà Nội của Tổng Công ty Xây dựng Sông Hồng được thành lập ngày 14 tháng 06 năm 1997 theo Quyết định số 354/BXD-TCLĐ. Ngày 15/12/2004, để phù hợp với định hướng và chiến lược phát triển lâu dài của Tổng Công ty, Chủ tịch Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Sông Hồng đã ra Quyết định số 958/QĐ-HĐQT-TCT về việc sáp nhập Chi nhánh Tổng Công ty tại Hà Nội vào Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hà Nội và lấy tên là Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hà Nội.
- Ngày 21/02/2006, Bộ trưởng Bộ Xây dựng có Quyết định số 257/QĐ-BXD về việc chuyển Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hà Nội thành Công ty Cổ phần với tên gọi là Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Xuất nhập khẩu Hà Nội; Vốn điều lệ của Công ty là 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng).
- Ngày 9/5/2006, theo Quyết định số 747/QĐ-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc sửa đổi nội dung Quyết định số 257/QĐ-BXD ngày 21/02/2006. Theo đó Công ty cổ phần sẽ có tên là Công ty cổ phần Xây dựng Sông Hồng, tên viết tắt là INCOMEX, có trụ sở chính tại 371 Hoàng Hoa Thám, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, Hà Nội. Công ty chính thức hoạt động theo mô hình công ty cổ phần theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0103011599 do Sở KH&ĐT Hà Nội cấp ngày 17/04/2006 với vốn điều lệ là 10 tỷ đồng, trong đó sở hữu nhà nước (đại diện là Tổng Công ty Sông Hồng) 40%; các cổ đông khác: 60%.
- Ngày 18/12/2006, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Sông Hồng đã ra Quyết định số 552/QĐ-TC-HĐQT về việc bán bớt một phần vốn Nhà nước của Tổng Công ty Sông Hồng tại Công ty cổ phần Xây dựng Sông Hồng, theo đó, số lượng cổ phần của Nhà nước bán bớt là 95.000 cổ phần, tương đương 950 triệu đồng mệnh giá, chiếm 9,5%

vốn điều lệ và hình thức bán bớt phần vốn Nhà nước là thực hiện bán đấu giá cổ phần trực tiếp tại Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng. Sau khi bán bớt phần vốn Nhà nước, cơ cấu sở hữu cổ phần mới tại Công ty Incomex như sau: Sở hữu Nhà nước (đại diện là Tổng Công ty Sông Hồng): 30,5 %; các cổ đông khác: 69,5%.

- Ngày 19/5/2007, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã ra Nghị quyết số 01/ NQ-ĐHĐCĐ, theo đó thông qua phương án tăng vốn điều lệ của Công ty từ 10 tỷ đồng lên 150 tỷ đồng cho các đối tượng là cổ đông hiện hữu, CBCNV công ty và các cổ đông chiến lược như bao gồm Tập đoàn Dầu khí Quốc gia Việt Nam, Tổng Công ty CP Bảo hiểm Dầu khí, Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí, Công ty CP Chứng khoán Dầu khí, Tập đoàn Hansin (Hàn Quốc), Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại Dương.
- Ngày 26/10/2007, Hội đồng Quản trị Tập đoàn Dầu khí Việt Nam đã có Nghị quyết số 3604/NQ-DKVN thông qua Đề án chuyển đổi Công ty cổ phần Xây lắp Dầu khí thành Tổng Công ty cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC). Theo Nghị quyết này, Tập đoàn Dầu khí Việt Nam sẽ chuyển toàn bộ 2.700.000 cổ phần, tương đương 18% phần vốn mà Tập đoàn đang nắm giữ tại INCOMEX sang cho Tổng Công ty PVC. Hiện tại, INCOMEX có vốn điều lệ 150 tỷ đồng, trong đó Tổng Công ty PVC nắm giữ tỷ lệ 18%, tương đương 2.700.000 cổ phần của INCOMEX
- Hơn 10 năm hoạt động trong lĩnh vực đầu tư xây dựng, INCOMEX là doanh nghiệp có năng lực và kinh nghiệm hoạt động trong các lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản, quản lý dự án, tư vấn thiết kế, thi công xây lắp các hạng mục công trình dân dụng, công nghiệp... Với đội ngũ kỹ sư, cán bộ kỹ thuật có năng lực, giàu kinh nghiệm, đội ngũ công nhân chuyên ngành có tay nghề và thiết bị thi công đa dạng.... INCOMEX được các chủ đầu tư, đối tác tin cậy giao cho thi công nhiều loại hình công trình có quy mô lớn và phức tạp. Các công trình do Công ty thực hiện đều đảm bảo chất lượng, bàn giao đúng tiến độ. Một số công trình tiêu biểu do công ty tham gia thực hiện như: Toà nhà Văn phòng và Chung cư cao cấp Biển Bắc, Trung Tâm Hội nghị Quốc gia, Trụ sở Bộ Khoa học và Công Nghệ, Cục Đăng kiểm Việt Nam, Bảo tàng Văn học Việt Nam, Nhà biểu diễn đa năng thành phố Đà Nẵng, Nhà máy Xi măng Tuyên Quang, Chung cư B4 –B14 Kim Liên....
- Với mục tiêu “Tôn trọng, lắng nghe xem lợi ích của khách hàng, đối tác, cổ đông là lợi ích của chính mình” và “Tự đổi mới, đón đầu cơ hội, gặt hái thành công”, INCOMEX đang từng bước hoàn thiện cấu trúc bộ máy tổ chức để đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn tới. Cùng với các công ty thành viên và các công ty liên kết, INCOMEX ngày càng khẳng định thương hiệu và vị thế của mình trên thị trường trong và ngoài nước.

2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Công ty

Cơ cấu tổ chức Công ty hiện nay như sau:



- Trụ sở chính Công ty

- Địa chỉ: Số 371- Hoàng Hoa Thám – Ba Đình - Hà Nội
- Điện thoại: (04) 3 7 23 67 18/ 3 7 23 67 25 Fax: (04) 3 7 23 67 15

- Văn phòng giao dịch

- Địa chỉ: Số 164- Lò Đúc – Hai Bà Trưng - Hà Nội
- Điện thoại: (04) 3 9 72 72 96 Fax: (04) 3 9 72 72 95

- Các Ban Quản lý dự án:

-Ban Quản lý Dự án Khu B Kim Liên

- Địa chỉ: Phòng 114 nhà B7 (Cũ) TT Kim Liên
- Điện thoại: (04) 6 2 13 97 47/ 6 2 13 97 48

- Ban Quản lý Dự án Xuân La

- Địa chỉ: Số 371 Hoàng Hoa Thám – Ba Đình – Hà Nội.
- Điện thoại: (04) 3.7 23 67 36

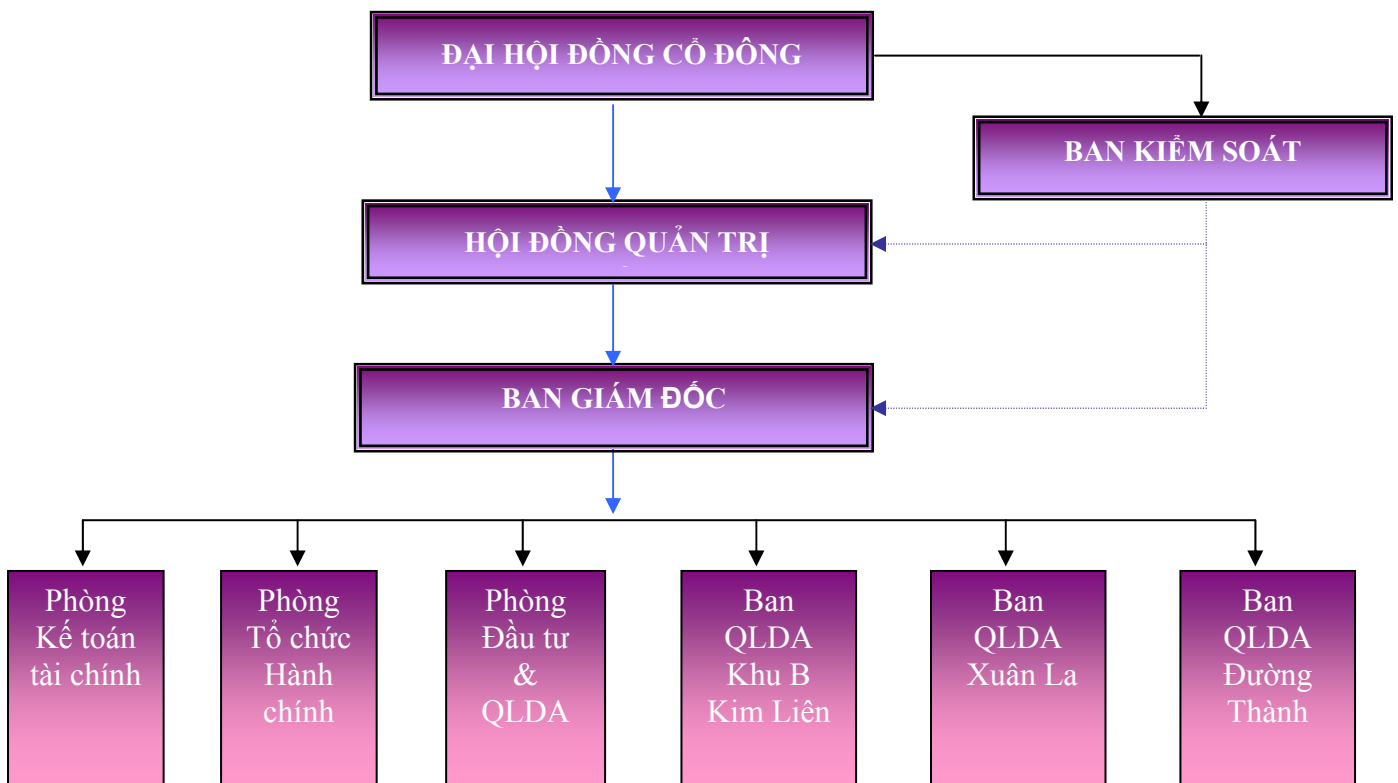
- Ban Quản lý Dự án Đường Thành

- Địa chỉ: Số 371 Hoàng Hoa Thám – Ba Đình – Hà Nội.
- Điện thoại: (04) 3 7 23 67 36

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng được tổ chức và điều hành theo mô hình Công ty Cổ phần, tuân thủ theo các quy định của Luật Doanh nghiệp Việt Nam và các văn bản pháp luật hiện hành.

Cơ cấu bộ máy quản lý của INCOMEX



3.1. Đại hội đồng Cổ đông

Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết hoặc người được cổ đông ủy quyền. ĐHĐCĐ có quyền và nhiệm vụ như sau:

- Thông qua kế hoạch phát triển của Công ty; thông qua báo cáo tài chính hàng năm, các báo cáo của Ban kiểm soát và Hội đồng quản trị;
- Thông qua việc bổ sung, sửa đổi Điều lệ của Công ty;
- Quyết định số lượng thành viên Hội đồng quản trị;
- Bầu, bãi nhiệm, miễn nhiệm thành viên HĐQT, Ban kiểm soát; thông qua việc Hội đồng quản trị bổ nhiệm Tổng giám đốc;
- Quyết định tăng giảm vốn điều lệ, thông qua định hướng phát triển của Công ty, quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 50% tổng giá trị tài sản của Công ty tính theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất;
- Quyết định bộ máy tổ chức của Công ty và các nhiệm vụ khác theo quy định của Điều lệ.

3.2. Hội đồng Quản trị (HĐQT)

HĐQT là tổ chức quản lý cao nhất của Công ty do ĐHĐCĐ bầu ra gồm 7 thành viên với nhiệm kỳ là 5 (năm) năm. HĐQT nhân danh Công ty quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích và quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ.

HĐQT có quyền và nghĩa vụ giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc và những cán bộ quản lý khác trong Công ty. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT theo quy định tại Điều lệ Công ty:

- Quyết định kế hoạch sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm;
- Xác định mục tiêu hoạt động và mục tiêu chiến lược trên cơ sở các mục đích chiến lược do Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Bổ nhiệm và miễn nhiệm những người quản lý Công ty theo đề nghị của Giám đốc và quyết định mức lương của họ;
- Quyết định cơ cấu tổ chức của Công ty;
- Đề xuất mức cổ tức hàng năm và xác định mức cổ tức tạm thời, tổ chức việc chi trả cổ tức;
- Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp Đại hội đồng cổ đông hoặc thực hiện các thủ tục xin ý kiến cổ đông thông qua các vấn đề quan trọng;
- Đề xuất việc tái cơ cấu hoặc giải thể Công ty;
- Các quyền hạn và nhiệm vụ khác được quy định tại Điều lệ.

3.3. Ban Kiểm Soát

Ban kiểm soát của INCOMEX bao gồm 03 (ba) thành viên do Đại hội đồng cổ đông bổ nhiệm, nhiệm kỳ của Ban kiểm soát là năm (05) năm; thành viên Ban kiểm soát có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Quyền hạn và nhiệm vụ của Ban kiểm soát:

- Thực hiện giám sát Hội đồng quản trị, Giám đốc trong việc quản lý điều hành Công ty, chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông trong việc thực hiện các nhiệm vụ được giao;
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, trung thực và mức độ cần trọng trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh, trong công tác tổ chức kế toán thống kê và lập Báo cáo tài chính;
- Thẩm định báo cáo tài chính, tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính hàng năm và 6 tháng của Công ty, báo cáo công tác quản lý của Hội đồng quản trị;
- Trình báo cáo thẩm định báo cáo tài chính, báo cáo tình hình kinh doanh hàng năm của Công ty và báo cáo đánh giá công tác quản lý của Hội đồng quản trị lên Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên;
- Kiến nghị Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông có các biện pháp sửa đổi, bổ sung, cải tiến cơ cấu tổ chức quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Thực hiện các quyền và nhiệm vụ khác được quy định tại Điều lệ;

3.4. Ban Giám đốc

Ban Giám đốc của Công ty bao gồm 05 người: 01 Tổng Giám đốc và 04 Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc là người điều hành mọi hoạt động sản xuất kinh doanh hàng ngày của Công ty, Tổng Giám đốc có các quyền và nhiệm vụ sau:

- Quản lý và điều hành các hoạt động, các công việc hàng ngày của Công ty thuộc thẩm quyền của Tổng Giám đốc theo quy định của pháp luật và Điều lệ;
- Thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Ký kết và tổ chức thực hiện các Hợp đồng kinh tế, dân sự và các hợp đồng khác phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm, khen thưởng, kỷ luật đối với các chức danh quản lý của Công ty mà không thuộc đối tượng do Hội đồng quản trị bổ nhiệm;
- Tuyển dụng, thuê mướn và bố trí sử dụng người lao động theo quy định của Hội đồng quản trị, đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật và nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty. Quyết định mức lương, phụ cấp (nếu có) cho người lao động trong Công ty;
- Đại diện Công ty trước pháp luật, đại diện Công ty trong các tranh chấp có liên quan đến Công ty;
- Các quyền hạn và nhiệm vụ khác được quy định tại Điều lệ.

3.5. Các Phòng nghiệp vụ

Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng có các Phòng chức năng sau:

- a. Phòng Tổ chức - Hành chính:** Phòng Tổ chức – Hành chính có nhiệm vụ:
- ❖ Công tác tổ chức, cán bộ:
 - Xây dựng phương án ngắn hạn, dài hạn về công tác sắp xếp tổ chức bộ máy hoạt động của công ty. Quy hoạch sắp xếp, định biên cán bộ, nhân viên toàn Công ty; Phối hợp với các phòng, các bộ phận trong việc kiểm tra đánh giá trình độ chuyên môn, nghiệp vụ CBCNV;
 - Tuyển dụng lao động, quản lý và sử dụng nguồn nhân lực;
 - Xây dựng Quy chế tuyển dụng CBCNV; lập kế hoạch tuyển dụng theo yêu cầu SXKD của Công ty; thực hiện công tác tuyển dụng, chuyển công tác, thôi việc; phân loại CBCNV, xử lý những trường hợp không đáp ứng được yêu cầu nhiệm vụ; điều phối nhân lực trong Công ty theo yêu cầu công việc và sản xuất; quản lý nhân lực, hồ sơ nhân sự theo phân cấp hiện hành của Công ty; Lập và quản lý danh sách trích ngang CBCNV toàn Công ty.
 - ❖ Công tác đào tạo:
 - Công tác báo cáo thống kê: Lập các báo cáo thống kê, bao gồm (Báo cáo chất lượng CBCNV, báo cáo bố trí nhân lực theo vùng hoạt động của Công ty, báo cáo danh sách cán bộ chủ chốt, báo cáo phân tích chi tiết phân loại và bậc thợ công nhân, báo cáo thống kê về đào tạo, báo cáo tuyển dụng, báo cáo về tiền lương và thực hiện các chế độ chính sách);

- ❖ Công tác tiền lương.
 - ❖ Công tác chế độ chính sách.
 - ❖ Công tác khen thưởng - kỷ luật.
 - ❖ Công tác soạn thảo văn bản.
 - ❖ Công tác Văn thư - Lưu trữ.
 - ❖ Công tác quản trị hành chính và phục vụ.
 - ❖ Công tác Bảo vệ an ninh cơ quan.
- b. Phòng Tài chính - Kế toán:** Phòng Tài chính - Kế toán có nhiệm vụ sau:
- ❖ Công tác kế toán:
 - Căn cứ vào đặc điểm sản xuất kinh doanh của Công ty lựa chọn hình thức tổ chức công tác kế toán thích hợp;
 - Tổ chức hệ thống chứng từ kế toán, tổ chức ghi chép ban đầu và luân chuyển chứng từ khoa học, hợp lý; Tổ chức vận dụng hệ thống tài chính kế toán phù hợp với đặc điểm SXKD và quy định của Nhà nước; Tổ chức hệ thống sổ sách kế toán phù hợp với đặc điểm SXKD của đơn vị; Tổ chức thực hiện chế độ báo cáo kế toán đúng quy định, phù hợp với yêu cầu quản lý của Công ty; Tổ chức lưu trữ hồ sơ về tài sản, lưu trữ sổ kế toán, báo cáo kế toán và chứng từ kế toán một cách khoa học phù hợp với quy định của pháp luật cũng như Điều lệ của Công ty.
 - ❖ Công tác tài chính:
 - Xây dựng và tổ chức thực hiện kế hoạch tài chính và lập báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch tháng, quý, năm; Xác định mức vốn lưu động, nguồn vốn ngắn hạn để đảm bảo đủ vốn cho sản xuất kinh doanh; Xây dựng kế hoạch huy động vốn trung, dài hạn, huy động kịp thời các nguồn vốn tài chính vào SXKD, kế hoạch tạo lập và sử dụng các nguồn tài chính có hiệu quả, đảm bảo tăng cường tiết kiệm chi phí sản xuất, hạ giá thành sản phẩm, tăng tích lũy; Tổ chức tuần hoàn chu chuyển vốn: Tổ chức thanh toán tiền bán hàng, thu hồi công nợ, điều hoà vốn để sử dụng linh hoạt và có hiệu quả các nguồn vốn; Kiểm soát: Căn cứ chế độ Nhà nước và quy định của Công ty, kiểm tra việc sử dụng tài sản, tiền vốn và các nguồn vốn; kiểm tra việc chấp hành các quy định của Nhà nước, của Công ty về việc chấp hành các định mức về dự toán, định mức chi phí trong sản xuất kinh doanh, chi phí quản lý doanh nghiệp; Quản lý vốn đầu tư xây dựng cơ bản, thanh quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành; Chủ trì dự thảo các quy định trong công tác quản lý tài chính của Công ty.
 - ❖ Công tác tín dụng:
 - Căn cứ vào kế hoạch sản xuất kinh doanh, xác định nguồn vốn đầu tư bao gồm huy động vay tín dụng ngắn hạn, xây dựng và trình duyệt kế hoạch tín dụng trung và dài hạn phục vụ sản xuất kinh doanh; Đàm phán, dự thảo các hợp đồng tín dụng; Xây dựng và tổ chức thực hiện kế hoạch trả nợ, thu nợ ngắn hạn và dài hạn;

- Công tác phân tích hoạt động kinh tế và tổ chức thông tin kinh tế;
- Định kỳ tổ chức phân tích hoạt động sản xuất kinh doanh để tìm ra điểm mạnh, điểm yếu, hướng khắc phục; Tổ chức thông tin kinh tế kịp thời đúng chế độ.
- c. Phòng Đầu tư - Quản lý Dự án:** Phòng Đầu tư – Quản lý dự án có nhiệm vụ sau:
 - ❖ Tìm kiếm phát triển các cơ hội đầu tư thuộc các lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty:
 - Nghiên cứu đánh giá thị trường và định giá bất động sản ở các lĩnh vực Công ty đầu tư hoặc có kế hoạch đầu tư;
 - ❖ Đầu mối quản lý các dự án đầu tư của công ty
 - Tìm kiếm nguồn, lập các phương án thu xếp tài chính cho các dự án của công ty;
 - Thẩm định các dự án đầu tư, phương án kinh doanh của Công ty;
 - Chịu trách nhiệm về thiết kế, lên tổng dự toán, dự toán chi tiết và quyết toán của các dự án của công ty trực tiếp đầu tư,
 - ❖ Kiểm tra, giám sát quá trình thực hiện đầu tư các dự án Công ty đầu tư;
 - Kiểm tra hiện trường định kỳ, đột xuất công tác thực hiện đầu tư;
 - Tham gia các hội đồng nghiệm thu chính tại các dự án do Công ty đầu tư trực tiếp và các dự án của các đơn vị thành viên và đơn vị liên kết khi có yêu cầu;
 - ❖ Là đầu mối theo dõi, cập nhật các Luật, văn bản quy định liên quan tới toàn bộ các lĩnh vực hoạt động đầu tư, sản xuất, kinh doanh của Công ty;
 - ❖ Là đầu mối lưu trữ toàn bộ các tài liệu, hồ sơ... có liên quan tới các lĩnh vực hoạt động đầu tư, sản xuất, kinh doanh của Công ty;
 - ❖ Là đầu mối lập, theo dõi kế hoạch thực hiện chung, kế hoạch sử dụng vốn, doanh thu, lỗ lãi cho công tác đầu tư, sản xuất, kinh doanh của công ty;
 - ❖ Phối hợp với các đơn vị thành viên trong công tác quản lý đầu tư và thực hiện đầu tư;
 - ❖ Thực hiện chế độ báo cáo định kỳ hoặc đột xuất theo quy định nhiệm vụ chức năng, đề xuất các phương án giải quyết để nâng cao hiệu quả công việc;
 - ❖ Thực hiện các công việc khác theo phân công của Lãnh đạo Công ty;
- f. Ban Quản lý các dự án (BQLCDA):** BQLCDA có nhiệm vụ sau:
 - ❖ Nghiên cứu thị trường, cơ hội đầu tư, phân tích đánh giá hiệu quả kinh tế đối với từng dự án đầu tư trình Lãnh đạo Công ty xem xét;
 - ❖ Thực hiện các thủ tục liên quan đến đất đai đối với các dự án;
 - ❖ Chuẩn bị hồ sơ thiết kế, tổng dự toán xây dựng công trình để chủ đầu tư tổ chức thẩm định, phê duyệt theo quy định;
 - ❖ Lập hồ sơ mời thầu, xét thầu, tổ chức lựa chọn nhà thầu;
 - ❖ Thực hiện nhiệm vụ giám sát chủ đầu tư đối với các dự án;

- ❖ Quản lý công trình xây dựng;
- ❖ Quản lý, vận hành khai thác các dự án;
- ❖ Lưu trữ hồ sơ dự án theo đúng các quy định hiện hành.

4. Quá trình tăng vốn điều lệ

Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty INCOMEX

Thời điểm	Vốn ĐL (tỷ VND)	Số vốn tăng lên (tỷ VND)	Phương thức tăng vốn
Bắt đầu hoạt động theo mô hình công ty CP (ngày 17 tháng 4 năm 2006)	10		
Tháng 5/2007	150	140	- Trả cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 14,1608% - Phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ theo hình thức riêng lẻ cho cổ đông hiện hữu, các cán bộ chủ chốt của công ty và các cổ đông chiến lược.

Đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 10 tỷ đồng lên 150 tỷ đồng được thực hiện theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/ NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/5/2007. Theo đó, Công ty đã thực hiện phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ theo hình thức phát hành riêng lẻ cho 93 đối tượng là cổ đông hiện hữu, cán bộ chủ chốt của công ty và các cổ đông chiến lược theo phương thức sau:

Nội dung	Số CP	Giá trị (đồng)
Vốn điều lệ hiện tại	1.000.000	10.000.000.000
Trả cổ tức năm 2006 (14,1608%) bằng cổ phiếu	141.608 ⁽¹⁾	1.416.080.000
Cổ đông mua thêm CP theo tỷ lệ 1:1,5	1.500.010 ⁽²⁾	15.000.100.000
Chào bán cho cán bộ chủ chốt	2.146.380	21.463.800.000
Chào bán cho cổ đông chiến lược	10.212.002	102.120.020.000
- Tập đoàn Dầu khí Việt Nam	2.700.000	27.000.000.000
- Tổng Công ty Tài chính CP Dầu khí	1.050.000	10.500.000.000
- Tổng Công ty CP Bảo hiểm Dầu khí	750.000	7.500.000.000
- Công ty CP Chứng khoán Dầu khí	750.000	7.500.000.000
- NHTMCP Đại dương	3.462.002	34.620.020.000
- Tập đoàn Hansin (Hàn Quốc)	1.500.000	15.000.000.000
Tổng cộng	15.000.000	150.000.000.000

Ghi chú:

- Giá bán cho tất cả các đối tượng tại đợt phát hành này là 10.000 đồng/CP.
- ⁽¹⁾: Tỷ lệ cổ tức năm 2006 là 14,1608% và được trả bằng cổ phiếu cho các cổ đông của công

ty

-⁽²⁾: Trong quá trình tính toán phần mua thêm của các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:1,5 công ty đã làm tròn số nên tổng số cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu đã tăng lên 10 cổ phần

Vốn góp của Công ty tại thời điểm 31/12/2007 là 150 tỷ đồng theo Báo cáo kiểm toán vốn số 16/BCKT/TC do Công ty Tư vấn Kế toán và Kiểm toán Việt Nam (AVA) thực hiện.

Ngày 03/7/2008, Công ty đã thực hiện báo cáo UBCKNN về đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn. Ngày 14/8/2008, UBCKNN đã có công văn số 1659/UBCK-QLPH cho ý kiến về đợt phát hành cổ phiếu của công ty. Ngày 28/8/2008, công ty đã hoàn thành việc đăng ký công ty đại chúng với UBCKNN.

5. Cơ cấu cổ đông, danh sách cổ đông sáng lập, danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn điều lệ của công ty

5.1. Cơ cấu cổ đông công ty

Cơ cấu cổ đông của INCOMEX (tại ngày 30/9/2008):

TT	Cơ cấu cổ đông	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ /VĐL (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
I	Cổ đông Nhà nước	805.691	5,37	1	1	0
1	Tổng Công ty Sông Hồng	805.691	5,37	1	1	0
II	Cổ đông trong công ty	2.297.748	15,32	59	0	59
2.1	Cổ đông nội bộ (HĐQT, BKS, BTGD, KTT)	2.027.068	13,51	11	0	11
2.2	Cổ đông là CBCNV	270.680	1,81	48	0	48
III	Cổ đông ngoài Công ty	11.896.561	79,31	466	4	462
3.1	- Trong nước	10.376.561	69,18	464	3	461
3.2	- Nước ngoài	1.520.000	10,13	2	1	1
Tổng cộng		15.000.000	100	526	5	521

Nguồn: Công ty cung cấp

5.2. Danh sách cổ đông sáng lập

Danh sách cổ đông sáng lập của INCOMEX (theo Giấy chứng nhận ĐKKD số 0103011599 do Sở KH & ĐT thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần 6 ngày 13/1/2009)

TT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số CNDKKD	Cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ / VDL
1	Tổng Công ty Sông Hồng	70 An Dương, Tây Hồ, Hà Nội	0106000796	805.691	5,37

Theo quy định tại khoản 5, Điều 84, Luật doanh nghiệp năm 2005, cổ đông sáng lập của INCOMEX là Tổng Công ty Sông Hồng bị hạn chế chuyển nhượng cổ phiếu trong thời hạn từ ngày 17/4/2006 đến hết ngày 17/4/2009.

5.3. Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn điều lệ

Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn điều lệ của INCOMEX (tại thời điểm 30/9/2008):

TT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số CNDKKD	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ trọng (%)
1	Tổng Công ty Sông Hồng	70 An Dương, Tây Hồ, Hà Nội	0106000796	805.691	5,37
2	Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Tầng 2 Tòa nhà HITC – 239 Cầu Giấy -Hà Nội	0103021423	2.700.000	18
3	Tổng Công ty Tài chính CP Dầu khí Việt Nam	72 Trần Hưng Đạo, Hà Nội	0103023045	1.050.000	7
4	Hanshin Engineering &Construction CO.,Ltd	R202 B3 Vạn Phúc, 298 Kim Mã, Hà Nội	1.500.000	1.500.000	10
5	Vũ Danh Thắng	Khu Đô thị Nam Thăng Long- Hà Nội	012275421	798.729	5,32
	Tổng cộng			6.854.420	45,69

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

6.1. Công ty mẹ

Không có

6.2. Công ty con

INCOMEX có 3 công ty con sau:

(1) Công ty CP Xây lắp Incomex

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103019208 do Sở Kế hoạch Đầu tư Tp. Hà Nội cấp ngày 22/8/2007.
- Địa chỉ: Tầng 4 - 371 Hoàng Hoa Thám – Ba Đình – Hà Nội.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, công trình ngầm, công trình và hệ thống điện, viễn thông và các công trình kỹ thuật khác, hoàn thiện công trình xây dựng
- Vốn điều lệ: 30 tỷ đồng, trong đó dự kiến vốn góp của INCOMEX là 18 tỷ đồng, chiếm 60% vốn điều lệ của Công ty CP Xây lắp Incomex
- Tính đến thời điểm 30/9/2008, vốn thực góp của Công ty CP Xây lắp Incomex là 24 tỷ đồng, trong đó INCOMEX đã góp đủ 18 tỷ đồng.

(2) Công ty CP Thương mại Hàng Da

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103019322 do Sở Kế hoạch Đầu tư cấp ngày 11/9/2007.
- Địa chỉ: 15A Hàng Cót – Hoàn Kiếm – Hà Nội.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh ăn uống đầy đủ (không bao gồm kinh doanh quán bar); Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa; Đại lý bao tiêu hàng hóa; Đại lý độc quyền hàng hóa; Tổng đại lý mua bán hàng hóa; Mua bán đồ gia dụng...
- Vốn điều lệ: 30 tỷ đồng, trong đó dự kiến vốn góp của INCOMEX là 15,3 tỷ đồng, chiếm 51% vốn điều lệ của Công ty CP Thương mại Hàng Da
- Tính đến thời điểm 30/9/2008, vốn thực góp của Công ty CP Thương mại Hàng Da là 6 tỷ đồng, trong đó INCOMEX đã góp 3,06 tỷ đồng

(3) Công ty CP Năng lượng Nậm Cắt

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1303000085 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Kạn cấp ngày 25/5/2007
- Địa chỉ: Số 15, Tổ 8B, phường Đức Xuân, TX Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn
- Điện thoại: 0281.878.634 Fax: 0211.878.634
- Ngành nghề kinh doanh chính: Tư vấn, tổng thầu tư vấn đầu tư và xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, đường dây và trạm biến áp đến 110 KV, Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, đường dây và trạm biến áp đến 110 KV;...
- Vốn điều lệ: 20 tỷ đồng, trong đó dự kiến vốn góp của INCOMEX là 10,2 tỷ đồng, chiếm 51% vốn điều lệ của Công ty CP Năng lượng Nậm Cắt.
- Tính đến thời điểm 30/9/2008, vốn thực góp của Công ty CP Năng lượng Nậm Cắt là 2.562.437.050 đồng, trong đó INCOMEX đã góp 2.562.437.050 đồng

6.3. Công ty liên kết

(1) Công ty CP Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Hồng

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103018828 do Sở Kế hoạch Đầu tư Tp.

Hà Nội cấp lần đầu ngày 02/08/2007. đăng ký thay đổi lần 1 ngày 30/11/2007

- Địa chỉ: 70 An Dương, Yên Phụ, Tây Hồ, Hà Nội
- Ngành nghề kinh doanh chính: Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, bưu điện, nền móng, công trình ngầm, công trình kỹ thuật, hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, gia công chế tạo, lắp đặt thiết bị, kết cấu kim loại, hệ thống kỹ thuật cơ điện, điện lạnh, phục vụ công tác xây dựng, hoàn thiện công trình xây dựng...
- Vốn điều lệ: 60 tỷ đồng, trong đó dự kiến vốn góp của INCOMEX là 18 tỷ đồng, chiếm 30% vốn điều lệ của Công ty CP Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Hồng
- Tính đến thời điểm 30/9/2008, vốn thực góp của Công ty CP Đầu tư Thương mại Dầu khí Sông Hồng là 56 tỷ đồng, trong đó INCOMEX đã góp đủ 18 tỷ đồng.

(2) Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Kỹ thuật Incomex

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103017698 do Sở Kế hoạch Đầu tư Tp. Hà Nội cấp lần đầu ngày 01/06/2007, cấp thay đổi lần 1 ngày 11/3/2008
- Địa chỉ: 371 Hoàng Hoa Thám – Ba Đình – Hà Nội.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Sản xuất, mua bán và cho thuê vật tư máy móc, thiết bị phục vụ lĩnh vực y tế (không bao gồm dược phẩm, vacxin, sinh phẩm y tế), công nghiệp, khai thác mỏ, giao thông vận tải, cơ khí, thủy lợi, thủy điện, tự động hóa và linh kiện, phụ tùng thay thế...
- Vốn điều lệ: 5 tỷ đồng, trong đó dự kiến vốn góp của INCOMEX là 1,75 tỷ đồng, chiếm 35% vốn điều lệ của Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Kỹ thuật Incomex.
- Tính đến thời điểm 30/9/2008, vốn thực góp của Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Kỹ thuật Incomex là 4 tỷ đồng, trong đó INCOMEX đã góp đủ 1,75 tỷ đồng.

(3) Công ty CP Tư vấn Incomex

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103019314 do Sở Kế hoạch Đầu tư Tp. Hà Nội cấp lần đầu ngày 30/8/2007, cấp thay đổi lần 1 ngày 26/3/2008
- Địa chỉ: A6, ngõ 217 Đê La Thành, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, Hà Nội
- Ngành nghề kinh doanh chính: Tư vấn lập dự án, lập tổng dự toán, lập hồ sơ mời thầu, quản lý dự án; Quy hoạch, thiết kế kiến trúc công trình; Thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc, nội ngoại thất đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị...
- Vốn điều lệ: 3 tỷ đồng, trong đó dự kiến vốn góp của INCOMEX là 0,9 tỷ đồng, chiếm 30% vốn điều lệ của Công ty CP Tư vấn Incomex.
- Tính đến thời điểm 30/9/2008, vốn thực góp của Công ty CP Tư vấn Incomex là 1.796.148.892 đồng, trong đó INCOMEX đã góp đủ 0,9 tỷ đồng.

(4) Công ty CP Đầu tư Dầu khí Sông Hồng

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3703000345 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 02/02/2008.
- Địa chỉ: 12 Cổ Loan, phường Phước Tân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa
- Điện thoại: 058. 875 835 Fax: 058. 875. 835
- Ngành nghề kinh doanh chính: Xây dựng cơ bản hạ tầng, xây dựng nhà ở, văn phòng, nhà cửa, nhà kho; Kinh doanh khu vui chơi, khu thể thao (hoạt động vui chơi giải trí và thể thao)...
- Vốn điều lệ: 300 tỷ đồng, trong đó dự kiến vốn góp của INCOMEX là 45 tỷ đồng, chiếm 15% vốn điều lệ của Công ty CP Đầu tư Dầu khí Sông Hồng
- Tính đến thời điểm 30/9/2008, vốn thực góp của Công ty CP Đầu tư Dầu khí Sông Hồng là 105.400.000.000 đồng, trong đó INCOMEX đã góp 16.350.000.000 đồng.

(5) Công ty CP Đầu tư IP Việt Nam

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103022605 do Sở Kế hoạch Đầu tư Tp. Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/02/2008, cấp thay đổi lần 1 ngày 22/4/2008
- Địa chỉ: Số nhà B14, F4, tổ 111 Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Hà Nội.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Tư vấn và quản lý các dự án đầu tư (không bao gồm dịch vụ tư vấn pháp luật, tài chính và tư vấn thiết kế); Kinh doanh thiết bị dân dụng, công nghiệp, y tế, nguyên vật liệu, than chất đốt...
- Vốn điều lệ: 100 tỷ đồng, trong đó dự kiến vốn góp của INCOMEX là 20 tỷ đồng, chiếm 20% vốn điều lệ của Công ty CP Đầu tư IP Việt Nam.
- Tính đến thời điểm 30/9/2008, vốn thực góp của Công ty CP Đầu tư IP Việt Nam là 20 tỷ đồng, trong đó INCOMEX đã góp 2 tỷ đồng.

(6) Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Bất động Sản Sông Hồng

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103014512 do Sở Kế hoạch Đầu tư Tp. Hà Nội cấp lần đầu ngày 9/11/2006, cấp thay đổi lần 3 ngày 2/10/22008.
- Địa chỉ: P.209 nhà 17T8 Trung Hoà - Nhân Chính - Thanh Xuân - Hà Nội
- Ngành nghề kinh doanh chính: Thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp; thiết kế kiến trúc tổng mặt bằng nội ngoại thất đối với công trình dân dụng công nghiệp; Thiết kế quy hoạch chung, quy hoạch tổng thể, chi tiết đối với khu đô thị, khu dân cư; Thiết kế san nền hệ thống thoát nước, đường nội bộ và khu đô thị, khu sân cư, khu công nghiệp...
- Vốn điều lệ: 30 tỷ đồng, trong đó dự kiến vốn góp của INCOMEX là 3 tỷ đồng, chiếm 10% vốn điều lệ của Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Bất động Sản Sông Hồng
- Tính đến thời điểm 30/9/2008, vốn thực góp của Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Bất động Sản Sông Hồng là 5,6 tỷ đồng, trong đó INCOMEX đã góp 600.000.000 đồng

(7) Công ty CP Đầu tư IT Việt Nam

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103025773 do Sở Kế hoạch Đầu tư Tp. Hà Nội cấp ngày 09/07/2008.
- Địa chỉ: Chợ Khương Đình, phố Khương Trung, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội
- Điện thoại: 043. 563 7065 Fax: 043. 563 7065
- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh Trung tâm thương mại và siêu thị, Mua bán, gia công, chế tác vàng bạc, đá quý, đồ tranh suqwes mỹ nghệ...
- Vốn điều lệ: 20 tỷ đồng, trong đó dự kiến vốn góp của INCOMEX là 6 tỷ đồng, chiếm 30% vốn điều lệ của Công ty CP Đầu tư IT Việt Nam.
- Tính đến thời điểm 30/9/2008, vốn thực góp của Công ty CP Đầu tư IT Việt Nam là 7.750.000.000 đồng, trong đó INCOMEX đã góp 2.745.000.000 đồng

7. Hoạt động kinh doanh**7.1. Tình hình chung**

Trong những năm trước đây, hoạt động kinh doanh của công ty tập trung chủ yếu trên các lĩnh vực như đầu tư kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp, xuất nhập khẩu và kinh doanh thương mại, tư vấn thiết kế và tư vấn đầu tư. Đến tháng 5/2007, thực hiện Nghị quyết số của ĐHĐCĐ số 01/ NQ-ĐHĐCĐ, INCOMEX đã thực hiện chuyển đổi mô hình quản lý và sản xuất kinh doanh nhằm chuyên nghiệp hóa các lĩnh vực hoạt động và nâng cao hiệu quả hoạt động, cụ thể là:

- INCOMEX góp vốn thành lập Công ty CP Xây lắp Incomex, vốn điều lệ 30 tỷ đồng , trong đó INCOMEX nắm giữ 60% vốn điều lệ và chuyển toàn bộ hoạt động về thi công xây lắp các công trình cho Công ty CP Xây lắp Incomex.

- INCOMEX góp vốn thành lập Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Kỹ thuật Incomex, vốn điều lệ 5 tỷ đồng, trong đó INCOMEX nắm giữ 35% vốn điều lệ và chuyển toàn bộ hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh thương mại, xuất nhập khẩu thiết bị máy móc, sản xuất nguyên vật liệu phục vụ ngành xây dựng cho Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Kỹ thuật Incomex.

- INCOMEX góp vốn thành lập Công ty CP Tư vấn Incomex, vốn điều lệ 3 tỷ đồng, trong đó INCOMEX nắm giữ 30% vốn điều lệ và chuyển toàn bộ hoạt động trong lĩnh vực tư vấn thiết kế, tư vấn đầu tư cho Công ty CP Tư vấn Incomex.

Sau khi tách các mảng kinh doanh, hiện nay hoạt động chủ lực của INCOMEX là lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Trong thời gian vừa qua INCOMEX đã thực hiện được nhiều dự án nhà chung cư, xây dựng các trung tâm thương mại.... Trong tương lai, định hướng đầu tư của INCOMEX sẽ được chọn lọc kỹ nhằm vào các phân khúc thị trường có tiềm năng như: Liên doanh với các đối tác trong và ngoài nước xây dựng các trung tâm thương mại – văn phòng kết hợp với căn hộ cao cấp, dự án sân golf , resort Đồng thời, INCOMEX cũng chú trọng đến việc phát triển, đa

dạng hoá các sản phẩm, dịch vụ của mình nhằm khai thác các cơ hội mang lại lợi nhuận cho công ty và tạo ra một danh mục đầu tư đa dạng và phân tán được các rủi ro trong kinh doanh.

Một lĩnh vực mà INCOMEX cũng đã xác định là mũi nhọn kinh doanh và là chiến lược quan trọng trong việc phát triển kinh doanh đó là đầu tư góp vốn cổ phần vào một số công ty bạn nhằm khai thác tiềm năng của các doanh nghiệp này, đồng thời thông qua các đối tác, công ty có thể tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới cho trong tương lai.

7.2. Sản lượng sản phẩm của Công ty

Hiện nay, các sản phẩm đầu ra chủ yếu của Công ty bao gồm:

- Thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, công trình ngầm, công trình và hệ thống điện, viễn thông và các công trình kỹ thuật khác, hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động trong lĩnh vực đầu tư: Đầu tư, kinh doanh bất động sản với quyền sở hữu hoặc đi thuê.

7.3. Chi tiết doanh thu, lợi nhuận của Công ty qua các năm gần đây

Bảng Doanh thu hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2006, 2007, 9 tháng đầu năm 2008 (Công ty mẹ)

Đơn vị: triệu đồng

TT	DOANH THU THUẦN	Năm 2006		Năm 2007		9 tháng đầu năm 2008	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
1	Doanh thu xây lắp	100.329	100	84.763	70,32	99.346	100
2	Doanh thu đầu tư	-	-	35.777	29,68	-	-
TỔNG CỘNG		100.329	100	120.540	100	99.346	100

Nguồn: - Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2007

- Báo cáo tài chính 9 tháng đầu năm 2008

Bảng Doanh thu hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2007, 9 tháng đầu năm 2008 (Hợp nhất)

Đơn vị: triệu đồng

TT	DOANH THU THUẦN	Năm 2007		9 tháng đầu năm 2008	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
1	Doanh thu xây lắp	124.954	77,74	127.784	73.13

2	Doanh thu đầu tư	35.777	22,26	46.949	26.87
TỔNG CỘNG		160.731	100	174.733	100

Nguồn: - Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2007

- Báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm 2008

- Năm 2006 Công ty chưa hoạt động theo mô hình công ty mẹ

Năm 2007, cơ cấu doanh thu của công ty đã có sự chuyển dịch rõ giữa doanh thu xây lắp và doanh thu đầu tư so với năm 2006 với tỷ trọng tương ứng trên tổng doanh thu là 77,74% và 22,26%. Điều này được lý giải bởi các hoạt động xây lắp đã được chuyển giao cho công ty con là Công ty CP Xây lắp Incomex, hoạt động đầu tư của Công ty tuy mới triển khai nhưng đã đem lại nguồn thu đáng kể cho công ty. Điều này cho thấy Công ty đã phát huy được thế mạnh của mình trong lĩnh vực này và chuyển đổi mô hình hoạt động phù hợp.

Bảng cơ cấu lợi nhuận

năm 2006, 2007, 9 tháng đầu năm 2008 (Công ty mẹ)

Đơn vị : triệu đồng

STT	LỢI NHUẬN	Năm 2006	Năm 2007	9 tháng đầu năm 2008
1	Lợi nhuận từ HĐ SXKD	1.775	8.947	12.738
2	Lợi nhuận khác	113	1.293	7
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	1.888	10.240	12.745
5	Lợi nhuận sau thuế *	1.888	9.566	12.407

Nguồn: - Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2007

- Báo cáo tài chính 9 tháng đầu năm 2008

- (*): Năm 2006, 2007: Công ty được miễn 100 % thuế TNDN, năm 2008: Công ty được miễn 50% Thuế TNDN

Bảng cơ cấu lợi nhuận

năm 2007, 9 tháng đầu năm 2008 (Hợp nhất)

Đơn vị : triệu đồng

STT	LỢI NHUẬN	Năm 2007	9 tháng đầu năm 2008
1	Lợi nhuận từ HĐ SXKD	9.823	14.275
2	Lợi nhuận khác	1.293	(223)
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	11.116	14.052
4	Lợi nhuận sau thuế ⁽¹⁾	10.057	13.093
5	Thu nhập sau thuế ⁽²⁾	9.752	12.921

Nguồn: - Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2007

- Báo cáo tài chính 9 tháng đầu năm 2008

- Năm 2006 Công ty chưa hoạt động theo mô hình công ty mẹ

-⁽¹⁾: Năm 2006, 2007: Công ty được miễn 100 % thuế TNDN, năm 2008: Công ty được miễn 50% Thuế TNDN. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp phát sinh trong năm 2007 (674 triệu) là thuế thu nhập áp dụng cho hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất (dự án chung cư cao cấp Biển Bắc) theo Nghị định 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003.

-⁽²⁾: - Năm 2007, 2008: Thu nhập sau thuế của công ty được tính bằng lợi nhuận sau thuế trừ đi lợi ích của các cổ đông khác góp vốn vào các công ty con.

- Năm 2007, công ty thực hiện phân chia lợi nhuận cho đối tác liên doanh theo Hợp đồng liên doanh số 93/HĐLD ngày 15/6/2004 với số tiền là 1.962.603.760 đồng.

7.4. Nguyên vật liệu

- Nguồn nguyên vật liệu: Do tính đặc thù của lĩnh vực sản xuất kinh doanh nên các yếu tố đầu vào chính của INCOMEX là các quỹ đất nằm trong dự án được quy hoạch, các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng trên đất như các căn hộ, biệt thự, nhà vườn, v.v... Ngoài ra nguồn nguyên liệu đầu vào của công ty còn phải kể đến các nguyên vật liệu xây dựng như xi măng, sắt thép, sỏi đá....

- Tính ổn định của nguồn nguyên vật liệu: Đối với quỹ đất – yếu tố đầu vào chính của công ty sẽ ngày càng trở nên khan hiếm, đặc biệt là đối với những khu đất có vị trí có lợi thế thương mại. Đồng thời, do thị trường nhà đất tại các thành phố lớn trong tương lai sẽ trở nên bão hòa nên INCOMEX phải nghiên cứu, tìm kiếm những dự án mới nằm ở các tỉnh lân cận với các thành phố lớn. Còn nguồn nguyên vật liệu xây dựng được đánh giá là khá ổn định do công ty đã xây dựng được hệ thống các nhà cung cấp thường xuyên, đảm bảo cung cấp đầy đủ nhu cầu nguyên vật liệu của công ty với giá cả cạnh tranh nhất.

- Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới doanh thu, lợi nhuận của công ty: Chi phí đối với nguồn đầu vào là quỹ đất chủ yếu là tiền 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 và thi công các công trình xây dựng trong dự án. Các khoản tiền đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng được xác định dựa trên khung giá đất theo quy định của Ủy ban Nhân dân địa phương nơi có các dự án. Tùy theo từng khu vực của mỗi dự án đầu tư mà chi phí đền bù là khác nhau.

Chi phí đối với nguyên vật liệu xây dựng chịu nhiều ảnh hưởng bởi sự biến động giá cả vật liệu xây dựng như sắt thép, xi măng, v.v... Riêng trong 3 tháng đầu năm 2008, giá nguyên vật liệu xây dựng đã tăng 40-50% so với cuối năm 2007, một số mặt hàng tăng giá mạnh lên trên 100% như gạch, ngói, cát đá. Dự báo trong những tháng tới, giá nguyên vật liệu xây dựng vẫn có xu hướng tăng. Những diễn biến nêu trên của thị trường vật liệu xây dựng nhanh chóng tác động đến giá cả các yếu tố đầu vào của INCOMEX, đẩy chi phí đầu tư xây dựng lên cao, làm tăng chi phí đầu vào của INCOMEX. Tính bình quân cho một số dự án xây dựng khu đô thị, văn phòng cho thuê, khu nhà ở, v.v... tại Hà Nội thì giá trị xây lắp hiện đã tăng từ 30-40% so với đầu năm. Vì thế, chủ đầu tư phải điều chỉnh dự toán xây dựng công

trình, điều chỉnh giá gói thầu, điều chỉnh Tổng mức đầu tư, điều chỉnh Hợp đồng sau khi đã lập dự toán chi phí xây dựng bổ sung theo Thông tư số 09/2008TT-BXD ngày 17/4/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn điều chỉnh giá và Hợp đồng xây dựng do biến động giá nguyên liệu, nhiên liệu và vật liệu xây dựng. Tuy nhiên, việc điều chỉnh này mất rất nhiều thời gian thực hiện, làm ảnh hưởng lớn đến tiến độ xây dựng, làm tăng chi phí đầu tư và làm giảm hiệu quả kinh tế của dự án, đặc biệt với các dự án có khối lượng sắt thép và gạch xây thô lớn thì giá trị xây lắp tăng rất cao đã gây ra rất nhiều khó khăn cho Chủ đầu tư và các Nhà thầu thi công.

7.5. Chi phí sản xuất

Chi phí sản xuất kinh doanh trong các năm gần nhất của INCOMEX như sau:

Cơ cấu chi phí trong năm 2006, 2007, 9 tháng đầu năm 2008 (Công ty mẹ)

Đơn vị: triệu đồng

TT	Nội dung	Năm 2006	Năm 2007	9 tháng đầu năm 2008
1	Doanh thu thuần	100.329	120.540	99.345
2	Giá vốn hàng bán <i>- Tỷ trọng % so với doanh thu thuần</i>	94.440 <i>94,13</i>	113.137 <i>93,86</i>	83.532 <i>84,08</i>
3	Chi phí bán hàng <i>- Tỷ trọng % so với doanh thu thuần</i>	- <i>-</i>	- <i>-</i>	- <i>-</i>
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp <i>- Tỷ trọng % so với doanh thu thuần</i>	5.068 <i>5,05</i>	3.199 <i>2,65</i>	6.775 <i>6,82</i>
5	Chi phí tài chính <i>- Tỷ trọng % so với doanh thu thuần</i>	95 <i>0.095</i>	113 <i>0,094</i>	- <i>-</i>

Nguồn: - Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2007

- Báo cáo tài chính 9 tháng đầu năm 2008

Cơ cấu chi phí trong năm 2007, 9 tháng đầu năm 2008 (Hợp nhất)

Đơn vị: triệu đồng

TT	Nội dung	Năm 2007	9 tháng đầu năm 2008
1	Doanh thu thuần	160.730	174.733
2	Giá vốn hàng bán <i>- Tỷ trọng % so với doanh thu thuần</i>	151.038 <i>93,97</i>	153.643 <i>87,93</i>
3	Chi phí bán hàng <i>- Tỷ trọng % so với doanh thu thuần</i>	- <i>-</i>	- <i>-</i>

4	Chi phí quản lý doanh nghiệp - Tỷ trọng % so với doanh thu thuần	4.151 2,58	10.670 6,11
5	Chi phí tài chính - Tỷ trọng % so với doanh thu thuần	113 0,07	- -

Nguồn: - Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2007

- Báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm 2008

- Năm 2006, Công ty chưa hoạt động theo mô hình công ty mẹ

- Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và đầu tư bất động sản nên chi phí giá vốn chiếm tỷ trọng lớn trong tổng chi phí của công ty, tỷ trọng giá vốn hàng bán/doanh thu thuần qua các năm 2006, 2007 không có biến động lớn và giữ ở mức lần lượt là 94,13%, 93,86%. Riêng 9 tháng đầu năm 2008, tỷ trọng giá vốn/doanh thu thuần giảm xuống còn 84,08%. Tỷ trọng này cho thấy xu hướng giảm qua các năm chứng tỏ hiệu quả trong công tác quản lý chi phí của Công ty.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2007 giảm so với năm 2006 và chỉ chiếm 2,58% so với doanh thu thuần. Tuy nhiên, 9 tháng đầu năm 2008 chi phí này đã tăng nhanh do công ty thực hiện phân bổ nốt một số chi phí quản lý của năm 2007 sang. Năm 2007, công ty thực hiện tăng vốn điều lệ từ 10 tỷ lên 150 tỷ, do vậy, để cân đối hợp lý giữa chi phí và lợi nhuận nên công ty chủ trương thực hiện phân bổ chi phí quản lý của năm 2007 trong 2 năm 2007 và 2008. Như vậy, tính bình quân qua các năm thì chi phí quản lý của Incomex có thể coi là ko có biến động đột biến. Công ty cam kết tiếp tục thực hiện quản lý chặt chi phí, tránh gây lãng phí, và tăng hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Chi phí tài chính của công ty không đáng kể, nhất là đối với doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư bất động sản. Điều này cho thấy khả năng tự tài trợ khá tốt của công ty, đặc biệt là trong bối cảnh thị trường vốn có nhiều biến động như hiện nay.

7.6. Trình độ công nghệ

Việc lựa chọn áp dụng các phương pháp thi công mới với công nghệ thi công tiên tiến tại các dự án bất động sản của mình đã giúp các công trình của công ty đạt chất lượng cao và đa dạng, đặc biệt, đặc thù như các công trình dân dụng và công nghiệp, các công trình chuyên biệt về nhà ở, khách sạn, trụ sở văn phòng, hạ tầng kỹ thuật với công nghệ thi công khoan nhồi, cọc ép, tường vây, tường chắn, các công trình cao tầng với sàn phẳng, vượt nhịp, nhà thi đấu thể thao có khẩu độ lớn... Các công trình do công ty thi công gồm công trình từ kỹ thuật đơn giản đến phức tạp, từ quy mô nhỏ đến quy mô lớn, từ cấp 4 đến cấp đặc biệt, có nhiều công trình có giá trị đến hàng trăm tỷ đồng ..v.v. Công ty luôn luôn chú trọng việc áp dụng khoa học kỹ thuật mới, hiện đại vào trong điều hành và quản lý các công trình.

Đồng thời, công ty luôn quan tâm đến việc đào tạo đội ngũ cán bộ có kinh nghiệm, có trình độ về quản lý và chuyên môn nghiệp vụ. Thường xuyên tổ chức các khoá học, hội thảo chuyên đề về các lĩnh vực quản lý dự án, quản lý chất lượng nhằm nâng cao kiến thức cho CBCNV. Trước những công trình trọng điểm và đặc biệt, công ty tổ chức hội thảo, góp ý cho

đơn vị thi công đề ra phương án, biện pháp tổ chức thi công hợp lý nhất, tối ưu nhất và đảm bảo hiệu quả kinh tế.

7.7. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm, ngành nghề mới

Trong thời gian qua, Công ty không ngừng nghiên cứu và phát triển đa dạng các sản phẩm dịch vụ của mình như:

- ❖ Nhà ở: Đa dạng hoá các mặt hàng sản phẩm về nhà ở như nhà ở dạng liền kề, chung cư phục vụ cho người có thu nhập thấp và các loại chung cư trung và cao cấp.
- ❖ Trung tâm thương mại kết hợp với các căn hộ cao cấp bán và cho thuê
- ❖ Phá dỡ các chung cư cũ, xây dựng các chung cư mới;
- ❖ Các dự án về sân golf, các khu resorts...
- ❖ Liên doanh, liên kết, hợp tác trong lĩnh vực đầu tư.

7.8. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm

a. Hệ thống quản lý chất lượng đang áp dụng

Công ty hiện đang áp dụng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001: 2000, do Tổ chức chứng nhận quốc tế AFAQ-AFNOR International cấp.

Chính sách chất lượng của Công ty là: "Cung cấp từng phần hoặc toàn bộ các công việc về quản lý đầu tư, thi công xây lắp các công trình xây dựng theo đúng các yêu cầu kỹ thuật, đúng thời gian được thoả thuận như hợp đồng đã ký kết, đảm bảo nét đẹp kiến trúc và mang lại niềm vui cho khách hàng"

Để làm được điều đó Công ty cam kết:

- ❖ Thực hiện việc áp dụng và duy trì có hiệu quả Hệ thống Quản lý Chất lượng thông qua việc tham gia của tất cả các cán bộ/công nhân viên.
- ❖ Đào tạo và cung cấp các nguồn lực cho mọi nhân viên để họ có khả năng thực hiện được tốt các nhiệm vụ được giao
- ❖ Liên tục cải tiến chất lượng thi công, đầu tư, thường xuyên tìm hiểu nguyện vọng và ý kiến của khách hàng để thoả mãn các nhu cầu ngày càng cao của họ.

b. Bộ phận kiểm tra chất lượng của Công ty

Bộ phận kiểm tra, giám sát chất lượng của công ty thuộc sự chỉ đạo trực tiếp của Phó Tổng Giám đốc trên cơ sở Sổ tay chất lượng và Quy trình quản lý chất lượng. Các quy trình đều yêu cầu tuân thủ chặt chẽ theo các quy định về Hệ thống kiểm tra chất lượng của Công ty, đảm bảo sản phẩm cuối cùng sản xuất ra đáp ứng được các tiêu chuẩn và đem lại sự hài lòng cho khách hàng

7.9. Hoạt động Marketing của Công ty

Nhận thức sâu sắc về vấn đề thương hiệu, Công ty đã nỗ lực xây dựng và quảng bá thương hiệu của mình đối với khách hàng. Trong những năm qua, Công ty đã tạo được hình ảnh, thương hiệu của công ty đối với các dự án mà công ty là chủ đầu tư. Với mục tiêu mở

rộng và phát triển thị trường để tìm kiếm các hợp đồng mới có giá trị, lãnh đạo Công ty INCOMEX đã thực hiện chủ trương đẩy mạnh hoạt động marketing xây dựng thương hiệu và quan hệ công chúng, bao gồm:

- Công ty luôn luôn chú trọng quảng bá sản phẩm của đơn vị thông qua các phương tiện thông tin đại chúng, các mối quan hệ với các đơn vị hợp tác kinh doanh.
- Công ty luôn luôn xây dựng và thực hiện tốt chiến lược tiếp thị sản phẩm của mình đến các khách hàng, do đó khách hàng đến với công ty ngày càng tăng và hài lòng về sản phẩm do Công ty cung cấp.
- Đối với các dự án hợp tác với các đơn vị khác, Công ty thường xuyên kiểm tra, thực hiện các công việc theo thỏa thuận giữa các bên.
- Tạo dựng ấn tượng tốt với khách hàng với phương châm “Tôn trọng, lắng nghe xem lợi ích của khách hàng, đối tác, cổ đông là lợi ích của chính mình” và” Tự đổi mới, đón đầu cơ hội, gạt hái thành công”
- Thường xuyên tổ chức gặp gỡ, đối thoại trực tiếp với khách hàng, đối tác...
- Xây dựng và tổ chức vận hành tốt trang web của Công ty.
- Tham gia vào các hoạt động từ thiện, quyên góp các Quỹ phúc lợi xã hội...

7.10. Nhãn hiệu thương mại của Công ty

Công ty thực hiện đăng ký nhãn hiệu thương mại INCOMEX với Cục sở hữu trí tuệ theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 104114 ngày 01/7/2008 và có hiệu lực trong vòng 10 năm kể từ ngày cấp.

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

Danh mục các hợp đồng công ty INCOMEX đã thực hiện hoặc đã ký kết

Dự án	Giá trị HD (tỷ đồng)	Chủ đầu tư	Thời gian thực hiện
1. Thi công các công trình dân dụng và công nghiệp			
Công trình Nhà C- ĐH Mỏ địa chất HN	32,6	Trường ĐH Mỏ -Địa chất HN	2003- 2005
Công trình CT 243/01 (cung cấp cả máy + lắp đặt thang máy , điều hòa, điện lạnh)	52,7	Học viện quốc tế - Bộ Công An	2002-2005
Trụ sở Bộ Khoa Học – Công nghệ	24,4	Bộ Khoa Học – Công nghệ	2004- 2005
Trụ sở Quỹ hỗ trợ tài năng trẻ VN- Giai đoạn 2	10	Quỹ hỗ trợ tài năng trẻ VN	2004- 2005
Trung tâm Hội nghị quốc gia	50	Ban QLDA các Công trình trọng điểm HN	2005- 2006
Nhà làm việc Ban tổ chức TW	30	Ban tổ chức TW Đảng	2005-2007
Trụ sở NH Habubank CN Quảng Ninh	21,3	NH Habubank CN Quảng Ninh	2006-2007
Nhà G- Viện Bảo vệ bà mẹ và trẻ sơ sinh	11,9	Viện Bảo vệ bà mẹ và trẻ sơ sinh	2001-2002

Bệnh viện TW Quân đội 108	57	Bệnh viện TW Quân đội 108	2003-2005
Tòa nhà Hỗn hợp HH3	10	Công ty CP ĐTPT ĐT & KCN Sông Đà	2007-2007
Nhà chính – Bảo tàng Văn học Việt Nam	34,5	Cơ quan Hội nhà văn Việt Nam	2004-2006
Nhà hát Trưng Vương – Đà Nẵng	16,5	UBND tỉnh Đà Nẵng	2004-2005
Nhà biểu diễn đa năng – Đà Nẵng	30,0	UBND tỉnh Đà Nẵng	2005-2007
Toà nhà văn phòng Thủ đô	48	Công ty CP DL-TM&ĐT Thủ Đô	2008-2009
Kho xăng Dầu ngoại Quan – Vân Phong	8,9 triệu USD	Công ty LD TNHH Kho xăng Dầu ngoại quan Vân Phong	2008-2009
Nhà điều trị nội trú 12 tầng tại Thanh Hoá	59 tỷ	BV Điều trị phục hồi chức năng TW	2007-2009
Nhà máy xi măng Tuyên Quang	10	Nhà máy xi măng Tuyên Quang	2003-2004
5. Thi công hạ tầng kỹ thuật			
Đường ngoài thủy điện Ha nang	15	EVN	2002-2003
San nền, đường nội bộ, xây lắp Trụ sở Quỹ Hỗ trợ và phát triển Hưng Yên	6,53	Quỹ Hỗ trợ và phát triển Hưng Yên	2004-2005
Xây dựng bờ kè ven sông Đồng Nai	25,3	UBND tỉnh Đồng Nai	2003-2004
Hạ tầng khu tái định cư Nam Trung Yên	110	Ban QLDA các Công trình trọng điểm HN	2006-2007
Hệ thống cấp nước Việt Trì	100	Công ty cấp nước Phú Thọ	2000-2002
7. Tư vấn Thiết kế công trình dân dụng & công nghiệp			
Tòa nhà văn phòng và chung cư cao tầng	Số 137 Nguyễn Văn Cừ - HN		
Trung tâm ISTM	Trường ĐHBK		
Trụ sở công ty SIMCO	Đường Phạm Hùng, HN		
Bưu điện thành phố Hải Phòng	Số 5 Nguyễn Tri Phương – Hải Phòng		
Showroom và Workshop Hoa Phượng	Đường Trần Duy Hưng – HN		
Nhà máy NewHope	KCN Sài Đồng		
Nhà máy cán thép Sông Hồng	Bạch Hạc – Việt Trì		
Nhà máy ống thép Việt Đức	Vĩnh Yên – Vĩnh Phúc		

Nguồn: Công ty cung cấp

7.12. Các dự án đầu tư của Công ty

❖ **Các dự án đang thực hiện**

Một số các dự án đầu tư của Công ty INCOMEX

TT	Dự án	Địa điểm	Chủ đầu tư	Thông tin dự án
1	Dự án phá dỡ và xây mới nhà ở chung cư Cao tầng B4, B14 khu tập thể Kim Liên.	Khu tập thể Kim Liên, Đống Đa, Hà Nội	Công ty INCOMEX	- Nhà B4: Tổng diện tích: 3440 m ² ; Diện tích xây dựng: 2100 m ² - Nhà B14: Tổng diện tích: 3.250 m ² ; Diện tích xây dựng: 2.100 m ² . - Tổng mức đầu tư: 445,1 tỷ đồng. - Tổng DT dự án: 586,8 tỷ đồng. - Tổng LN sau thuế: 128,8 tỷ đồng. - Thời gian thực hiện: Quý 4/2007 -Quý 1/2011.
2	Dự án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 khu B Kim Liên	Khu tập thể Kim Liên, Đống Đa, Hà Nội	Công ty INCOMEX	- Tổng diện tích khu đất: 5,2 ha; Mật độ xây dựng: 35%, cao 14-34 tầng. - Tổng mức đầu tư: 3.500 tỷ đồng. - DT bán căn hộ dự án: 3.400 tỷ đồng. - Doanh thu cho thuê VP: 148 tỷ /năm. - LNST bình quân/năm: 120 tỷ đồng. - Thời gian thực hiện: 2010- 2014.
3	Dự án nhóm nhà ở 33 Đường Thành	Số 33 Đường Thành - Hoàn Kiếm - Hà Nội.	Công ty INCOMEX	- Tổng diện tích khu đất: 746 m ² ha; Diện tích xây dựng: 458,48m ² ; Diện tích giao thông chung : 287,52m ² . - Tổng mức đầu tư: 26,2 tỷ đồng. - Tổng DT dự án: 36,9 tỷ đồng. - LNST dự án: 7,3 tỷ đồng. - Thời gian thực hiện: Quý 4/2008 - Quý 4/2010.
4	Dự án đầu tư Khách sạn Tam đảo	Thị trấn Tam Đảo – huyện Tam Đảo – tỉnh Vĩnh Phúc	Công ty INCOMEX	- Tổng diện tích khu đất: 450; Tổng diện tích xây dựng: 290m; - Tổng mức đầu tư: 14,075 tỷ đồng. - Tổng DT bình quân năm: 3,8 tỷ đồng. - LNST bình quân năm: 2,19 tỷ đồng. - Thời gian thực hiện: 2009-2010
5	Dự án đầu tư Xây dựng chợ Hàng Da	Phường Cửa Đông – Quận Hoàn	Công ty CP Thương mại Hàng Da –	- Tổng diện tích khu đất: 3.367 m ² ; Tầng cao công trình : 4 tầng nổi + 02 tầng hầm - Tổng mức đầu tư: 236 tỷ đồng.

		Kiểm - Hà Nội	công ty con của INCOMEX	- Thời gian thực hiện: Quý 4/2008 –Quý 4/2009-2010
6	Dự án đầu tư xây dựng công trình Trung tâm thương mại - Văn phòng và dịch vụ công cộng Vĩnh Tuy.	Khu tái định cư cầu Vĩnh Tuy - Long Biên, Hà Nội.	Công ty INCOMEX	- Diện tích khu đất : 8.753 m2, công trình cao 17 tầng + 2 tầng hầm. - Tổng mức đầu tư: 732,96 tỷ đồng. - Tổng DT bình quân năm: 181,5 tỷ đồng. - LNST bình quân năm: 88,79 tỷ đồng. - Thời gian thực hiện: 2009-2011.
7	Dự án Trung tâm Thương mại, siêu thị văn phòng cho thuê Xuân La	Phường Xuân La – Tây Hồ- Hà Nội	Công ty INCOMEX	- Tổng diện tích khu đất: 2.065 m2, Diện tích xây dựng: 825 m2 - Tổng mức đầu tư: 184,24 tỷ đồng. - Tổng DT bình quân năm: 74,2 tỷ đồng. - LNST bình quân năm: 33,6 tỷ đồng. - Thời gian thực hiện: 2009-2010.
8	Dự án công trình hỗn hợp cao tầng 187 Giảng Võ	187 Giảng Võ - quận Đống Đa - TP. Hà Nội	Công ty CP đầu tư IP Việt Nam (INCOMEX tham gia góp vốn 20%)	- Tổng diện tích khu đất: 9,149 m2, Diện tích xây dựng: 3,769 m2 - Tổng mức đầu tư: 819,44 tỷ đồng. - Tổng DT bình quân năm: 228 tỷ đồng. - LNST bình quân năm: 98 tỷ đồng. - Thời gian thực hiện: 2009-2011.
9	Dự án Trung tâm thương mại dịch vụ Khương Đình	Chợ Khương Đình - Quận Thanh Xuân - Hà Nội	Liên danh Công ty INCOMEX và Công ty TNHH Anh Thu, trong đó Công ty INCOMEX là đại diện của liên danh góp 30% vốn.	- Tổng diện tích khu đất: 6.500 m2, Diện tích xây dựng: 1.900 m2 - Tổng mức đầu tư: 330 tỷ đồng. - Tổng DT bình quân năm: 171 tỷ đồng. - LNST bình quân năm: 83 tỷ đồng. - Thời gian thực hiện: 2009-2010.
10	Dự án công trình hỗn hợp cao tầng 223	Đường Nguyễn Tri Phương –	Công ty Cổ phần sách và thiết bị	- Tổng diện tích khu đất: 3.000 m2, Diện tích xây dựng: 1.500 m2, tầng cao: 20 - 22 tầng

	Nguyễn Tri Phương	Quận 5 – Tp Hồ Chí Minh	trường học – Hồ Chí Minh (INCOMEX dự kiến góp 20% vào dự án)	<ul style="list-style-type: none"> - Tổng mức đầu tư: 443 tỷ đồng. - Tổng DT bình quân năm: 260 tỷ đồng. - LNST bình quân năm: 170 tỷ đồng. - Thời gian thực hiện: 2009-2011
11	Dự án đầu tư xây dựng cao ốc dịch vụ văn phòng và nhà ở Incomex – Đà Nẵng.	Lô A2-1 khu phía Đông Nam nút giao thông đường 2-9 và đường dẫn lên cầu Tuyên Sơn.	Công ty CP Đầu tư Thương mại Dầu khí Sông Hồng (NCOMEX tham gia góp 30% vốn)	<ul style="list-style-type: none"> - Tổng diện tích khu đất: 4.268 m2, Diện tích xây dựng: 2.580 m2, tầng cao: 19 tầng - Tổng mức đầu tư: 1.369 tỷ đồng. - Tổng DT bình quân năm: 218 tỷ đồng. - LNST bình quân năm: 111 tỷ đồng. - Thời gian thực hiện: 2009-2011
12	Dự án Sân GOLF và Biệt thự sinh thái Cam Ranh	Thôn Vinh Bình, xã Cam Hoà, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hoà	Công ty CP Đầu tư Dầu khí Sông Hồng (NCOMEX tham gia góp 15% vốn)	<ul style="list-style-type: none"> - Tổng diện tích dự án: 170,3 ha, trong đó: - Khu Sân Golf 36 lỗ và các công trình, dịch vụ, phụ trợ: 114,36 ha - Khu trung tâm dịch vụ hội nghị hội thảo quốc tế: 6,47 ha - Khu khách sạn, resort sinh thái 5 sao: 14,48 ha - Biệt thự sinh thái cao cấp: 29,29 ha - Tổng mức đầu tư: 1.339 tỷ đồng. - Tổng DT bình quân năm: 1.190 tỷ đồng. - LNST bình quân năm: 261 tỷ đồng. - Thời gian thực hiện: 2009-2011



DỰ ÁN
TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI CHỢ HÀNG DA
 Địa điểm : P. Cửa Đông - Q. Hoàn Kiếm - TP. Hà Nội

PVC INCOMEX

DỰ ÁN
TTTM – VĂN PHÒNG & DỊCH VỤ CÔNG CỘNG VINH TUY
 Địa điểm : Khu tái định cư cầu Vinh Tuy - Q. Long Biên - TP. Hà Nội

PVC INCOMEX

DỰ ÁN
TTTM - SIÊU THỊ - VĂN PHÒNG CHO THUÊ XUÂN LA
 Địa điểm : Phường Xuân La - Q. Tây Hồ - TP. Hà Nội

PVC INCOMEX

DỰ ÁN
KHU CĂN HỘ CAO CẤP – TTTM 187 GIẢNG VỖ
 Địa điểm : 187 Giảng Võ - P. Cát Linh - Q. Đống Đa - TP. Hà Nội

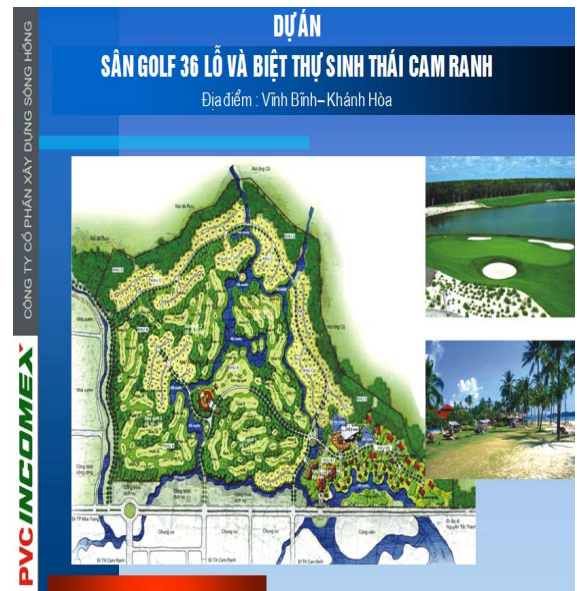
PVC INCOMEX

DỰ ÁN
TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ KHƯƠNG ĐÌNH
 Địa điểm : Phường Khương Đình - Q. Thanh Xuân - TP. Hà Nội

PVC INCOMEX

DỰ ÁN
TÒA NHÀ HỖN HỢP CAO TẦNG 223 NGUYỄN TRI PHƯƠNG
 Địa điểm : 223 Nguyễn Tri Phương - Phường 9 - Quận 5 - TP. HCM

PVC INCOMEX



8. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

8.1. Kết quả hoạt động kinh doanh

Một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh (Công ty mẹ và hợp nhất)

Đơn vị: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2006	Năm 2007		9 tháng đầu năm 2008	
			Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
1	Tổng giá trị tài sản	201.356	240.579	314.068	227.200	344.742
2	Doanh thu thuần	100.329	120.540	160.731	99.346	174.733
3	Lợi nhuận từ HĐKD	1.774	8.946	9.824	12.738	14.276
4	Lợi nhuận khác	113	1.293	1.293	6.5	(223)
5	Lợi nhuận trước thuế	1.888	10.240	11.117	12.745	14.052
6	Chi phí thuế thu nhập hiện hành ¹	-	674	1.059	338	959
7	Lợi nhuận sau thuế	1.888	9.565	10.057	12.406	12.921
8	Lợi nhuận trả cổ tức ²	1.416	5.380		-	
9	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng)	1.888	1.082	-		

Nguồn: - Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2007(Công ty mẹ và hợp nhất)

- Báo cáo tài chính 9 tháng đầu năm 2008 (Công ty mẹ và hợp nhất)

- (1): Công ty được miễn thuế TNDN 02 năm kể từ khi chuyển sang hoạt động theo mô

hình công ty cổ phần (năm 2006, 2007) và được giảm 50% trong vòng 02 năm tiếp theo (2008,2009). Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp phát sinh trong năm 2007 (674 triệu) là thuế thu nhập áp dụng cho hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất (dự án chung cư cao cấp Biển Bắc) theo Nghị định 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003. 9 tháng đầu năm 2008, thuế TNDN của công ty là 197 triệu đồng là thuế TNDN áp dụng đối với doanh thu từ hoạt động xây lắp của công ty.

- ⁽²⁾: - Năm 2006, Công ty chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 14,16% theo Nghị quyết số 01/NQ-DHĐCĐ ngày 19/5/2007 của Đại hội đồng cổ đông của Công ty.

- Năm 2007, Công ty tỷ lệ chia cổ tức là 7,56% theo Nghị quyết số 01/NQ-DHĐCĐ ngày 27/4/2008 của Đại hội đồng cổ đông của Công ty

Đánh giá tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Incomex

Công tác bán căn hộ

Tuy tình hình kinh doanh bất động sản trong năm 2007 có khó khăn, thị trường nhà đất ngưng trệ một thời gian dài do giá vàng ngày càng tăng cao và Nhà nước ban hành nhiều chính sách mới về đất đai, nhưng công tác bán các căn hộ tại một số dự án của công ty khá thuận lợi. Ví dụ như tại dự án phá dỡ và cải tạo B14 Kim Liên, số căn hộ tại đây đã được bán hết ngay khi có thông báo.

Công tác chuẩn bị đầu tư và bồi thường giải phóng mặt bằng

Hiện tại, công tác chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng đối với một số dự án của Công ty còn gặp nhiều khó khăn, cụ thể tại dự án phá dỡ và xây dựng mới nhà ở Chung cư cao tầng nhà B4, Khu tập thể Kim Liên, việc đền bù giải phóng mặt bằng còn chưa hoàn thiện do một số hộ dân kinh doanh ki ốt tại đây chưa chịu di dời theo phương án giải phóng mặt bằng đã được duyệt.

Công tác xây lắp

Tuy đã chuyển giao toàn bộ hoạt động xây lắp cho công ty con là Công ty CP Xây lắp Incomex nhưng do có uy tín và kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực này, Công ty Incomex vẫn đứng ra làm đại diện để thực hiện đấu thầu xây lắp các công trình lớn và giao thầu lại cho công ty con thực hiện. Trong năm 2007, do có sự biến động của giá cả sắt thép, các loại vật liệu xây dựng nên hoạt động kinh doanh của công ty cũng bị ảnh hưởng, đặc biệt là đối với hoạt động xây lắp.

8.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty

8.2.1. Thuận lợi

Những thách thức của nền kinh tế thị trường trong giai đoạn mới là động lực thúc đẩy sự năng động, nhanh nhạy của các doanh nghiệp trong tư duy kinh tế, sáng tạo trong kinh doanh, mạnh dạn trong đầu tư đổi mới công nghệ...

Năm 2006 là năm Công ty hoàn thành công tác chuyển đổi hoạt động từ doanh nghiệp Nhà nước thành công ty cổ phần, tiếp tục kiện toàn bộ máy hoạt động từ cấp lãnh đạo điều hành Công ty xuống các phòng, ban, đơn vị sản xuất trực thuộc. Với khả năng đã được khẳng định, Công ty được chấp thuận làm Chủ đầu tư nhiều dự án có quy mô lớn như Dự án Tòa nhà

hỗ trợ chung cư Biển Bắc-Hà Nội, Dự án cải tạo xây mới chung cư Kim Liên – Hà Nội, Dự án nhà ở Đường Thành – Hà Nội, ...

Hơn 10 năm hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, công ty đã tích lũy được nhiều kinh nghiệm và gây dựng được uy tín đối với khách hàng. Công ty đã thi công, xây dựng được nhiều công trình có chất lượng cao, tạo ra được niềm tin đối với chủ đầu tư, khẳng định được chất lượng sản phẩm của mình nên đã trúng thầu và kiếm thêm nhiều hợp đồng cho công ty, đảm bảo cho việc phát triển sản xuất.

Năm 2007, Tập đoàn Dầu khí Việt Nam, Tổng Công ty CP Bảo hiểm Dầu khí, Tổng công ty Tài chính CP Dầu khí... đã trở thành cổ đông chiến lược của công ty. Điều này đã giúp công ty nâng cao năng lực tài chính, phát triển thương hiệu và mang lại cho công ty cơ hội lớn tiếp cận đối với những dự án lớn và đa dạng của ngành dầu khí.

Công ty đã xây dựng được mô hình công ty xây dựng và đầu tư chuyên nghiệp. Đồng thời, ban lãnh đạo đã định hướng được các sản phẩm chủ yếu của công ty, cụ thể là đầu tư tập trung vào các dự án có quy mô vừa, có lợi thế thương mại nên các dự án ít bị đọng vốn. Đây là định hướng phát triển phù hợp với tình hình hiện tại của công ty, góp phần tạo dựng thành công thương hiệu INCOMEX.

Tập thể lãnh đạo, cán bộ công nhân viên Công ty luôn đoàn kết, chung sức, kiên trì thực hiện các mục tiêu đã đề ra.

Ngoài ra, công ty được hưởng mức ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp: miễn 100% trong năm 2006, 2007 và giảm 50% trong 2 năm 2008, 2009.

8.2.2. *Khó khăn*

** Yếu tố khách quan:*

Trong giai đoạn hiện nay, tình hình thị trường vật liệu xây dựng biến động không ngừng, giá cả các vật liệu như sắt, thép... đều tăng cao dẫn đến chi phí sản xuất của Công ty ngày càng tăng trong khi giá thành chưa thể điều chỉnh tăng tương ứng. Do vậy, yếu tố này cũng có ảnh hưởng đáng kể đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Các dự án bất động sản do công ty thực hiện thường kéo dài, do vậy gặp khó khăn trong việc cân đối các dòng tiền. Ngoài ra, trong bối cảnh nền kinh tế đang phải đối mặt với lạm phát tăng cao, các chính sách vĩ mô chưa ổn định khiến công ty cũng gặp khó khăn trong việc huy động vốn.

Trong năm 2007-2008, tình hình thị trường bất động sản chưa thực sự ổn định, trong khi giá vàng và các loại vật tư tăng cao ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Các chính sách về đất đai, xây dựng của địa phương nơi công ty thực hiện công trình chưa ổn định, thường có điều chỉnh, thay đổi, điều này ảnh hưởng đến công ty trong việc thực hiện các kế hoạch kinh doanh.

** Yếu tố chủ quan:*

Công ty phải chịu tác động chung khi ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản gặp khó khăn với nhiều vấn đề về cơ chế và áp lực tìm kiếm công việc mới. Sự cạnh tranh giữa các công ty có cùng ngành nghề ngày càng khốc liệt dẫn đến việc duy trì tăng trưởng sản lượng cũng như doanh thu hàng năm gặp không ít khó khăn.

Các dự án do Công ty là chủ đầu tư phần lớn bắt đầu khởi động, thu nhập từ dự án chưa nhiều nhưng khối lượng công việc yêu cầu năng lực tài chính, năng lực cán bộ là rất lớn. Công tác tổ chức bộ máy, đào tạo nguồn nhân lực chưa đáp ứng kịp nhu cầu thực hiện các dự án. Do vậy, vấn đề này cần được quan tâm hơn nữa để đảm bảo hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty.

9. Vị thế của Công ty so các doanh nghiệp khác trong cùng ngành và triển vọng của ngành

9.1 Vị thế của công ty trong ngành

- ❖ *Về kinh nghiệm:* Qua nhiều năm phát triển, Công ty đã tích lũy nhiều kinh nghiệm trong công tác xây dựng nhà ở và các công trình công cộng, uy tín của Công ty ngày càng được nâng cao. Công ty được các ngành chức năng đánh giá tốt về việc thi công công trình đạt chất lượng, nhiều dự án đầu tư do công ty thực hiện đã đưa vào khai thác và đạt được hiệu quả cao
- ❖ *Về thương hiệu:* Thương hiệu INCOMEX của Công ty đã được khẳng định trong thời gian hơn 10 năm qua.. Đặc biệt hơn, trong năm 2007, Tập đoàn Dầu khí Việt Nam cùng các Tổng công ty lớn như PVI, PVFC và đối tác nước ngoài là Tập đoàn Hansin (Hàn Quốc) đã trở thành các cổ đông chiến lược của Công ty và góp phần đưa vị thế của công ty lên một tầm cao mới.
- ❖ *Về bộ máy quản lý:* 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 công ty trong quá trình phát triển công ty và hội nhập nền kinh tế. 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 xây dựng, quản trị các dự án, kinh doanh địa ốc, có sự kết hợp hài hoà giữa yếu tố kinh nghiệm kinh doanh với kỹ năng quản trị công ty.
- ❖ *Về năng lực tài chính:* Tổng giá trị tài sản công ty INCOMEX vào thời điểm 30/09/2008 là 227,2 tỷ đồng, trong đó vốn chủ sở hữu là 164,3 tỷ, chiếm 72,38% tổng tài sản. Lợi thế về năng lực tài chính cho phép INCOMEX 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 và đảm bảo đúng tiến độ thời gian thực hiện các dự án. Đồng thời, với lợi thế về cổ đông chiến lược là các Tổng Công ty lớn của ngành Dầu khí, công ty có nhiều cơ hội tham gia vào các dự án lớn của ngành.

9.2 Triển vọng phát triển của ngành

Cùng với sự phát triển của nền kinh tế trong nước, ngành đầu tư kinh doanh bất động sản là một trong những ngành luôn thu hút sự tham gia của các nhà đầu tư trong nước và ngoài nước. Đặc biệt, Hà Nội là một trong những trung tâm kinh tế lớn nhất Việt Nam, nhu cầu về

nhà ở ngày càng tăng cao, là nơi thu hút lao động ở các tỉnh thành trong cả nước và cả lao động nước ngoài. Vì vậy trong tương lai triển vọng phát triển của ngành là rất lớn, đặc biệt khi Việt Nam đã gia nhập Tổ chức Thương mại Thế giới thì thị trường này trở nên hấp dẫn và phát triển hơn nữa do nhu cầu về nhà ở và các khu thương mại, kinh doanh.

9.3 Đánh giá sự phù hợp

Với vị thế và triển vọng phát triển của thị trường địa ốc, định hướng phát triển chung của Công ty là phù hợp. Mặc dù có những hạn chế nhất định nhưng triển vọng của ngành vẫn khả quan và có những bước phát triển ổn định.

Với mục tiêu niêm yết cổ phiếu của Công ty trên Trung tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội, Công ty sẽ tuân thủ nghiêm túc các quy định có liên quan đến chứng khoán và thị trường chứng khoán. Tình hình thị trường chứng khoán hiện nay tuy có những biến động phức tạp, nhưng đây sẽ là những tiền đề để thị trường sẽ ngày càng phát triển theo chiều hướng bền vững, tạo điều kiện, cơ sở thuận lợi cho việc niêm yết cổ phiếu của Công ty trên Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

10. Chính sách đối với người lao động

10.1. Cơ cấu lao động trong Công ty

Tổng số lao động Công ty đến thời điểm 30/9/2008 là 52 người, trong đó

Phân loại lao động	Số lượng	Tỷ lệ (%)
1. Trình độ đại học trở lên	42	80,76
2. Trình độ cao đẳng, trung cấp	5	9,62
3. Công nhân kỹ thuật	3	5,77
4. Lao động khác	2	3,85
Tổng cộng	52	100

10.2. Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp, các hoạt động xã hội

* *Chính sách đào tạo:*

Công ty chú trọng việc đẩy mạnh các hoạt động đào tạo, bồi dưỡng, đặc biệt là nắm bắt các yêu cầu về kỹ năng tác nghiệp đảm bảo phù hợp với tiêu chuẩn ISO 9001-2000, kỹ năng về nghiệp vụ chuyên môn. Việc đào tạo tại Công ty được thực hiện theo hướng sau:

- Đào tạo nhân viên mới: sau khi được tuyển dụng, nhân viên mới sẽ được Công ty tổ chức đào tạo để nắm rõ về nội quy lao động, trách nhiệm quyền hạn được giao, phương pháp và kỹ năng thực hiện công việc.
- Đào tạo thường xuyên: Căn cứ vào nhu cầu phát triển của Công ty, năng lực, trình độ cán bộ, mức độ gắn bó với Công ty, Công ty định ra kế hoạch đào tạo dưới nhiều hình thức: cử đi đào tạo, đào tạo tại chỗ bằng các khoá huấn luyện.v.v... Kết quả sau mỗi khoá học được báo cáo đầy đủ ngay để Công ty đánh giá hiệu quả của các phương pháp và hình thức đào tạo

* *Chính sách tiền lương:*

Chính sách tiền lương của Công ty được xây dựng trên cơ sở Nghị định số 205/2004/NĐ-CP ngày 14/12/2004 của Chính Phủ và bảng lương năng suất của Công ty để chi trả cho người lao động. Tiền lương được phân phối theo nguyên tắc phân phối lao động và sử dụng tiền lương như đòn bẩy kinh tế quan trọng để kích thích người lao động tích cực tham gia sản xuất kinh doanh. Việc phân phối lương được thực hiện công khai và dân chủ, đảm bảo sự công bằng và hợp lý giữa các chức danh trong Công ty. Năm 2008, thu nhập bình quân của CBCNV Công ty là 6.5 triệu đồng/ tháng

Công ty luôn thực hiện tốt chế độ chính sách đối với người lao động về tiền lương, tiền thưởng, bảo hiểm, bảo hiểm xã hội, chế độ hưu trí, các công tác xã hội, từ thiện và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với ngân sách Nhà nước.

** Chính sách thưởng:*

Nhằm khuyến khích động viên cán bộ công nhân viên gia tăng hiệu quả đóng góp, tăng năng suất chất lượng hoàn thành công việc, công ty đưa ra chính sách thưởng hàng kỳ, thưởng đột xuất cho cá nhân và tập thể. Việc xét thưởng căn cứ vào thành tích của cá nhân hoặc tập thể trong việc thực hiện tiết kiệm, sáng kiến cải tiến về kỹ thuật, về phương pháp tổ chức kinh doanh, tìm kiếm được khách hàng mới, thị trường mới, hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao, đạt được hiệu quả cao trong kinh doanh, có thành tích chống tiêu cực, lãng phí.

** Các chế độ chính sách khác đối với người lao động:*

Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ cho người lao động theo Bộ Luật lao động, nội quy lao động và thỏa ước lao động tập thể. Chế độ bảo hiểm xã hội của công ty bao gồm đầy đủ ba chế độ: ốm đau, thai sản và tai nạn lao động. Công ty đặc biệt quan tâm đến việc hiếu hỷ cho CBCNV lao động trong Công ty.

Công ty luôn quan tâm đến đời sống và cải thiện điều kiện cho cán bộ công nhân viên. Công ty có chế độ bồi dưỡng bằng hiện vật đối với các lao động làm việc trong điều kiện nắng nóng, nặng nhọc; quan tâm tới cán bộ công nhân viên trong các ngày lễ tết, cụ thể:

+ Tặng quà cho các cán bộ công nhân viên vào các dịp ngày quốc tế phụ nữ 8/3, ngày phụ nữ Việt Nam 20/10, cưới hỏi; ngày lễ tết (tết Dương lịch, tết Nguyên đán, 30/4, ngày Quốc tế lao động 1/5, Quốc khánh 2/9).

+ Tặng quà cho các cán bộ công nhân viên trong Công ty đã có thời gian tham gia lực lượng vũ trang nhân ngày thành lập Quân đội nhân dân Việt Nam 22/12.

+ Tổ chức cho CBCNV khám sức khoẻ định kỳ

+ Tổ chức cho các cán bộ công nhân viên đi nghỉ mát, du lịch hàng năm.

+ Tổ chức vui chơi và tặng quà cho các cháu là con của cán bộ công nhân viên trong Công ty nhân ngày Quốc tế thiếu nhi 1/6, rằm Trung thu.

+ Tặng quà cho các cháu con CBCNV đạt thành tích cao trong học tập.

11. Chính sách cổ tức

- Công ty chi trả cổ tức cho các cổ đông khi kinh doanh có lãi và đã hoàn thành các nghĩa vụ đối với Nhà nước theo qui định của pháp luật.

- Cổ đông được chia cổ tức tương ứng với số vốn góp, thời gian góp vốn và theo tỷ lệ được thông qua bởi ĐHĐCĐ của công ty.

- Tỷ lệ cổ tức sẽ được ĐHĐCĐ quyết định dựa trên cơ sở đề xuất của HĐQT, với căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của các năm tới.

Phân phối cổ tức năm 2006-2007

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2006	Năm 2007	Năm 2008*
Vốn điều lệ	Tỷ đồng	10	150	150
Lượng cổ phiếu lưu hành (mệnh giá 10.000 đồng/CP)	CP	1.000.000	15.000.000	15.000.000
Số lượng cổ phiếu quỹ	CP	0	0	0
Tỷ lệ cổ tức/ vốn điều lệ	%	14,16	7,56	15
+ Trả cổ tức bằng tiền		0	7,56	
+ Trả cổ tức bằng cổ phiếu		14,16	0	

Nguồn: - Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2007, 2008 của Công ty Incomex

- Tỷ lệ cổ tức năm 2008 dự kiến tối thiểu 15% đã được ĐHĐCĐ công ty thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2008

12. Tình hình hoạt động tài chính

12.1. Các chỉ tiêu cơ bản

12.1.1 Trích khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định mua sắm bao gồm giá mua và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình: Việc ghi nhận và khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp Chuẩn mực kế toán số 03 – Tài sản cố định hữu hình, Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính và Quyết định số 206/2003/QĐ-BTC ngày 12/12/2003 do Bộ Tài chính ban hành về Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao Tài sản cố định. Cụ thể như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc:	15 năm
Máy móc - thiết bị:	3 - 6 năm
Phương tiện vận tải truyền dẫn:	5 - 6 năm
Thiết bị văn phòng:	3 - 5 năm
Tài sản cố định vô hình:	3 năm

12.1.2 Thu nhập bình quân

Thu nhập bình quân của người lao động tại công ty năm 2007 là 5.500.000 đồng/người/tháng.

Thu nhập bình quân của người lao động tại công ty năm 2008 là 6.500.000 đồng/người/tháng.

12.1.3 Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Việc thanh toán các khoản nợ đến hạn được thực hiện đúng hạn và đầy đủ. Các khoản phải nộp được thực hiện theo đúng luật định.

12.1.4 Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty luôn luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp và các khoản thuế, phí khác theo các quy định của Nhà nước.

Đối với thuế thu nhập doanh nghiệp: Công ty INCOMEX được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp theo hướng dẫn của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, Thông tư số 128/2003/TT- BTC ngày 22/12/2003 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn thi hành Nghị định số 164/2003/NĐ- CP và Thông tư số 128/2004/TT-BTC (khoản 1.2, điểm 1 mục III phần E). Theo đó, công ty được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong vòng 2 năm kể từ năm đầu tiên chính thức chuyển thành Công ty cổ phần (năm 2006, 2007) và giảm 50% cho 2 năm tiếp theo (năm 2008, 2009).

Tuy nhiên, Công ty phải thực hiện nộp thuế thu nhập áp dụng cho hoạt động chuyên quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất theo Nghị định 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003. của Chính Phủ, cụ thể là:

Các khoản phải nộp theo luật định	ĐVT	Năm 2007		9 tháng đầu năm 2008	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
Thuế TNDN	VNĐ	-		338.285.963	958.960.084
Thuế TNDN áp dụng cho hoạt động chuyên quyền sử dụng đất, quyền thuê đất	VNĐ	674.228.255	1.059.312.011	-	
Tổng cộng	VNĐ	674.228.255	1.059.312.011	338.285.963	958.960.084

Nguồn: Công ty cung cấp

12.1.5 Trích lập các quỹ theo luật định

Công ty thực hiện chia cổ tức và trích lập các quỹ dựa trên cơ sở lợi nhuận hàng năm và kế hoạch phát triển của Công ty theo đúng Điều lệ Công ty và luật định. Mức trích cho từng quỹ được các thành viên Hội đồng quản trị thống nhất và được Chủ tịch Hội đồng quản trị thông qua. Công ty thực hiện trích lập các quỹ như: quỹ dự phòng tài chính, quỹ đầu tư phát triển, quỹ khen thưởng và phúc lợi.

Số dư các Quỹ của Công ty

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2006	31/12/2007		30/9/2008	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
Quỹ dự phòng tài chính	-	60.000.000	87.752.351	420.905.646	451.031.401
Quỹ Đầu tư phát triển	-	150.000.000	205.504.702	2.920.835.129	2.981.086.638
Quỹ khen thưởng phúc lợi	(6.038.661)	12.061.339	71.146.686	293.703.972	273.867.319

Nguồn: - Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2007(Công ty mẹ và hợp nhất)

- Báo cáo tài chính 9 tháng đầu năm 2008 (Công ty mẹ và hợp nhất)

- Đối với Quỹ Đầu tư phát triển: Theo quy định công ty phải trích toàn bộ số thuế TNDN được miễn giảm năm 2006 và 2007 vào Quỹ đầu tư phát triển. Tuy nhiên, năm 2006 và 2007 công ty chưa trích đủ số tiền được miễn giảm đó vào Quỹ đầu tư phát triển của Công ty. Theo báo cáo tài chính 9 tháng đầu năm 2008, Công ty đã thực hiện trích bù số còn thiếu vào Quỹ đầu tư phát triển theo đúng quy định của Bộ Tài chính.

12.1.6 Tình hình công nợ

❖ Công nợ phải trả

Các khoản phải trả (Công ty mẹ)

Đơn vị: triệu đồng

Nợ phải trả	31/12/2006	31/12/2007	30/9/2008
Nợ ngắn hạn	188.328	81.493	62.046
- Vay và nợ ngắn hạn	38.792	23.950	1.641
- Phải trả người bán	35.285	13.886	10.967
- Người mua trả tiền trước	61.898	5.783	19.753
- Thuế và các khoản nộp NSNN	1.205	750	6.191
- Phải trả người lao động	655	143	107
- Chi phí phải trả	3.360	5.813	1.170
- Phải trả nội bộ	23.504	11.567	7.865
- Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	-	-	-
- Các khoản phải trả phải nộp khác	23.629	19.601	14.352
- Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-	-
Nợ dài hạn	1.147	1.266	776
- Vay và nợ dài hạn	1.075	1.138	633
- Dự phòng trợ cấp mất việc làm	72	128	143

Tổng cộng	189.475	82.759	62.822
------------------	----------------	---------------	---------------

Nguồn: - Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2007

- Báo cáo tài chính 9 tháng đầu năm 2008

Các khoản phải trả, phải nộp khác (Công ty mẹ)

Đơn vị: triệu đồng

Các khoản phải trả, phải nộp khác	31/12/2006	31/12/2007	30/9/2008
- Phải trả về KPCĐ	81	24	14
- Phải trả về BHXH, BHYT	1	15	-17
- Doanh thu nhận trước	500	120	120
- Phải trả các dự án thi công	21.640	3.178	3.254
- Phải trả các dự án đầu tư	850	15.707	10.981
- Phải trả về cổ phần hoá DN	557	557	-
Tổng cộng	23.629	19.601	14.352

Các khoản phải trả (Hợp nhất)

Đơn vị: triệu đồng

Nợ phải trả	31/12/2007	30/9/2008
Nợ ngắn hạn	145.140	169.732
- Vay và nợ ngắn hạn	30.681	15.658
- Phải trả người bán	40.916	39.896
- Người mua trả tiền trước	22.607	71.058
- Thuế và các khoản nộp NSNN	3.786	7.263
- Phải trả người lao động	170	107
- Chi phí phải trả	5.849	1.206
- Phải trả nội bộ	11.567	7.865
- Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	-	-
- Các khoản phải trả phải nộp khác	29.564	26.679
- Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-
Nợ dài hạn	1.277	836
- Vay và nợ dài hạn	1.138	633
- Dự phòng trợ cấp mất việc làm	139	143
Tổng cộng	146.417	170.568

Nguồn: - Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2007

- Báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm 2008

- Năm 2006 Công ty chưa hoạt động theo mô hình công ty mẹ

Các khoản phải trả, phải nộp khác (Hợp nhất)

Các khoản phải trả, phải nộp khác	31/12/2007	30/9/2008
- Phải trả về KPCĐ	66	34
- Phải trả về BHXH, BHYT	33	27
- Doanh thu nhận trước	720	720
- Phải trả các dự án thi công	12.481	14.730
- Phải trả các dự án đầu tư	15.707	11.168
- Phải trả về cổ phần hoá DN	557	
Tổng cộng	29.564	26.679

Dư nợ Tín dụng Ngân hàng:

Dư nợ Ngân hàng (Công ty Mẹ) (tính đến ngày 30/9/2008)

Ngân hàng	Số HĐ/	Giá trị	Dư nợ tại 30/9/2008	Thời gian vay	Lãi suất	Mục đích
NH TMCP Bắc Á	001200/HĐTD	1.2 tỷ	1.200.000.000	12 tháng	1.05%/tháng	Vay vốn thi công
NH TMCP Kỹ Thương Chi nhánh Hoàn Kiếm	02/08/06/HĐHM/TCBHK	1.5 tỷ	440.924.849	12 tháng	Lãi suất vay theo từng thời kỳ áp dụng tại ngân hàng	Vay vốn thi công
Tổng cộng			1.640.924.849			

Nguồn: Công ty cung cấp

Dư nợ Ngân hàng (Hợp nhất) (tính đến ngày 30/9/2008)

Ngân hàng	Số HĐ	Giá trị	Dư nợ tại 30/9/2008	Thời gian vay	Lãi suất	Mục đích
NH TMCP Bắc Á	001200/HĐTD	1.2 tỷ	1.200.000.000	12 tháng	1.05% /tháng	Vay vốn thi công
NH TMCP Kỹ Thương CN Hoàn Kiếm	02/08/06/HĐHM/TCBHK	1.5 tỷ	440.924.849	12 tháng	Lãi suất vay theo từng thời kỳ áp dụng tại ngân hàng	Vay vốn thi công
Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Hà Nội	01/2008/HĐTD	35 tỷ	16.834.223.397	12 tháng	Lãi suất vay theo từng thời kỳ áp dụng tại ngân	Vay vốn thi công

					hàng	
Tổng cộng			18.475.148.246			

Nguồn: Công ty cung cấp

Các khoản nợ tín dụng đều được công ty thanh toán đúng hạn và đầy đủ.

❖ **Công nợ phải thu**

Các khoản phải thu (Công ty mẹ)

Đơn vị: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2006	31/12/2007	30/9/2008
I	Phải thu ngắn hạn	100.987	82.706	61.134
1	Phải thu khách hàng	58.417	28.146	15.997
2	Trả trước cho người bán	15.170	10.134	24.951
3	Phải thu nội bộ ngắn hạn	17.623	11.563	8.614
4	Các khoản phải thu khác	9.777	32.863	11.572
II	Phải thu dài hạn	-	-	-

Nguồn: - Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2007

- Báo cáo tài chính 9 tháng đầu năm 2008

Các khoản phải thu khác (Công ty mẹ)

Đơn vị: triệu đồng

TT	Phải thu khác	31/12/2006	31/12/2007	30/9/2008
1	Các công trình xây lắp	8.758	4.826	4.043
2	Tổng công ty Sông Hồng	50	4.349	1.374
3	Bán thanh lý ô tô	200	200	200
4	Các dự án đang triển khai	769	3.139	5.955
5	Lãi tiền gửi có kỳ hạn		1.721	
6	Lãi được chia từ góp vốn		497	
7	Cty Xây lắp vay thi công		18.131	
	Tổng cộng	9.777	32.863	11.572

Nguồn: - Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2007

- Báo cáo tài chính 9 tháng đầu năm 2008

Các khoản phải thu (Hợp nhất)

Đơn vị: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2007	30/9/2008
I	Phải thu ngắn hạn	112.068	88.899
1	Phải thu khách hàng	67.145	33.090
2	Trả trước cho người bán	5.003	5.922
3	Phải thu nội bộ ngắn hạn	11.658	9.486
4	Các khoản phải thu khác	28.262	40.391
II	Phải thu dài hạn	-	-

Nguồn: - Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2007

- Báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm 2008

- Năm 2006, Công ty chưa hoạt động theo mô hình công ty mẹ

Các khoản phải thu khác (Hợp nhất)

Đơn vị: triệu đồng

TT	Các khoản phải thu khác	31/12/2007	30/9/2008
1	Các công trình xây lắp	18.356	32.862
2	Tổng công ty Sông Hồng	4.349	1.374
3	Bán thanh lý ô tô	200	200
4	Các dự án đang triển khai	3.139	5.955
5	Lãi tiền gửi có kỳ hạn	1.721	
6	Lãi được chia từ góp vốn	497	
	Tổng cộng	28.262	40.391

12.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Một số chỉ tiêu tài chính tổng hợp (Công ty mẹ)

CHỈ TIÊU	ĐVT	Năm 2006	Năm 2007	
			Công ty mẹ	Hợp nhất
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:</i>				
- Hệ số thanh toán ngắn hạn:	lần	0,86	2,35	1,90
TSLĐ / Nợ ngắn hạn				
- Hệ số thanh toán nhanh:	lần	0,63	2,22	1,53

(TSLĐ - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn				
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:				
- Hệ số nợ/Tổng số Tài sản:	Lần	0,94	0,34	0,47
- Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu:	Lần	15,95	0,52	0,92
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:				
- Vòng quay hàng tồn kho = Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	lần	-	4,09	3,12
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản	%	49,83	50,10	51,18
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:				
- LN sau thuế /Doanh thu thuần	%	1,88	7,94	6,07
- LN sau thuế /Vốn chủ sở hữu	%	15,88	6,06	6,35
- LN sau thuế/ Tổng tài sản	%	0,94	3,98	3,11
- LN hoạt động kinh doanh / DT thuần	%	1,77	7,42	6,11

Nguồn: Công ty cung cấp

Về khả năng thanh toán: Nhìn chung, các hệ số về khả năng thanh toán của Công ty cho thấy INCOMEX đã kiểm soát tốt khả năng thanh toán của mình. Năm 2007, hệ số thanh toán ngắn hạn được duy trì ở mức 2,35 lần (Công ty mẹ) và 1,9 lần (hợp nhất), hệ số thanh toán nhanh ở mức trên 2,22 lần (Công ty mẹ) và 1,53 lần (hợp nhất). Các hệ số này năm 2007 so với năm 2006 đều được cải thiện rõ rệt.

Về cơ cấu vốn: Các chỉ tiêu về cơ cấu vốn qua các năm 2006, 2007 cho thấy công ty đã điều chỉnh hiệu quả và hợp lý cơ cấu vốn của mình. Năm 2006, với số vốn điều lệ 15 tỷ đồng, lại hoạt động trong lĩnh vực xây lắp nên công ty chủ yếu dựa vay nợ. Năm 2007, do thực hiện tăng vốn điều lệ lên 150 tỷ nên số nợ vay của công ty đã giảm đi đáng kể. Hệ số Nợ/tổng tài sản năm 2007 ở mức 0,34 lần năm 2007 (công ty mẹ) và 0,47 lần (hợp nhất). Đây là mức tương đối tốt so với các doanh nghiệp khác hoạt động trong ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Về năng lực hoạt động: Vòng quay hàng tồn kho năm 2007 ở mức 4,09 lần cho thấy tốc độ kinh doanh của doanh nghiệp có hiệu quả, hàng tồn kho được quay vòng nhanh trong năm. Điều này được giải thích bởi trong năm 2007, công ty thực hiện chuyển đổi mô hình, các hoạt động xây lắp được giao cho công ty con nên vòng quay hàng tồn kho đã được cải thiện rõ rệt.

Về khả năng sinh lời: Các chỉ tiêu cho thấy khả năng sinh lời của INCOMEX được cải thiện đáng kể trong năm 2007. Các chỉ số thuộc nhóm này trong năm 2007 đều tăng so với năm 2006, trừ chỉ số LN sau thuế /Vốn chủ sở hữu do trong năm 2007 công ty thực hiện phát

hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 10 tỷ đồng lên 150 tỷ đồng. Trong những năm tới, dự báo các chỉ số này cũng sẽ tiếp tục tăng do các dự án bất động sản của INCOMEX sẽ được đưa vào khai thác sử dụng, tạo ra nguồn doanh thu, lợi nhuận lớn cho Công ty.

13. Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

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

TT	Họ và tên	Chức vụ
1	Trịnh Xuân Thanh	Chủ tịch HĐQT
2	Nguyễn Xuân Thi	Phó Chủ tịch HĐQT
3	Phạm Hùng	Ủy viên HĐQT - TGD
4	Mai Văn Đông	Ủy viên HĐQT
5	Đặng Tiên Phong	Ủy viên HĐQT
6	Hoàng Ngọc Sáu	Ủy viên HĐQT, Phó TGD
7	Nguyễn Khánh Dũng	Ủy viên HĐQT
8	Nguyễn Văn Hiến	Trưởng BKS
9	Nguyễn Đức Việt	Thành viên BKS
10	Trịnh Thị Mỹ Hạnh	Thành viên BKS
11	Nguyễn Tuấn Anh	Phó TGD
12	Nguyễn Hồng Thái	Phó TGD
13	Phan Chí Trung	Phó TGD
14	Nông Thị Thu Trang	Kế toán trưởng

13.1 Hội đồng quản trị

(1) Ông Trịnh Xuân Thanh – Chủ tịch Hội đồng quản trị

- Ngày tháng năm sinh : 13-02-1966
- Số Hộ chiếu : CVS 0053852 cấp ngày 02/4/2005 tại Cục QLXNC Hà Nội
- Chức vụ công tác hiện nay : Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Địa chỉ thường trú : Số 6, ngõ 34, ngách 14, Vạn Bảo, Ba Đình, Hà Nội
- Trình độ văn hoá : Đại học
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư quy hoạch đô thị kiến trúc
- Tóm tắt quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
1995-2000	Xí nghiệp Xây lắp-Trung ương Đoàn TNCS Hồ Chí Minh	Giám đốc
2000-2007	Chi nhánh Hà Nội - Tổng Công ty Xây dựng Sông Hồng	Phó Giám đốc
	Công ty INCOMEX	Giám đốc
	Tổng Công ty Xây dựng Sông Hồng	Phó Tổng Giám đốc
	Tổng Công ty Xây dựng Sông Hồng	Tổng Giám đốc
Tháng 4/2006 - nay	Công ty INCOMEX	Chủ tịch HĐQT
Tháng 11/2007 - nay	Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Tổng Giám đốc

- Chức vụ hiện tại : Chủ tịch HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại đơn vị khác : Tổng Giám đốc Tổng Công ty PVC
- Số lượng cổ phần đang nắm giữ cá nhân : 449.065 cổ phần, trong đó:
- Những người liên quan:
 - (1) Đàm Thị Ngọc Kha (Mẹ) : 17.500 cổ phần.
 - (2) Trần Dương Nga (Vợ) : 8.991 cổ phần
 - (3) Trịnh Xuân Tuấn (Em ruột) : 21.500 cổ phần
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không

(2) Ông Lê Xuân Thi – Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

- Ngày tháng năm sinh : 29/03/1967
- Số CMND: 011152194 ngày cấp: 21/03/96 nơi cấp Hà Nội
- Địa chỉ thường trú : N3 p103, 222A Đội Cấn, Liễu Giai, Hà Nội
- Trình độ văn hoá : Đại học
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
- Tóm tắt quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
1985 – 1990	Học tập và làm việc tại Tiệp Khắc	
1990 - 1996	Làm việc tại CHLB Đức	

1996-2005	Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội	Chuyên viên
2005 - 2006	Công ty INCOMEX	Phó Chủ tịch HĐQT, Phó Giám đốc
2007 - nay	Công ty INCOMEX	Phó Chủ tịch HĐQT
	Công ty CP Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Sông Hồng	Chủ tịch HĐQT

- Chức vụ hiện tại : Phó Chủ tịch HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại đơn vị khác : Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Sông Hồng
- Số lượng cổ phần đang nắm giữ cá nhân : 298.727 cổ phần, trong đó:
- Những người liên quan : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không

(3) Ông Phạm Hùng - Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc

- Ngày tháng năm sinh : 06/11/1972
- Số CMND: 012109537 ngày cấp: 06/06/1998 nơi cấp Hà Nội
- Địa chỉ thường trú : D9b Giảng Võ, Hà Nội
- Trình độ văn hoá : Đại học
- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ - Kiến trúc sư
- Tóm tắt quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
1994 - 1998	Bộ Xây dựng	Cán bộ
1998 - 2004	Công an thành phố Hà Nội	Cán bộ
3/2005 – 4/2006	Công ty Đầu tư xây dựng và xuất nhập khẩu Hà Nội	Phó Giám đốc
5/2006-7/2006	Công ty INCOMEX	Ủy viên HĐQT, Phó Giám đốc
8/2006 - nay	Công ty INCOMEX	Ủy viên HĐQT, Tổng Giám đốc

- Chức vụ hiện tại : Ủy viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty
- Số lượng cổ phần đang nắm giữ : 1.332.061 cổ phần, trong đó:
 - Đại diện vốn góp của Tổng công ty PVC : 975.000 cổ phần;

- Cổ phần cá nhân : 357.061 cổ phần.
- Những người liên quan :
- (1) Phạm Thu Hiền (Chị ruột) : 50.000 cổ phần.
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không

(4) Ông Mai Văn Đông – Thành viên Hội đồng quản trị

- Ngày tháng năm sinh : 13/07/1960
- Số CMND: 012484429 ngày cấp: 07/01/2002 nơi cấp Hà Nội
- Địa chỉ thường trú : Số 9, ngách 176/15, ngõ 167 Tây Sơn, Hà Nội.
- Trình độ văn hoá : 10/10
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư đô thị
- Tóm tắt quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
1989 - 2000	Làm hợp đồng cho nhiều đơn vị	
2000 - 2004	Đội xây dựng số 2 - Tổng Công ty Xây dựng Sông Hồng	Đội trưởng
2004 – 8/2006	Chi nhánh Hà Nội - Tổng Công ty Xây dựng Sông Hồng	Phó Giám đốc CN
9/2006 – 6/2007	Trung tâm Đấu thầu và Điều hành dự án - Tổng Công ty Xây dựng Sông Hồng	Giám đốc TT
4/2006 - nay	Công ty INCOMEX	Ủy viên HĐQT
7/2007 – nay	Tổng Công ty Sông Hồng	Phó Tổng Giám đốc

- Chức vụ hiện tại : Ủy viên HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại đơn vị khác : Phó TGD Tổng Công ty Sông Hồng
- Số lượng cổ phần đang nắm giữ cá nhân : 224.306 cổ phần
- Những người liên quan:
- (1) Vũ Thi Thu Hương (Vợ) : 6.735 cổ phần.
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không

(5) Ông Đặng Tiên Phong - Thành viên Hội đồng quản trị

- Ngày tháng năm sinh : 11/11/1963

- Số CMND: 011743294 ngày cấp: 15/07/1991 nơi cấp Hà Nội
- Địa chỉ thường trú : Số 01 Lê Phụng Hiểu – Hà Nội
- Trình độ văn hoá : 10/10
- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ - Kiến trúc sư
- Tóm tắt quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
1985 - 1990	Trường ĐH Kiến trúc - Hà Nội	Sinh viên
1991 - 2003	Trường ĐH Kiến trúc - Hà Nội	Giáo viên
2004 - 2006	Chi nhánh Hà Nội - Tổng Công ty Xây dựng Sông Hồng	Phó Giám đốc CN
	Công ty INCOMEX	Phó Giám đốc
9/2006 – 6/2007	Cty CP Đầu tư Địa ốc Sông Hồng	Giám đốc
4/2006 – nay	Công ty INCOMEX	Ủy viên HĐQT
9/2006 -7/2008	Tổng Công ty Sông Hồng	Phó Tổng Giám đốc
8/2008 - nay	Tổng Công ty Sông Hồng	Tổng Giám đốc

- Chức vụ hiện tại : Ủy viên HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại đơn vị khác : TGD Tổng Công ty Sông Hồng
- Số lượng cổ phần đang nắm giữ cá nhân : 223.808 cổ phần,
- Những người liên quan:
 - (1) Trần Thị Phương Lan (Vợ) : 5.000 cổ phần.
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không

(6) Ông Hoàng Ngọc Sáu - Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc

- Ngày tháng năm sinh : 4/6/1966
- Số CMND: 012178787 ngày cấp: 8/1/1998 nơi cấp Hà Nội
- Địa chỉ thường trú : Phòng 411 – B12 Tập thể Kim Liên – Hà Nội
- Trình độ văn hoá : 10/10
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Xây dựng
- Tóm tắt quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
12/1994-3/1995	Công trình UBND thị xã Vĩnh Yên – Vĩnh Phúc	Chỉ huy trưởng

04/1995 – 12/1995	Công trình UBND thị xã Vĩnh Yên – Vĩnh Phúc	Giám sát kỹ thuật Gpico
1996 - 1997	Trường Đại học Kiến Trúc – Hà Nội	Cán bộ
1998 - 2005	Ban QLDA vốn ngân sách - Sở Tài nguyên Môi trường	Chuyên viên
2005 - 2007	Ban QLDA Kim Liên – Công ty INCOMEX	Giám đốc ban
8/2007 - nay	Công ty INCOMEX	Ủy viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc ban QLDA Kim Liên

- Số lượng cổ phần đang nắm giữ : 1.199.205 cổ phần, trong đó:
 - Đại diện vốn góp của Tổng công ty PVC : 975.000 cổ phần;
 - Cổ phần cá nhân : 224.205 cổ phần.
- Những người liên quan : không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không

(7) Ông Nguyễn Khánh Dũng - Thành viên Hội đồng quản trị

- Ngày tháng năm sinh : 01/11/1973
- Số CMND: 011729608 ngày cấp: 24/12/2007 nơi cấp Hà Nội
- Địa chỉ thường trú : Phòng 411 – B12 Tập thể Kim Liên – Hà Nội
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kiến trúc sư
- Tóm tắt quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
1991 -1997	Sinh viên ĐH Kiến Trúc Hà Nội	Sinh viên
1998 - 2002	Công ty Liên danh Xây dựng -VIC	Chuyên viên
2002 - 2006	Hành nghề tự do	
01/2007- nay	Tổng Công ty Tài chính CP Dầu khí	Chuyên viên
	Công ty CP Đầu tư PV -Inconess	Ủy viên HĐQT
	Công ty CP Năng lượng Sông Đà Điện Biên	Ủy viên HĐQT
	Công ty INCOMEX	Ủy viên HĐQT

- Chức vụ hiện tại : Ủy viên HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại đơn vị khác : Chuyên viên Ban Đầu tư – Tổng công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam, Ủy viên HĐQT Công ty CP Đầu tư PV – Inconess, Ủy viên HĐQT Công ty CP Năng lượng Sông Đà Điện Biên.
- Số lượng cổ phần đang nắm giữ : 1.050.000 cổ phần, trong đó:
 - Đại diện vốn góp của Tổng công ty PVFC : 1.050.000 cổ phần;
 - Cổ phần cá nhân : 0 cổ phần.
- Những người liên quan : không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không

13.2 Ban Kiểm soát

(1) Ông Nguyễn Văn Hiến – Trưởng ban Kiểm soát

- Ngày tháng năm sinh : 25/03/1965
- Số CMND: 012893731 ngày cấp 12/10/2006 nơi cấp Hà Nội
- Địa chỉ thường trú : Số 67/96 phố Đại Từ - Đại Kim - Hà Nội
- Trình độ văn hoá : 10/10
- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ kinh tế
- Tóm tắt quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
1993 -1995	Công ty VTTB Hà Nội – Tổng Công ty Sông Đà	Chuyên viên
1995 -2001	Công ty Sông Đà 4 – Tổng Công ty Sông Đà	Kế toán trưởng
10/2001 -08/2002	Ban điều hành Thủy điện Seessan 3 tại miền Trung	Phó Kế toán trưởng
09/2002 – 08/2004	Ban QLDA Xi măng Hạ Long - Tổng Công ty Sông Đà	Phó Kế toán trưởng
09/2004 -05/2006	Công ty Sông Đà 12 – Tổng Công ty Sông Đà	Kế toán trưởng
6/2006 – 7/2007	Tổng Công ty Sông Hồng	Kế toán trưởng
4/2006 - nay	Công ty INCOMEX	Trưởng BKS
8/2008 - nay	Tổng Công ty Sông Hồng	Phó Tổng Giám đốc
	Trưởng Ban kiểm soát	Công ty INCOMEX

- Chức vụ hiện tại : Trưởng BKS Công ty INCOMEX
- Chức vụ đang nắm giữ tại đơn vị khác : Phó TGD Tổng Công ty Sông Hồng
- Số lượng cổ phần đang nắm giữ : 832.004 cổ phần, trong đó:
 - Đại diện vốn góp của Tổng công ty Sông Hồng : 805.691 cổ phần;
 - Cổ phần cá nhân : 26.313 cổ phần
- Những người liên quan : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không

(2) Ông Nguyễn Đức Việt - Thành viên Ban kiểm soát

- Ngày tháng năm sinh : 13/12/1979
- Số CMND: 011987859 ngày cấp: 30/10/2006 nơi cấp: Hà Nội
- Địa chỉ thường trú : 35 Hàng Buồm- Hà Nội
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư năng lượng
- Tóm tắt quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
4/2003-4/2005	Trung tâm thí nghiệm điện – Công ty Sông Đà 11	Cán bộ
4/2005 – 4/2006	Công ty CP Thủy điện Cửa Đạt	Chuyên viên
4/2006 – 12/2006	Công ty CP Thủy điện Hương Điền	Phó trưởng phòng Kinh tế - kế hoạch
7/2007 - nay	Tổng Công ty CP Bảo hiểm Dầu khí	Chuyên viên Ban đầu tư

- Chức vụ hiện tại : Thành viên BKS Công ty INCOMEX
- Chức vụ đang nắm giữ tại đơn vị khác : Chuyên viên Ban Đầu tư Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam
- Số lượng cổ phần đang nắm giữ : 525.000 cổ phần, trong đó:
 - Đại diện vốn góp của Tổng công ty PVI : 525.000 cổ phần;
 - Cổ phần cá nhân : không có
- Những người liên quan : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không

(3) Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh - Thành viên Ban kiểm soát

- Ngày tháng năm sinh : 24/03/1981
- Số CMND: 012196985 cấp ngày 22/03/1999 tại Hà Nội
- Địa chỉ thường trú : 84b Tô Ngọc Vân – Tây Hồ - Hà Nội
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân tài chính – ngân hàng
- Tóm tắt quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2003 - 2006	Ngân hàng VID Public	Nhân viên thanh toán
6/2006 – 12/2006	Công ty CP Vĩ Sơn	Trợ lý HĐQT
01/2007 – 2/2008	Công ty CP Chứng khoán Dầu khí	Chuyên viên Ban đầu tư
3/2008 - nay		Trưởng phòng Kinh doanh chứng từ có giá – Ban Đầu tư

- Chức vụ hiện tại : Thành viên BKS Công ty INCOMEX
- Chức vụ đang nắm giữ tại đơn vị khác : Trưởng phòng Kinh doanh chứng từ có giá – Ban Đầu tư Công ty CP Chứng khoán Dầu khí
- Số lượng cổ phần đang nắm giữ : không có
- Những người liên quan : không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không

13.3 Ban Tổng Giám đốc

(1) Ông Phạm Hùng – Tổng Giám đốc

(Như ở trên)

(2) Ông Hoàng Ngọc Sáu – Phó Tổng Giám đốc

(Như ở trên)

(3) Ông Nguyễn Hồng Thái – Phó Tổng Giám đốc

- Ngày tháng năm sinh : 30/5/1966.
- Số CMND: 011259087 ngày cấp: 31/08/2007 nơi cấp Hà Nội.
- Địa chỉ thường trú : P. 203 – C4 Giảng Võ – Hà Nội.
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư nhiệt điện – cử nhân ngoại ngữ
- Tóm tắt quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2001 - 2005	Chi nhánh Hà Nội – Tổng Công ty Xây dựng Sông Hồng	Trưởng phòng Tổng Hợp
2005 - 2006	Trung tâm kinh doanh Xuất nhập khẩu - Công ty INCOMEX	Giám đốc TT
3/2006-9/2006	Ban chuẩn bị đầu tư dự án Thái Hà Công ty INCOMEX	Giám đốc ban
9/2006 – 1/2007	Tổng Công ty Xây dựng Sông Hồng	Phó chánh văn phòng
01/2007 - nay	Công ty INCOMEX	Phó Tổng Giám đốc

- Chức vụ hiện tại : Phó Tổng Giám đốc
- Số lượng cổ phần đang nắm giữ cá nhân : 36.000 cổ phần
- Những người liên quan : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không

(4) Ông Nguyễn Tuấn Anh – Phó Tổng Giám đốc

- Ngày tháng năm sinh : 06/09/1972
- Số CMND: 012274936 ngày cấp: 28/08/1999 nơi cấp Hà Nội.
- Địa chỉ thường trú : Số 28 ngách 5, ngõ 281 Nguyễn Tam Trinh, Hà Nội.
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ - Kiến trúc sư.
- Tóm tắt quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
1994 - 2000	Viện nghiên cứu thiết kế trường học	Cán bộ
2001 - 2006	Văn phòng thiết kế 1	Giám đốc
12/2006 - nay	Công ty INCOMEX	Phó Tổng Giám đốc

- Số lượng cổ phần đang nắm giữ cá nhân : 35.930 cổ phần
- Những người liên quan:
 - (1) Đặng Thị Thân (Mẹ) : 9.000 cổ phần
 - (2) Nguyễn Thị Ngọc Anh (Em gái) : 30.000 cổ phần
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không

(5) Ông Phan Chí Trung – Phó Tổng Giám đốc

- Ngày tháng năm sinh : 11/01/1970
- Số CMND: 011368743 ngày cấp: 15/02/2006 nơi cấp Hà Nội.
- Địa chỉ thường trú : Số 77 Kim Mã Thượng – Ba Đình – Hà Nội.
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Tóm tắt quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
7/1986-01/1988	Quận đoàn Hoàn Kiếm – Liên đội Thanh niên xung phong	Ủy viên Ban Chấp hành
2/1992- 4/1995	Công ty TNHH Phát triển Nhân lực LADECO	Phó Giám đốc
5/1995-11/2000	Công ty VINCONEX 10	Đội trưởng đội thi công
12/2000 - 2004	Chi nhánh Hà Nội Tổng Công ty xây dựng Sông Hồng	Đội trưởng đội thi công
2004 - 2006	Xí nghiệp 3, Công ty INCOMEX	Giám đốc xí nghiệp
2006 - nay	Công ty INCOMEX	Phó Tổng Giám đốc
8/2007 -nay	Công ty CP Xây lắp Incomex	Tổng Giám đốc

- Chức vụ hiện tại : Phó Tổng Giám đốc Công ty INCOMEX
- Chức vụ đang nắm giữ tại đơn vị khác : TGD Công ty CP Xây lắp INCOMEX
- Số lượng cổ phần đang nắm giữ cá nhân : 133.203 cổ phần
- Những người liên quan:
 - (1) Nguyễn Hải Yến (Vợ) : 4.037 cổ phần
 - (2) Phan Tất Thành (Em trai) : 10.000 cổ phần
 - (3) Phan Thị Thanh Huyền (Em gái) : 10.000 cổ phần
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không

13.4 Kế toán trưởng: Bà Nông Thị Thu Trang

- Ngày tháng năm sinh : 22/04/1979
- Số CMND: 012974623 cấp ngày 6/6/2007 tại Hà Nội
- Địa chỉ thường trú : CT5 – Đơn nguyên 2 Khu ĐTM Định Công

- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
- Tóm tắt quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
03/2001 – 8/2002	Bưu điện tỉnh Cao Bằng	Kiểm toán viên nội bộ
8/2002 – 3/2003	Công ty Điện báo – Điện thoại Bưu điện tỉnh	Kế toán tổng hợp
3/2003 – 9/2004	Chi nhánh Hà Nội – Tổng Công ty Xây dựng Sông Hồng	Kế toán viên
10/2004 – 9/2007	Cty INCOMEX	Phó phòng kế toán
4/2006 – 9/2007	Cty INCOMEX	Thành viên BKS
10/2007- nay	Cty INCOMEX	Kế toán trưởng Công ty

- Số lượng cổ phần đang nắm giữ cá nhân : 18.450 cổ phần
- Những người liên quan : không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không

14. Tài sản

Tình hình văn phòng, đất đai nhà xưởng đang sử dụng của Công ty CP Xây dựng Sông Hồng như sau:

TT	Địa điểm	Diễn giải	Diện tích	Ghi chú
1	164 Lò Đúc	Văn phòng giao dịch	102,5m ² , cao 7 tầng	Đang làm thủ tục cấp GCNQSDĐ

- Các tài sản chính của Công ty INCOMEX như sau:

Đơn vị: đồng

Tài sản	Tại ngày 31/12/2007		Tại ngày 30/09/2008	
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
TSCĐ hữu hình	5.834.734.349	5.307.718.524	12.065.740.738	11.559.027.598
- Phương tiện vận tải	2.598.274.538	2.453.025.812	3.383.163.824	2.988.688.498
- Nhà cửa, vật kiến trúc	1.945.339.260	1.945.339.260	8.398.373.818	8.398.373.818
- Máy móc,	1.047.000.000	750.350.000	-	0

thiết bị				
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	97.635.978	54.563.052	127.717.978	71.556.775
- TSCĐ khác	146.484.573	104.440.400	156.485.118	100.408.507
TSCĐ vô hình	-	-	-	-
Cộng	5.834.734.349	5.307.718.524	12.065.740.738	11.559.027.598

Nguồn: - Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2007

- Báo cáo tài chính 9 tháng đầu năm 2008

15. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong 3 năm tới

15.1 Một số chỉ tiêu kinh tế tài chính chủ yếu giai đoạn 2008-2010

TT	Chỉ tiêu	Năm 2008		Năm 2009		Năm 2010	
		Giá trị	Tăng trưởng	Giá trị	Tăng trưởng	Giá trị	Tăng trưởng
1	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	150	-	150	-	150	-
2	Doanh thu thuần (tỷ đồng)	291,2	92,82 %	439,8	50,99 %	507,2	15,35 %
3	Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	35,9	239,92 %	43,4	20,94 %	53,8	24,05 %
4	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	12,32 %		9,87 %		10,61 %	
5	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	22 %		27 %		33 %	
6	Tỷ lệ cổ tức	tối thiểu 15%		18 %		20 %	

Nguồn: Công ty cung cấp

15.2 Căn cứ đạt các chỉ tiêu trên

Kế hoạch lợi nhuận năm 2008 là 35,9 tỷ đồng hoàn toàn có cơ sở đạt được vì trong năm nay, 2 dự án trọng điểm của công ty là dự án phá dỡ và xây dựng mới nhà ở chung cư cao tầng B4, B14 khu tập thể Kim Liên, Đống Đa, Hà Nội và dự án Nhóm nhà ở 33 phố Đường Thành, phường Cửa Đông, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội và một phần doanh thu trong vận hành dự kiến của dự án Chợ Hàng Da, cùng với một số dự án khác, cụ thể là:

(1). Dự án án phá dỡ và xây dựng mới nhà ở chung cư cao tầng B4, B14 khu tập thể Kim Liên, Đống Đa, Hà Nội

A. Các căn cứ pháp lý:

- Căn cứ Quyết định số 3537/QĐ-UB ngày 24 tháng 6 năm 2003 của UBND Thành Phố Hà Nội về việc phê duyệt Dự án đầu tư Phá dỡ và xây dựng mới nhà ở Chung cư cao tầng B4, B14 tập thể Kim Liên quận Đống Đa.
- Căn cứ Quyết định số 2882/QĐ-UBND ngày 22 tháng 6 năm 2006 của UBND Thành Phố Hà Nội cho phép đầu tư Dự án: Dự án Phá dỡ và xây dựng mới nhà ở Chung cư cao tầng B4, B14 Khu tập thể Kim Liên.
- Căn cứ Quyết định số 47/QĐ-HĐQT ngày 23 tháng 6 năm 2006 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần xây dựng Sông Hồng phê duyệt Dự án Phá dỡ và xây dựng mới nhà ở Chung cư cao tầng B4, B14 Khu tập thể Kim Liên.
- Căn cứ Quyết định số 5730/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2006 của UBND Thành Phố Hà Nội về việc thu hồi 17.204,6m² đất tại phường Kim Liên, quận Đống Đa giao cho Công ty cổ phần xây dựng Sông Hồng để thực hiện Dự án phá dỡ và xây dựng mới nhà ở chung cư cao tầng B4, B14 khu tập thể Kim Liên.
- Căn cứ thiết kế kỹ thuật do Công ty tư vấn thiết kế xây dựng CDC lập đã được Sở Xây dựng thẩm định tại văn bản số 702/TĐ-SXD cho nhà B4, văn bản số 701/TĐ-SXD ngày 09 tháng 6 năm 2005 cho nhà B14.

B. Giới thiệu dự án

- Địa điểm xây dựng : Khu tập thể Kim Liên, Đống Đa, Hà Nội
- Chủ đầu tư : Công ty CP Xây dựng Sông Hồng
- Quy mô dự án
 - + Nhà B4:
 - Diện tích khu đất: 3440 m²; Diện tích xây dựng: 2100 m²
 - Diện tích đất xây dựng HTKT, đường nội bộ, cây xanh: 1340 m²; - Số đơn nguyên: 2 đơn nguyên 14 và 21 tầng; Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng: 21.966 m²
 - + Nhà B14
 - Diện tích khu đất: 3.250; Diện tích xây dựng: 2.100 m²
 - Diện tích đất xây dựng HTKT, đường nội bộ, cây xanh: 1.150 m²;
 - Số đơn nguyên: 2 đơn nguyên 14 và 17 tầng; Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng : 19.297 m²
- Tổng mức đầu tư : 445,1 tỷ đồng
- Thời gian thực hiện : Quý 4/2007-Quý 4/2010
- Các chỉ tiêu tài chính
 - Tổng doanh thu của dự án: 586,8 tỷ đồng.
 - Tổng lợi nhuận sau thuế của dự án: 128,8 tỷ đồng

Hiện nay Công ty đang thi công xây dựng phần móng của Công trình nhà B14, đồng thời tiến hành thu tiền đợt 1 của khách hàng với tổng giá trị đợt 1 tương ứng với 40% giá trị hợp đồng mua nhà đã ký kết. Giá trị khối lượng xây dựng thực hiện tính đến cuối năm 2008 là

83,0 tỷ đồng. Số tiền thu đợt 1 tương ứng với giá trị là 116,5 tỷ đồng. Công ty dự kiến trích lãi tại thời điểm cuối năm 2008 tương ứng là 30,5 tỷ đồng.

Năm 2009, dự kiến hoàn thành xây dựng nhà B14 và thi công xong phần móng của nhà B4, đồng thời thu toàn bộ phần tiền bán nhà chung cư B14 còn lại và 40% giá trị hợp đồng của Nhà B4. Giá trị khối lượng xây dựng thực hiện trong năm 2009 tính tại thời điểm cuối năm là 199,3 tỷ đồng. Số tiền thu trong năm 2009 tương ứng với giá trị là 233,9 tỷ đồng. Công ty dự kiến trích lãi tại thời điểm cuối năm 2009 tương ứng là 31,5 tỷ đồng.

Năm 2010, thi công xây dựng tiếp nhà B4 (dự kiến hoàn thành quý I/2011), đồng thời thu tiếp tiền bán nhà chung cư B4 theo tiến độ trong hợp đồng. Giá trị khối lượng xây dựng thực hiện trong năm 2010 tính tại thời điểm cuối năm là 144,6 tỷ đồng. Số tiền thu trong năm 2010 tương ứng với giá trị là 226,8 tỷ đồng. Công ty dự kiến trích lãi tại thời điểm cuối năm 2010 là 47,0 tỷ đồng.

Năm 2011 Công ty dự kiến trích hết phần lợi nhuận còn lại của dự án là khoảng 19,8 tỷ đồng.

(2) Dự án Nhóm nhà ở 33 phố Đường Thành, phường Cửa Đông, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội,

A. Các căn cứ pháp lý:

- Công văn số 687/UBND-TNMT ngày 07 tháng 12 năm 2005 của Ủy Ban Nhân Dân Quận Hoàn Kiếm về việc diện tích đất tại 33 Phố Đường Thành.
- Công văn số 1171/UB-NNĐC ngày 27 tháng 3 năm 2006 của UBND Thành Phố Hà Nội về việc hướng dẫn Công ty đầu tư xây dựng và xuất nhập khẩu Hà Nội (nay là Công ty INCOMEX) xin sử dụng đất tại Phố 33 Đường Thành, Phường Cửa Đông, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.
- Công văn số 98/QHKT-P2 ngày 19 tháng 01 năm 2007 của Sở Quy Hoạch Kiến Trúc Hà Nội về việc chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc sơ bộ Khu nhà ở thấp tầng Phố 33 Đường Thành, Phường Cửa Đông, Quận Hoàn Kiếm, Thành Phố Hà Nội.
- Thông báo số 106/TB-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2007 của UBND quận Hoàn Kiếm về việc thu hồi đất để triển khai dự án Nhóm nhà ở 33 phố Đường Thành.
- Quyết định số 167/QĐ - UBND ngày 11 tháng 1 năm 2008 của UBND Thành phố Hà Nội về việc chấp thuận đầu tư dự án Nhóm nhà ở 33 phố Đường Thành, P. Cửa Đông, Q. Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội.

B. Giới thiệu dự án

- Địa điểm xây dựng : Phố 33 Đường Thành - Q. Hoàn Kiếm - TP. Hà Nội.

- Chủ đầu tư : Công ty CP Xây dựng Sông Hồng
- Quy mô dự án : Đầu tư xây dựng mới toàn bộ với:
 - Tổng diện tích khu đất: 746 m²; Diện tích xây dựng: 458,48m²; Diện tích giao thông chung: 287,52m²
 - Diện tích xây dựng: 451,3 m² trong đó Diện tích xây dựng chung cư: 83m² và Diện tích xây dựng nhà ở: 375,48 m².
- Tổng mức đầu tư (*dự kiến*) : 26,2 tỷ VNĐ
- Thời gian thực hiện : Quý 4/2008 - Quý 4/2010
- Các chỉ tiêu tài chính : Tổng doanh thu của dự án: 36,9 tỷ đồng
Tổng lợi nhuận sau thuế của dự án: 7,3 tỷ đồng

Hiện nay, dự án đang tiến hành phá dỡ để chuẩn bị đầu tư xây dựng công trình. Giá trị khối lượng xây dựng thực hiện tính đến cuối năm 2008 là 7,9 tỷ đồng. Số tiền thu đợt 1 tương ứng với giá trị là 11,060 tỷ đồng. Công ty dự kiến trích lãi tại thời điểm cuối năm 2008 tương ứng là 2,2 tỷ đồng.

Năm 2009, công ty tiếp tục thi công xây dựng và hoàn thành toàn bộ các hạng mục công trình của dự án, đồng thời thu nốt phần tiền của khách hàng tương ứng với 70% giá trị hợp đồng mua nhà đã ký kết. Giá trị khối lượng xây dựng thực hiện năm 2009 là 18,3 tỷ đồng. Số tiền thu đợt 2 tương ứng với giá trị là 25,8 tỷ đồng. Công ty dự kiến trích lãi tại thời điểm cuối năm 2009 tương ứng là 5,1 tỷ đồng.

(3) Dự án đầu tư xây dựng chợ Hàng Da

A- Căn cứ pháp lý

- Căn cứ Quyết định số 2304 ngày 01 tháng 6 năm 2007 của UBND Tp. Hà Nội về việc phê duyệt kết quả đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án xây dựng Chợ Hàng Da.
- Căn cứ Quyết định số 3919/QĐ-UBND ngày 03 tháng 10 năm 2007 của UBND Tp. Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh nhà đầu tư thực hiện dự án xây dựng chợ Hàng Da.
- Căn cứ công văn số 170/QHKT-P2 ngày 25/1/2008 của Sở Quy Hoạch Kiến Trúc về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng và Phương án kiến trúc sơ bộ điều chỉnh dự án chợ Hàng Da tại phường Cửa Đông, quận Hoàn Kiếm, Tp. Hà Nội.
- Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000209 do UBND Tp. Hà Nội cấp ngày 3 tháng 9 năm 2008.
- Căn cứ Văn bản số 875/ CV – TĐ ngày 05/9/2008 của Sở Xây dựng Hà Nội về việc thẩm định thiết kế cơ sở dự án xây dựng Chợ Hàng Da

B. Giới thiệu dự án

- Địa điểm xây dựng : Phường Cửa Đông – Quận Hoàn Kiếm – Thành phố Hà Nội
- Chủ đầu tư : Công ty cổ phần Thương mại Hàng Da, trong đó Công ty CP Xây dựng Sông Hồng là cổ đông sáng lập và nắm giữ phần vốn chi phối 51%
- Quy mô dự án
 - Tổng diện tích khu đất: 3.367 m²
 - Tầng cao công trình : 4 tầng nổi + 02 tầng hầm
 - Tổng diện tích sàn các tầng nổi: 9.312 m²
 - Diện tích sàn 2 tầng hầm: 7.556 m²
- Tổng mức đầu tư : 236 tỷ đồng (dự kiến)
- Thời gian thực hiện : Quý 4/2008 - Quý 4/2009.
- Tiến độ dự án : Hiện tại dự án đã nộp hồ sơ tại Sở tài nguyên môi trường và nhà đất Hà Nội để làm thủ tục thuê đất, chuẩn bị xin phép xây dựng đồng thời di dời các hộ kinh doanh ra khu vực chợ tạm vừa xây dựng xong để tiến hành khởi công xây dựng công trình.

Dự án đầu tư xây dựng Chợ Hàng Da do Công ty Cổ phần Thương mại Hàng Da là chủ đầu tư và doanh thu của việc vận hành dự án sẽ được chuyển về INCOMEX theo tỷ lệ góp vốn, và được dự kiến trích một phần doanh thu tại năm 2010. Dự án đầu tư xây dựng Chợ Hàng Da theo tiến độ tính toán dự kiến sẽ hoàn thành xây dựng vào quý III/2010, doanh thu vận hành tính từ đầu quý IV/2010 dự kiến đạt 15 tỷ đồng.

(4). Dự án đầu tư xây dựng công trình Trung tâm thương mại - Văn phòng và dịch vụ công cộng cầu Vĩnh Tuy.

A. Căn cứ pháp lý

- Công văn số 05/UB-TN&MT ngày 05/01/2006 của UBND Quận Long Biên gửi Công ty đầu tư xây dựng và xuất nhập khẩu Hà Nội (nay là Công ty cổ phần xây dựng Sông Hồng) về việc thoả thuận chủ trương nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng cụm các công trình công cộng tại khu đất thuộc dự án tái định cư cầu Vĩnh Tuy tại địa bàn phường Long Biên quận Long Biên;
- Công văn số 1339/UB-XDĐT ngày 05 tháng 04 năm 2006 của Công ty đầu tư xây dựng và xuất nhập khẩu Hà Nội (nay là Công ty cổ phần xây dựng Sông Hồng) về việc nghiên cứu lập Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm Thương mại và Văn phòng cho thuê, Dịch vụ công cộng khu tái định cư cầu Vĩnh Tuy tại phường Long Biên Hà Nội ;
- Công văn số 2174/ QHKT – P3 ngày 31/12/2007 của Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng và Phương án kiến trúc các công trình tại khu đất CC trong khu tái định cư cầu Vĩnh Tuy tại phường Long Biên, quận Long Biên.

B. Giới thiệu dự án

- Địa điểm xây dựng : Khu tái định cư cầu Vĩnh Tuy tại phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội.

- Chủ đầu tư : Công ty CP Xây dựng Sông Hồng
- Quy mô dự án : Đầu tư xây dựng mới toàn bộ công trình, cao 17 tầng + 2 tầng hầm với :
 - Diện tích khu đất : 8.753 m²
 - Tổng diện tích sàn : 76.300 m²
 - Diện tích tầng hầm : 10.000m²
 - Diện tích phân nổi : 66.300 m²
- Tổng mức đầu tư : 732,96 tỷ đồng
- Thời gian thực hiện : Quý 1 năm 2009 - Quý 1 năm 2011 (dự kiến)
- Các chỉ tiêu tài chính
 - Tổng doanh thu hàng năm của dự án: 181,5 tỷ đồng
 - Tổng lợi nhuận sau thuế hàng năm của dự án: 88,79 tỷ đồng
 - Giá trị hiện tại ròng (NPV): 334 tỷ đồng.
 - Suất thu lợi nội tại: (IRR) : 32,71%
- Tiến độ dự án : Hiện tại dự án đã được UBND Thành phố chấp thuận cho Công ty triển khai đầu tư xây dựng công trình, Công ty đang xúc tiến phê duyệt xin điều chỉnh phương án kiến trúc dự án tại Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà nội; sau đó làm việc với Sở Xây dựng để thẩm định thiết kế cơ sở và xin phép xây dựng chuẩn bị khởi công xây dựng Công trình.

(5). Dự án Trung tâm Thương mại, siêu thị văn phòng cho thuê Xuân La

A. Căn cứ pháp lý

- Quyết định số 1412/QĐ-UBND ngày 04/7/2008 của UBND Quận Tây Hồ về việc phê duyệt kết quả đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn quận Tây Hồ thực hiện dự án Trung tâm Thương mại, Siêu thị và Văn phòng cho thuê Xuân La.

B. Giới thiệu dự án

- Địa điểm xây dựng : Phường Xuân La – quận Tây Hồ - Thành phố Hà Nội
- Chủ đầu tư : Công ty CP xây dựng Sông Hồng
- Quy mô dự án
 - Tổng diện tích khu đất: 2.065 m², Diện tích xây dựng: 825 m²
 - Tổng diện tích sàn xây dựng: 11.900 m²; Mật độ xây dựng: 40%;
 - Chiều cao: 12 tầng nổi + 02 tầng hầm
- Tổng mức đầu tư : 184,24 tỷ đồng(dự kiến)
- Thời gian thực hiện : Quý 1/2009-Quý 3/2010 (dự kiến)
- Các chỉ tiêu tài chính
 - Tổng doanh thu hàng năm của dự án là: 74,2 tỷ đồng.
 - Tổng lợi nhuận sau thuế hàng năm của dự án: 33,6 tỷ đồng
 - Giá trị hiện tại ròng (NPV): 143,6 tỷ đồng.
- Tiến độ Dự án : Hiện nay đang làm việc với UBND Thành phố Hà Nội, Sở Quy hoạch kiến trúc Hà Nội và đơn vị tư vấn để lập dự án đầu tư trong

tháng 12/2008. Công ty dự kiến ký hợp đồng thuê đất và thiết kế bản vẽ thi công hoàn thành trong tháng 1/2009.

(6). Dự án công trình hỗn hợp cao tầng 187 Giảng Võ

A. Căn cứ pháp lý

- Giấy sử dụng đất số 351/ UB – KTCB ngày 16 tháng 3 năm 1973 do Ủy ban Hành chính Thành phố Hà Nội cấp; Giấy sử dụng đất số 248/ UB – KTCB ngày 26 tháng 3 năm 1974 do Ủy ban Hành chính Thành phố Hà Nội cấp;
- Trích lục bản đồ số 11 tỷ lệ:1:2000 ngày 29 tháng 3 năm 1973 do Viện quy hoạch Hà Nội cấp;
- Trích lục bản đồ số 44 tỷ lệ: 1:2000 tháng 5 năm 1974 do Viện quy hoạch Hà Nội cấp;
- Quyết định số 75 ngày 16 tháng 2 năm 1989 của Bộ Trưởng Bộ Giáo dục về việc giao cho Nhà xuất bản giáo dục quản lý và sử dụng khu đất trên;
- Hợp đồng Liên doanh số 01/2008/HĐLD ngày 20/2/2008 giữa Công ty cổ phần xây dựng Sông Hồng, Nhà Xuất bản Giáo dục và Công ty cổ phần Đầu tư Tài chính Giáo dục để triển khai đầu tư xây dựng dự án toà nhà hỗn hợp văn phòng và nhà ở để bán số 187 Giảng Võ – phường Cát Linh – quận Đống Đa – Tp Hà Nội;
- Văn bản số 712/UBND – XDĐT ngày 28 tháng 01 năm 2008 của UBND Tp. Hà Nội về việc đầu tư xây dựng dự án toà nhà hỗn hợp văn phòng và nhà ở để bán;
- Văn bản số 292/ UBND – XDĐT ngày 13/8/2008 của UBND Thành phố Hà Nội về việc lập và thực hiện dự án cải tạo xây dựng lại khu 187 Giảng Võ, Hà Nội;

B. Giới thiệu dự án

- Tên dự án : Công trình hỗn hợp cao tầng 187 Giảng Võ
- Địa điểm xây dựng : 187 Giảng Võ - quận Đống Đa - TP. Hà Nội
- Chủ đầu tư : Công ty CP đầu tư IP Việt Nam, Công ty CP Xây dựng Sông Hồng góp vốn 20% vào Công ty CP đầu tư IP Việt Nam
- Quy mô dự án
Diện tích khu đất: 9,149 m²
Diện tích xây dựng 3,769 m²
Tổng diện tích sàn xây dựng: 69,218 m²
Mật độ xây dựng: 41,2%
Tầng cao: 15 tầng nổi + 3 tầng hầm
- Tổng mức đầu tư : 819,44 tỷ đồng (dự kiến)
- Thời gian thực hiện : Quý 2/ 2009 - Quý 2/ 2012 (dự kiến)
- Các chỉ tiêu tài chính Tổng doanh thu hàng năm của dự án: 228 tỷ đồng
Tổng lợi nhuận hàng năm của dự án: 98 tỷ đồng

- Giá trị hiện tại ròng (NPV): 306 tỷ đồng
 Suất thu lợi nội tại: (IRR) : 24,4%
- Tiến độ Dự án
 - Đang làm việc với UBND Quận, Sở quy hoạch kiến trúc Hà Nội về chỉ tiêu quy hoạch hoàn thành trong tháng 9/2008
 - Thực hiện điều tra xã hội học, lập dự án đầu tư hoàn thành tháng 12/2008
 - Thời gian xây dựng khu chung cư quý 2/2009

(7). Dự án Trung tâm thương mại dịch vụ Khương Đình

A. Căn cứ pháp lý

- Căn cứ Quyết định số 648/QĐ-UBND ngày 03 tháng 4 năm 2008 của UBND Quận Thanh Xuân về việc phê duyệt kết quả đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, xây dựng Trung tâm Thương mại – Dịch vụ Khương Đình - Quận Thanh Xuân

B. Giới thiệu dự án

- Địa điểm xây dựng : Phường Chợ Khương Đình – Quận Thanh Xuân – TP. Hà Nội
- Chủ đầu tư :Liên danh Công ty Incomex và Công ty TNHH Anh Thu, trong đó, Công ty CP Xây dựng Sông Hồng là đại diện của liên danh góp 30% vốn.
- Quy mô dự án : - Tổng diện tích khu đất: 6.500 m²
 - Diện tích xây dựng: 1.900 m²
 - Diện tích sàn 2 tầng hầm : 5.253 m²
 - Tầng cao: 5 – 18 tầng
- Tổng mức đầu tư : 330 tỷ đồng (dự kiến)
- Thời gian thực hiện : Quý 1/2009 - Quý 4/2010 (dự kiến)
- Các chỉ tiêu tài chính
 - Tổng doanh thu hàng năm của dự án là: 171 tỷ đồng
 - Tổng lợi nhuận sau thuế hàng năm của dự án: 83 tỷ đồng
 - Giá trị hiện tại ròng (NPV): 160 tỷ đồng
 - Suất thu lợi nội tại: (IRR) : 31,18%
- Tiến độ dự án : Hiện tại Công ty đã tiếp nhận và sắp xếp bố trí kinh doanh bình thường tại chợ cũ đồng thời khẩn trương thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư và lập phương án di dời giải phóng mặt bằng.

(8). Dự án công trình hỗn hợp cao tầng 223 Nguyễn Tri Phương

A. Căn cứ pháp lý

- Căn cứ giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00080/1a QSDĐ/3850/UB do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 11 năm 2002.
- Căn cứ Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty CP xây dựng Sông Hồng và Công

ty Sách và Thiết bị trường học để triển khai thực hiện dự án công trình hỗn hợp cao tầng 223 Nguyễn Tri Phương - phường 9 – quận 5 – TP. Hồ Chí Minh.

B. Giới thiệu dự án

- Địa điểm xây dựng : 223 Nguyễn Tri Phương – phường 9 – quận 5 – TP. Hồ Chí Minh
- Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần sách và thiết bị trường học – Hồ Chí Minh, Công ty Incomex góp vốn 20%
- Quy mô dự án : Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ toàn bộ diện tích 3.000 m²
Diện tích xây dựng 1500m²
Tầng cao: 20 – 22 tầng
- Tổng mức đầu tư : 443 tỷ đồng (dự kiến)
- Thời gian thực hiện : Quý 2/2009 -Quý 2/ 2011(dự kiến)
- Các chỉ tiêu tài chính : Tổng doanh thu hàng năm của dự án: 260 tỷ đồng
Tổng lợi nhuận hàng năm của dự án: 170 tỷ đồng
Giá trị hiện tại ròng (NPV): 947 tỷ đồng.
Suất thu lợi nội tại: (IRR) : 27,20%
- Tiến độ dự án : Hiện tại dự án đang làm thủ tục định giá khu đất tại Sở tài chính Hồ Chí Minh, dự kiến trong 2008 sẽ hoàn thành.

(9). Dự án đầu tư xây dựng cao ốc dịch vụ văn phòng và nhà ở Incomex – Đà Nẵng.

A. Căn cứ pháp lý

- Quyết định số 2338 của UBND Thành Phố Đà Nẵng đồng ý chủ trương chọn địa điểm chuyển quyền sử dụng đất cho Công ty INCOMEX tại Lô A2-1 thuộc khu phía Đông Nam nút giao thông đường 2-9 và đường dẫn lên cầu Tuyên Sơn.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T01463 do UBND Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19 tháng 3 năm 2008.

B. Giới thiệu dự án

- Chủ đầu tư : Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Dầu khí Sông Hồng, trong đó Công ty Incomex góp vốn 30%
- Quy mô dự án : Tổng diện tích khu đất: 4,268.02 m²
Diện tích đất xây dựng: 2,580.02 m²
Diện tích sàn xây dựng: 16,584.30 m²
Tầng cao: 19 tầng
- Tổng mức đầu tư : 1.369 tỷ đồng (dự kiến)
- Thời gian thực hiện : Quý 2/2009 -Quý 2/2011(dự kiến)
- Các chỉ tiêu tài chính : Tổng doanh thu hàng năm: 218 tỷ đồng

Tổng lợi nhuận sau thuế hàng năm: 111 tỷ đồng

Giá trị hiện tại ròng (NPV): 614 tỷ đồng

Suất thu lợi nội tại (IRR) : 27,02 %

- Tiến độ dự án : Hiện nay đơn vị đang trình phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc, xin giấy phép xây dựng để khởi công xây dựng.

(9). Dự án Sân Golf và Biệt thự sinh thái Cam Ranh

A. Căn cứ pháp lý

- Quy hoạch chung Khu du lịch Cam Ranh, đã được phê duyệt;
- Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu vực hai bên đường Vinh Bình - Vũ Hân, đã được phê duyệt;
- Văn bản số 37121000076 ngày 29 tháng 4 năm 2008 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc cấp chứng nhận đầu tư dự án “Sân Golf và Biệt thự sinh thái Cam Ranh” cho Công ty cổ phần Đầu tư Dầu khí Sông Hồng

Giới thiệu dự án:

- Tên dự án : Dự án sân Golf và biệt thự sinh thái Cam Ranh
- Địa điểm xây dựng : Thôn Vinh Bình, xã Cam Hoà, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hoà
- Chủ đầu tư : Công ty cổ phần Đầu tư Dầu khí Sông Hồng, trong đó Công ty CP Xây dựng Sông Hồng góp 15% vốn
- Quy mô dự án : Tổng diện tích khu đất xây dựng Dự án: 170,30 ha
 - Khu Sân Golf 36 lỗ và các công trình, dịch vụ, phụ trợ: 114,36 ha
 - Khu trung tâm dịch vụ hội nghị hội thảo quốc tế: 6,47 ha
 - Khu khách sạn, resort sinh thái 5 sao: 14,48 ha
 - Biệt thự sinh thái cao cấp: 29,29 ha
 - Đường giao thông chính và các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật khác.
- Tổng mức đầu tư : 1.339 tỷ đồng (dự kiến)
- Thời gian thực hiện : Năm 2009 – năm 2011 (dự kiến)
- Các chỉ tiêu tài chính : Tổng doanh thu của dự án: 1.190.tỷ đồng
Tổng lợi nhuận của dự án: 261 tỷ đồng
- Tiến độ dự án : Hiện tại dự án đã được UBND Thành phố chấp thuận cho Công ty triển khai đầu tư xây dựng công trình, trong thời gian tới dự án sẽ xin phép xây dựng chuẩn bị khởi công xây dựng Công trình.

Như vậy, dựa trên các hợp đồng mà Công ty đang thực hiện, căn cứ trên kế hoạch dòng tiền thu từ các dự án của công ty giai đoạn 2008- 2010, dự kiến về lợi nhuận thu được như sau:

Nội dung	Lợi nhuận		
	2008	2009	2010
Dự án phá dỡ và xây dựng mới nhà ở CCCT B4,B14 Khu TT Kim Liên	30,5 tỷ	31,5 tỷ	47,0 tỷ
Dự án Đường Thành	2,2 tỷ	5,1 tỷ	-
Thu từ các dự án khác, từ hoạt động đầu tư góp vốn	3,2 tỷ	6,8 tỷ	6,8 tỷ
Tổng cộng	35,9 tỷ	43,4 tỷ	53,8 tỷ

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

Dưới góc độ của một tổ chức tư vấn tài chính chuyên nghiệp, Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí đã thu thập các thông tin, tiến hành các nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của Công ty INCOMEX cũng như lĩnh vực kinh doanh mà Công ty INCOMEX đang hoạt động. Căn cứ vào tốc độ tăng trưởng kinh tế, cũng như tốc độ đô thị hóa và nhu cầu đối với các dự án bất động sản, chúng tôi nhận thấy rằng nhu cầu cho các ngành nghề đang có của công ty INCOMEX hiện nay vẫn được duy trì. Do đó, hoạt động kinh doanh của Công ty vẫn có thể phát triển trong những năm tới. Công ty vẫn đảm bảo được tỷ lệ chi trả cổ tức cho các cổ đông như kế hoạch đề ra.

Nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty thì kế hoạch lợi nhuận mà công ty đưa ra là có tính khả thi và công ty có thể đảm bảo tỷ lệ chi trả cổ tức hàng năm như kế hoạch. Chúng tôi cũng cho rằng tỷ lệ trả cổ tức mà công ty đưa ra là hợp lý, đảm bảo nguồn lợi nhuận giữ lại để tái đầu tư nhằm duy trì tốc độ tăng trưởng trong tương lai.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của tổ chức tư vấn, trên cơ sở những thông tin do Công ty INCOMEX cung cấp, và dựa trên lý thuyết về tài chính, chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của cổ phiếu cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

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

Không có

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

Không có

V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

- ❖ **Loại chứng khoán:** Cổ phần phổ thông
- ❖ **Mệnh giá:** 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phiếu
- ❖ **Tổng số chứng khoán niêm yết:** 15.000.000 (mười lăm triệu) cổ phần
- ❖ **Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành:**
 - **Hạn chế chuyển nhượng đối với cổ đông sáng lập**

Công ty INCOMEX chính thức hoạt động theo hình thức công ty cổ phần từ ngày 17 tháng 4 năm 2006, đến nay chưa hết thời gian hạn chế chuyển nhượng đối với cổ đông sáng lập (Tổng Công ty Sông Hồng) theo quy định tại Điều 84 Luật doanh nghiệp. Do đó cổ đông sáng lập vẫn nằm trong thời hạn bị hạn chế chuyển nhượng (từ ngày 17/4/2006 đến hết ngày 17/4/2009).

- **Hạn chế chuyển nhượng đối với thành viên HĐQT, Ban giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng**

Số cổ phần hạn chế chuyển nhượng đối với các đối tượng trên như sau

Cá nhân/ Tổ chức	Chức vụ	Số cổ phần sở hữu (CP)
Tổng Công ty Sông Hồng	Tham gia Ban Kiểm soát	805.691
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Tham gia HĐQT	2.700.000
Tổng Công ty CP Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	Tham gia Ban Kiểm soát	525.000
Tổng Công ty Tài chính CP Dầu khí Việt Nam	Tham gia HĐQT	1.050.000
Công ty CP Chứng khoán Dầu khí	Tham gia Ban Kiểm soát	2.000
Trịnh Xuân Thanh	Chủ tịch HĐQT	449.065
Nguyễn Xuân Thi	Chủ tịch HĐQT	298.727
Phạm Hùng	UV HĐQT, TGD	357.061
Đặng Tiên Phong	UV HĐQT	223.808
Mai Văn Đông	UV HĐQT	224.306
Hoàng Ngọc Sáu	UV HĐQT	224.205
Nguyễn Văn Hiến	Trưởng BKS	26.313
Nguyễn Tuấn Anh	PTGD	35.930
Nguyễn Hồng Thái	PTGD	36.000
Phan Chí Trung	PTGD	133.203

Nông Thị Thu Trang	KTT	18.450
Tổng cộng		7.109.759

Căn cứ điểm d, Khoản 1, Điều 9, Nghị định 14/2007/NĐ-CP ngày 19/1/2007 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Điều lệ tổ chức hoạt động sửa đổi của Công ty thông qua tháng 6/2007 thì thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban giám đốc, Kế toán trưởng Công ty phải cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong vòng 6 tháng tiếp theo, không tính số cổ phiếu thuộc sở hữu Nhà nước do các cá nhân trên đại diện nắm giữ;

❖ **Phương pháp tính giá**

- Giá trị sổ sách của cổ phiếu theo Báo cáo tài chính năm 2007 và Báo cáo tài chính 9 tháng năm 2008 (Công ty mẹ):

* **Công thức tính**

$$\text{Giá trị sổ sách của 1 cổ phiếu} = \frac{(\text{Nguồn vốn chủ sở hữu} - \text{Qũy khen thưởng, phúc lợi})}{(\text{Tổng số cổ phần} - \text{cổ phiếu quỹ})}$$

* **Tại ngày 31/12/2007**

$$\text{Giá trị sổ sách của 1 cổ phiếu} = \frac{157.820.074.936 - 12.061.339}{(15.000.000 - 0)} = 10.520 \text{ đồng}$$

* **Tại ngày 30/9/2008**

$$\text{Giá trị sổ sách của 1 cổ phiếu} = \frac{164.378.614.803 - 293.703.972}{(15.000.000 - 0)} = 10.939 \text{ đồng}$$

- Giá trị sổ sách của 1 cổ phiếu theo Báo cáo tài chính năm 2007 và Báo cáo tài chính 9 tháng năm 2008 (Hợp nhất):

$$\text{Giá trị sổ sách của 1 cổ phiếu} = \frac{\text{Nguồn vốn chủ sở hữu} - \text{Qũy khen thưởng, phúc lợi}}{(\text{Tổng số cổ phần} - \text{cổ phiếu quỹ})}$$

* **Tại ngày 31/12/2007**

$$\text{Giá trị sổ sách của 1 cổ phiếu} = \frac{158.506.110.194 - 71.146.686}{(15.000.000 - 0)} = 10.562 \text{ đồng}$$

* **Tại ngày 30/9/2008**

$$\text{Giá trị sổ sách của 1 cổ phiếu} = \frac{165.015.070.750 - 273.867.319}{(15.000.000 - 0)} = 10.983 \text{ đồng}$$

❖ **Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ của người nước ngoài**

Sau khi niêm yết tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, tỷ lệ nắm giữ của người nước ngoài tuân theo quy định tại Thông tư số 90/2005/TT-BTC ngày 17/10/2005 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn thi hành quyết định số 238/2005/QĐ-TTg ngày 19/09/2005 của Thủ tướng Chính phủ quy định về tỷ lệ tham gia của bên nước ngoài vào Thị trường Chứng khoán Việt Nam thì tổ chức, cá nhân nước ngoài mua bán trên TTGDCK được nắm giữ tối đa 49% tổng số cổ phiếu phát hành ra công chúng. Trong trường hợp cổ đông nước ngoài đã nắm giữ vượt tỷ lệ 49% tổng số cổ phiếu phát hành ra công chúng trước khi cổ phiếu được niêm yết thì phải thực hiện bán cổ phiếu để đảm bảo tỷ lệ nắm giữ của bên nước ngoài tối đa là 49%.

Hiện nay, tỷ lệ nắm giữ của cổ đông nước ngoài của Công ty INCOMEX là 10,13%.

❖ Các loại thuế có liên quan

Công ty INCOMEX là doanh nghiệp cổ phần hoá từ doanh nghiệp Nhà nước theo Nghị định số 187/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về việc chuyển công ty Nhà nước thành công ty cổ phần nên được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp.

Theo Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và Thông tư số 128/2003/TT-BTC ngày 22/12/2003 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn thi hành Nghị định số 164/2003/NĐ-CP, Công ty INCOMEX được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp 02 năm (2006 và 2007) và giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp trong 02 tiếp theo (2008, 2009).

Công ty INCOMEX có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập Doanh nghiệp theo tỷ lệ 28% tính trên thu nhập chịu thuế. Công ty INCOMEX được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp 02 năm (2006 và 2007) và giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp trong 02 tiếp theo (2008, 2009).

Các loại thuế khác tuân theo quy định của pháp luật.

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT

1. Tổ chức tư vấn

❖ Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (PV Securities)

20 Ngô Quyền – Hoàn Kiếm – Hà Nội

Điện thoại: (04) 6 2.789.898

Fax: (04) 6 2.788.989

Website: www.pvsecurities.com.vn

Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh:

Lầu 7, Số 1-5 Lê Duẩn - Quận 1 – Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 3 9.11.18.18

Fax: (08) 3 9.11.19.19

2. Đơn vị kiểm toán

❖ Công ty Tư vấn Kế toán và Kiểm toán Việt Nam (AVA)

Địa chỉ: 160 Phương Liệt – Thanh Xuân – Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 3 8 68.95.66

Fax: (84-4) 3 8.68.62.48

VII. PHỤ LỤC

- 1. Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh**
- 2. Phụ lục II: Điều lệ công ty phù hợp với Điều lệ mẫu công ty niêm yết**
- 3. Phụ lục III: Báo cáo tài chính kiểm toán 2007**
- 4. Phụ lục IV: Báo cáo tài chính 9 tháng đầu năm 2008**

Hà Nội, ngày tháng ... năm 2008

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SÔNG HỒNG

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

TRỊNH XUÂN THANH

TỔNG GIÁM ĐỐC

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

PHẠM HÙNG

NGUYỄN VĂN HIẾN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NÔNG THỊ THU TRANG