

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÔ THỊ



CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐẦU TƯ  
PHÁT TRIỂN NHÀ KIÊN GIANG

CHÀO BÁN CỔ PHẦN LẦN ĐẦU RA CÔNG CHÚNG

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ KIÊN GIANG

Địa chỉ trụ sở chính : 501 Mạc Cửu, P. Vĩnh Quang, TP. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Điện thoại : (077) 3873145

Fax : (077) 3871169

Email : [hudkiengiang@hud.com.vn](mailto:hudkiengiang@hud.com.vn)

TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐẦU GIÁ

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ trụ sở chính : 16 Võ Văn Kiệt, Quận 01, TP. Hồ Chí Minh.

Điện thoại : (08) 3821 7713

Fax : (08) 3821 7452

Website : [www.hsx.vn](http://www.hsx.vn)

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC TẾ VIỆT NAM

Địa chỉ trụ sở chính : Tầng 3, 59 Quang Trung, p. Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội

Điện thoại : (04) 3944 5888

Fax : (04) 3944 5889

Website : [www.vise.com.vn](http://www.vise.com.vn)

Địa chỉ chi nhánh : Số 09, Nguyễn Công Trứ, p. Nguyễn Thái Bình, Quận 01, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại : (08) 3915 2930

Fax : (08) 3915 2930

Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 02 năm 2014



## MỤC LỤC

DANH MỤC BẢNG BIỂU .....	6
THÔNG TIN TÓM TẮT VỀ ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN .....	7
I. NHỮNG CĂN CỨ PHÁP LÝ VỀ ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN.....	9
II. MỘT SỐ NHÂN TỐ RỦI RO .....	10
III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT .....	12
IV. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN .....	14
1. Ban chỉ đạo cổ phần hóa và doanh nghiệp cổ phần hóa .....	14
2. Tổ chức phát hành.....	14
3. Tổ chức tư vấn .....	15
V. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN .....	15
VI. THÔNG TIN VỀ VIỆC BÁN CỔ PHẦN LẦN ĐẦU .....	17
1. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ:.....	17
2. Loại cổ phần, mệnh giá và phương thức phát hành.....	17
a. Mệnh giá cổ phần.....	17
b. Cổ phần bán ưu đãi cho CBCNV.....	17
c. Cổ phần bán ưu đãi cho công đoàn.....	18
d. Cổ phần bán đấu giá ra công chúng.....	18
3. Kế hoạch sử dụng tiền từ đợt chào bán.....	18
VII. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ KIÊN GIANG TRƯỚC CỔ PHẦN HÓA .....	19
1. Khái quát về quá trình thành lập và phát triển Công ty:.....	19
2. Ngành nghề sản xuất kinh doanh :.....	20
3. Sản phẩm và dịch vụ chủ yếu: .....	22
4. Cơ cấu tổ chức, bộ máy quản lý sản xuất Công ty trước cổ phần hóa .....	23

4.1 Chức năng, nhiệm vụ các phòng ban.....	23
4.2 Sơ đồ tổ chức công ty .....	25
4.3 Công ty con, công ty liên kết .....	27
4.4 Đội xây dựng, đơn vị trực thuộc .....	29
5. Hoạt động sản xuất kinh doanh .....	29
5.1 Thi công, xây lắp .....	29
5.2 Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng.....	30
5.3 Hoạt động khác .....	30
5.4 Bảng kê các hợp đồng tiêu biểu đã thực hiện giai đoạn 2007-2012.....	30
6. Tình hình lao động tại Công ty ở thời điểm cổ phần hóa. ....	31
6.1 Tổng số lao động.....	31
6.2 Chế độ đãi ngộ đối với người lao động.....	32
6.3 Tình hình thu nhập của cán bộ công nhân viên.....	32
6.4 Chính sách về nguồn nhân lực .....	33
7. Giá trị doanh nghiệp tại thời điểm 0h ngày 01/01/2012.....	33
7.1 Giá trị thực tế của doanh nghiệp và giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp.....	33
7.2 Những vấn đề cần tiếp tục xử lý sau khi xác định giá trị thực tế của doanh nghiệp và giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp.....	35
8. Thực trạng về tài sản của Công ty tại thời điểm cổ phần hóa.....	35
9. Tình hình hoạt động kinh doanh và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 3 năm trước khi cổ phần hóa.....	36
9.1 Tình hình hoạt động kinh doanh.....	36
a. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ giai đoạn 2010-2012 .....	36
b. Nguyên vật liệu.....	37
c. Chi phí sản xuất .....	38
d. Trình độ công nghệ.....	40



e. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ .....	41
f. Hoạt động marketing .....	41
9.2 Tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 3 năm trước khi cổ phần hóa.....	42
a. Tình hình tài chính 2010-2012 .....	42
b. Kết quả hoạt động kinh doanh .....	44
c. Các chỉ tiêu tài chính .....	44
d. Hoạt động đầu tư phát triển .....	45
9.3 Những thuận lợi và khó khăn của Công ty trong hoạt động sản xuất kinh doanh.....	46
a. Thuận lợi.....	46
b. Khó khăn.....	47
<b>VIII. PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ VÀ CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN CỦA DOANH NGHIỆP SAU CỔ PHẦN HÓA .....</b>	<b>48</b>
1. Thông tin Công ty cổ phần .....	48
1.1. Thông tin doanh nghiệp .....	48
1.2. Hình thức pháp lý.....	48
1.3. Ngành nghề kinh doanh .....	48
1.4. Sơ đồ tổ chức và Cơ cấu hoạt động của công ty sau cổ phần hóa .....	51
2. Chiến lược và phương án kinh doanh sau cổ phần.....	56
2.1 Mục tiêu và tầm nhìn chiến lược .....	56
2.2 Một số chiến lược phát triển quan trọng của Công ty sau cổ phần hóa .....	57
2.3 Chính sách đối với người lao động sau cổ phần hóa .....	62
2.4 Những thuận lợi và khó khăn sau cổ phần hóa .....	63
2.5 Vị thế và triển vọng của HUDKIENGIANG so với các doanh nghiệp trong ngành.....	65
2.6 Kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty giai đoạn sau cổ phần hóa .....	68
a) Kế hoạch sản xuất kinh doanh giai đoạn 2013-2016.....	68



---

b) Kế hoạch phân phối lợi nhuận giai đoạn 2013-2016.....	69
2.7 Kế hoạch đầu tư phát triển giai đoạn 2013-2016 .....	70
2.8 Kế hoạch sử dụng đất sau cổ phần hóa .....	71
2.9 Kế hoạch sắp xếp lao động.....	72
2.10 Kế hoạch tuyển dụng.....	72
2.11 Kế hoạch xử lý lao động dôi dư.....	73
IX. THAY LỜI KẾT .....	73
NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA .....	74

### DANH MỤC BẢNG BIỂU

- Bảng 01: Bảng kê một số hợp đồng kinh tế tiêu biểu đã thực hiện giai đoạn 2007-2012*
- Bảng 02: Tình hình thu nhập cán bộ công nhân viên*
- Bảng 03: Bảng kê sản lượng/giá trị sản phẩm, dịch vụ giai đoạn 2010-2012*
- Bảng 04: Chi phí theo yếu tố phát sinh năm 2012*
- Bảng 05: Chi phí theo yếu tố giai đoạn 2010-2012*
- Bảng 06 : Bảng kê các máy móc, thiết bị, Công nghệ điển hình*
- Bảng 07: Tình hình tài chính 2010-2012*
- Bảng 08: Kết quả hoạt động kinh doanh 2010-2012*
- Bảng 09: Các chỉ tiêu tài chính giai đoạn 2010-2012*
- Bảng 10: Danh mục một số dự án đầu tư lớn của Công ty*
- Bảng 11: Chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh giai đoạn 2013-2016*
- Bảng 12: Kế hoạch phân phối lợi nhuận giai đoạn 2013-2016*
- Bảng 13: Kế hoạch đầu tư phát triển giai đoạn 2013-2016*
- Bảng 14: Kế hoạch tuyển dụng giai đoạn 2013-2016*



## THÔNG TIN TÓM TẮT VỀ ĐỢI RA ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN

Tổ chức phát hành	Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang
Loại cổ phần chào bán	Cổ phần phổ thông
Mệnh giá /cổ phần	10.000 đồng
Vốn điều lệ sau cổ phần hóa	355.000.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi lăm tỷ đồng chẵn)
Tổng số cổ phần phát hành	35.500.000 cổ phần.  Trong đó:  - Nhà nước: 23.075.000 cổ phần (tương đương 65% vốn điều lệ)  - CBCNV, công đoàn: 227.800 cổ phần (tương ứng 0,65% vốn điều lệ). Trong đó, 221.800 cổ phần bán ưu đãi cho cán bộ công nhân viên của Công ty, 6.000 cổ phần bán cho tổ chức công đoàn của Công ty.  - Bán đấu giá ra công chúng: 12.197.200 cổ phần (34,35% vốn điều lệ).
Giá khởi điểm của cổ phần đấu giá	10.000 đồng/cổ phần
Hình thức phát hành	Kết hợp vừa bán bớt một phần vốn nhà nước vừa phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ



Giới hạn số lượng cổ phần của cuộc đấu giá	Mỗi nhà đầu tư được phép mua với khối lượng tối thiểu là 100 cổ phần và khối lượng đặt mua tương ứng là bội số của 100, tối đa bằng tổng khối lượng chào bán qua đấu giá (12.197.200 cổ phần)
Bước giá của cuộc đấu giá	100 đồng
Mức giá của cuộc đấu giá	Mỗi nhà đầu tư được đăng ký 01 (một) mức giá.
Nhà đầu tư nước ngoài	- Mỗi NĐT nước ngoài được phép mua tối thiểu là 100 cổ phần và tối đa là 1.000.000 (cp). Tổng số lượng cổ phần của các NĐT nước ngoài được phép mua là 5.000.000 (cp).
Địa điểm nhận hồ sơ, đăng ký tham dự đấu giá	Tại các đại lý đấu giá theo thông báo trong Quy chế đấu giá cổ phần do Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành
Địa điểm tổ chức đấu giá	Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ chí Minh, Số 16, Võ Văn Kiệt, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh
Phương thức thanh toán	Bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản cho các đại lý đấu giá
Thời gian tổ chức đấu giá, thời gian thanh toán tiền mua cổ phần, thời gian nhận lại tiền cọc	Theo quy định của Quy chế đấu giá cổ phần do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành.

**NHỮNG CĂN CỨ PHÁP LÝ VỀ ĐỢT BÁN ĐẦU GIÁ CỔ PHẦN**

- Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành Công ty Cổ phần;
- Nghị định 91/2010/NĐ-CP ngày 20/08/2010 của Chính phủ quy định Chính sách đối với người lao động dôi dư khi sắp xếp lại công ty TNHH một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu;
- Thông tư 196/2011/TT-BTC ngày 26/12/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn bán cổ phần lần đầu và quản lý, sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa của các Doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thực hiện chuyển đổi thành công ty cổ phần;
- Thông tư 202/2011/TT-BTC ngày 30/12/2011 của Bộ Tài Chính hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần theo quy định tại Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ;
- Thông tư 38/2010/TT-BLĐTBXH ngày 24/12/2010 của Bộ Lao động và Thương binh Xã hội hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định 91/2010/NĐ-CP ngày 20/08/2010 của Chính phủ quy định chính sách đối với người lao động dôi dư khi sắp xếp lại Công ty TNHH một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu;
- Thông tư số 33/2012- TT-BLĐTBXH ngày 20/12/2012 của Bộ Lao động - TB và XH về việc hướng dẫn thực hiện chính sách đối với người lao động theo Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần; Quyết định số 817/QĐ-BLĐTBXH ngày 28/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Lao động - Thương binh và xã hội về việc đính chính Thông tư số 33/2012/TT-BLĐTBXH;
- Quyết định số 667/QĐ-TTg ngày 31/05/2007 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt kế hoạch sắp xếp, đổi mới công ty nhà nước thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên giang quản lý giai đoạn 2007-2009;
- Văn bản số 5749/VPCP-ĐMDN ngày 15/7/2013 của Văn phòng Chính phủ về việc gia hạn thời điểm bán cổ phần lần đầu của 02 doanh nghiệp thuộc HUD;

- Quyết định số 179/QĐ - BXD ngày 08 tháng 02 năm 2013 của Bộ Xây dựng về việc thành lập Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Nhà Kiên Giang;
- Quyết định số 524/HUD-BCD ngày 21 tháng 02 năm 2013 của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị V/v: thành lập Tổ giúp việc Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Nhà Kiên Giang;
- Nghị quyết số 176/NQ-HUD ngày 30/03/2012 của Tập đoàn Phát triển Nhà và Đô thị về việc lựa chọn đơn vị tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp, lựa chọn đơn vị tư vấn lập phương án cổ phần hoá, tổ chức bán cổ phần và đại hội cổ đông lần đầu, phê duyệt dự toán chi phí cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Nhà Kiên Giang;
- Quyết định số 806/QĐ-BXD ngày 29/8/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về phê duyệt Đề án tái cơ cấu Tổng công ty HUD;
- Quyết định số 1143 /QĐ-BXD ngày 11/11/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về phê duyệt giá trị doanh nghiệp của Cty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang.
- Biên bản ngày 14/11/2013 về Hội nghị CBCNV bất thường của Cty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang.
- Quyết định số 78 / QĐ - BXD ngày 17/ 01 /2014 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về phê duyệt Phương án cổ phần hóa
- Quyết định số..... chào bán cổ phần lần đầu ra công chúng.

## B. MỘT SỐ NHÂN TỐ RỦI RO

### 1. Rủi ro về kinh tế

Công ty hoạt động chủ yếu trong 02 lĩnh vực chính là lĩnh vực thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, kinh doanh sản phẩm vật liệu xây dựng. Các hoạt động này gắn liền với sự phát triển của quá trình đô thị hóa, công nghiệp hóa của nền kinh tế Việt Nam. Tuy nhiên, do cả 02 lĩnh vực hoạt động trên đều phụ thuộc khá lớn vào sự biến động của thị trường xây dựng và bất động sản, trong bối cảnh tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam đã và đang chậm lại, cùng với những khó khăn, đóng băng kéo dài của thị trường xây dựng, bất động sản, làm ảnh hưởng nhiều đến hoạt động đầu ra của Công ty.

## **2. Rủi ro về luật pháp**

Khi chuyển sang Công ty cổ phần, hoạt động của Công ty sẽ chịu ảnh hưởng của các văn bản pháp luật về Công ty cổ phần, chứng khoán và thị trường chứng khoán. Luật và các văn bản dưới luật trong lĩnh vực này đang trong quá trình hoàn thiện, sự thay đổi về mặt chính sách luôn có thể xảy ra và khi đó ít nhiều sẽ ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của doanh nghiệp và khi đó sẽ ảnh hưởng đến giá cổ phiếu của Công ty.

## **3. Rủi ro đặc thù**

Việc giá nguyên liệu và nhân công thường xuyên biến động ở mức cao, làm cho tình hình kinh doanh của các doanh nghiệp xây dựng, xây lắp gặp nhiều khó khăn. Các doanh nghiệp hoạt động cùng ngành ngày càng nhiều, dẫn đến công ty chịu áp lực lớn về cạnh tranh, gặp nhiều khó khăn trong cuộc chiến tranh giành thị phần, đây là rủi ro khá lớn của công ty.

## **4. Rủi ro đợt chào bán**

Việc chào bán cổ phần lần đầu ra công chúng của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang chịu ảnh hưởng lớn bởi tình hình thị trường chứng khoán và diễn biến của nền kinh tế. Những yếu tố, thông tin bất lợi về thị trường chứng khoán và kinh tế vĩ mô sẽ ảnh hưởng đến tâm lý của các nhà đầu tư và khả năng hấp thụ của thị trường.

## **5. Rủi ro khác**

Các rủi ro khác như thiên tai, dịch họa, hỏa hoạn.v.v... là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty.

## 2. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT

	Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị được Bộ trưởng Bộ Xây dựng ký quyết định thành lập số 896/QĐ-BXD ngày 10/10/2012.
HUD	Tên giao dịch quốc tế: HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT CORPORATION.  Tên viết tắt: HUD.
Công ty / Công ty Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang	Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang
HDTV	Hội đồng thành viên
MTV	Một thành viên
ĐTPT	Đầu tư phát triển
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
CTCP	Công ty cổ phần
DNNN	Doanh nghiệp nhà nước
SXKD	Sản xuất kinh doanh
CPH	Cổ phần hoá
GTDN	Giá trị doanh nghiệp
BCTC	Báo cáo tài chính
QLDN	Quản lý doanh nghiệp
TNDN	Thu nhập doanh nghiệp
LNTT	Lợi nhuận trước thuế
LNST	Lợi nhuận sau thuế
BHXH	Bảo hiểm xã hội



BHYT	Bảo hiểm y tế
BHTN	Bảo hiểm thất nghiệp
CBCNV	Cán bộ công nhân viên
NSNN	Ngân sách nhà nước
ĐBSCL	Đồng bằng sông Cửu Long
CBTT	Công bố thông tin
QCĐG	Quy Chế Đấu giá
ĐTXD	Đầu tư xây dựng

## **NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

### **1. Ban chỉ đạo cổ phần hóa và doanh nghiệp cổ phần hóa**

Ban Chỉ đạo cổ phần hóa được thành lập theo Quyết định số 179/QĐ-BXD ngày 08 tháng 02 năm 2013 của Bộ Xây dựng. Ban chỉ đạo cổ phần hóa gồm 14 thành viên, trong đó những người chịu trách nhiệm chính về nội dung bản CBTT gồm :

- Ông Nghiêm Văn Bang- Chủ tịch HĐQT Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà đô thị- Trưởng ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang
- Ông Nguyễn Đức Hùng- Tổng Giám Đốc Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị- Phó Trưởng ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang
- Ông Lư Văn Còn - Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang, Phó Trưởng ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang
- Ông Trần Văn Xuân- Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang- Thành viên ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang
- Ông Nguyễn Ngọc Cương -Kế toán trưởng Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị- Thành viên ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang
- Ông Nguyễn Văn Út - Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang- Thành viên ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang

### **2. Tổ chức phát hành**

Ông Lư Văn Còn

Chức vụ : Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH MTV Đầu tư

phát triển nhà Kiên Giang

- Ông Trần Văn Xuân Chức vụ : Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang
- Ông Nguyễn Văn Út Chức vụ : Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là phù hợp với thực tế, đầy đủ và cần thiết để nhà đầu tư có thể đánh giá về tài sản, hoạt động, tình hình tài chính, kết quả và triển vọng kinh doanh của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang trước khi đăng ký tham dự đấu giá cổ phần.

### 3. Tổ chức tư vấn

Công ty CP Chứng khoán Quốc Tế Việt Nam tại TP. Hồ Chí Minh:

- Ông Tạ Quốc Dũng Chức vụ : Tổng Giám Đốc CTCP Chứng khoán Quốc Tế Việt Nam

Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản công bố thông tin này đã được thực hiện một cách hợp lý và cân trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang cung cấp.

### CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN

**TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**

**CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ KIÊN GIANG**

Địa chỉ trụ sở chính: 501 Mạc Cửu, P. Vĩnh Quang, TP. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Điện thoại : (077) 387 3145

Fax : (077) 387 1169

Email : [hudkiengiang@hud.com.vn](mailto:hudkiengiang@hud.com.vn)

D: 4  
CHI  
ÔNG  
CHỦ  
Q  
V  
T  
NIT

**TỔ CHỨC TƯ VẤN XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ ĐÔNG NAM**

Địa chỉ trụ sở chính : Số 87 Trần Thiện Chánh, phường 12, quận 10, TP. Hồ Chí Minh.  
Điện thoại : (08) 3868 3436 – 2242 8878 – 2242 9878  
Fax : Fax: (08) 3862 562  
Email : info@thamdinggiadongnam.com.vn  
Website : thamdinggiadongnam.com.vn

**TỔ CHỨC TƯ VẤN ĐÁU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC TẾ VIỆT NAM**

Địa chỉ trụ sở chính : Tầng 3, 59 Quang Trung, p. Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội  
Điện thoại : (04) 3944 5888  
Fax : (04) 3944 5889  
Địa chỉ chi nhánh : Số 09, Nguyễn Công Trứ, p. Nguyễn Thái Bình, Quận 01, TP. Hồ Chí Minh  
Điện thoại : (08) 3915 2930  
Fax : (08) 3915 2930  
Website : www.vise.com.vn

**TỔ CHỨC THỰC HIỆN BÁN ĐÁU GIÁ**  
**SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Địa chỉ trụ sở chính : 16 Võ Văn Kiệt, Quận 01, TP. Hồ Chí Minh.  
Điện thoại : (08) 3821 7713  
Fax : (08) 3821 7452  
Website : [www.hsx.vn](http://www.hsx.vn)

12-C  
NHÀ  
TY CỔ P  
NG KHO  
JỐC TẾ  
ÉT NAM  
P. HỒ CH  
P. HỒ

**5.1. THÔNG TIN VỀ VIỆC BÁN CỔ PHẦN LẦN ĐẦU****1. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ:**

Vốn điều lệ dự kiến sau khi cổ phần hóa: 355.000.000.000 đồng

- Cơ cấu cổ phần dự kiến:

TT	Cổ đông	Số lượng cổ phần	Giá trị theo mệnh giá (đ)	Tỷ lệ so với vốn điều lệ
1	Nhà nước	23.075.000	230.750.000.000	65%
2	Cổ đông khác	12.425.000	124.250.000.000	35%
2.1	Cán bộ công nhân viên	221.800	2.218.000.000	0,63%
2.2	Tổ chức công đoàn	6.000	60.000.000	0,02%
2.3	Cổ đông khác (đấu giá công khai ra bên ngoài)	12.197.200	121.972.000.000	34,35%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>35.500.000</b>	<b>355.000.000.000</b>	<b>100%</b>

**2. Loại cổ phần, mệnh giá và phương thức phát hành**

Tất cả cổ phần của Công ty tại thời điểm thành lập là cổ phần phổ thông. Các hoạt động mua, bán, chuyển nhượng, thừa kế cổ phần được thực hiện theo quy định của Điều lệ Công ty cổ phần và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

**a. Mệnh giá cổ phần**

- Mỗi cổ phần có mệnh giá là: 10.000 đồng

**b. Cổ phần bán ưu đãi cho CBCNV**

- Cổ phần chào bán cho người lao động có tên trong danh sách thường xuyên tại thời điểm công bố GTDN: bán theo giá ưu đãi bằng 60% giá đấu thành công thấp nhất theo



số năm làm việc thực tế tại khu vực nhà nước cho người lao động trong doanh nghiệp là 166.000 cổ phần với tổng mệnh giá là 1.660.000.000 đồng, chiếm 0,47% vốn điều lệ Công ty cổ phần.

- Cổ phần chào bán thêm cho người lao động có cam kết làm việc lâu dài tại doanh nghiệp: bán với giá ưu đãi bằng giá đấu thành công thấp nhất của cuộc đấu giá công khai, số lượng cổ phần là 55.800 cổ phần với tổng mệnh giá là 558.000.000 đồng, chiếm 0,16% vốn điều lệ

**c. Cổ phần bán ưu đãi cho công đoàn**

Cổ phần bán ưu đãi cho tổ chức công đoàn theo giá ưu đãi bằng 60% giá đấu thành công thấp nhất là 6.000 cổ phần với tổng mệnh giá là 60.000.000 đồng chiếm 0,02% vốn điều lệ Công ty cổ phần.

**d. Cổ phần bán đấu giá ra công chúng**

Số lượng cổ phần Công ty MTV Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang chào bán ra công chúng thông qua hình thức đấu giá là **12.197.200** cổ phần, tương ứng với **34,35%** vốn điều lệ của Công ty.

- Giá khởi điểm dự kiến: 10.000 đồng/cổ phần.
- Tên và địa chỉ tổ chức bán đấu giá: Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, số 16, đường Võ văn Kiệt, quận 01, TP. Hồ Chí Minh
- Đối tượng tham gia đấu giá: Các nhà đầu tư cá nhân, nhà đầu tư tổ chức trong và ngoài nước theo quy định của pháp luật.
- Thời gian và địa điểm phát đơn: theo QCDG do Sở Giao dịch TP. Hồ Chí Minh ban hành
- Thời gian và địa điểm nộp đơn và đặt tiền cọc: theo QCDG do Sở Giao dịch TP. Hồ Chí Minh ban hành
- Thời gian và địa điểm bán đấu giá: theo QCDG do Sở Giao dịch TP. Hồ Chí Minh ban hành

**3. Kế hoạch sử dụng tiền từ đợt chào bán**

Số tiền thu được từ đợt chào bán sau khi để lại Công ty theo quy định sẽ được nộp về

chủ sở hữu theo quy định tại điều 42 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP. Số tiền để lại Công ty sẽ được sử dụng phục vụ mục đích đầu tư các dự án và sản xuất kinh doanh của Công ty.

## **TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ KIÊN GIANG TRƯỚC CỔ PHẦN HÓA**

### **I. Khái quát về quá trình thành lập và phát triển Công ty:**

#### **1.1 Thông tin chung về Công ty:**

Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang được thành lập theo Quyết định số 602/QĐ-UB ngày 14/04/2005 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc áp dụng mô hình Công ty mẹ - Công ty con đối với Công ty Đầu tư và Xây dựng Kiên Giang; đến tháng 6/2008 là công ty con của Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị theo quyết định số 312/HUD-HDQT ngày 02/06/2008 của Hội đồng quản trị Tổng Công ty

- Tên đầy đủ bằng tiếng Việt: CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MỘT THÀNH VIÊN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ KIÊN GIANG
- Tên giao dịch bằng tiếng Anh: KIEN GIANG HOUSING DEVELOPMENT INVESTMENT COMPANY LIMITED
- Tên viết tắt bằng tiếng Anh: HUDKIENGIANG
- Địa chỉ trụ sở chính: 501 Mạc Cửu, Phường Vĩnh Quang, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.
- Điện thoại: (077) 387 3145
- Fax: (077) 387 1169
- Website:
- Email: [hudkiengiang@hud.com.vn](mailto:hudkiengiang@hud.com.vn)
- Vốn điều lệ: 252.762.987.137 đồng
- Biểu tượng (logo):



- Tài khoản giao dịch tại ngân hàng:
  - Tài khoản bằng VND số 102010000325442 tại Ngân hàng TMCP Công Thương Kiên Giang.
  - Tài khoản bằng VND số 0091000099412 tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Kiên Giang.

## 1.2 Quá trình thành lập và phát triển Công ty:

- Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang là Công ty nhà nước hoạt động theo Luật Doanh nghiệp nhà nước và Luật Doanh nghiệp, được thành lập theo Quyết định số 602/QĐ-UB ngày 14/04/2005 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc áp dụng mô hình Công ty mẹ - Công ty con đối với Công ty Đầu tư và Xây dựng Kiên Giang.
- Tháng 6/2008, Công ty trở thành công ty con của Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị theo quyết định số 312/HUD-HĐQT ngày 02/06/2008 của Hội đồng quản trị Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị về việc tiếp nhận Công ty Đầu tư và Xây dựng Kiên Giang.
- Tháng 07/2010, Công ty chuyển thành Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển nhà Kiên Giang theo quyết định Số 149/HUD-HĐTV ngày 30/06/2010 của Hội đồng thành viên Tập đoàn Phát triển nhà và đô thị (nay là Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị).

## 2. Ngành nghề sản xuất kinh doanh :

Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1700104750 cấp lần đầu ngày 01 tháng 10 năm 2010 và được đăng ký thay đổi lần thứ 01 ngày 02 tháng 06 năm 2012 do Phòng Đăng ký Kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp. Ngành nghề kinh doanh bao gồm:

Mã ngành nghề		Tên ngành nghề
Cấp 4	Cấp 5	
<b>a- Ngành, nghề kinh doanh chính:</b>		
4100	41000	Xây dựng nhà các loại
4210		Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ

Mã ngành nghề	
42102	Xây dựng công trình đường bộ
4220	42200 Xây dựng công trình công ích
4290	42900 Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
4311	43110 Phá dỡ
4312	43120 Chuẩn bị mặt bằng
4321	43210 Lắp đặt hệ thống điện
4322	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí
	43221 Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước
	43222 Lắp đặt hệ thống lò sưởi và điều hòa không khí
4329	43290 Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
4330	43300 Hoàn thiện công trình xây dựng
4390	43900 Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác
6810	68100 Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
6820	68200 Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
<b>b- Ngành, nghề kinh doanh liên quan:</b>	
0810	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
	08101 Khai thác đá
	08102 Khai thác cát, sỏi
	08103 Khai thác đất sét
2391	23910 Sản xuất sản phẩm chịu lửa
2392	23920 Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét
2395	23950 Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao
4933	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ
	49331 Vận tải hàng hóa bằng ô tô chuyên dụng
5221	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ
	52219 Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ
5222	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy
	52222 Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy nội địa
5224	Bốc xếp hàng hóa
	52242 Bốc xếp hàng hóa đường bộ

Mã ngành nghề	
	52243 Bốc xếp hàng hóa cảng biển
	52244 Bốc xếp hàng hóa cảng sông
5510	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
	55101 Khách sạn
	55102 Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày
	55103 Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày
	55104 Nhà trọ, phòng trọ và các cơ sở lưu trú tương tự
6420	64200 Hoạt động công ty nắm giữ tài sản
6430	64300 Hoạt động quỹ tín thác, các quỹ và các tổ chức tài chính khác
6491	64910 Hoạt động cho thuê tài chính
7110	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
	71101 Hoạt động kiến trúc
	71102 Hoạt động đo đạc bản đồ
	71103 Hoạt động thăm dò địa chất, nguồn nước
	71104 Hoạt động tư vấn kỹ thuật có liên quan khác
7120	71200 Kiểm tra và phân tích kỹ thuật
7410	74100 Hoạt động thiết kế chuyên dụng
7710	Cho thuê xe có động cơ
	77100 Cho thuê ô tô
7730	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác
	77302 Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng
	77309 Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác chưa được phân vào đâu
8110	81100 Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp
8121	81210 Vệ sinh chung nhà cửa
8129	81290 Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác
8130	81300 Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan

### 3. Sản phẩm và dịch vụ chủ yếu:

- Xây lắp
- Sản xuất và kinh doanh sản phẩm bê tông tươi, cống bê tông ly tâm, gạch bê tông màu

HÀNH  
CỔ PHẦN  
KHÔNG  
C TẾ  
NAN  
S CHỈ W  
- 10 C

- Ép cọc
- Dự án nhà ở
- Hàng hóa khác
- Dịch vụ khác

#### **4. Cơ cấu tổ chức, bộ máy quản lý sản xuất Công ty trước cổ phần hóa**

##### **4.1 Chức năng, nhiệm vụ các phòng ban**

###### **▪ Văn phòng:**

Xác định và xây dựng các tiêu chuẩn chức danh trong Công ty. Xây dựng nội quy, thể chế, chế độ công tác của các bộ phận trong Công ty.

Xây dựng các định mức lao động, nghiên cứu chế độ tiền lương, tiền thưởng, bồi dưỡng độc hại, lập kế hoạch nâng lương, tiền thưởng cho Công ty.

Nghiên cứu nhu cầu công tác và khả năng cán bộ để có kế hoạch đào tạo bồi dưỡng nghiệp vụ.

Lập kế hoạch duy tu, bảo trì, bảo dưỡng, kiểm tra, sửa chữa định kỳ cũng như dự trù kinh phí để bảo trì, bảo dưỡng, kiểm tra, sửa chữa và mua sắm các loại phương tiện, thiết bị dụng cụ và tài sản cố định thuộc khối văn phòng, quản lý và điều hành xe ô tô con

Quản lý nhân sự như lập hồ sơ theo hợp đồng lao động, xây dựng quy chế tuyển dụng, thực hiện chế độ Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp, chế độ phép, thôi việc, kỷ luật...hồ sơ lý lịch và giấy tờ văn thư. Tổ chức thực hiện công tác lễ tân, tổ chức hội nghị, liên hoan ...

###### **▪ Phòng Tài chính kế toán**

Tham mưu cho Tổng Giám đốc thực hiện chức năng quản lý tài chính, tổ chức thực hiện các chỉ tiêu về tài chính – kế toán, tổ chức phổ biến và hướng dẫn các đơn vị trực thuộc thi hành kịp thời các qui định về tài chính – kế toán của Nhà nước và cấp trên. Quan hệ với ngân hàng, cơ quan thuế và các cơ quan hữu quan để thực hiện công tác tài chính – kế toán theo qui định của pháp luật.



Lập kế hoạch tài chính của Công ty theo định kỳ; phối hợp với các phòng ban, nghiệp vụ theo dõi việc ký kết các hợp đồng kinh tế; quản lý và tổ chức kiểm kê tài sản theo định kỳ; lưu trữ và bảo quản hồ sơ, tài liệu kế toán theo quy định.

#### • Phòng Kế hoạch kinh doanh

Phòng Kế hoạch có nhiệm vụ lập kế hoạch kinh doanh trong từng giai đoạn, phân tích thị trường, tham mưu cho Ban giám đốc; Thống kê dự báo tình hình kinh doanh; Tình hình giá nguyên vật liệu; Lập phương án kêu gọi hợp tác đầu tư khai thác cung cấp dịch vụ trong khu đô thị; Đàm phán với khách hàng; Cung cấp các dịch vụ hỗ trợ khách hàng;

Khảo sát, nghiên cứu, phân tích, tổng hợp tình hình thị trường và các đối thủ cạnh tranh liên quan đến sản phẩm – dịch vụ của Công ty để xây dựng các chiến lược cạnh tranh tiếp thị, kế hoạch kinh doanh trong từng giai đoạn, phân tích thị trường, tham mưu cho Ban giám đốc định giá bán, giá thuê, giá dịch vụ phù hợp với hoạt động kinh doanh.

Cập nhật nghiên cứu chính sách, chế độ, tư vấn về pháp luật cho Ban Tổng Giám đốc; Kiểm tra các hợp đồng kinh tế theo lĩnh vực phụ trách, đề xuất, tổng hợp theo dõi quá trình thực hiện;

Thực hiện bán hàng, theo dõi công nợ, xây dựng và thực hiện chính sách hậu mãi đối với khách hàng.

#### • Phòng Quản lý dự án

Phòng QLDA chịu sự quản lý trực tiếp của Tổng giám đốc và Phó tổng giám đốc được phân công xây dựng, kiểm tra việc thực hiện dự án

Thực hiện công tác quản lý dự án, chịu trách nhiệm trước Ban Tổng giám đốc Công ty và pháp luật về toàn bộ công tác quản lý dự án do Công ty làm chủ đầu tư.

Lập các hồ sơ chào thầu, đấu thầu các công trình, dự án. Quản lý bảo mật các hồ sơ liên quan đến giá cả, biện pháp thi công, hồ sơ đấu thầu.

Trực tiếp nghiên cứu thị trường, đề xuất Ban Tổng giám đốc các phương án đầu tư.

Tiếp xúc các cơ quan, cá nhân có liên quan để tìm hiểu, liên hệ, bàn thảo đi đến lập dự án đầu tư trình Ban Tổng giám đốc xem xét phê duyệt quyết định có hay không đầu tư.

Chịu trách nhiệm thực hiện các bước từ giai đoạn lựa chọn địa điểm đầu tư, lập phương án cho đến khi hoàn tất đầu tư.

Lập kế hoạch thực hiện triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật các dự án đã xong các quy trình pháp lý. Quản lý các dự án từ khâu lập dự án đến theo dõi giám sát quá trình thi công, lập hồ sơ hoàn công quyết toán. Đảm bảo thi công đúng qui hoạch và bản vẽ thiết kế đã được phê duyệt.

Tổ chức thẩm định và trình Tổng giám đốc phê duyệt dự án; Tổng hợp báo cáo quyết toán vốn đầu tư các dự án gửi phòng Kỹ thuật thẩm định.

#### • Phòng Quản lý Xây lắp

Chịu trách nhiệm trước Ban Tổng giám đốc và pháp luật về toàn bộ hoạt động quản lý thi công xây dựng công trình, về chất lượng, tiến độ và hiệu quả kinh tế của Công ty.

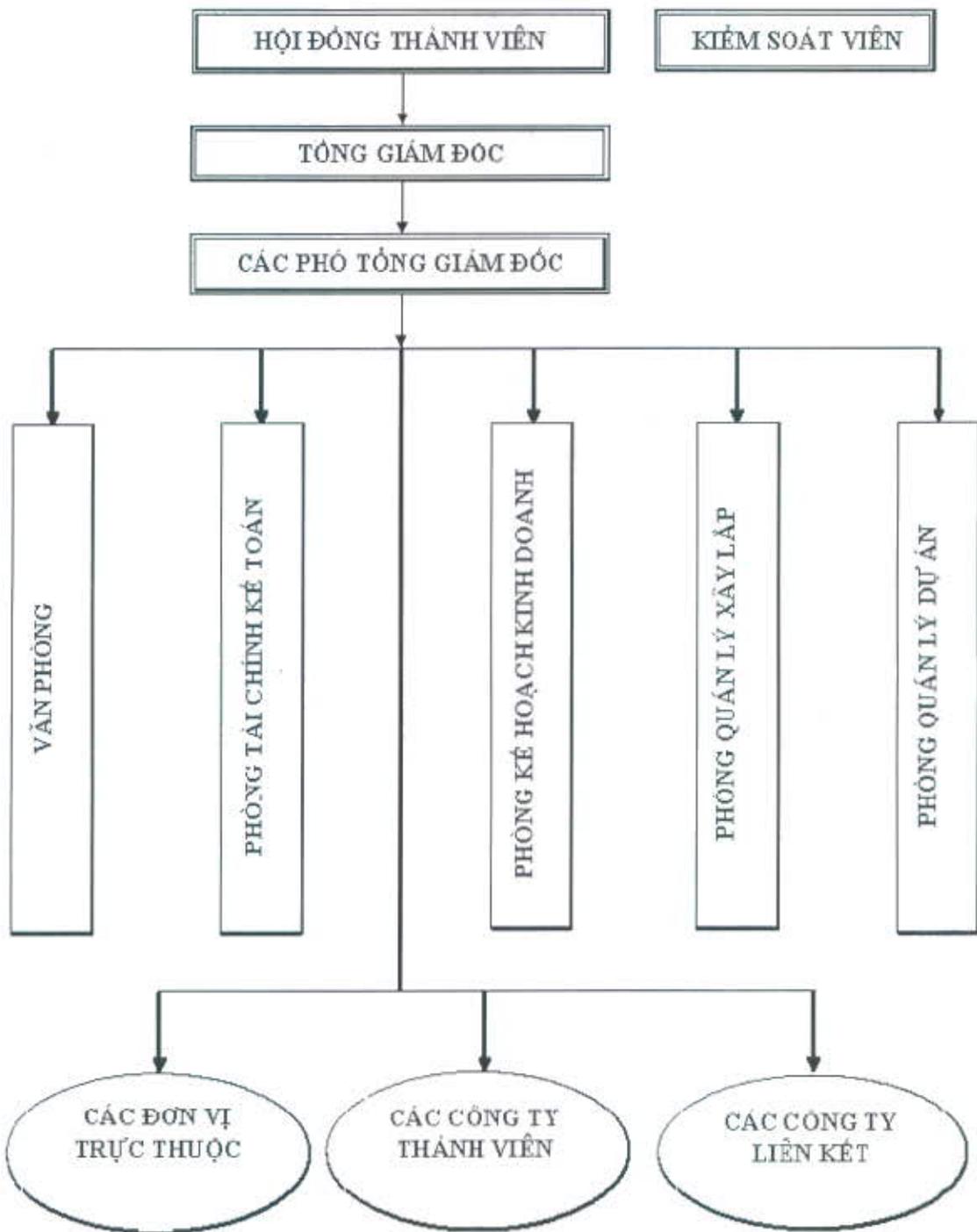
Kiểm soát quá trình thi công sau khi ký hợp đồng: tiếp nhận và kết hợp với chủ nhiệm dự án/công trình, các bộ phận liên quan xử lý các thay đổi từ khách hàng, kiểm soát tiến độ thi công qua chế độ báo cáo. Xem xét các dự trù vật tư, nhân công, theo dõi kỹ thuật thi công, chất lượng công trình theo hồ sơ thiết kế.

Tiếp nhận hồ sơ khối lượng hoàn thành, biên bản nghiệm thu, lập hồ sơ thanh quyết toán thanh lý hợp đồng. Thực hiện việc mua và kiểm soát các nhà cung ứng (nếu có)

Lưu trữ hồ sơ kỹ thuật, kinh tế của các công trình, các tài liệu kỹ thuật, kinh tế.

Chủ trì cùng các đội thi công nghiên cứu, áp dụng các quy trình công nghệ tiên tiến vào sản xuất.

#### 4.2 Sơ đồ tổ chức công ty



**4.3 Công ty con, công ty liên kết**

Hiện tại, Công ty có 11 công ty thành viên gồm 05 công ty con và 06 công ty liên kết.

**Danh sách 05 công ty con:****CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN NHÀ KIÊN GIANG**

Địa chỉ trụ sở chính : Số 532, Nguyễn Trung Trực, P. Vĩnh Lạc, TP. Rạch  
Giá, tỉnh Kiên Giang  
Điện thoại : (077) 392 4081  
Fax : (077) 396 2092  
Vốn điều lệ : 10.434.465.000 đồng  
Tỷ lệ góp vốn : 100%

**CÔNG TY TNHH MTV CƠ KHÍ KIÊN GIANG**

Địa chỉ trụ sở chính : Số 181, CMT8, P. Vĩnh Lợi, TP. Rạch Giá, tỉnh  
Kiên Giang  
Điện thoại : (077) 391 0145  
Fax : (077) 391 3506  
Vốn điều lệ : 17.200.000.000 đồng  
Tỷ lệ góp vốn : 100%  
Ghi chú : Hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần từ năm 2014

**CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT VẬT LIỆU XÂY DỰNG KIÊN GIANG**

Địa chỉ trụ sở chính : Xã Thổ Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang  
Điện thoại : (077) 384 1580  
Fax : (077) 384 1580  
Vốn điều lệ : 22.500.000.000 đồng  
Tỷ lệ góp vốn : 51,00%

**CÔNG TY CỔ PHẦN XI MĂNG HÀ TIÊN KIÊN GIANG**

Địa chỉ trụ sở chính : Quốc lộ 80, xã Hòn Chông, huyện Kiên Lương, tỉnh  
Kiên Giang  
Điện thoại : (077) 385 4359  
Fax : (077) 385 4362  
Vốn điều lệ : 45.863.000.000 đồng  
Tỷ lệ góp vốn : 83,98%

**CÔNG TY CỔ PHẦN XI MĂNG KIÊN GIANG**

Địa chỉ trụ sở chính : Quốc lộ 80, ấp Lò Bom, TT. Kiên Lương, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang  
 Điện thoại : (077) 385 3070  
 Fax : (077) 385 3546  
 Vốn điều lệ : 22.293.500.000 đồng  
 Tỷ lệ góp vốn : 77,07%

**Danh sách 06 Công ty liên kết:**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG**

Địa chỉ trụ sở chính : Số 34, đường Trần Phú, P. Vĩnh Thanh, TP. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang  
 Điện thoại : (077) 386 3472  
 Fax : (077) 386 6451  
 Vốn điều lệ : 120.000.000.000 đồng  
 Tỷ lệ góp vốn : 28,415%

**CÔNG TY CỔ PHẦN BAO BÌ HÀ TIÊN**

Địa chỉ trụ sở chính : Quốc lộ 80, TT. Kiên Lương, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang  
 Điện thoại : (077) 375 0439  
 Fax : (077) 385 3804  
 Vốn điều lệ : 40.000.000.000 đồng  
 Tỷ lệ góp vốn : 38,45%

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ ĐÀO NGỌC**

Địa chỉ trụ sở chính : Thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang  
 Điện thoại : (077) 399 5888  
 Fax : (077) 397 0768  
 Vốn điều lệ : 20.000.000.000 đồng  
 Tỷ lệ góp vốn : 20,00%

2-C  
 HÀNH  
 Y CỘ P  
 G KH  
 ỨC T  
 T NA  
 HỒ CH

HỒ

**CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÔI KIÊN GIANG**

Địa chỉ trụ sở chính	: Quốc lộ 80, TT. Kiên Lương, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang
Điện thoại	: (077) 375 0888
Fax	: (077) 375 0511
Vốn điều lệ	: 23.360.000.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn	: 41,29%

**CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH NÚI ĐÈN**

Địa chỉ trụ sở chính	: P. Pháo Đài, Tx. Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang
Điện thoại	: (077) 396 5888
Fax	: (077) 396 5888
Vốn điều lệ	: 45.000.000.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn	: 40,00%

**CÔNG TY CỔ PHẦN CLANKE HÀ TIÊN**

Địa chỉ trụ sở chính	: Tỉnh lộ 11, Ấp Ba Núi, xã Bình An, huyện Kiên Lương tỉnh Kiên Giang
Điện thoại	: (077) 392 1410
Fax	: (077) 394 6534
Vốn điều lệ	: 100.000.000.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn	: 25,00%

**4.4 Đội xây dựng, đơn vị trực thuộc**

- Phân xưởng Bê tông;
- Đội ép cọc;
- Các đội xây dựng.

**5. Hoạt động sản xuất kinh doanh****5.1 Thi công, xây lắp**

Hoạt động thi công, xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp là hoạt động chính của Công ty hiện nay. Hoạt động này hiện chiếm đến 71,6% trong cơ cấu tổng doanh thu của toàn công ty. Trong những năm gần đây, Công ty đã thực hiện nhiều công trình với quy mô đa dạng trên địa bàn tỉnh Kiên Giang. Một số công trình tiêu biểu mà công ty đã thực hiện như Bệnh viện y học Cổ truyền KG - Gói thầu số 2a; Bệnh viện đa khoa Phú Quốc - Nâng cấp mở rộng; Trường Cao đẳng Cộng đồng tỉnh KG - Khoa kỹ thuật công nghệ; Bệnh viện đa khoa tỉnh Kiên Giang; Lấn biển XD khu ĐTM mở rộng TX Rạch Giá ...Tuy nhiên, hoạt động này hiện nay đang đứng trước thách thức và khó khăn lớn. Nguyên nhân chủ yếu đến từ những suy thoái kinh tế thế giới và những yếu kém nội tại của kinh tế Việt Nam, làm cho ngành xây dựng, bất động sản lâm vào tình trạng khó khăn và đóng băng trong thời gian dài.

### 5.2 Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng

Hoạt động này bao gồm sản xuất và kinh doanh các sản phẩm như bê tông tươi, công bê tông ly tâm, gạch bê tông màu, ép cọc. Lĩnh vực hoạt động này hiện nay chiếm 21,17% tổng giá trị doanh thu của Công ty. Không khác nhiều so với hoạt động thi công, xây lắp, hoạt động sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng của Công ty giảm sút mạnh do ảnh hưởng từ những khó khăn chung của ngành xây dựng, bất động sản.

### 5.3 Hoạt động khác

Bên cạnh 02 lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính trên, các hoạt động như dự án nhà ở, hàng hóa, dịch vụ khác hiện chiếm khoảng 7% trên tổng giá trị doanh thu của toàn Công ty. Doanh thu từ các hoạt động phụ này cũng sụt giảm mạnh trong năm 2012.

### 5.4 Bảng kê các hợp đồng tiêu biểu đã thực hiện giai đoạn 2007-2012

***Bảng 01: Bảng kê một số hợp đồng kinh tế tiêu biểu đã thực hiện giai đoạn 2007-2012***

TT	Tên công trình	Số Hợp Đồng	Ngày ký	Giá trị hợp đồng (đồng)	Chủ đầu tư
----	----------------	-------------	---------	-------------------------	------------

1	Bệnh viện y học Cổ truyền KG - Gói thầu số 2a: Đơn nguyên 1, đơn nguyên 2: Khoa khám bệnh, khoa kỹ thuật nghiệp vụ, cấp cứu tổng hợp, nhà xe 2 bánh, nhà xe 4 bánh, khoa cận lâm sàng ...	04/2011/HĐXD	4/11/2011	42.631.087.534	BQL các dự án ĐT-XD y tế KG
2	Bệnh viện đa khoa Phú Quốc - Nâng cấp mở rộng	82/HĐXD	24/12/2009	22.416.738.849	BQL các dự án ĐT-XD phát triển Phú Quốc
3	Trường Cao đẳng Cộng đồng tỉnh KG - Khoa kỹ thuật công nghệ	49/HĐXD	28/12/2007	13.405.000.000	BQL các dự án ĐT-XD chuyên ngành Sở xây dựng KG
4	Bệnh viện đa khoa tỉnh Kiên Giang - Khoa khám, khoa xét nghiệm, khoa chuẩn đoán hình ảnh (đơn nguyên 2)	23/HĐXD	22/07/2009	14.741.213.609	BQL các dự án ĐT-XD y tế KG
5	ĐT-XD Doanh trại Sư đoàn 4 Quân khu 9 giai đoạn 1 - Gói thầu số 3	05/2012/HĐXD	19/11/2012	24.288.600.000	Sư đoàn 4/Quân khu 9
6	Lấn biển XD khu ĐTM mở rộng TX Rạch Giá - Hệ thống đường, bó vỉa, dây phân cách khu vực 1	06A/2003/HĐKT	9/3/2007	17.741.597.549	BQL dự án dự án Lấn biển XD khu đô thị mới TX RG
7	Lấn biển XD khu ĐTM mở rộng TX Rạch Giá - Hệ thống thoát nước khu vực 1	02A/HĐKT-BQLDA	8/12/2004	34.295.557.078	BQL dự án dự án Lấn biển XD khu đô thị mới TX RG
8	Khu TĐC Bắc Sân bay Phú Quốc - Sân nền, hệ thống giao thông, hệ thống thoát nước	06/HĐXD	12/2/2008	14.740.446.257	BQL các dự án ĐT-XD phát triển Phú Quốc
9	Khu TĐC Khu phố 5 Phú Quốc - phần khối lượng xây lắp đường và thoát nước mưa, nước thải ...	05A/2011/HĐXD	26/01/2011	17.105.000.000	BQL các dự án ĐT-XD phát triển huyện Phú Quốc
10	Đường trục chính 12,16,24 - phần đường vỉa hè, hệ thống thoát nước	12/HĐXD	12/12/2007	19.488.937.153	BQL dự án khu Đô thị U Minh Thượng

## 6. Tình hình lao động tại Công ty ở thời điểm cổ phần hóa.

### 6.1 Tổng số lao động

Tổng số lao động tại thời điểm công bố GTDN vào ngày 11/11/2013 là: 139 người.

Trong đó:

Chỉ tiêu	Số lượng (người)
Số lao động có trình độ đại học và trên đại học	46
Số lao động có trình độ cao đẳng, trung cấp	69
Số lao động đã được đào tạo qua các trường công nhân kỹ thuật, dạy nghề	11
Số lao động chưa qua đào tạo	13
<b>Tổng</b>	<b>139</b>

## 6.2 Chế độ đãi ngộ đối với người lao động

### ▪ Chế độ Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế và Bảo hiểm thất nghiệp:

Người lao động được Công ty chi trả 17% BHXH; 3% BHYT; 1% BHTN theo lương cấp bậc để tham gia bảo hiểm bắt buộc. Ngoài ra Công ty còn tham gia thêm Bảo hiểm tai nạn cho người lao động.

### ▪ Chế độ về bảo hộ lao động:

- Tổ chức huấn luyện về an toàn lao động ít nhất 01 năm một lần, công nhân lao động mới tuyển phải được huấn luyện trước khi ký hợp đồng lao động.

- Công ty bảo đảm trang bị đầy đủ bảo hộ lao động cho người lao động theo quy định của Nhà nước: Quần áo bảo hộ, giày, nón ...

### ▪ Một số chế độ khác:

Người lao động được khám sức khỏe định kỳ mỗi năm ít nhất một lần, kinh phí do Công ty đài thọ.

## 6.3 Tình hình thu nhập của cán bộ công nhân viên

Thu nhập bình quân đầu người trên tháng của Công ty hiện dao động trong khoảng từ 5 tr đến 5,2 tr đồng. Chỉ tiêu này trong năm 2012 đã giảm 4% so với năm 2011.

***Bảng 02: Tình hình thu nhập cán bộ công nhân viên***

TT	Chỉ tiêu	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
----	----------	----------	----------	----------

1	Tổng quỹ lương (VND)	7.494.022.441	7.283.073.338	7.662.197.769
2	Tiền thưởng (VND)	4.890.000.000	4.394.000.000	2.283.000.000
3	Lao động bình quân (người)	193	187	166
4	Thu nhập bình quân (VND/người/tháng)	5.347.160	5.203.686	4.992.569

#### 6.4 Chính sách về nguồn nhân lực

**Về chính sách đãi ngộ:** Lao động tại Công ty ngoài được hưởng các chế độ tiền lương, bảo hiểm theo quy định, còn được nhận các khoản tiền thưởng vào các dịp lễ lớn như ngày Giải phóng miền Nam (30/4), Quốc tế Lao động (1/5), ngày Quốc Khánh (2/9), Tết âm lịch... Ngoài ra, để tạo điều kiện thư giãn và giao lưu giữa các đối tượng lao động với nhau, Công ty cũng thường xuyên tổ chức các đợt du lịch, tham quan, nghỉ mát cho CBCNV của Công ty.

**Về công tác tuyển dụng:** Hiện tại, Công ty tuyển dụng lao động theo nhu cầu công việc phát sinh. Kế hoạch tuyển dụng không được lập sẵn vào đầu các năm tài chính, mà chỉ tiến hành tuyển dụng khi Công ty có nhu cầu.

**Về chính sách đào tạo phát triển:** Tùy theo nhu cầu công việc, mà Công ty có chính sách đào tạo phù hợp với từng đối tượng lao động. Công ty thường xuyên gửi cán bộ tham gia các khóa học, đào tạo, tập huấn về thuế, bảo hiểm...

### 7. Giá trị doanh nghiệp tại thời điểm 0h ngày 01/01/2012

#### 7.1 Giá trị thực tế của doanh nghiệp và giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp

Theo quyết định số 1143 /QĐ-BXD ngày 11 tháng 11 năm 2013 của Bộ Xây dựng về việc phê duyệt và công bố giá trị doanh nghiệp của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang để cổ phần hóa thì:

- Tổng giá trị thực tế tài sản của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang tại thời điểm 0h ngày 01/01/2012 là: **574.063.654.666** đồng ( *bằng chữ: Năm trăm bảy mươi bốn tỷ không trăm sáu mươi ba triệu sáu trăm năm mươi bốn nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng*)

- Tổng giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Kiên Giang tại thời điểm 0h ngày 01/01/2012 là: **352.432.705.145** đồng (bằng chữ: Ba trăm năm mươi hai tỷ bốn trăm ba mươi hai triệu bảy trăm lẻ năm nghìn một trăm bốn mươi lăm đồng).

Chi tiết:

CHỈ TIÊU	GIÁ TRỊ (Đ)
<b>A. TÀI SẢN ĐANG DÙNG (I+II+III+IV)</b>	<b>574.063.654.666</b>
<b>I. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>245.050.838.529</b>
1. Các khoản phải thu dài hạn	
2. Tài sản cố định	16.474.469.723
3. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	228.129.059.483
4. Tài sản dài hạn khác	447.309.323
<b>II. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>328.295.300.880</b>
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	8.835.184.053
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-
3. Các khoản phải thu	251.511.383.689
4. Vật tư hàng hóa tồn kho	58.343.654.521
5. Tài sản lưu động khác	9.605.078.617
6. Chi phí sự nghiệp	-
<b>III. GIÁ TRỊ LỢI THẾ KINH DOANH</b>	<b>717.515.257</b>
<b>IV. GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT</b>	
<b>B. TÀI SẢN KHÔNG CẢN DÙNG</b>	
<b>C. TÀI SẢN CHỜ THANH LÝ</b>	<b>49.501.861</b>
<b>I. TSCĐ VÀ ĐẦU TƯ DÀI HẠN</b>	<b>49.501.861</b>
1. Tài sản cố định	49.501.861

<b>II. TSLĐ VÀ ĐẦU TƯ NGẮN HẠN</b>	
<b>D. TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ QUỸ KT-PL</b>	
<b>TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DOANH NGHIỆP (A + B + C + D)</b>	<b>574.113.156.527</b>
Trong đó:	
<b>TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ DOANH NGHIỆP (=A)</b>	<b>574.063.654.666</b>
<b>E1. Nợ thực tế phải trả</b>	<b>221.630.949.521</b>
Trong đó:	
+ Số dư Quỹ khen thưởng, phúc lợi	13.796.828.953
<b>E2. Nguồn kinh phí sự nghiệp</b>	
<b>TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẦN VỐN NHÀ NƯỚC TẠI DOANH NGHIỆP [A – (E1+E2)]</b>	<b>352.432.705.145</b>

## 7.2 Những vấn đề cần tiếp tục xử lý sau khi xác định giá trị thực tế của doanh nghiệp và giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp

- Ban chỉ đạo cổ phần hóa có trách nhiệm yêu cầu hoàn chỉnh việc đối chiếu các khoản công nợ còn thiếu, trình cơ quan có thẩm quyền trước khi phê duyệt vốn Nhà nước tại thời điểm bàn giao sang công ty cổ phần.

- Đối với tài sản không cần dùng, Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang có trách nhiệm tiếp tục theo dõi và chỉ đạo công tác bàn giao sang Công ty mẹ - Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị theo quy định.

- Nợ phải thu khó đòi đã xử lý phát sinh trong 5 năm liền kề trước thời điểm xác định GTDN (từ năm 2007 - 2011) là 2.115.475.195 đồng. Công ty vẫn tiếp tục theo dõi, đôn đốc thu hồi và sẽ bàn giao cho cơ quan theo quy định tại điều 15 Nghị định 59/2011/NĐ-CP.

## 8. Thực trạng về tài sản của Công ty tại thời điểm cổ phần hóa

- Tài sản cố định của công ty (31/12/2011)

- Giá trị còn lại của nhà cửa vật kiến trúc: **5.852.688.500 đ**
- Giá trị còn lại của máy móc, thiết bị: **5.415.303.469 đ**
- Giá trị còn lại của phương tiện vận tải: **4.469.271.429 đ**

• **Tình hình sử dụng đất đai trước khi cổ phần hóa**

Tổng diện tích: 8.348,2 m<sup>2</sup>, trong đó:

- Diện tích đất thuê: 3.534 m2, tại 501 Mạc Cửu, Phường Vĩnh Quang , Thành phố Rạch Giá làm Trụ sở Văn phòng Công ty

- Diện tích đất thuê: 4.814,20 m2, tại 827 Mạc Cửu, Phường Vĩnh Quang, Thành phố Rạch Giá làm phân xưởng sản xuất vật liệu xây dựng: cống bê tông ly tâm, gạch xi măng màu...

- Diện tích đất được giao đầu tư dự án khu du lịch Bãi Chén - Kiên Hải, diện tích: 41.954 m2, tại Ấp I, xã Hòn Tre, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang; mục đích đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (xây dựng khu du lịch sinh thái Bãi Chén).

- Diện tích đất được giao đầu tư dự án Dự án khu đô thị mới Suối Lớn 90 ha tại ấp Suối Lớn, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang; mục đích đầu tư xây dựng dự án khu đô thị mới.

*Nguồn: Phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV ĐTPT Nhà Kiên Giang*

**9. Tình hình hoạt động kinh doanh và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 3 năm trước khi cổ phần hóa**

**9.1 Tình hình hoạt động kinh doanh**

**a. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ giai đoạn 2010-2012**

**Bảng 03: Bảng kê sản lượng/giá trị sản phẩm, dịch vụ giai đoạn 2010-2012**

**Đvt: Đồng**

STT	Sản phẩm, dịch vụ	2010	2011	2012
01	Xây lắp	165.762.892.604	129.701.361.337	56.405.092.410
02	Bê tông tươi	11.082.586.252	16.450.529.408	12.666.377.933

03	Cống bê tông ly tâm	2.810.424.543	3.083.522.181	2.724.080.454
04	Gạch bê tông màu	1.558.621.647	442.007.984	441.875.343
05	Ép cọc	2.057.532.304	1.134.269.818	845.349.090
06	Dịch vụ khác	656.154.852	493.076.504	652.530.757
07	Hàng hóa khác	187.439.998	1.528.466.544	432.495.455
08	Dự án nhà ở	-	7.009.703.727	4.579.529.817
<b>Tổng cộng</b>		<b>184.115.652.200</b>	<b>159.842.937.503</b>	<b>78.747.331.259</b>

*Nguồn: Phương án CPH của Công ty TNHH MTV ĐTPT Nhà Kiên Giang*

Do ảnh hưởng từ suy thoái kinh tế, dẫn đến thị trường xây dựng, bất động sản gặp nhiều khó khăn. Thực trạng khó khăn của nền kinh tế và khó khăn của ngành đã ảnh hưởng mạnh đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Tổng giá trị sản phẩm dịch vụ của Công ty có xu hướng giảm xuống mạnh trong giai đoạn 2011-2012. Năm 2012, tổng giá trị sản phẩm, dịch vụ của Công ty chỉ đạt 78,7 tỷ đồng, giảm 50,75% so với năm 2011. Trong đó, lĩnh vực xây lắp chỉ đạt 56,4 tỷ đồng, giảm 56,5% so với giá trị xây lắp năm 2011. Tương tự, doanh thu từ sản phẩm bê tông tươi cũng giảm mạnh. Tính đến cuối năm 2012, doanh thu từ mảng kinh doanh sản phẩm này chỉ đạt 12,6 tỷ đồng, giảm 3,8 tỷ đồng so với năm trước, tương đương mức giảm là 23%. Bên cạnh 02 mảng kinh doanh chính trên, các sản phẩm, dịch vụ khác như cống bê tông ly tâm, gạch bê tông màu, ép cọc đều giảm mạnh.

#### **b. Nguyên vật liệu**

Do hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây lắp và kinh doanh vật liệu xây dựng. Nên nguyên liệu đầu vào của Công ty hiện này chủ yếu là các nguyên liệu như Cát, đá, xi măng, sắt, thép. Phần lớn các nguyên liệu này được Công ty mua từ các nhà cung cấp trong tỉnh và TP. Hồ Chí Minh, bao gồm các cửa hàng kinh doanh VLXD, các Công ty kinh doanh VLXD. Nguồn xi măng, đá thì mua tại nhà máy sản xuất tại địa phương. Nhìn chung, nguồn cung cấp nguyên liệu đầu vào của Công ty trong giai đoạn 2010-2012 khá

ổn định, không có biến động lớn. Tuy nhiên, do ảnh hưởng của suy thoái kinh tế và những khó khăn của thị trường xây dựng, bất động sản trong những năm gần đây, dẫn đến nguồn nguyên liệu đầu vào có biến động về giá, điều này dẫn đến chi phí giá vốn hàng bán của Công ty có khuynh hướng dao động mạnh.

### c. Chi phí sản xuất

**Bảng 04: Chi phí theo yếu tố phát sinh năm 2012**

**Dvt: Đồng**

ST T	Sản phẩm, dịch vụ	CHI PHÍ THEO YẾU TỐ NĂM 2012			
		Giá vốn hàng bán	Chi phí bán hàng	Chi phí QLDN	Chi phí lãi vay
01	Xây lắp	53.759.268.101	-	9.479.375.207	6.306.249.701
02	Bê tông tươi	8.719.721.330	2.013.547.174	1.550.417.046	-
03	Cống bê tông ly tâm	2.331.739.028	4.647.200	333.438.714	-
04	Gạch bê tông màu	342.617.265	15.766.015	540.087.370	-
05	Ép cọc	910.764.740	-	103.474.225	-
06	Dịch vụ khác	533.708.708	-	71.466.544	-
07	Hàng hóa khác	417.572.856	-	-	-
08	Dự án nhà ở	3.723.474.193	-	304.609.693	-
<b>Tổng cộng</b>		<b>70.738.866.221</b>	<b>2.033.960.389</b>	<b>11.896.868.799</b>	<b>6.306.249.701</b>

**Bảng 05: Chi phí theo yếu tố giai đoạn 2010-2012**

Đvt: Đồng

STT	Khoảng mục chi phí	2010	2011	2012
01	Giá vốn hàng bán	171.962.283.259	151.270.903.684	70.738.866.221
02	Chi phí bán hàng	1.097.492.223	1.430.885.415	2.033.960.389
03	Chi phí QLDN	11.286.624.125	1.519.558.996	11.896.868.799
04	Chi phí lãi vay	8.490.866.714	4.600.487.451	6.306.249.701
<i>Tổng cộng</i>		<i>192.837.256.321</i>	<i>158.821.835.546</i>	<i>90.975.945.110</i>

Nguồn: Tổng hợp từ BCTC 2010-2011-2012

Do hoạt động trong lĩnh vực xây lắp và sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng. Nên chi phí giá vốn hàng bán của Công ty chiếm tỷ trọng lớn trong tổng chi phí. Tỷ lệ Giá vốn hàng bán trên tổng chi phí của Công ty dao động trong khoản từ 77,7% đến 89,1% trong giai đoạn 2010-2012. Trong tỷ lệ trên, thì chi phí giá vốn hàng bán của lĩnh vực xây lắp chiếm tỷ trọng cao nhất. Phần lớn chi phí này là chi phí nhân công thực hiện xây lắp và chi phí vật liệu xây dựng công trình như xi măng, sắt, thép, bê tông...

Do kiểm soát tốt các yếu tố đầu vào trong thi công xây lắp như nhân công, vật liệu xây dựng, chi phí giá vốn hàng bán của Công ty có xu hướng giảm xuống mạnh trong năm 2012. Năm 2012, tỷ lệ này là 77,7%, trong khi đó năm 2011 tỷ lệ này lên đến 95,2% trên tổng chi phí toàn Công ty.

Tỷ lệ chi phí bán hàng trên tổng chi phí của Công ty chiếm khoảng từ 0,56% đến 2,2% trên tổng chi phí. Chi tiêu này có xu hướng tăng lên mạnh trong năm 2012 chủ yếu do chi phí khuyến mãi và chi phí vận chuyển, bốc xếp tăng lên mạnh.

Chi phí quản lý doanh nghiệp hiện nay của Công ty chủ yếu là chi phí tiền lương của cán bộ quản lý Công ty. Tỷ lệ chi phí này trên tổng chi phí biến động mạnh trong giai đoạn 2010-2012. Năm 2010, tỷ lệ này là 5,8%, năm 2011 là 0,94% và năm 2012 là



06	Máy bơm bê tông tự nạp Jacon	01	Đang sử dụng	835.863.000	Úc
07	Giàn quay bê tông ly tâm	01	Đang sử dụng	818.288.255	Việt Nam
08	Trạm bê tông tự động	01	Đang sử dụng	654.135.136	Đức
09	Giàn quay công 400-1200	01	Đang sử dụng	131.823.536	Việt Nam
10	Máy bơm bê tông S 73 Jacon	01	Đang sử dụng	387.500.000	Úc

Nguồn : Tài liệu thẩm định giá

#### e. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ

Hiện tại, Công ty đang áp dụng Hệ thống kiểm tra chất lượng theo chuẩn ISO 9001-2008. Các công đoạn hình thành sản phẩm đều được kiểm tra và áp dụng theo tiêu chuẩn ISO nhờ vậy sản phẩm sau khi xuất xưởng đều đạt yêu cầu

- Bảo hành sản phẩm: Các sản phẩm sau khi kiểm tra hoàn thành, đều được bảo hành theo tiêu chuẩn hiện hành

- Hiện tại, bộ phận kiểm tra chất lượng của công ty có đầy đủ năng lực và kinh nghiệm, có chuyên môn cao, tuân thủ chặt chẽ quy trình kiểm tra chất lượng sản phẩm mà Công ty đang áp dụng.

#### f. Hoạt động marketing

Nhằm mở rộng thị trường và nâng cao hiệu quả tiêu thụ sản phẩm. Công ty hiện có một bộ phận Marketing chuyên sâu phụ trách nghiên cứu và tiếp cận thị trường, tùy theo từng phân khúc thị trường và khách hàng tiêu thụ mà đề xuất các biện pháp cải tiến và nâng cao chất lượng sản phẩm phù hợp với nhu cầu tiêu thụ của thị trường.

Công ty đã đưa ra các chiến lược và hình thức quảng bá thương hiệu đối với sản phẩm bê tông của mình như sau:

- Đối với sản phẩm bê tông tươi: Tăng cường quan hệ với các khách hàng truyền thống, áp dụng các hình thức khuyến mại để thu hút khách hàng nhằm tăng sản phẩm bán ra nhằm giữ vững thị trường lâu dài.

- Đối với sản phẩm vật liệu xây dựng khác: Tiếp xúc khách hàng và ghi nhận toàn bộ các thông tin về nhu cầu, sản phẩm, ưa thích, thời điểm dự kiến mua, khả năng thanh toán các đối thủ cạnh tranh với khách hàng đã và sẽ tiếp cận; làm cơ sở cho quyết định bán hàng

+ Tư vấn các vấn đề khách hàng quan tâm về sản phẩm, về thủ tục thanh toán, khuyến mại...

+ Thường xuyên thăm hỏi khách hàng về tình hình sử dụng sản phẩm, công tác bảo dưỡng, hỗ trợ khách hàng trong các trường hợp bảo hành.

+ Gây dựng mối quan hệ thân thiết với khách hàng cũ tạo niềm tin cho khách hàng về sản phẩm, từ đó khách hàng sẽ tiếp tục sử dụng sản phẩm và giới thiệu khách hàng mới.

+ Từng bước tạo cơ hội huấn luyện đội ngũ tư vấn bán hàng có nhiều trải nghiệm về khai thác thị trường.

- Đối với lĩnh vực xây lắp: Công ty tăng cường các mối quan hệ sẵn có và không ngừng tạo thêm các mối quan hệ mới nhằm thu hút số lượng lớn các hợp đồng thi công trên địa bàn. Bên cạnh việc tạo mối quan hệ, công ty luôn lấy mục tiêu đảm bảo tiến độ, chất lượng, kỹ thuật, mỹ thuật công trình và giữ đúng các cam kết với chủ đầu tư, đây là cách quảng bá tốt nhất để Công ty ngày càng nhận được sự tín nhiệm từ chủ đầu tư và các nhà thầu chính. Nhìn chung, công ty đã khẳng định trong lòng tin của khách hàng là doanh nghiệp có uy tín cao, quan hệ gần gũi và thân thiện, coi trọng chất lượng sản phẩm và dịch vụ, thực hiện nghiêm túc các cam kết, tôn trọng pháp luật và các qui định của Nhà nước.

## **9.2 Tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 3 năm trước khi cổ phần hóa**

### **a. Tình hình tài chính 2010-2012**

#### ***Bảng 07: Tình hình tài chính 2010-2012***



STT	Chỉ tiêu	Đvt	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
01	Tổng giá trị tài sản	Triệu đồng	467.647	482.674	424.021
02	Vốn nhà nước theo sổ sách kế toán	Triệu đồng	248.847	262.625	277.860
03	Nợ vay ngắn hạn - Trong đó, nợ quá hạn	Triệu đồng	86.885 0	81.588 0	37.331 0
04	Nợ vay dài hạn - Trong đó, nợ quá hạn	Triệu đồng	0 0	0 0	0 0
05	Nợ phải thu khó đòi	Triệu đồng	0	0	0
06	Tổng số lao động	Người	193	187	166
07	Tổng quỹ lương	Triệu đồng	7.494	7.283	7.662
08	Thu nhập bình quân 01 người/ tháng	Đồng	3.235.761	3.245.576	3.846.485
09	Tổng doanh thu	Triệu đồng	218.120	187.683	113.892
10	Tổng chi phí	Triệu đồng	196.390	163.654	92.614
11	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	21.730	24.029	21.278
12	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	17.982	24.029	21.278

13	Tỷ suất LNST/Vốn nhà nước	%	7,22	9,14	7,65
----	---------------------------	---	------	------	------

**b. Kết quả hoạt động kinh doanh**

**Bảng 08: Kết quả hoạt động kinh doanh 2010-2012**

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
01	Doanh thu thuần	Triệu đồng	184.115	159.843	78.747
02	Giá vốn hàng bán	Triệu đồng	171.962	151.271	70.738
03	Lợi nhuận gộp	Triệu đồng	12.153	8.572	8.008
04	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	21.730	24.029	21.278
05	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	17.982	24.029	21.278

Nguồn: Tổng hợp từ BCTC 2010-2012

**c. Các chỉ tiêu tài chính**

**Bảng 09: Các chỉ tiêu tài chính giai đoạn 2010-2012**

Chỉ tiêu	ĐVT	2010	2011	2012
<b>Khả năng thanh toán</b>				
Hệ số thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	1,33	1,42	1,71
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,99	1,1	1,3
Hệ số nợ ngắn hạn trên tổng tài sản	Lần	0,46	0,44	0,33
Hệ số nợ trên tổng tài sản	Lần	0,46	0,45	0,33
<b>Chỉ số hoạt động</b>				
Số vòng quay tài sản	Vòng	0,32	0,34	0,17

Số vòng quay hàng tồn kho	Vòng	7,0	5,06	2,53
Số ngày tồn kho	Ngày	51,48	71,12	141,79
Số vòng quay các khoản phải thu	Vòng	0,83	0,75	0,40
Số ngày thu tiền	Ngày	431,48	482,17	889,32
<b>Khả năng sinh lời</b>				
Hệ số lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	11,51	15,03	27,19
Hệ số lợi nhuận trước thuế trên tài sản	%	4,53	5,00	5,05
Hệ số lợi nhuận trước thuế/ vốn chủ sở hữu	%	8,39	9,00	7,52
Hệ số lợi nhuận sau thuế /DTT	%	9,48	14,32	27,19

#### d. Hoạt động đầu tư phát triển

Với mục tiêu không ngừng mở rộng và tối đa hóa lợi ích kinh tế của Công ty, đồng thời từng bước cải thiện thu nhập của người lao động, nâng cao giá trị vật chất và thương hiệu của Công ty so với các doanh nghiệp khác cùng ngành. Kể từ năm 2010 trở về đây, Lãnh đạo của Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển nhà Kiên Giang đã đồng thuận thực hiện đầu tư vào nhiều dự án lớn cả về quy mô và thời gian thực hiện. Đây là những dự án hứa hẹn mang lại lợi ích kinh tế lớn cho Công ty trong thời gian tới.

**Bảng 10: Danh mục một số dự án đầu tư lớn của Công ty**

STT	Tên dự án	Quy mô	Thời gian triển khai	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	Nguồn vốn
01	Khu đô thị mới Suối Lớn 90 ha. Ấp Suối Lớn, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang	Diện tích: 90 ha	2011-2020	942,22	Vốn tự có, vốn vay

02	Khu du lịch sinh thái Bãi Chén - xã Hòn Tre, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang	4,2 ha	2010-2013	85,5	Vốn tự có, vốn vay
03	Dãy nhà phố TTTM Trần Hữu - Thị xã Hà Tiên	Tổng diện tích xây dựng: 1.073 m <sup>2</sup>	2010-2011	12,66	Vốn tự có, vốn vay

*Nguồn: Phòng Quản lý dự án Công ty MTV Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang*

### 9.3 Những thuận lợi và khó khăn của Công ty trong hoạt động sản xuất kinh doanh

#### a. Thuận lợi

- Được sự quan tâm chỉ đạo của Đảng ủy, Hội đồng thành viên và Ban Tổng giám đốc Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị và nhận được sự giúp đỡ tạo điều kiện thuận lợi của các cơ quan ban ngành cấp tỉnh.
- Trên cơ sở kế thừa thành tựu về sản xuất kinh doanh có hiệu quả của các năm trước; là đơn vị giữ được truyền thống đoàn kết, uy tín và vị thế doanh nghiệp. Công ty đã chủ động đẩy mạnh hoạt động sản xuất kinh doanh phù hợp với cơ chế thị trường, định hướng XHCN.
- Sản phẩm của Công ty từng bước được khách hàng chấp nhận, uy tín được xác lập và thị trường ngày càng mở rộng.
- Cơ sở vật chất từng bước được đầu tư và bắt đầu mang lại hiệu quả sử dụng.
- Công ty hiện đang sở hữu đội ngũ các bộ có trình độ khoa học kỹ thuật cao, đội ngũ công nhân xây lắp có tay nghề, phần lớn đã trải nghiệm qua nhiều công trình lớn. Ngoài ra, Công ty đã đầu tư hệ thống máy móc thiết bị phục vụ xây lắp khá hiện đại như dàn bơm cần bê tông tươi, máy trộn bê tông ly tâm.
- Đội ngũ lãnh đạo của Công ty có các mối quan hệ tốt với địa phương và các đơn vị xây lắp khác trên địa bàn, đây là mấu chốt quan trọng mang tính quyết định hiệu quả kinh

doanh, nâng cao số lượng và giá trị các hợp đồng mà Công ty đã mang về trong thời gian qua so với nhiều doanh nghiệp xây lắp khác hoạt động trên cùng địa bàn.

**b. Khó khăn**

- Nền kinh tế trong nước chưa thật sự hồi phục do ảnh hưởng suy thoái kinh tế thế giới, thị trường bất động sản bị đóng băng, các nhà đầu tư vẫn chưa thật sự mạnh dạn trong việc đầu tư vào các dự án lớn, giá cả vật tư, nguyên vật liệu, lãi suất ngân hàng tăng cao, rất khó khăn cho triển khai thi công công trình sau khi trúng thầu và làm tăng giá thành sản phẩm. Các dự án triển khai thường gặp trở ngại ngay từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư, chủ yếu về công tác giải tỏa bồi thường, các cơ chế chính sách về đất đai, về quản lý đầu tư thường xuyên thay đổi, v.v... làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án.
- Đặc thù sản phẩm có vòng quay vốn chậm, vốn lưu động chủ yếu vay từ ngân hàng nên chi phí lãi vay lớn, kế hoạch tài chính luôn bị động làm giảm hiệu quả kinh doanh.
- Số lượng doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây lắp trên địa bàn ngày càng nhiều, dẫn đến việc cạnh tranh trong lĩnh vực thi công xây lắp ngày càng khốc liệt hơn. Yếu tố trên đã dẫn đến thị phần xây lắp của Công ty trên địa bàn bị thu hẹp, dẫn làm cho doanh thu từ lĩnh vực xây lắp có xu hướng giảm xuống mạnh trong giai đoạn 2011-2012.
- Bộ máy tổ chức của Công ty còn cồng kềnh, chưa được tinh gọn.

VIII PHƯƠNG AN ĐẦU TƯ VÀ CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN CỦA DOANH NGHIỆP SAU CỐ PHẦN HÓA

**1. Thông tin Công ty cổ phần**

**1.1. Thông tin doanh nghiệp**

- Tên tiếng Việt: Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang
- Tên tiếng Anh: KIEN GIANG HOUSING DEVELOPMENT INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt: HUDKIENGIANG
- Địa chỉ trụ sở chính: 501 Mạc Cửu, Phường Vĩnh Quang, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.
- Điện thoại: (077) 3873145
- Fax: (077) 3871169
- Email : hudkiengiang@hud.com.vn
- Vốn điều lệ: 355.000.000.000 đồng
- Biểu tượng (Logo):



**1.2. Hình thức pháp lý**

Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang sẽ hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần theo Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005.

- Có tư cách pháp nhân kể từ ngày đăng ký kinh doanh.
- Thực hiện chế độ hạch toán kinh tế độc lập.
- Có con dấu riêng, được mở tài khoản tại ngân hàng theo quy định của pháp luật.
- Được tổ chức và hoạt động theo điều lệ của Công ty cổ phần và Luật doanh nghiệp, được đăng ký doanh nghiệp theo quy định của pháp luật.

**1.3. Ngành nghề kinh doanh**

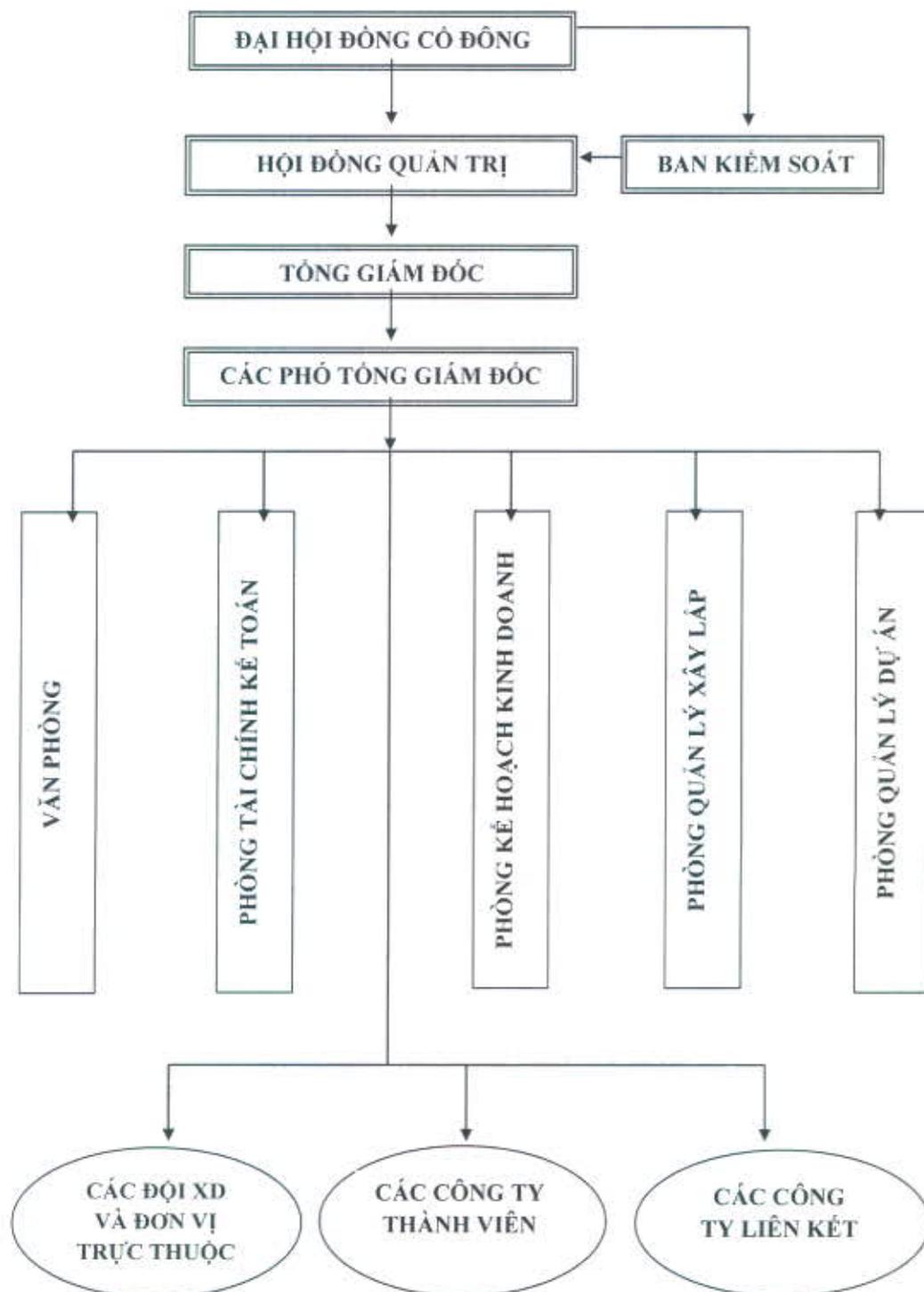
Ngành nghề kinh doanh dự kiến của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang bao gồm:

Mã ngành nghề		Tên ngành nghề
Cấp 4	Cấp 5	
		<b>a- Ngành, nghề kinh doanh chính:</b>
4100	41000	Xây dựng nhà các loại
4210		Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ
	42102	Xây dựng công trình đường bộ
4220	42200	Xây dựng công trình công ích
4290	42900	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
4311	43110	Phá dỡ
4312	43120	Chuẩn bị mặt bằng
4321	43210	Lắp đặt hệ thống điện
4322		Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí
	43221	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước
	43222	Lắp đặt hệ thống lò sưởi và điều hòa không khí
4329	43290	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
4330	43300	Hoàn thiện công trình xây dựng
4390	43900	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác
6810	68100	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
6820	68200	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
		<b>b- Ngành, nghề kinh doanh liên quan:</b>
0810		Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
	08101	Khai thác đá
	08102	Khai thác cát, sỏi
	08103	Khai thác đất sét
2391	23910	Sản xuất sản phẩm chịu lửa
2392	23920	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét
2395	23950	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao
4933		Vận tải hàng hóa bằng đường bộ
	49331	Vận tải hàng hóa bằng ô tô chuyên dụng
5221		Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ

Mã ngành nghề		
	52219	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ
5222		Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy
	52222	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy nội địa
5224		Bốc xếp hàng hóa
	52242	Bốc xếp hàng hóa đường bộ
	52243	Bốc xếp hàng hóa cảng biển
	52244	Bốc xếp hàng hóa cảng sông
5510		Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
	55101	Khách sạn
	55102	Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày
	55103	Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày
	55104	Nhà trọ, phòng trọ và các cơ sở lưu trú tương tự
6420	64200	Hoạt động công ty nắm giữ tài sản
6430	64300	Hoạt động quỹ tín thác, các quỹ và các tổ chức tài chính khác
6491	64910	Hoạt động cho thuê tài chính
7110		Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
	71101	Hoạt động kiến trúc
	71102	Hoạt động đo đạc bản đồ
	71103	Hoạt động thăm dò địa chất, nguồn nước
	71104	Hoạt động tư vấn kỹ thuật có liên quan khác
7120	71200	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật
7410	74100	Hoạt động thiết kế chuyên dụng
7710		Cho thuê xe có động cơ
	77100	Cho thuê ô tô
7730		Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác
	77302	Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng
	77309	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác chưa được phân vào đâu
8110	81100	Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp
8121	81210	Vệ sinh chung nhà cửa
8129	81290	Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác
8130	81300	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan

1.4. Sơ đồ tổ chức và Cơ cấu hoạt động của công ty sau cổ phần hóa

1.4.1 Sơ đồ tổ chức



### 1.4.2. Danh sách Công ty con, Công ty liên kết

#### Danh sách Công ty con:

#### CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN NHÀ KIẾN GIANG

Địa chỉ trụ sở chính : Số 532, Nguyễn Trung Trực, P. Vĩnh Lạc, TP. Rạch  
Già, tỉnh Kiên Giang  
Điện thoại : (077) 392 4081  
Fax : (077) 396 2092  
Vốn điều lệ : 10.434.465.000 đồng  
Tỷ lệ góp vốn : 100%

#### CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ KHÍ KIẾN GIANG

Địa chỉ trụ sở chính : Số 181, CMT8, P. Vĩnh Lợi, TP. Rạch Giã, tỉnh  
Kiên Giang  
Điện thoại : (077) 391 0145  
Fax : (077) 391 3506  
Vốn điều lệ : 17.200.000.000 đồng  
Tỷ lệ góp vốn : 49%

Ghi chú : Thực hiện cổ phần hóa và chuyển thành Công ty cổ phần theo Quyết định 1141/QĐ-BXD vào ngày 11/11/2013. Công ty sẽ thực hiện đấu giá chào bán công khai cổ phần trên Sở Giao dịch chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh vào ngày 25/12/2013. Dự kiến hoàn tất đợt chào bán cổ phần vào ngày 31/12/2013 và sẽ hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần từ Quý 1/2014.

#### CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT VẬT LIỆU XÂY DỰNG KIẾN GIANG

Địa chỉ trụ sở chính : Xã Thổ Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang  
Điện thoại : (077) 384 1580  
Fax : (077) 384 1580  
Vốn điều lệ : 22.500.000.000 đồng  
Tỷ lệ góp vốn : 51,00%

**CÔNG TY CỔ PHẦN XI MĂNG HÀ TIỀN KIÊN GIANG**

Địa chỉ trụ sở chính	: Quốc lộ 80, xã Hòa Châu, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang
Điện thoại	: (077) 385 4359
Fax	: (077) 385 4362
Vốn điều lệ	: 45.863.000.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn	: 83,98%

**CÔNG TY CỔ PHẦN XI MĂNG KIÊN GIANG**

Địa chỉ trụ sở chính	: Quốc lộ 80, ấp Lò Bom, TT. Kiên Lương, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang
Điện thoại	: (077) 385 3070
Fax	: (077) 385 3546
Vốn điều lệ	: 22.293.500.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn	: 77,07%

Đảng viên và người liên đới:**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG**

Địa chỉ trụ sở chính	: Số 34, đường Trần Phú, P. Vĩnh Thanh, TP. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang
Điện thoại	: (077) 386 3472
Fax	: (077) 386 6451
Vốn điều lệ	: 120.000.000.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn	: 23,82%
Ghi chú	: CTCP Tư vấn DTXD Kiên Giang thực hiện tăng vốn điều lệ vào năm 2013 nhưng do Công ty TNHH MTV DTPT nhà Kiên Giang không thực hiện góp vốn nên tỷ lệ sở hữu của Công ty trong CTCP Tư vấn đầu tư xây dựng Kiên Giang có thay đổi từ 28,415% xuống còn 23,82%.

**CÔNG TY CỔ PHẦN BAO BÌ HÀ TIỀN**

Địa chỉ trụ sở chính	: Quốc lộ 80, TT. Kiên Lương, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang
Điện thoại	: (077) 375 0439
Fax	: (077) 385 3804
Vốn điều lệ	: 40.000.000.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn	: 38,45%

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ ĐAO NGỌC**

Địa chỉ trụ sở chính : Thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang  
 Điện thoại : (077) 399 5888  
 Fax : (077) 397 0768  
 Vốn điều lệ : 20.000.000.000 đồng  
 Tỷ lệ góp vốn : 20,00%

**CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI KIÊN GIANG**

Địa chỉ trụ sở chính : Quốc lộ 80, TT. Kiên Lương, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang  
 Điện thoại : (077) 375 0888  
 Fax : (077) 375 0511  
 Vốn điều lệ : 23.360.000.000 đồng  
 Tỷ lệ góp vốn : 41,29%

**CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH NÚI ĐÈN**

Địa chỉ trụ sở chính : P. Pháo Đài, Tx. Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang  
 Điện thoại : (077) 396 5888  
 Fax : (077) 396 5888  
 Vốn điều lệ : 45.000.000.000 đồng  
 Tỷ lệ góp vốn : 40,00%

**CÔNG TY CỔ PHẦN CLANKE HÀ TIÊN**

Địa chỉ trụ sở chính : Tỉnh lộ 11, Ấp Ba Núi, xã Bình An, huyện Kiên Lương tỉnh Kiên Giang  
 Điện thoại : (077) 392 1410  
 Fax : (077) 394 6534  
 Vốn điều lệ : 100.000.000.000 đồng  
 Tỷ lệ góp vốn : 25,00%



### 1.4.3 Danh sách các đội xây dựng, đơn vị trực thuộc

Sau cổ phần hóa, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang gồm có các đơn vị trực thuộc và các đội xây dựng sau:

- Phân xưởng Bê tông
- Đội ép cọc
- 18 Đội xây dựng: số 1, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24.

### 1.4.4 Cơ cấu tổ chức hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang

**a. Đại hội đồng cổ đông:** Là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty cổ phần. Đại hội đồng cổ đông có quyền và nhiệm vụ thông qua định hướng phát triển, quyết định các phương án, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh; quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Công ty cổ phần; bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát; quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty cổ phần và các quyền, nhiệm vụ khác theo quy định của Pháp luật và Điều lệ.

**b. Hội đồng quản trị:** Là tổ chức quản lý cao nhất của Công ty cổ phần do Đại hội đồng cổ đông bầu ra gồm 01 Chủ tịch và 04 thành viên với nhiệm kỳ là 5 năm. Hội đồng quản trị nhân danh Công ty cổ phần quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích và quyền lợi của Công ty cổ phần, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị có trách nhiệm giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc và những cán bộ quản lý khác trong Công ty cổ phần. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do Pháp luật và Điều lệ công ty, các Quy chế nội bộ của Công ty cổ phần và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông quy định.

**c. Ban Kiểm soát:** Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu ra gồm ba (03) đến năm (05) thành viên với nhiệm kỳ là 5 năm. Thành viên Ban kiểm soát có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Ban kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, trong tổ chức công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính nhằm đảm bảo các lợi

ích hợp pháp của các cổ đông. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc.

**d. Ban Tổng Giám đốc:** Bao gồm Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc phụ trách từng lĩnh vực. Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị Công ty cổ phần quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm. Tổng Giám đốc là đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần, điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty cổ phần; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị, trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Dự kiến Ban Tổng Giám đốc bao gồm có Tổng Giám đốc và 03 Phó Tổng Giám đốc, nhiệm kỳ 05 năm.

**d. Các phòng chức năng:** Bao gồm các phòng nghiệp vụ có nhiệm vụ thực hiện các công việc do Ban Tổng Giám đốc giao và thực hiện theo quy định về chức năng nhiệm vụ cụ thể của từng phòng do Tổng Giám đốc ban hành. Cán bộ phụ trách các phòng, ban do Tổng Giám đốc quyết định theo phân cấp được Hội đồng quản trị phê duyệt.

**e. Các đơn vị trực thuộc:** Các đơn vị trực thuộc có con dấu, có tài khoản, hạch toán phụ thuộc và thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh theo các quy chế quản lý nội bộ của Công ty cổ phần.

**g. Các Công ty con:** Bao gồm các doanh nghiệp có số vốn góp của Công ty mẹ trên 50%.

**h. Các Công ty liên kết:** Bao gồm các doanh nghiệp mà Công ty mẹ nắm giữ cổ phần, vốn góp không chi phối.

## 2. Chiến lược và phương án kinh doanh sau cổ phần

### 2.1 Mục tiêu và tầm nhìn chiến lược

Sau khi cổ phần hóa, trên cơ sở các yếu tố sẵn và đang có cũng như tính thống nhất trong chiến lược phát triển của ngành, của Tổng công ty, của địa phương và mục tiêu phát triển chung của công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang - Công ty cổ phần phải thực hiện là:

- Xây dựng và phát triển để trở thành doanh nghiệp mạnh trong ngành xây dựng tại

địa phương cũng như trong khu vực Đồng bằng sông Cửu Long.

- Nâng cao năng lực các công ty thành viên, tăng khả năng cạnh tranh của Công ty cổ phần, đưa Công ty cổ phần phát triển bền vững.

- Đa dạng hóa hình thức nhận thầu thi công, trong đấu thầu các dự án lớn, tập trung tăng cường tổ chức và sử dụng có hiệu quả nguồn vốn hiện có đồng thời tìm cách huy động nguồn vốn bên ngoài từ các ngân hàng thương mại, tổ chức tín dụng... để đáp ứng cho nhu cầu sản xuất kinh doanh và các dự án đầu tư. Công ty mẹ và các công ty thành viên thường xuyên phối hợp trong công tác đấu thầu; nắm bám các dự án hạ tầng có nguồn vốn nước ngoài, các dự án của địa phương nhằm ổn định nguồn thu của Công ty.

- Cùng cố vị trí và mở rộng địa bàn hoạt động trong khu vực, liên doanh, liên kết với các chủ đầu tư nhằm nâng cao khả năng cạnh tranh trong đấu thầu, tạo điều kiện phát triển chuyên môn hóa một cách có hiệu quả, khai thác được thế mạnh, khắc phục mặt yếu trong quá trình thực hiện dự án.

- Đào tạo phát triển nguồn nhân lực sẵn có và có chính sách thu hút nguồn nhân lực bên ngoài để đáp ứng yêu cầu trong từng lĩnh vực sản xuất kinh doanh.

## 2.2 Một số chiến lược phát triển quan trọng của Công ty sau cổ phần hóa

### 2.2.1 Chiến lược về sản xuất kinh doanh

- Xác định nhiệm vụ trọng tâm, ngành nghề chính để Công ty ổn định và phát triển là xây lắp, đồng thời tăng cường đẩy mạnh sản xuất công nghiệp và vật liệu xây dựng, phát triển kinh doanh nhà và kinh doanh khác. Phần đầu mức tăng trưởng hàng năm đạt 10% trở lên.

- Phát huy thế mạnh và tiềm năng của Công ty, tích cực tìm các đối tác trong nước và quốc tế để hợp tác đầu tư, hợp tác liên danh trong đấu thầu xây lắp các dự án lớn có vốn đầu tư thuộc các nguồn vốn quốc tế cho vay và viện trợ.

- Chuyên môn hóa các đơn vị thành viên, xây dựng những đơn vị mạnh trong lĩnh vực xây lắp, sản xuất công nghiệp, kinh doanh phát triển nhà ở theo định hướng chung của Công ty, góp phần cho sự lớn mạnh của Công ty.



## 2.2.2 Chiến lược trong lĩnh vực xây lắp

- Tập trung xây dựng công trình hạ tầng, khu công nghiệp. Đồng thời đẩy mạnh đa dạng hóa sản phẩm của lĩnh vực xây lắp như: Xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, xây dựng chung cư, nhà cao tầng...

- Lĩnh vực xây lắp là thế mạnh và then chốt của Công ty, làm cơ sở cho Công ty chủ động trong việc đầu tư vào các dự án công nghiệp khác, trong đó, hỗ trợ mạnh mẽ cho lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Công ty chủ trương xây dựng một hệ thống quản lý xây lắp từ công ty mẹ đến các công ty thành viên, tạo mối liên kết và sức mạnh tổng hợp của toàn Công ty để thực hiện các dự án quy mô lớn. Tốc độ tăng trưởng trong lĩnh vực xây lắp dự tính đạt từ 10% đến 15%/năm. Công ty chủ trương tăng dần về số tuyệt đối nhưng giảm dần về tỷ trọng tương đối của lĩnh vực xây lắp trong tổng doanh thu, tổng lợi nhuận của toàn Công ty.

- Công tác thị trường định hướng tập trung tiếp thị vào các thị trường tiềm năng, như:

+ Các ngành kinh tế mũi nhọn của địa phương: chế biến hải sản, du lịch...;

+ Ngoài thị trường truyền thống là tỉnh Kiên Giang, Công ty mở rộng công tác tiếp thị ở các thị trường tiềm năng mới, các địa bàn trong khu vực đồng bằng sông Cửu Long và tiến tới thực hiện một phần các dự án của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị giao;

+ Các công trình công nghiệp có quy mô lớn như: điện và các công trình công nghiệp khác;

+ Các công trình hạ tầng kỹ thuật có quy mô lớn như: công trình giao thông, dự án môi trường, xây dựng hạ tầng các khu công nghiệp;

+ Các công trình dân dụng có quy mô lớn, nhà ở cao tầng.

- Mở rộng liên danh, liên kết với các đối tác nước ngoài, các đơn vị trực thuộc Bộ Xây dựng và các đơn vị trong hệ thống Tổng công ty HUD;

- Chú trọng tiếp thị, đấu thầu các dự án có quy mô lớn, yêu cầu kỹ thuật phức tạp; các hợp đồng chìa khóa trao tay, các hợp đồng có công nghệ cao.

- Nâng cao năng lực quản lý, điều hành các ban điều hành dự án xây lắp để công tác quản lý, tổ chức chỉ đạo thi công kịp thời đảm bảo hiệu quả các dự án.

### **2.2.3. Chiến lược trong lĩnh vực sản xuất công nghiệp và vật liệu xây dựng**

- Lĩnh vực sản xuất công nghiệp và vật liệu xây dựng hỗ trợ cho lĩnh vực đầu tư bất động sản và xây lắp. Công ty đẩy mạnh sản xuất và chú trọng công tác phát triển thị trường đối với các sản phẩm đã có trong hệ thống Công ty mẹ - Công ty con và công ty liên kết: xi măng, gạch, bê tông đúc sẵn, cọc bê tông dự ứng lực... phục vụ cho các dự án Công ty thi công và cung cấp cho thị trường.

- Xây dựng, quảng bá thương hiệu, đăng ký sản phẩm trong danh mục các sản phẩm công nghiệp và vật liệu xây dựng, thông tin đại chúng để phát triển thị trường tiêu thụ sản phẩm.

- Chú trọng thị trường tiêu thụ nội bộ trong Công ty; Ưu tiên sử dụng các sản phẩm công nghiệp và vật liệu xây dựng trong hệ thống Công ty trên cơ sở đảm bảo chất lượng, phù hợp với quy định của các dự án do Công ty mẹ trúng thầu, các dự án đầu tư xây dựng của Công ty và các công trình do các công ty thành viên thi công.

- Công ty sẽ tiếp tục nghiên cứu đầu tư và ứng dụng công nghệ mới vào sản xuất các sản phẩm vật liệu mới có chất lượng cao thuộc lĩnh vực xây lắp đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của xã hội.

### **2.2.4 Chiến lược trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản**

- Định hướng phát triển của Công ty trong những năm tới sẽ quan tâm lĩnh vực đầu tư phát triển nhà theo định hướng phát triển chung của ngành Xây dựng. Công ty hiện đang có kế hoạch thành lập sàn giao dịch bất động sản tại vị trí văn phòng của Công ty hiện giờ. Qua đó, Công ty sẽ thực hiện kinh doanh, giao dịch các sản phẩm bất động sản của Công ty mẹ và các đơn vị thành viên thông qua sàn giao dịch bất động sản của Công ty. Dự kiến, giá trị kinh doanh nhà chiếm từ 10% đến 15% giá trị sản xuất kinh doanh hàng năm của Công ty.

- Xây dựng, điều chỉnh danh mục đầu tư phù hợp với quy mô, năng lực tài chính, cân nhắc kỹ để lựa chọn những dự án đầu tư hiệu quả. Huy động tối đa nguồn lực hoàn thiện các dự án dở dang nhằm sớm thu hồi vốn đã đầu tư và thu lợi nhuận.
- Tăng cường liên doanh, liên kết, tìm những kênh huy động vốn cho đầu tư bất động sản để giảm bớt sự phụ thuộc tài chính vào hệ thống ngân hàng.
- Hợp tác lâu dài giữa các nhà sản xuất, cung cấp vật liệu và đầu tư nghiêm túc, chuyên nghiệp, tăng khả năng cạnh tranh sản phẩm dịch vụ cung cấp ra thị trường.
- Nghiên cứu mở rộng sang lĩnh vực nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp. Tập trung vào phân khúc thị trường có tính thanh khoản cao như các căn hộ có diện tích nhỏ và trung bình phù hợp với khả năng thanh toán của khách hàng.
- Đẩy mạnh áp dụng công nghệ, vật liệu mới để tạo khả năng cạnh tranh cho các sản phẩm.
- Tổ chức dịch vụ chăm sóc sau bán hàng tốt để tạo thêm giá trị gia tăng cho sản phẩm và sự hài lòng, hấp dẫn đối với khách hàng.

#### 2.2.5 Chiến lược đầu tư

- Trong giai đoạn 2013-2015 Công ty chú trọng công tác đầu tư phát triển, trong đó, ưu tiên đầu tư dự án tại Phú Quốc; Đẩy nhanh tiến độ đầu tư dự án đã triển khai, đồng thời tích cực nghiên cứu và triển khai các dự án mới. Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục quan tâm sát sao đến việc đầu tư nâng cao năng lực thiết bị, máy móc phục vụ thi công, đặc biệt chú ý tới việc đầu tư đồng bộ các phương tiện máy móc thiết bị công suất cao chuyên sâu theo các lĩnh vực thi công nhà cao tầng, xử lý nền móng...
- Tiếp tục nghiên cứu, lựa chọn phương án tối ưu, đề xuất phối hợp với các cơ quan chức năng liên quan, tháo gỡ các khó khăn vướng mắc, đẩy nhanh công tác chuẩn bị đầu tư, bồi thường giải phóng mặt bằng các dự án đô thị và nhà ở có tính khả thi và hiệu quả kinh tế.
- Tăng cường hợp tác với các ngân hàng thương mại, các tổ chức tín dụng để chủ động nguồn vốn đầu tư kịp thời theo tiến độ của dự án.

### 2.2.6 Chiến lược tài chính

- Chủ động tài chính đảm bảo nguồn vốn phục vụ cho sản xuất kinh doanh và đầu tư.
- Xây dựng kế hoạch tài chính hàng năm phù hợp với kế hoạch sản xuất kinh doanh, huy động vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và các dự án đầu tư.
- Thực hiện công tác tài chính công khai, minh bạch và rõ ràng, gắn kết nội bộ và đoàn kết thống nhất cùng chung trách nhiệm và quyền lợi trong toàn Công ty.
- Xây dựng kế hoạch tài chính phù hợp với quy mô sản xuất kinh doanh theo hướng đảm bảo cơ cấu vốn hợp lý, giữ mức cân đối giữa vốn chủ sở hữu và vốn vay, vốn dài hạn và vốn ngắn hạn tương ứng với tài sản dài hạn và tài sản ngắn hạn, đảm bảo nguồn vốn dài hạn đủ để tài trợ cho việc đầu tư vào tài sản dài hạn và còn tài trợ một phần cho nhu cầu vốn lưu động thường xuyên, giảm bớt rủi ro về tài chính.
- Thường xuyên rà soát, phân loại, đánh giá tài sản không có nhu cầu sử dụng, lạc hậu về kỹ thuật, không có khả năng sinh lời hoặc sinh lời thấp để có biện pháp xử lý phù hợp.
- Rà soát các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản đầu tư tài chính khác; xem xét việc bán bớt phần vốn hoặc thoái vốn nhà nước tại các công ty con mà Công ty xét thấy không cần thiết phải nắm giữ cổ phần chi phối hoặc những khoản đầu tư vào công ty liên kết hiệu quả không cao; bán bớt những khoản đầu tư mang tính chất dài hạn có tính thanh khoản thấp nhằm tập trung nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty.
- Sử dụng linh hoạt các nguồn vốn; đầu tư vào tài sản trên cơ sở xem xét kỹ nhu cầu sử dụng tài sản, mức độ đầu tư tài sản cho phù hợp tình hình sản xuất kinh doanh (không đầu tư dàn trải, đầu tư quá nhiều vào một lĩnh vực hoặc đầu tư không đủ cho một lĩnh vực) để đảm bảo sự phù hợp giữa nguồn vốn và tài sản, đảm bảo hiệu quả vốn đầu tư.
- Cân đối nguồn vốn cho các dự án đầu tư, ưu tiên đầu tư vào những dự án có hiệu quả cao, sớm tạo ra nguồn thu và thời gian thu hồi vốn nhanh.

- Áp dụng các hình thức huy động vốn linh hoạt thông qua việc phát hành thêm cổ phiếu, trái phiếu chuyển đổi để tạo nguồn vốn ổn định cho sản xuất kinh doanh và giảm dần tỷ lệ vốn vay.

- Theo dõi chặt chẽ các khoản phải thu, có biện pháp cụ thể đẩy mạnh công tác thanh quyết toán và thu hồi công nợ để giảm nợ tồn đọng, đẩy nhanh tốc độ quay vòng vốn, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn lưu động.

- Bổ sung và hoàn thiện các quy chế quản lý cho phù hợp với công ty cổ phần như quy chế quản lý tài chính, quản lý các hợp đồng kinh tế... đảm bảo tính chủ động, nâng cao trách nhiệm cho từng cán bộ công nhân viên trong Công ty với nhiệm vụ, trách nhiệm được giao, gắn kết quyền lợi và trách nhiệm cho từng cán bộ công nhân viên.

- Đẩy mạnh hợp tác liên danh, liên kết với các đối tác có tiềm lực về tài chính, thực hiện đa dạng hóa hình thức đầu tư và hình thức sở hữu trong đầu tư xây dựng để thu xếp vốn đầu tư cho các dự án.

## **2.3 Chính sách đối với người lao động sau cổ phần hóa**

### **2.3.1 Chế độ tiền lương**

Công ty xây dựng chính sách lương, thường dựa trên năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc của người lao động, đảm bảo cạnh tranh với các doanh nghiệp trong ngành nhằm động viên, khuyến khích người lao động phát huy tính chủ động, sáng tạo trong công việc.

### **2.3.2 Chế độ tiền thưởng**

Ngoài tiền lương, Công ty xây dựng chế độ thưởng theo quy chế khen thưởng chung của Nhà nước, của ngành, của Tổng Công ty HUD và theo khả năng từ nguồn trích hàng năm của Công ty.

### **2.3.3 Chế độ phúc lợi, xã hội khác**

Ngoài điều kiện lao động, chế độ tiền lương và thưởng, Công ty cũng sẽ tiếp tục truyền thống của đơn vị là chăm lo phúc lợi xã hội khác cho người lao động như tham quan, nghỉ

mát, du lịch; tổ chức các phong trào văn hóa, văn nghệ, thể thao... để nâng cao đời sống tinh thần; tham gia chương trình phúc lợi xã hội khác.

## **2.4 Những thuận lợi và khó khăn sau cổ phần hóa**

### **2.4.1 Thuận lợi**

Trong những năm gần đây nền kinh tế Việt Nam có những bước tiến đáng kể với tốc độ tăng trưởng tương đối cao. Xây dựng là một trong những nền công nghiệp đóng vai trò quan trọng trong sự phát triển của nền kinh tế. Ngoài nhiệm vụ tạo ra cơ sở vật chất phục vụ cho nhu cầu phát triển của con người, ngành xây dựng còn góp phần tạo nên bộ mặt mỹ quan của đất nước và là một trong những yếu tố đánh giá sự phồn vinh của xã hội.

Hiện nay Nhà nước đề ra các mục tiêu phát triển kinh tế, xã hội đầy mạnh thực hiện công nghiệp hóa và hiện đại hóa nhằm xây dựng nước ta thành một nước công nghiệp. Việc đầu tư phát triển ngành xây dựng là tất yếu để đạt được mục tiêu trên.

Cùng nằm trong dòng chảy chung sự phát triển của xã hội, Công ty có những thuận lợi và vị thế nhất định:

- Công ty có truyền thống 19 năm xây dựng và phát triển, với kinh nghiệm đã thi công nhiều loại công trình khó khăn phức tạp, yêu cầu tính kỹ thuật và thẩm mỹ cao, tạo uy tín và thương hiệu Công ty trên thị trường. Sau khi cổ phần hoá Công ty sẽ tiếp tục củng cố vị thế là nhà thầu xây dựng mạnh ở địa phương.

- Hầu hết công ty thành viên của công ty đã cổ phần hoá. Các công ty sau khi cổ phần hoá đã thu hút được nguồn vốn, mở rộng sản xuất kinh doanh, hòa nhập được với thị trường và hoạt động có hiệu quả, là điều kiện để công ty sớm trở thành công ty mạnh với các công ty thành viên chuyên môn hoá cao trong lĩnh vực xây lắp, sản xuất vật liệu xây dựng, kinh doanh phát triển nhà và đô thị.

- Đội ngũ cán bộ công nhân viên có trình độ, nhiều kinh nghiệm trong công tác quản lý điều hành các dự án lớn.

- Hiện tại Chính phủ thực hiện tái cơ cấu nền kinh tế, thực hiện triển khai một số chính sách nhằm tác động tích cực đối với thị trường bất động sản, tạo điều kiện cho sự phát



triển cho hoạt động xây lắp và kinh doanh bất động sản của Công ty. Bên cạnh đó, các cơ chế chính sách của Nhà nước ngày càng được hoàn thiện có tác dụng hỗ trợ cho doanh nghiệp phát triển bền vững.

- Trong quá trình xây dựng và phát triển, Công ty luôn nhận được sự quan tâm chỉ đạo giúp đỡ của Bộ Xây dựng, Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị và các cơ quan hữu quan của trung ương và địa phương.

- Sau khi cổ phần hoá Công ty sẽ chuyển sang hoạt động theo mô hình mới, tạo nguồn động lực mới, mở rộng lĩnh vực hoạt động và đối tượng khách hàng, phát huy hết tiềm năng và thế mạnh của Công ty. Người lao động có cơ hội làm chủ doanh nghiệp, quyền lợi và trách nhiệm của cổ đông và người lao động trong toàn Công ty gắn liền với lợi ích và sự phát triển của doanh nghiệp. Đây thực sự là cơ hội để phát huy nội lực và tính tự chủ của doanh nghiệp trong điều hành sản xuất kinh doanh, phát huy quyền làm chủ của người lao động tham gia vào quá trình điều hành, kiểm soát hoạt động của doanh nghiệp. Khi hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần sẽ giúp Công ty thuận lợi trong việc huy động các nguồn lực từ bên ngoài để nâng cao được năng lực quản trị, năng lực tài chính, năng lực sản xuất nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh trên thị trường.

- Định hướng phát triển của ngành xây dựng và những quy hoạch kiến trúc đô thị khu vực các tỉnh đồng bằng sông Cửu Long phù hợp với định hướng và lĩnh vực kinh doanh của Công ty.

- Sau cổ phần hoá tính chất đa sở hữu sẽ tạo điều kiện huy động được nhiều nguồn vốn của các nhà đầu tư thông qua các kênh khác nhau đáp ứng yêu cầu phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty.

#### **2.4.2 Khó khăn**

- Công ty đã từng bước ổn định, tuy nhiên nguồn vốn chủ sở hữu còn thấp, ảnh hưởng đến công tác tìm kiếm việc làm và mở rộng sản xuất.

- Kinh tế Việt Nam chưa thực sự qua khỏi khó khăn, tính ổn định của nền kinh tế chưa cao, các chính sách liên tục thay đổi, thực trạng này làm cho ngành xây dựng, bất động

sản, sản xuất công nghiệp liên tục bị trì trệ, đình đốn, ảnh hưởng đến tốc độ sản xuất và tiêu thụ các công trình xây dựng.

- Số lượng doanh nghiệp hoạt động cùng ngành hiện nay rất nhiều, phần lớn các doanh nghiệp có quy mô vốn lớn, tính chuyên nghiệp cao, thị trường rộng khắp. Do đó, với tình trạng hiện tại, Công ty chịu áp lực cạnh tranh rất lớn so với nhiều đối thủ cùng ngành.

## **2.5 Vị thế và triển vọng của HUDKIENGIANG so với các doanh nghiệp trong ngành**

### **2.5.1 Vị thế của Công ty**

Vị thế của thương hiệu Công ty trên thị trường xây dựng thuộc địa bàn tỉnh Kiên Giang từ lâu đã được biết đến. Công ty không ngừng tạo ra cho mình những bước phát triển đột phá, những mục tiêu đầy tham vọng để chinh phục những tầm cao mới.

Trải qua hơn 8 năm xây dựng và trưởng thành, từ một công ty nhỏ bé cả về quy mô vốn và đội ngũ nhân sự, Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang ngày nay đã trở thành một trong những Công ty xây lắp và sản xuất kinh doanh vật tư hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng trên địa bàn tỉnh Kiên Giang, Công ty đã tham gia thi công xây lắp nhiều công trình lớn, nhỏ mà tiêu biểu là dự án Lấn biển khu đô thị mới mở rộng thị xã Rạch Giá; bệnh viện; doanh trại quân đội; bệnh viện đa khoa tỉnh Kiên Giang; khu tái định cư Bắc sân bay Phú Quốc,... ngoài ra còn nhiều công trình tiêu biểu khác trên địa bàn tỉnh Kiên Giang và một số tỉnh lân cận.

Cùng với sự lớn mạnh về quy mô sản xuất kinh doanh, với đội ngũ cán bộ quản lý, điều hành, cán bộ kỹ thuật chuyên ngành có kinh nghiệm, trình độ tổ chức sản xuất và tay nghề cán bộ, công nhân không ngừng được nâng cao. Công ty được UBND tỉnh Kiên Giang đánh giá cao về năng lực tổ chức thi công xây dựng và lắp đặt, điều hành tổ chức thi công xây lắp các dự án, công trình đạt trình độ quốc gia và quốc tế, là điểm đến tin cậy và là nơi ký thác niềm tin của nhiều nhà đầu tư lớn tại tỉnh Kiên Giang.

### **2.5.2 Triển vọng phát triển ngành**

Cùng với sự tăng trưởng không ngừng đi lên của nền kinh tế, tốc độ đô thị hóa ngày càng diễn ra mạnh. Mục tiêu cơ bản Công nghiệp hóa – Hiện đại hóa là cải biến nước ta thành một nước công nghiệp có cơ sở vật chất kỹ thuật hiện đại, có cơ cấu kinh tế hợp lý,

quan hệ sản xuất tiên bộ, phù hợp với trình độ phát triển của lực lượng sản xuất, mức sống vật chất và tinh thần cao, quốc phòng an ninh vững chắc, dân giàu, nước mạnh, xã hội công bằng, dân chủ, văn minh.

Từ những mục tiêu cơ bản trên, Chính phủ đã phê duyệt Quy hoạch phát triển các ngành trong nền kinh tế quốc dân một cách đồng bộ nhằm đẩy mạnh Công nghiệp hóa - Hiện đại hóa gắn với phát triển kinh tế tri thức để sớm đưa nước ta ra khỏi tình trạng kém phát triển, tạo nền tảng để đến năm 2020 đưa nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại.

### ***Triển vọng phát triển ngành Xây dựng tại Việt Nam***

Năm 2012, ngành Xây dựng phải đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức. Suy thoái kinh tế thế giới do khủng hoảng nợ công ở Châu Âu có diễn biến phức tạp, khó lường. Ở trong nước, lạm phát cao, giá cả nguyên vật liệu tăng cao, thị trường chứng khoán sụt giảm, thị trường bất động sản đóng băng, lãi suất cao... đã tác động tiêu cực đến hoạt động của ngành Xây dựng nói chung và bất động sản nói riêng.

Theo Quyết định số 445/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 07/04/2009 về việc phê duyệt điều chỉnh định hướng Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị Việt Nam đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050, từ nay đến 2015 ưu tiên phát triển các vùng kinh tế trọng điểm, các vùng đô thị lớn và các khu kinh tế tổng hợp đóng vai trò là cực tăng trưởng chủ đạo cấp quốc gia; từ năm 2015 đến 2025 ưu tiên phát triển các vùng đô thị hóa cơ bản, giảm thiểu sự phát triển phân tán, cục bộ; giai đoạn từ năm 2026 đến năm 2050 chuyển dần sang phát triển theo mạng lưới đô thị.

Mục tiêu của Chính phủ đề ra đến năm 2015 tỷ lệ đô thị hóa cả nước đạt 38%, hệ thống đô thị khoảng 870 đô thị, gồm: 02 đô thị đặc biệt, các đô thị từ loại IV đến loại I là 211 đô thị, 657 đô thị loại V và hình thành thêm 132 đô thị mới. Đồng thời, theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 của Chính phủ, mục tiêu đến năm 2015, diện tích nhà ở bình quân toàn quốc gia đạt khoảng 22 m<sup>2</sup> sàn/người, trong đó tại đô thị đạt 26 m<sup>2</sup> sàn/người. Tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn quốc đạt khoảng 62%, trong đó tại đô thị đạt 65%, tại nông thôn đạt 60%; giảm tỷ lệ nhà ở đơn sơ xuống dưới 5%; nâng tỷ lệ hộ gia đình có công trình phụ hợp vệ sinh lên 70%, trong đó tại

đô thị đạt 95% và tại nông thôn đạt 50%; tỷ lệ nhà ở chung cư trong các dự án phát triển nhà ở tại đô thị loại đặc biệt (Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh) đạt trên 80%, đô thị từ loại I đến loại II đạt trên 50%, đô thị loại II đạt trên 30% tổng số đơn vị nhà ở xây dựng mới; tỷ lệ nhà ở cho thuê đạt tối thiểu khoảng 20% tổng quỹ nhà ở tại các đô thị loại III trở lên.

Để có thể hoàn thành được mục tiêu Chính phủ đề ra, ngành Xây dựng phải tập trung quán triệt và tổ chức triển khai thực hiện. Đây là điều kiện thuận lợi để các doanh nghiệp hoạt động trong ngành xây dựng dân dụng nói chung và các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản nói riêng phát triển hơn nữa.

Song song với phát triển ngành xây dựng, đặc biệt phát triển đô thị hóa là quy hoạch phát triển giao thông vận tải đường bộ Việt Nam hợp lý, đồng bộ và bền vững trong một quy hoạch thống nhất có phân công, phân cấp và hợp tác, liên kết giữa các phương thức vận tải, phù hợp với điều kiện địa lý, tạo thành một mạng lưới giao thông thông suốt và có hiệu quả.

Theo Quy hoạch phát triển giao thông vận tải đường bộ Việt Nam đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 của Chính phủ, giai đoạn đến năm 2020, Việt Nam phấn đấu xây dựng 24 tuyến, đoạn tuyến cao tốc (kể cả đường vành đai đô thị) với tổng chiều dài khoảng 2.381 km. 100% quốc lộ vào đúng cấp kỹ thuật. Hoàn thành xây dựng các cầu lớn, thay thế 100% cầu yếu trên quốc lộ. 100% đường tỉnh được rải mặt nhựa hoặc bê tông xi măng. Quỹ đất dành cho xây dựng hạ tầng giao thông đường bộ đô thị đạt bình quân 16 - 26% so với quỹ đất xây dựng tại các đô thị. + 100% xã, cụm xã có đường ô tô đến trung tâm, trừ một số ít xã có địa hình, địa lý đặc biệt khó khăn và được trải mặt nhựa hoặc bê tông xi măng 100%; xóa 100% cầu khi.

Nhìn chung, trong giai đoạn từ nay đến năm 2020, các ngành kinh tế chủ chốt của Việt Nam là ngành điện, ngành xây dựng, giao thông vận tải đường bộ, công nghiệp xi măng đều có triển vọng phát triển mạnh. Do đó, Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang với hơn 8 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng và thế mạnh về các nguồn lực tài chính, máy móc, nhân lực hùng hậu sẽ có rất nhiều cơ hội để mở rộng phát

triển hoạt động sản xuất kinh doanh, nâng cao hơn nữa quy mô và vị thế của Công ty, tiến tới trở thành đơn vị đi đầu trong ngành xây dựng Việt Nam.

### 2.5.3 Sự phù hợp của ngành nghề hoạt động so với định hướng phát triển của ngành

Trong quá trình xây dựng và phát triển của Công ty, hoạt động sản xuất kinh doanh luôn phù hợp với xu hướng phát triển của ngành Xây dựng Việt Nam.

Trong sản xuất kinh doanh, Công ty chủ trương phát triển lĩnh vực xây lắp là chủ đạo để phát huy điểm mạnh của mình, thực hiện hợp tác liên danh liên kết với các đối tác trong địa bàn tỉnh và các tỉnh phụ cận nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh đồng thời tạo lên thương hiệu vững mạnh.

Trong lĩnh vực sản xuất công nghiệp và vật liệu xây dựng, bên cạnh việc tập trung sản xuất và tiêu thụ các sản phẩm hiện có, Công ty sẽ thực hiện nghiên cứu đầu tư các dự án sản xuất vật liệu mới theo hướng chất lượng cao, đáp ứng nhu cầu ngày càng khắt khe và cầu toàn của ngành xây dựng nhưng vẫn đảm bảo tiết kiệm chi phí nguyên liệu và nhân công.

## 2.6 Kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty giai đoạn sau cổ phần hóa

### a) Kế hoạch sản xuất kinh doanh giai đoạn 2013-2016

Dựa trên kết quả thực tế đạt được trong những năm gần đây cùng với kế hoạch mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh, đầu tư vào các dự án trọng điểm trong thời gian tới. Công ty đã đưa ra kế hoạch SXKD cho giai đoạn sau cổ phần hóa (2013-2016) chi tiết như sau:

**Bảng 11: Chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh giai đoạn 2013-2016**

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016
Tổng doanh thu (tr.đ)	125.386	148.327	222.201	244.000
Xây lắp	80.000	100.000	110.000	121.000
Kinh doanh vật liệu xây dựng	23.286	26.052	29.668	30.000

Kinh doanh nhà và hạ tầng	20.000	20.000	80.000	90.000
Kinh doanh dịch vụ khác	2.100	2.275	2.533	3.000
Tổng chi phí (tr.đ)	132.374	155.644	222.480	244.365
Tổng số lao động (người)	703	630	680	730
Tổng quỹ lương (tr.đ)	21.343	24.810	26.800	29.270
Thu nhập bình quân (đ / người / tháng)	2.529.991	3.281.746	3.284.314	3.341.324
Lợi nhuận trước thuế (tr.đ)	19.512	21.183	29.721	31.635
Lợi nhuận sau thuế (tr.đ)	19.512	21.183	29.416	31.476
Vốn điều lệ (tr.đ)	355.000	355.000	355.000	355.000
Tỷ suất LNTT / Doanh thu	15,6%	14,3%	13,4%	13,0%
Tỷ suất LNTT / Vốn điều lệ bình quân	5,5%	6,0%	8,4%	8,9%
Tỷ suất LNST / Vốn điều lệ bình quân	5,5%	6,0%	8,3%	8,9%

Nguồn: Phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang

**b) Kế hoạch phân phối lợi nhuận giai đoạn 2013-2016**

- Quỹ dự phòng tài chính trích 5% LNST (khi bằng 25% vốn điều lệ thì ngưng trích)
- Quỹ đầu tư phát triển trích 5% LNST
- Quỹ khen thưởng phúc lợi trích 10% LNST

**Bảng 12: Kế hoạch phân phối lợi nhuận giai đoạn 2013-2016**

TT	Năm	2013	2014	2015	2016
1	Tổng tài sản (tr.đ)	592.626	613.809	643.225	674.701

2	Vốn nhà nước tại doanh nghiệp (tr.đ)	230.750	230.750	230.750	230.750
3	Vốn điều lệ (tr.đ)	355.000	355.000	355.000	355.000
4	Lợi nhuận trước thuế (tr.đ)	19.512	21.183	29.721	31.635
5	Lợi nhuận sau thuế (tr.đ)	19.512	21.183	29.416	31.476
6	Phân bổ các quỹ (tr.đ)				
6.1	Dự phòng tài chính	976	1.059	1.471	1.574
6.2	Đầu tư phát triển	976	1.059	1.471	1.574
6.3	Khen thưởng, phúc lợi	976*	1.059	1.471	1.574
7	Chia lợi tức, cổ tức (tr.đ)	16.585	18.006	25.003	26.755
8	Tỷ lệ lợi tức, cổ tức / vốn điều lệ	4,67%	5,07%	7,04%	7,54%
9	ROE	5,21%	5,63%	7,65%	8,14%
10	EPS (đồng/cp)	550	597	829	887

Ghi chú: (\*) Quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2013 sẽ được phân phối theo quy định của pháp luật về phân phối lợi nhuận sau thuế đối với công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước sở hữu 100% vốn điều lệ.

## 2.7 Kế hoạch đầu tư phát triển giai đoạn 2013-2016

**Bảng 13: Kế hoạch đầu tư phát triển giai đoạn 2013-2016**

T	Danh mục đầu tư	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	2013	2014	2015	2016
01	Khu dân cư và đô thị mới Suối lớn 90ha, Phú Quốc.	942,22	26,35	77,65	91,04	91,04
02	Dự án khu du lịch sinh thái Bãi Chén, Kiên Hải	85	05	25	25	30

**Ghi chú:**

- Dự án Khu dân cư và đô thị mới Suối Lớn được thực hiện từ năm 2013 đến năm 2022 là hoàn thành.

- Dự án Khu du lịch sinh thái Bãi Chén đang tìm đối tác chuyển giao hoặc liên doanh.

**Nguồn: Phương án CPH Cty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang**

**2.8 Kế hoạch sử dụng đất sau cổ phần hóa**

- **Lô đất ở địa chỉ: 501, Mạc Cửu, phường Vĩnh Quang, TP.Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang**

- Diện tích: 3.534,6 m<sup>2</sup>

- Hồ sơ pháp lý của lô đất: Hợp đồng thuê đất số 02/HĐTĐ ngày 07/01/2011

- Mục đích sử dụng hiện tại: Sử dụng làm văn phòng Công ty

- Phương án sử dụng lô đất sau cổ phần hóa: Thuê đất trả tiền hàng năm, làm văn phòng Cty

- **Lô đất ở địa chỉ: 827, Mạc Cửu phường Vĩnh Quang, TP.Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang**

- Diện tích: 4.814,2 m<sup>2</sup>

- Hồ sơ pháp lý của lô đất: Hợp đồng thuê số 30/HĐTĐ ngày 22/07/2011

- Mục đích sử dụng hiện tại: Làm cơ sở sản xuất kinh doanh.

- Phương án sử dụng lô đất sau cổ phần hóa: Thuê đất trả tiền hàng năm, làm cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ

- **Dự án Bãi Chén (Xã Hòn Tre, Huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang)**

- Diện tích: 42.000 m<sup>2</sup>

- Hồ sơ pháp lý của lô đất: Đang làm thủ tục nộp quyền sử dụng đất và thuê đất

- Mục đích sử dụng hiện tại: Làm dự án du lịch sinh thái
- Phương án sử dụng lô đất sau cổ phần hóa: Sở hữu có thời hạn 50 năm; thuê đất trả tiền hàng năm
  - **Dự án Suối lớn (Áp Suối Lớn, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang)**
- Diện tích: 897 m<sup>2</sup>.
- Hồ sơ pháp lý: Đang làm thủ tục nộp quyền sử dụng đất và thuê đất
- Mục đích sử dụng hiện tại: Xây dựng dự án đô thị mới
- Phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa: Sở hữu có thời hạn 50 năm; thuê đất trả tiền hàng năm

### 2.9 Kế hoạch sắp xếp lao động

- Tổng số lao động có tên trong danh sách người lao động thường xuyên của Công ty tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp là 139 người.

- Loại trừ số lao động về hưu, chấm dứt hợp đồng lao động và dôi dư, số lao động còn hạn hợp đồng sẽ chuyển sang làm việc tại Công ty sau khi cổ phần hóa là 136 người.

### 2.10 Kế hoạch tuyển dụng

Kế hoạch tuyển dụng lao động từ năm 2013 đến năm 2016:

**Bảng 14: Kế hoạch tuyển dụng giai đoạn 2013-2016**

STT	Chỉ tiêu	Năm 2013		Năm 2014		Năm 2015		Năm 2016	
		Số lượng	%						
01	Lao động gián tiếp	78	57,66	78	55,24	78	53	78	49,68
02	Lao động trực tiếp	58	42,34	64	44,76	72	47	80	50,32
	<b>Tổng cộng</b>	<b>136</b>	<b>100</b>	<b>142</b>	<b>100</b>	<b>150</b>	<b>100</b>	<b>158</b>	<b>100</b>

Lao động dự kiến tăng lên hàng năm nhằm đáp ứng đủ nguồn nhân lực cho phát triển SXKD, phù hợp với quy mô phát triển của Công ty trong từng giai đoạn.

*Nguồn: Phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang*

## **2.11 Kế hoạch xử lý lao động dôi dư**

Tổng số lao động dôi dư của Công ty là 03 người: 03 lao động có hợp đồng lao động không xác định thời hạn được hưởng trợ cấp mất việc làm.

Căn cứ Thông tư số 38/2010/TT-BLĐTBXH ngày 24/12/2010 của Bộ Lao động Thương binh và Xã hội hướng dẫn thi hành một số điều theo Nghị định số 91/2010/NĐ-CP ngày 20/08/2010 của Chính phủ về quy định chính sách đối với người lao động dôi dư khi sắp xếp lại Công ty TNHH MTV do Nhà nước làm chủ sở hữu, Công ty dự toán kinh phí chi trả cho 03 đối tượng này vào thời điểm có Quyết định công bố giá trị doanh nghiệp (11/11/2013) là: 248.892.600 đồng.

## **THAY LỜI KẾT**

Bản Công bố thông tin này là một phần của hồ sơ bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang, được CTCP Chứng khoán Quốc Tế Việt Nam soạn thảo một cách trung thực, khách quan và chính xác dựa trên các số liệu từ phía Công ty cung cấp.

Tất cả các thông tin trên được đưa ra theo đúng quy định của luật hiện hành nhằm đảm bảo tính công khai, minh bạch và quyền lợi hợp pháp của Nhà đầu tư.

Chúng tôi kính mong các Nhà đầu tư nên tham khảo kỹ Bản thông tin này trước khi đưa ra quyết định đấu giá mua cổ phần của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang.

Trân trọng cảm ơn Quý nhà đầu tư đã quan tâm!

NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP  
CÓ PHẦN HÓA

Kiên Giang, ngày 20 tháng 07 năm 2014

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH  
CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ  
KIÊN GIANG

ĐẠI DIỆN BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HÓA  
CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ  
KIÊN GIANG



GIÁM ĐỐC

Trần Văn Xuân



TRƯỞNG BCD CỔ PHẦN HÓA

Nghiêm Văn Bang

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN BÀN ĐẦU GIÁ  
CHI NHÁNH CTCP CHỨNG KHOÁN QUỐC TẾ VIỆT NAM TẠI TP. HỒ CHÍ MINH

GIÁM ĐỐC



TRẦN VĂN TOÀN