

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN
BÁN ĐẦU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU RA CÔNG CHỨNG
CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH
NHÀ TP.CẦN THƠ

TỔ CHỨC BÁN ĐẦU GIÁ

Sở Giao dịch chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 16 Võ Văn Kiệt, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 38217713 Fax: (08) 38217452

Website: www.hsx.vn

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh nhà Tp. Cần Thơ

Địa chỉ: 09 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường An Lạc, Quận Ninh Kiều, Tp. Cần Thơ

Điện thoại: (0710) 3829451 Fax: (0710) 3752483

Website:

TỔ CHỨC TƯ VẤN BÁN ĐẦU GIÁ

Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tp.HCM

Địa chỉ: 70 Phạm Ngọc Thạch, P.6, Q.3, Tp.Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 38208116 Fax: (08) 38200508

Website: www.vCBS.com.vn

Tp.Hồ Chí Minh, tháng 06 năm 2016

**NHỮNG THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ VIỆC
BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU RA CÔNG CHỨNG CỦA
CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ
TP.CẦN THƠ**

Số lượng cổ phần chào bán:	2.263.500 cổ phần, chiếm 42,95% vốn điều lệ.
Loại cổ phần chào bán:	Cổ phần phổ thông.
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phần.
Giá khởi điểm:	10.000 đồng/cổ phần.
Đặt cọc:	10% giá trị tổng số cổ phần đăng ký mua tính theo giá khởi điểm.
Đối tượng tham gia:	Các tổ chức, cá nhân đáp ứng điều kiện theo quy định tại Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chứng của Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh nhà Tp. Cần Thơ.
Tổ chức bán đấu giá cổ phần:	Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh.
Thời gian tổ chức đấu giá:	Theo quy định tại Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chứng của Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh nhà Tp. Cần Thơ.
Địa điểm tổ chức đấu giá:	Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh, địa chỉ: 16 Võ Văn Kiệt, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh.

MỤC LỤC

PHẦN I: THÔNG TIN CHUNG LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ.....	6
I. CƠ SỞ PHÁP LÝ CỦA ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ	6
II. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT	8
PHẦN II: THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA.....	9
I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA	9
1. Giới thiệu về doanh nghiệp	9
2. Ngành nghề kinh doanh.....	10
3. Về cơ cấu tổ chức	12
4. Danh sách công ty mẹ, công ty con, công ty liên doanh liên kết của Công ty.....	16
5. Sản phẩm, dịch vụ chủ yếu.....	17
6. Thực trạng về lao động và kế hoạch sắp xếp lao động.....	17
7. Giá trị doanh nghiệp tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp.....	21
7.1. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà Tp. Cần Thơ tại thời điểm 31/12/2014.	21
7.2. Các vấn đề cần lưu ý.....	23
8. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp.....	23
8.1. Tình hình sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.....	27
8.2. Nhà cửa vật kiến trúc tại thời điểm 31/12/2014	48
8.3. Máy móc thiết bị tại thời điểm 31/12/2014	48
8.4. Phương tiện vận tải tại thời điểm 31/12/2014	50
8.5. Thiết bị, dụng cụ quản lý tại thời điểm 31/12/2014	51
8.6. Tài sản cố định vô hình	51
9. Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty 03 năm trước cổ phần hóa	51
9.1. Doanh thu và cơ cấu doanh thu qua các năm 2012 -2014.....	51
9.2. Nguyên vật liệu, yếu tố đầu vào	52
9.3. Chi phí	52
9.4. Lợi nhuận và các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	53
9.5. Trình độ công nghệ.....	54

9.6. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm	54
9.7. Hoạt động marketing	54
9.8. Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã được ký kết	55
9.9. Tổng hợp kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 3 năm trước cổ phần hóa	55
10. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	56
11. Phương án đầu tư và chiến lược phát triển của doanh nghiệp sau khi cổ phần hoá:.....	59
11.1.Mục tiêu, định hướng và tầm nhìn chiến lược.....	59
11.2.Các chỉ tiêu chính của Công ty sau cổ phần hóa	61
11.3.Giải pháp thực hiện.....	62
PHẦN III: PHƯƠNG HƯỚNG PHÁT TRIỂN DOANH NGHIỆP	70
1. Mục tiêu cổ phần hóa	70
2. Yêu cầu cổ phần hóa.....	70
3. Hình thức cổ phần hóa.....	70
4. Thông tin chung về doanh nghiệp sau cổ phần hóa	71
5. Hình thức pháp lý	71
6. Ngành nghề kinh doanh sau cổ phần hóa	71
7. Cơ cấu tổ chức quản lý, điều hành và kiểm soát của công ty cổ phần.....	71
8. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ	73
8.1. Căn cứ xác định vốn điều lệ	73
8.2 Quy mô vốn điều lệ	73
8.3. Cơ cấu vốn điều lệ.....	73
PHẦN IV: CÁC RỦI RO DỰ KIẾN	75
PHẦN V: THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN	77
I. PHƯƠNG THỨC CHÀO BÁN CỔ PHẦN.....	77
1. Đối tượng mua cổ phần	77
2. Cổ phần ưu đãi bán cho cán bộ công nhân viên.....	77
3. Cổ phần bán đấu giá cho các nhà đầu tư thông thường.....	79
4. Kế hoạch đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán	80
II. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU TỪ CỔ PHẦN HÓA	81

III. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH VỀ NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN	81
1. Ban chỉ đạo cổ phần hóa.....	81
2. Doanh nghiệp cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà Tp. Cần Thơ	81
3. Tổ chức tư vấn triển khai tổ chức bán đấu giá	82
IV. KẾT LUẬN	83

PHẦN I: THÔNG TIN CHUNG LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ CỦA ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ:

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- Nghị định số 96/2015/NĐ-CP ngày 19/10/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Doanh nghiệp;
- Nghị định số: 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần;
- Nghị định số: 189/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 59;
- Nghị định số: 116/2015/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về chuyển Doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành Công ty cổ phần;
- Thông tư số: 196/2011/TT-BTC ngày 26/12/2011 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn bán cổ phần lần đầu và quản lý, sử dụng tiền thu được từ cổ phần hóa của các doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thực hiện chuyển đổi thành công ty cổ phần;
- Thông tư số: 33/2012/TT-BLĐTBXH ngày 20/12/2012 của Bộ Lao động Thương binh và Xã hội về việc hướng dẫn thực hiện chính sách đối với người lao động theo Nghị định 59;
- Quyết định số: 817/QĐBLĐTBXH ngày 28/5/2013 của Bộ Lao động Thương binh và Xã hội về việc đính chính Thông tư số 33;
- Thông tư số: 127/2014/TT-BTC ngày 05/9/2014 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;
- Nghị định số: 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;
- Nghị định số: 63/2015/NĐ-CP ngày 22 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ Quy định chính sách đối với người lao động dôi dư khi sắp xếp lại Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu;
- Thông tư số: 44/2015/TT-BLĐTBXH ngày 22 tháng 10 năm 2015 của Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội Hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 63/2015/NĐ-CP ngày 22 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ quy định chính sách đối với lao động dôi dư khi sắp xếp lại Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu;

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ TP.CẦN THƠ

- Quyết định số: 51/2014/QĐ-TTg ngày 15/9/2014 của Thủ tướng Chính phủ về một số nội dung về thoái vốn, bán cổ phần và đăng ký giao dịch, niêm yết trên thị trường chứng khoán của doanh nghiệp nhà nước;
- Quyết định số: 1737/QĐ-UBND ngày 30/06/2010 của UBND Tp. Cần Thơ về việc phê duyệt phương án, điều lệ và chuyển Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà Tp. Cần Thơ thành Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên;
- Quyết định số: 1665/QĐ-UBND ngày 24/05/2013 của UBND Tp. Cần Thơ về việc thành lập Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh nhà Tp. Cần Thơ;
- Quyết định số: 87/QĐ-STC ngày 13/06/2013 của Sở Tài chính về việc thành lập tổ giúp việc cho Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh nhà Tp.Cần Thơ;
- Quyết định số: 38/QĐ-STC ngày 11/03/2014 của Trưởng ban chỉ đạo cổ phần về việc thay đổi thành viên tổ giúp việc cho Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh nhà Tp. Cần Thơ;
- Công văn số: 4298/UBND-KT ngày 10/09/2015 của UBND Tp. Cần Thơ về việc phương án sử dụng đất khi thực hiện chuyển đổi cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh nhà Tp. Cần Thơ;
- Công văn số: 5594/UBND-KT ngày 27/11/2015 của UBND Tp. Cần Thơ về việc điều chỉnh phương án sử dụng đất khi thực hiện chuyển đổi cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh nhà Tp. Cần Thơ;
- Quyết định số 1820/QĐ-UBND ngày 31/05/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Cần Thơ về việc công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa của Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh nhà Tp. Cần Thơ.
- Quyết định số: 2031/QĐ-UBND ngày 16/6/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt phương án chuyển Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh nhà Tp. Cần Thơ thành Công ty cổ phần.

II. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT

- TNHH MTV : Trách nhiệm hữu hạn một thành viên
- Công ty : Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh nhà Tp. Cần Thơ
- CBCNV : Cán bộ công nhân viên
- ISO : International Organization for Standardization – Cơ quan thiết lập tiêu chuẩn quốc tế bao gồm các đại diện từ các tổ chức tiêu chuẩn các quốc gia
- GPMB : Giải phóng mặt bằng
- ODT : Đất ở đô thị
- MTV : Một thành viên
- QCVN : Quy chuẩn Việt Nam
- SKC : Đất sản xuất kinh doanh
- TMCP : Thương mại cổ phần
- TNHH : Trách nhiệm hữu hạn
- TP : Thành phố
- TSCĐ : Tài sản cố định
- UBND : Ủy ban nhân dân
- VCBS : Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN
- WTO : World Trade Organisation – Tổ chức Thương mại thế giới

PHẦN II: THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA

I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA

1. Giới thiệu về doanh nghiệp

- Tên gọi bằng tiếng Việt: CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ TP. CẦN THƠ
- Địa chỉ: 09 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường An Lạc, Quận Ninh Kiều, Tp. Cần Thơ
- Giấy CNĐKKD: Số 1800158573 cấp lần đầu ngày 11/09/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 15/11/2011 tại Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Cần Thơ
- Điện thoại: 0710. 3829451
- Fax: 0710. 3752483
- Email:

Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh nhà Tp. Cần Thơ do Ủy ban nhân dân Thành phố Cần Thơ sở hữu 100% vốn điều lệ.

Quá trình hình thành và phát triển

Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh nhà Tp. Cần Thơ là doanh nghiệp 100% vốn nhà nước, tiền thân là Công ty Quản lý nhà tỉnh Hậu Giang (cũ) được thành lập vào năm 1983 do nhu cầu quản lý số lượng lớn nhà ở bỏ trống tại tỉnh Hậu Giang lúc bấy giờ (sau khi đất nước hoàn toàn giải phóng năm 1975). Qua thời gian dài do nhu cầu sửa chữa số nhà ở bị xuống cấp và tác động của xu hướng đô thị hóa với nguyên nhân từ sự chia tách thành phố Cần Thơ trực thuộc Trung ương và tỉnh Hậu Giang năm 2004. Từ đó, làm cho số người di cư từ nơi khác đến làm ăn, sinh sống tại thành phố Cần Thơ ngày càng gia tăng mạnh, để đáp ứng nhu cầu thị trường nhà ở và diện tích đất nền trên địa bàn Thành phố Cần Thơ. Nắm bắt được xu hướng vận động của thị trường, Công ty đã chủ động bổ sung ngành nghề kinh doanh, mà trọng tâm là kinh doanh bất động sản; đồng thời được sự cho phép và chấp thuận của UBND Tp Cần Thơ đến ngày 30/06/2010 đơn vị được UBND Tp Cần Thơ thống nhất về điều lệ hoạt động và chuyển đơn vị thành Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh nhà Tp. Cần Thơ theo Quyết định số 1737/QĐ-UB của Chủ tịch UBND Tp. Cần Thơ.

Các thành tích đã đạt được:

- Năm 2010, Tập thể lao động Xuất sắc theo Quyết định số 992/QĐ-UBND ngày 22/04/2011 của UBND Tp. Cần Thơ.

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ TP.CẦN THƠ

- Năm 2011, Tập thể lao động Xuất sắc theo Quyết định số 950/QĐ-UBND ngày 25/04/2012 của UBND Tp. Cần Thơ.
- Năm 2012, Tập thể lao động Xuất sắc theo Quyết định số 738/QĐ-UBND ngày 26/03/2013 của UBND Tp. Cần Thơ

2. Ngành nghề kinh doanh:

Ngành nghề kinh doanh theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty như sau:

S TT	Tên ngành	Mã ngành
1	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810
2	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	6820
3	Xây dựng nhà các loại	4100
4	Xây dựng công trình công ích	4220
5	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4290
6	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	2395
7	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4663
8	Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh	4752
9	Cửa, xe, bảo gỗ và bảo quản gỗ	1610
10	Sản xuất đồ gỗ xây dựng	1622
11	Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rom, rạ và vật liệu tết bện	1629
12	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	4210
13	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
14	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
15	Lắp đặt hệ thống điện	4321
16	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	3510
17	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét	0810

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ TP.CẦN THƠ

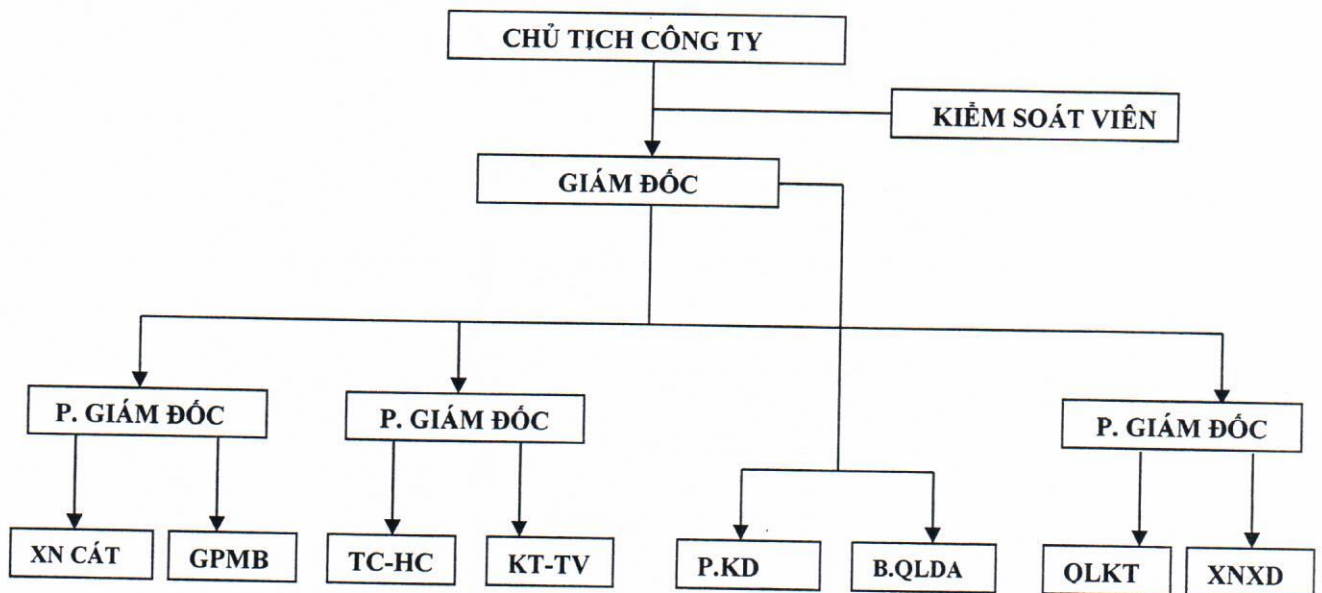
18	Chuẩn bị mặt bằng	4312
19	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu	8299
20	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	7110
21	Hoạt động thiết kế chuyên dụng	7410
22	Hoạt động tư vấn quản lý	7020
23	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu	7490
24	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	5610
25	Dịch vụ phục vụ đồ uống	5630
26	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (kinh doanh khách sạn)	5510
27	Đại lý du lịch	7911
28	Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch	7920
29	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt)	4931
30	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ	5221
31	Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp	8211
32	Photo, chuẩn bị tài liệu và các hoạt động hỗ trợ văn phòng đặc biệt khác	8219
33	Bán buôn tổng hợp	4690
34	Bán lẻ hàng hóa khác lưu động hoặc tại chợ	4789
35	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan	4661
36	Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh	4730
37	Nhân và chăm sóc cây giống nông nghiệp	0130
38	Trồng cây lâu năm khác	0129
39	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
40	Vận tải đường ống	4940

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ TP.CẦN THƠ

41	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí	4322
42	Cơ sở lưu trú khác	5590
43	Giáo dục mầm non (Ký túc xá, học sinh, sinh viên)	8510
44	Giáo dục tiểu học	8520
45	Giáo dục nghề nghiệp	8532
46	Sản giao dịch bất động sản	-

3. Về cơ cấu tổ chức

Sơ đồ tổ chức Quản lý của Công ty



Nguồn: Công ty

Bộ máy quản lý và điều hành của Công ty gồm:

⚡ **Chủ tịch Công ty:** Chủ tịch Công ty là đại diện trực tiếp của Chủ sở hữu tại Công ty, tổ chức thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Chủ sở hữu giao và các quy định của pháp luật; có quyền nhân danh Công ty thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Chủ sở hữu; chịu trách nhiệm trước pháp luật và Chủ sở hữu về các hoạt động của Công ty.

⚡ **Kiểm soát viên:** Kiểm soát viên có trách nhiệm thực hiện theo quy định của pháp luật, phải có đủ năng lực hành vi dân sự và không thuộc đối tượng bị cấm quản lý doanh nghiệp theo quy định của pháp luật. Có trình độ chuyên môn hoặc kinh nghiệm nghề nghiệp

về kế toán, kiểm toán hoặc trình độ chuyên môn, kinh nghiệm thực tế trong ngành, nghề kinh doanh chủ yếu của Công ty.

✚ **Giám đốc:** Giám đốc Công ty là người điều hành hoạt động hàng ngày của Công ty theo mục tiêu, kế hoạch và các nghị quyết, quyết định và phân cấp của Chủ tịch Công ty phù hợp với Điều lệ và Quy chế hoạt động của Công ty.

Giám đốc chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Công ty, Chủ sở hữu và pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ của mình.

✚ **Phó Giám đốc:** Phó Giám đốc giúp Giám đốc điều hành Công ty theo phân công và ủy quyền của Giám đốc; chịu trách nhiệm trước Giám đốc và trước pháp luật về nhiệm vụ được phân công và ủy quyền.

✚ **Kế toán trưởng:** giúp Giám đốc tổ chức thực hiện công tác tài chính, kế toán của Công ty theo đúng quy định của pháp luật về tài chính, kế toán.

Bộ máy giúp việc: gồm các phòng ban chuyên môn:

✚ **Phòng Tổ chức Hành chính:**

- Lập và trình kế hoạch tuyển dụng, sử dụng, đánh giá, bổ nhiệm, miễn nhiệm cán bộ. Tham mưu cho Giám đốc trong công tác quản lý, sắp xếp bố trí cán bộ.
- Lập quy hoạch đào tạo và bồi dưỡng nghiệp vụ cán bộ để đáp ứng yêu cầu sản xuất và quản lý.
- Quản lý đội ngũ cán bộ, công nhân viên, tham mưu Giám đốc hoặc trình cấp trên quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm, khen thưởng, kỷ luật theo phân cấp. Quản lý và lưu trữ thông tin về hồ sơ lý lịch của người lao động như: hợp đồng lao động, sổ bảo hiểm, lý lịch công tác và các thông tin cần thiết khác.
- Lập và trình Giám đốc nội quy, quy chế và các chế độ về trả lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các chế độ khác có liên quan.
- Xây dựng và thực hiện công tác thi đua khen thưởng, kỷ luật đối với nhân sự trong công ty.
- Theo dõi thực hiện các chế độ chính sách về tiền lương, tiền thưởng, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế,...cho người lao động, lập kế hoạch đào tạo, sử dụng và tuyển dụng lao động.

✚ **Phòng Kế hoạch Kinh doanh:**

- Xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng năm của Công ty và trong từng giai đoạn trung, dài hạn;

- Theo dõi tình hình thực hiện kế hoạch tháng, quý, năm của các đơn vị thuộc công ty. Phân tích, đánh giá kết quả việc thực hiện kế hoạch tháng, quý, năm, những mặt mạnh, yếu và nguyên nhân để đề xuất phát huy ưu điểm, khắc phục nhược điểm;
- Thống kê, tổng hợp kết quả thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Công ty hàng năm và trong từng giai đoạn trung, dài hạn;
- Tổng hợp, lập báo cáo thống kê định kỳ hoặc đột xuất của Công ty đối với các cơ quan nhà nước và cấp thẩm quyền.
- Chủ trì soạn thảo và quản lý các hợp đồng thi công xây lắp, phối hợp cùng các phòng nghiệp vụ kiểm tra, theo dõi các công tác liên quan đến việc thực hiện hợp đồng.
- Tham gia cùng các phòng, ban thực hiện công tác nghiệm thu công trình.
- Tổng hợp, theo dõi công tác thanh, quyết toán các công trình.
- Tổ chức thực hiện việc quản lý các quỹ đất và nhà công ty đang quản lý trong giai đoạn chưa chuyển giao, chưa đưa vào khai thác sử dụng.
- Tham mưu việc duy tu, bảo dưỡng quỹ nhà công ty đang quản lý trong giai đoạn chưa chuyển giao, chưa đưa vào khai thác sử dụng.

Phòng Kế toán Tài vụ:

- Tham mưu cho lãnh đạo công ty trong lĩnh vực quản lý các hoạt động tài chính – kế toán, đánh giá sử dụng tài sản, tiền vốn theo đúng chế độ quản lý tài chính của Nhà nước.
- Xây dựng kế hoạch tài chính của toàn công ty và phối hợp với các phòng ban khác xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh.
- Tổ chức theo dõi và đôn đốc các đơn vị thực hiện kế hoạch tài chính được giao; tham mưu đề xuất việc khai thác, huy động các nguồn vốn phục vụ kịp thời cho sản xuất kinh doanh đúng theo các quy định của Nhà nước.
- Lập báo cáo tài chính, báo cáo thuế theo quy định chế độ tài chính hiện hành của Nhà nước phản ánh trung thực kết quả hoạt động của Công ty.
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của Điều lệ Công ty.

Ban Quản lý Dự án:

- Tham mưu, giúp việc cho Giám đốc trong việc xây dựng, quản lý, theo dõi và triển khai thực hiện các dự án do công ty làm chủ đầu tư.
- Theo dõi, đôn đốc, giám sát công tác lập Hồ sơ khảo sát, thiết kế, dự toán để trình Giám đốc phê duyệt theo quy định.

- Nghiệm thu, thanh toán, quyết toán các hợp đồng đã ký kết.
 - Quản lý khối lượng, chất lượng, tiến độ thi công, chi phí xây dựng, an toàn và vệ sinh môi trường của các công trình do công ty làm chủ đầu tư.
 - Kiểm tra chất lượng thi công, xác nhận khối lượng hoàn thành, các khối lượng phát sinh và làm các thủ tục thanh toán.
 - Tổ chức giám định chất lượng xây dựng, nghiệm thu công trình và bàn giao công trình hoàn thành cho các tổ chức, đơn vị quản lý để đưa vào khai thác, sử dụng.
 - Lập báo cáo thực hiện vốn đầu tư hàng năm, báo cáo quyết toán khi dự án hoàn thành đưa vào khai thác sử dụng.
 - Được đề nghị đình chỉ các công việc xây dựng nếu chất lượng thi công không đúng tiêu chuẩn, quy phạm kỹ thuật, không đảm bảo an toàn và không đảm bảo yêu cầu của Hồ sơ thiết kế được duyệt.
 - Báo cáo kịp thời nếu xét thấy bên nhận thầu làm không đúng hoặc không đạt yêu cầu theo quy định của công tác nghiệm thu; đề xuất, kiến nghị xử lý theo đúng luật định.
 - Kiến nghị với Giám đốc những biện pháp nhằm nâng cao chất lượng công trình hoặc đảm bảo tiến độ thi công.
 - Liên hệ các cơ quan chức năng lập các thủ tục chuẩn bị đầu tư: Thi phương án thiết kế kiến trúc, thoả thuận phương án kiến trúc qui hoạch, thoả thuận PCCC, đánh giá tác động môi trường, trình duyệt thiết kế cơ sở, dự án đầu tư, xin giấy phép xây dựng....(PĐTKD phối hợp)
 - Xây dựng, áp dụng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001-2008. Duy trì hệ thống quản lý chất lượng có hiệu quả. Tổ chức đánh giá nội bộ hệ thống quản lý chất lượng nhằm duy trì và cải tiến hệ thống.
 - Tham gia công tác xây dựng các định mức, quy chế khoán.
 - Giám sát, theo dõi kiểm tra phát hiện kịp thời những sự cố kỹ thuật, công tác an toàn vệ sinh lao động trong quá trình thi công và đề xuất các phương án xử lý trình Tổng giám đốc phê duyệt cho các đơn vị thực hiện.
 - Phối hợp cùng các phòng ban nghiệp vụ, đơn vị trực thuộc trong công tác tổ chức các lớp huấn luyện an toàn – vệ sinh lao động, công tác thi nâng bậc công nhân hàng năm.
 - Tổng hợp báo cáo kịp thời về công tác chuyên môn theo quy định.
 - Các công việc khác theo sự điều hành của Giám đốc công ty.
- Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh nhà Tp. Cần Thơ có 02 đơn vị trực

thuộc:

Xí nghiệp xây dựng:

- Quyết định thành lập số 755/QĐ.CT.CTY ngày 07/10/2010 của Chủ tịch Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà Tp. Cần Thơ về việc thành Xí nghiệp Xây dựng trực thuộc Công ty.
- Giấy chứng nhận Đăng ký hoạt động kinh doanh ngày 22/10/2010 của Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Cần Thơ.
- Địa chỉ: Số 06 Ngô Quyền, phường Tân An, Quận Ninh Kiều, Tp. Cần Thơ.
- Điện thoại: 0710.3814572

Xí nghiệp Khai thác cát:

- Quyết định thành lập số 754/QĐ.CT.CTY ngày 07/10/2010 của Chủ tịch Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà Tp. Cần Thơ về việc thành lập Xí nghiệp Khai thác cát trực thuộc Công ty.
- Giấy chứng nhận Đăng ký hoạt động kinh doanh ngày 22/10/2010 của Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Cần Thơ.
- Địa chỉ: Số 53 Hùng Vương, Phường Thời Bình, Quận Ninh Kiều, Tp. Cần Thơ.
- Điện thoại: 0710.3764328.

4. Danh sách công ty mẹ, công ty con, công ty liên doanh liên kết của Công ty:

Không có. Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh nhà Tp. Cần Thơ do Ủy ban Nhân dân Thành phố Cần Thơ sở hữu 100% vốn điều lệ.

5. Sản phẩm, dịch vụ chủ yếu:

Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà Tp. Cần Thơ được xếp hạng II/IV theo Quyết định số 817/QĐ-UB ngày 07/04/2000 của UBND thành phố Cần Thơ với chức năng và nhiệm vụ chính như sau: Kinh doanh bất động sản; tư vấn, môi giới đầu giá bất động sản; Xây dựng nhà các loại, công trình công ích, công trình kỹ thuật dân dụng; Sản xuất và kinh doanh vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét; san lấp và chuẩn bị mặt bằng; Hoạt động thiết kế, kiến trúc và tư vấn kỹ thuật xây dựng.

Công ty quy hoạch các khu dân cư, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, lập thủ tục Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Công ty sau đó chuyển nhượng lại cho khách hàng. Khách hàng Công ty chủ yếu là các nhà đầu tư cá nhân, các hộ dân có nhu cầu mua nhà ở và các tổ chức của Nhà nước như các Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng của thành phố có nhu cầu mua đất để bố trí lô nền tái định cư phục vụ tái định cư cho các dự án trên địa bàn thành phố, bên cạnh đó còn có một số tổ chức có nhu cầu mua các block đa chức năng để đầu tư...

Hiện nay Công ty đang đầu tư xây dựng đồng thời 05 khu dân cư; trong đó, 04 khu dân cư tại quận Cái Răng là Khu dân cư Hưng Phú I, Khu tái định cư phường Hưng Phú, Khu tái định cư Phú An, Khu tái định cư phường Tân Phú và Khu dân cư 91B giai đoạn 3 tại Quận Ninh Kiều.

▪ **Khu dân cư Hưng Phú I:**

- Diện tích đất quy hoạch: 60,19 Ha.
- Vị trí: phường Hưng Phú, Quận Cái Răng.
- Tổng mức đầu tư theo dự án được duyệt là 460 tỷ đồng, tổng mức đầu tư đã thực hiện khoảng 427 tỷ đồng.

▪ **Khu tái định cư phường Hưng Phú:**

- Diện tích đất quy hoạch: 29,8 Ha.
- Vị trí: phường Hưng Phú, Quận Cái Răng.
- Tổng mức đầu tư theo dự án được duyệt là 225 tỷ đồng, tổng mức đầu tư đã thực hiện khoảng 119 tỷ đồng.

▪ **Khu tái định cư Phú An:**

- Diện tích đất quy hoạch: 59,56 Ha.
- Vị trí: phường Phú Thứ, Quận Cái Răng.
- Tổng mức đầu tư theo dự án được duyệt là 469 tỷ đồng, tổng mức đầu tư đã thực hiện khoảng 259,5 tỷ đồng.

- **Khu tái định cư Tân Phú:**
 - Diện tích đất quy hoạch: 37,76 Ha.
 - Vị trí: phường Tân Phú, Quận Cái Răng.
 - Tổng mức đầu tư theo dự án được duyệt là 246 tỷ đồng, tổng mức đầu tư đã thực hiện khoảng 47 tỷ đồng.
 - **Khu dân cư 91B giai đoạn 3:**
 - Diện tích đất quy hoạch: 28,69 Ha.
 - Vị trí: phường An Khánh, Quận Ninh Kiều.
 - Tổng mức đầu tư theo dự án được duyệt là 295 tỷ đồng, tổng mức đầu tư đã thực hiện khoảng 60,7 tỷ đồng.
- 6. Thực trạng về lao động và kế hoạch sắp xếp lao động**

6.1. Thực trạng về lao động

Tổng số cán bộ công nhân viên toàn công ty tính đến thời điểm 31/12/2014 là: 178 người, trong đó:

Stt	Chỉ tiêu	Số lao động (người)
1	Phân theo giới tính	178
1.1	Nam	143
1.2	Nữ	35
2	Phân theo trình độ	178
2.1	Trên đại học	5
2.2	Đại học	105
2.3	Cao đẳng, trung cấp	15
2.4	Nhân viên nghiệp vụ, sản xuất	53
3	Phân theo hợp đồng	178
3.1	Hợp đồng không thời hạn	168
3.2	Hợp đồng xác định thời hạn	10

Nguồn: Công ty

✦ **Môi trường làm việc:**

Công ty luôn tạo môi trường làm việc thân thiện, thoải mái và chuyên nghiệp để mọi cá nhân có thể phát huy hết khả năng của mình phục vụ cho công việc chung. Các chính sách của công ty luôn hướng về tinh thần đoàn kết giữa ban điều hành với người lao động cũng như giữa người lao động với nhau. Điều này giúp cho tinh thần làm việc của công ty luôn đạt hiệu suất cao nhất.

✦ **Chính sách đối với người lao động**

Người lao động làm việc tại Công ty được hưởng đầy đủ các chế độ lương, thưởng, trợ cấp theo quy định hiện hành của pháp luật. Chủ tịch Công ty, Ban giám đốc, công đoàn và các đoàn thể của Công ty thường xuyên quan tâm đến các phong trào thi đua lao động sản xuất, khen thưởng kịp thời, quan tâm đến đời sống của người lao động, thực hiện tốt các chế độ chính sách cho người lao động

- Chính sách đào tạo: công tác đào tạo được Công ty coi trọng, Công ty thường xuyên cử cán bộ tham dự các lớp đào tạo ngắn ngày về giám sát công trình, quản lý đầu tư xây dựng cơ bản, chính sách thuế,... giúp cán bộ công nhân viên nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ.
- Chính sách tiền lương: đối với chế độ tiền lương, Công ty tuân thủ theo Luật Lao động và Quy chế nâng bậc lương của Công ty đã ban hành.
- Chế độ đãi ngộ và khen thưởng: Công ty thực hiện tốt các chế độ phúc lợi như bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, chế độ nghỉ phép,... cho cán bộ công nhân viên. Ngoài ra, Công ty thực hiện chế độ thưởng vào các ngày lễ lớn trong năm và dịp Tết Nguyên đán hàng năm.

6.2. Phương án sử dụng lao động

6.2.1. Kế hoạch sắp xếp lao động

Phương án sử dụng lao động sau cổ phần hóa tại Công ty như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Số lượng (người)
I	Tổng số lao động tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp	93
1	Lao động không thuộc diện ký hợp đồng lao động (Chủ tịch, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, Kiểm soát viên)	03
2	Lao động làm việc theo hợp đồng lao động không xác định thời hạn	90
3	Lao động làm việc theo hợp đồng lao động xác định thời hạn từ đủ 12 tháng đến 36 tháng	-

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ TP.CẦN THƠ

4	Lao động làm việc theo mùa vụ hoặc một công việc nhất định dưới 03 tháng (có tham gia bảo hiểm xã hội)	-
II	Tổng số lao động sẽ nghỉ việc tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp	0
1	Số lao động đủ điều kiện hưu theo chế độ hiện hành	0
2	Số lao động sẽ chấm dứt hợp đồng lao động	0
3	Lao động chờ nghỉ việc theo quyết định của Giám đốc	0
4	Số lao động không bố trí được việc làm tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa	0
III	Số lao động còn hạn hợp đồng lao động sẽ chuyển sang làm việc tại công ty cổ phần	90
1	Số lao động mà hợp đồng lao động còn thời hạn (gồm cả thử việc)	90
2	Số lao động nghỉ theo chế độ bảo hiểm xã hội	0
3	Số lao động đang tạm hoãn hợp đồng lao động	0

Nguồn: Công ty

Tổng số lao động và người quản lý doanh nghiệp để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh là: **93 người.**

6.2.2. Kế hoạch xử lý lao động dôi dư

Sau khi cổ phần hóa, Công ty sử dụng toàn bộ số lao động hiện có và người quản lý doanh nghiệp (93 người) để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh nên Công ty không có lao động dôi dư cần xử lý.

6.3. Kế hoạch tuyển dụng, đào tạo và đào tạo lại lao động giai đoạn 2016-2018

✦ Kế hoạch tuyển dụng:

Tại thời điểm xây dựng Phương án cổ phần hóa, Công ty chưa có nhu cầu tuyển dụng thêm.

✦ Kế hoạch đào tạo và đào tạo lại:

Coi trọng và phát triển nguồn nhân lực có chất lượng là điều kiện tiên quyết để công ty có thể tồn tại cạnh tranh trong hoạt động kinh doanh. Nhằm nâng cao chất lượng chuyên môn và nghiệp vụ của nguồn nhân lực, Công ty xây dựng lại quy chế đào tạo, đào tạo lại để đảm bảo thực hiện việc đào tạo một cách khoa học, hệ thống và mang lại hiệu quả cao; đồng thời góp phần xây dựng, giữ gìn và quảng bá hình ảnh, thương hiệu của Công ty, qua đó thu hút nhân tài vào làm việc tại Công ty.

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ TP.CẦN THƠ

Công ty chú trọng công tác hỗ trợ về tài chính và khuyến khích CBCNV chủ động tự đào tạo, bồi dưỡng; thực hiện công khai các cơ hội phát triển tương ứng; khuyến khích và tạo điều kiện tốt nhất cho mọi CBCNV phát triển toàn diện về năng lực chuyên môn và kỹ năng; trong đó tập trung:

- Thực hiện đào tạo nâng cao nghiệp vụ chuyên môn, trình độ ngoại ngữ, nghiệp vụ quản lý cho cán bộ điều hành, quản lý.
- Thường xuyên tổ chức đào tạo, bồi dưỡng bổ sung về nghiệp vụ, kỹ năng cho chuyên viên, nhân viên theo chức danh, vị trí công việc đảm nhận (đào tạo nội bộ)
- Lựa chọn, cử đi tham dự các khóa đào tạo chuyên sâu như: Kỹ năng lãnh đạo, kỹ năng quản lý, kỹ năng làm việc nhóm, kỹ năng marketing bán hàng,... hoặc Công ty sẽ mời những chuyên gia có trình độ chuyên môn cao, có uy tín về giảng dạy cho cán bộ nhân viên tại Công ty như: vệ sinh an toàn lao động,...
- Ưu tiên đào tạo cán bộ nòng cốt trở thành lực lượng quản lý, lãnh đạo kế cận, phục vụ nhu cầu phát triển dài hạn của Công ty (đào tạo lực lượng cán bộ kế cận), chú trọng đào tạo chuyên sâu (sau đại học), đào tạo có trọng tâm, trọng điểm.
- Tạo môi trường làm việc cởi mở, thân thiện, có sự trao đổi, thảo luận giữa các bộ phận, giữa CBCNV để cùng học hỏi, tiếp cận công nghệ mới và nâng cao trình độ chuyên môn.

7. Giá trị doanh nghiệp tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp

7.1. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà Tp. Cần Thơ tại thời điểm 31/12/2014.

Căn cứ Quyết định số 1820/QĐ-UBND ngày 31/05/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Cần Thơ về việc công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa của Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh nhà Tp. Cần Thơ.

Tại thời điểm 31/12/2014, giá trị thực tế của doanh nghiệp và giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp như sau:

- Giá trị thực tế của doanh nghiệp: **807.664.174.182 đồng.**
- Tổng nợ thực tế phải trả: **755.004.865.906 đồng.**
- Giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp: **52.659.308.276 đồng.**

Tên tài sản	Số liệu theo sổ sách kế toán (đồng)	Số liệu xác định lại (đồng)	Chênh lệch
(1)	(2)	(3)	(4)=(3)-(2)
A. Tài sản đang dùng (I+II+III+IV)	770.835.685.661	807.664.174.182	36.828.488.521

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ TP.CẦN THƠ

Tên tài sản	Số liệu theo sổ sách kế toán (đồng)	Số liệu xác định lại (đồng)	Chênh lệch
I. Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	7.345.153.998	9.753.136.006	2.407.982.008
1. Tài sản cố định	7.174.360.211	9.709.721.214	2.535.361.003
a. Tài sản cố định hữu hình	7.174.360.211	9.709.721.214	2.535.361.003
b. Tài sản cố định thuê tài chính	-	-	-
c. Tài sản cố định vô hình	-	-	-
2. Bất động sản đầu tư	-	-	-
3. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-
5. Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn	-	-	-
6. Chi phí trả trước dài hạn (chưa gồm GT lợi thế KD)	170.793.787	43.414.792	(127.378.995)
7. Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-
8. Tài sản dài hạn khác	-	-	-
II. Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	763.490.531.663	763.796.339.973	305.808.310
1. Tiền	6.618.344.688	6.618.344.688	-
a. Tiền mặt tồn quỹ	158.375.338	158.375.338	-
b. Tiền gửi ngân hàng	5.423.557.607	5.423.557.607	-
c. Tiền đang chuyển	1.036.411.743	1.036.411.743	-
2. Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-
3. Các khoản phải thu	121.910.063.092	121.910.063.092	-
4. Vật tư hàng hoá tồn kho	632.908.226.135	632.908.226.135	-
5. Tài sản lưu động ngắn hạn khác	2.053.897.748	2.359.706.058	305.808.310
6. Chi phí sự nghiệp	-	-	-
III. Giá trị lợi thế kinh doanh của DN	-	-	-
IV. Giá trị quyền sử dụng đất	-	34.114.698.203	34.114.698.203
B. Tài sản không cần dùng	-	-	-

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ TP.CẦN THƠ

Tên tài sản	Số liệu theo sổ sách kế toán (đồng)	Số liệu xác định lại (đồng)	Chênh lệch
I. Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	-	-	-
II. Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	-	-	-
C. Tài sản chờ thanh lý	150.176.789	150.176.789	-
1. Tài sản cố định	150.176.789	150.176.789	-
2. CCDC tồn kho chờ thanh lý	-	-	-
D. Tài sản bàn giao cho Sở Xây dựng	6.485.138.799	6.485.138.799	-
1. Tài sản cố định	6.475.605.577	6.475.605.577	-
2. Chi phí trả trước dài hạn	9.533.222	9.533.222	-
TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DN (A+ B+ C+ D)	777.471.001.249	814.299.489.770	36.828.488.521
Trong đó:	770.835.685.661	807.664.174.182	36.828.488.521
TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ DOANH NGHIỆP (Mục A)			
E1. Nợ thực tế phải trả	755.004.865.906	755.004.865.906	-
Trong đó: Giá trị quyền sử dụng đất mới nhận giao phải nộp NSNN	-	-	-
E2. Nguồn kinh phí sự nghiệp	-	-	-
TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHÂN VỐN NHÀ NƯỚC TẠI DOANH NGHIỆP {A- (E1+E2)}	15.830.819.755	52.659.308.276	36.828.488.521

Nguồn: Công ty

7.2. Các vấn đề cần lưu ý

Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp nói trên có thể bị ảnh hưởng bởi các vấn đề sau:

⚡ Đối với các khoản phải thu, phải trả:

Các khoản phải thu, phải trả được xác định trên cơ sở hồ sơ, tài liệu do Công ty cung cấp, phù hợp với số liệu trong Báo cáo tài chính năm 2014 đã được kiểm toán độc lập thực hiện. Đối với một số khoản công nợ phải thu, phải trả chưa được đối chiếu, xác nhận nợ tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp Công ty đã có Công văn số 257/CV.CTY ngày 05 tháng 04 năm 2016 cam kết về việc xác nhận các khoản công nợ phải thu và phải trả đang

trình bày trên Báo cáo tài chính là có thật và Công ty có trách nhiệm tiếp tục đối chiếu, xác nhận các khoản công nợ này trước khi chuyển thành Công ty cổ phần và thực hiện điều chỉnh bổ sung nếu có chênh lệch. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, một số khoản công nợ phải thu, phải trả là các khoản công nợ tồn đọng, không có hồ sơ công nợ hoặc không rõ đối tượng nợ, có giá trị công nợ phải thu là 5.471.994.882 đồng và các khoản công nợ phải trả là 1.742.713.792 đồng.

↓ **Tiền lãi phạt vi phạm hợp đồng:**

Đến thời điểm hiện tại, Công ty đang vi phạm các điều khoản của hợp đồng góp vốn, ước tính chi phí lãi phát sinh của các hợp đồng nêu trên đến thời điểm 31/12/2014 là 21.873.406.000 đồng. Theo sổ sách kế toán và báo cáo tài chính của Công ty, toàn bộ tiền lãi trên chưa được ghi nhận vào nợ phải trả đối với các đối tượng của hợp đồng góp vốn đến thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp. Khoản công nợ phải trả này nếu được ghi nhận sẽ ảnh hưởng rất lớn đến giá trị phần vốn Nhà nước tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp. Do vậy, Công ty cần tiếp tục làm việc dứt điểm với các đối tượng trên về nghĩa vụ tiền phạt nêu trên trước khi chính thức chuyển thành Công ty cổ phần để có những điều chỉnh phù hợp. Trong trường hợp không xử lý được sẽ tiếp tục chuyển sang công ty cổ phần để theo dõi và xử lý.

8. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ TP.CẦN THO

Stt	Loại tài sản	Giá trị số sách			Giá trị đánh giá lại			Chênh lệch	
		Nguyên giá	Đã khấu hao	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	
A	TSCĐ ĐANG DÙNG	18.920.709.473	11.746.349.262	7.174.360.211	20.844.091.940	9.709.721.214	1.923.382.467	2.535.361.003	
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	697.065.317	88.294.938	608.770.379	1.912.025.455	1.434.019.091	1.214.960.138	825.248.712	
2	Máy móc, thiết bị	7.393.429.365	4.786.014.486	2.607.414.879	7.393.429.365	3.132.238.198	-	524.823.319	
3	Phương tiện vận tải	10.566.086.867	6.609.980.088	3.956.106.779	11.274.509.196	5.105.600.020	708.422.329	1.149.493.241	
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	189.319.524	187.251.350	2.068.174	189.319.524	37.863.905	-	35.795.731	
5	TSCĐ vô hình	74.808.400	74.808.400	-	74.808.400	-	-	-	
B	TSCĐ KHÔNG CẢN DÙNG	-	-	-	-	-	-	-	
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	-	-	-	-	-	-	-	
2	Máy móc, thiết bị	-	-	-	-	-	-	-	
3	Phương tiện vận tải	-	-	-	-	-	-	-	
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	-	-	-	-	-	-	-	
5	TSCĐ vô hình	-	-	-	-	-	-	-	
C	TSCĐ CHỜ THANH LÝ	937.739.869	787.563.080	150.176.789	937.739.869	150.176.789	-	-	
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	-	-	-	-	-	-	-	
2	Máy móc, thiết bị	569.090.909	418.914.120	150.176.789	569.090.909	150.176.789	-	-	
3	Phương tiện vận tải	368.648.960	368.648.960	-	368.648.960	-	-	-	
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	-	-	-	-	-	-	-	
5	TSCĐ Vô hình	-	-	-	-	-	-	-	

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ TP.CẦN THƠ

D	TS BÀN GIAO VỀ SỞ XÂY DỰNG	9.942.823.410	3.457.684.611	6.485.138.799	9.942.823.410	6.485.138.799	-
1	Tài sản cố định	9.923.756.965	3.448.151.388	6.475.605.577	9.923.756.965	6.475.605.577	-
a	Tài sản cố định hữu hình	9.435.926.965	3.448.151.388	5.987.775.577	9.435.926.965	5.987.775.577	-
b	Tài sản cố định vô hình	487.830.000	-	487.830.000	487.830.000	487.830.000	-
2	Chi phí trả trước dài hạn	19.066.445	9.533.223	9.533.222	19.066.445	9.533.222	-
	TỔNG CỘNG	29.801.272.752	15.991.596.953	13.809.675.799	31.724.655.219	16.345.036.802	1.923.382.467
							2.535.361.003

Nguồn: Công ty

8.1. Tình hình sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:

8.1.1. Đối với nhà và đất hiện do công ty đang quản lý và khai thác kinh doanh:

a. Nhà và đất tại địa chỉ số 09 Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc:

✚ Về đất:

Hiện nay Công ty đang quản lý sử dụng làm trụ sở làm việc chính của Công ty theo Quyết định số: 3531/QĐ-UBND ngày 08/11/2013 “V/v Công ty TNHH MTV Phát triển & Kinh doanh nhà thành phố Cần Thơ thuê đất để hoạt động kinh doanh tại quận Ninh Kiều, TP Cần Thơ”, phần đất có diện tích đất 1.097,9m² (trong đó có 80,6m² phạm lộ giới và 289,4m² phạm quy hoạch bờ kè), thuộc thửa số 385, tờ bản đồ số 11, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Thời gian thuê đất 50 năm tính từ ngày 15/10/1993.

✚ Về nhà

Tọa lạc trên phần đất có diện tích 1.097,9m² nói trên có phần nhà dùng làm trụ sở làm việc chính của Công ty, có kết cấu như sau:

- Cấu trúc công trình: Nhà cấp 4, chất lượng còn lại 70%.
- Nền lát gạch hoa, tường riêng, khung – cột BTCT.
- Diện tích xây dựng = diện tích trệt: 733,055m².
- Diện tích tầng 1: 597,194m².
- Diện tích sân thượng: 265,481m².
- Diện tích sử dụng: 1.595,73m².

Hiện nay phần đất này Công ty sử dụng làm trụ sở làm việc, khi Nhà nước quy hoạch xây dựng bờ kè Công ty sẽ bàn giao lại cho dự án.

b. Nhà và đất tại địa chỉ số 06 Ngô Quyền, phường Tân An (hiện đã bàn giao cho Sở Xây dựng):

✚ Về đất

Hiện nay Công ty đang quản lý sử dụng làm văn phòng làm việc của Xí nghiệp Xây dựng trực thuộc Công ty theo quyết định số: 3531/QĐ-UBND ngày 08/11/2013 “V/v Công ty TNHH MTV Phát triển & Kinh doanh nhà thành phố Cần Thơ thuê đất để hoạt động kinh doanh tại quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ” phần đất có diện tích đất 76m² (trong đó có 1,1m² phạm lộ giới), thuộc thửa số 48, tờ bản đồ số 04, phường Tân An, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Thời gian thuê đất là 50 năm, tính từ ngày 11/7/2005.

✚ Về nhà

- Cấu trúc nhà cấp 4, chất lượng còn lại: 70%.
- Nền lát gạch hoa, tường riêng, khung – cột BTCT.

- Diện tích xây dựng = diện tích trệt: 83,85 m².
- Diện tích lầu 1+ 2+ sân thượng: 90,73m² x 3 = 272,19 m².
- Diện tích sử dụng: 356,04 m².

Hiện tại Công ty vẫn sử dụng làm trụ sở làm việc, Công ty sẽ bàn giao lại khi Nhà nước có quyết định thu hồi.

c. Nhà và đất tại địa chỉ số 53 Hùng Vương, phường Thới Bình:

✚ Về đất thuê của Nhà nước

Hiện nay Công ty đang quản lý sử dụng làm văn phòng làm việc của Xí nghiệp Khai thác Cát trực thuộc Công ty tại số 53 Hùng Vương, phường Thới Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Diện tích 96,8m², thuộc thửa số 440, tờ bản đồ số 06.
- Mục đích sử dụng: Chuyên dùng, thời hạn sử dụng 50 năm.
- Giấy CN QSD đất do UBND tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 24/01/2003, vào sổ cấp Giấy CN QSD đất số 00002/QSDĐ.
- Hợp đồng thuê đất số 102/HĐ/TĐ ký ngày 14/01/2003 giữa Sở Địa chính tỉnh Cần Thơ (cũ) với Xí nghiệp khai thác Đá-Cát Cần Thơ, thời hạn thuê đất dài hạn (từ 40-50 năm), thời hạn thuê đất tính từ ngày 20/12/2002, trả tiền thuê đất hằng năm.

✚ Về nhà

- Nhà kiên cố cấp 2, mái BTCT + Tole kẽm, vách tường chung, nền gạch hoa.
- Khung cột BTCT, chất lượng còn lại 60%, số tầng 03.
- DTXD: 4x20.2 = 80,8 m²., DTSD= DTXD+DT lầu 1+2 = 250,4m².

Khi chuyển đổi loại hình doanh nghiệp thành Công ty cổ phần, phần nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước Công ty sẽ lập thủ tục thuê đất theo quy định.

d. Nhà và đất tại địa chỉ số 113 Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc:

✚ Về đất thuê của Nhà nước

Hiện nay Công ty đang quản lý sử dụng kinh doanh Chợ An Lạc theo chủ trương của UBND thành phố Cần Thơ, phần đất tọa lạc tại số 113 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Diện tích 2.972,1m², hình thức sử dụng riêng, thuộc thửa số 715A, tờ bản đồ số 10 (diện tích hành lang sông: 733,9 m²).
- Mục đích sử dụng: Đất cơ sở sản xuất kinh doanh.
- Thời hạn sử dụng đất đến ngày 06/4/2020.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hằng năm.

- Giấy CN QSD đất do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 20/01/2011, số vào sổ cấp GCN: CT00415.

✚ Về nhà

- Phần nhà lồng chợ được xây dựng bằng thép tiền chế, mái tôn, có diện tích: khoảng 964m².
- Phần kios được xây dựng bằng khung thép tiền chế, mái + vách tôn, có diện tích khoảng 310m².

Trước mắt Công ty sẽ tiếp tục kinh doanh chợ và đang tìm gọi đối tác đầu tư vào khu chợ này.

Hiện nay phần đất này Công ty đang khai thác kinh doanh chợ An Lạc, khi Nhà nước quy hoạch xây dựng bờ kè Công ty sẽ bàn giao cho dự án.

e. Nhà và đất tại địa chỉ số 125 Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc:

✚ Về đất thuê của Nhà nước

Hiện nay Công ty đang quản lý sử dụng làm xưởng cưa xẻ gỗ và làm chợ cá tại số 125 Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Diện tích: 1.889m², hình thức sử dụng riêng, thuộc thửa số 731A, tờ bản đồ số 10 (diện tích hành lang sông 498,2m²).
- Mục đích sử dụng: Đất cơ sở sản xuất kinh doanh.
- Thời hạn sử dụng: đến ngày 06/4/2020.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hằng năm.
- Giấy CN QSD đất do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 20/01/2011, số vào sổ cấp GCN: CT00416.

✚ Về nhà

- Phần nhà kho chợ cá bằng gỗ, mái tole có diện tích: 236 m².
- Phần nhà xưởng cưa xẻ gỗ mái tole, khung cột gỗ có diện tích: 950 m².

Hiện nay phần đất này Công ty đang khai thác kinh doanh, khi Nhà nước quy hoạch xây dựng bờ kè Công ty sẽ bàn giao cho dự án.

f. Nhà và đất tại địa chỉ số 110 Hai Bà Trưng, phường Tân An:

✚ Về đất thuê của Nhà nước:

Hiện nay Công ty đang quản lý sử dụng làm văn phòng làm việc của Công ty tại số 110 Hai Bà Trưng, phường Tân An, quận Ninh Kiều, TP Cần Thơ, thuộc thửa số 109, tờ bản đồ số 08.

- Giấy CN QSD đất do UBND thành phố Cần Thơ cấp ngày 24/3/2008, số vào sổ cấp Giấy CN QSD đất: T01145.
- Diện tích 72 m², hình thức sử dụng riêng,
- Mục đích sử dụng: Đất trụ sở khác, thời hạn sử dụng lâu dài.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

⚡ **Về nhà**

- Nhà kiên cố cấp 2, số tầng 6 + gác lửng, chất lượng còn lại 60%.
- DTXD: 71,1m², DTSD: 484,28 m².

Khi chuyển đổi loại hình doanh nghiệp thành Công ty cổ phần, phần nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước Công ty sẽ lập thủ tục thuê đất theo quy định.

g. Nhà và đất tại địa chỉ số 112 Hai Bà Trưng, phường Tân An:

⚡ **Về đất thuê của Nhà nước**

Hiện nay Công ty đang quản lý sử dụng làm văn phòng làm việc của Công ty tại số 112 Hai Bà Trưng, phường Tân An, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, thuộc thửa số 275, tờ bản đồ số 08.

- Giấy CN QSD đất do UBND TP Cần Thơ cấp ngày 27/5/2008, số vào sổ cấp Giấy CN QSD đất: T01163.
- Diện tích 66,6 m², hình thức sử dụng riêng,
- Mục đích sử dụng: Đất trụ sở khác, thời hạn sử dụng lâu dài.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

⚡ **Về nhà**

- Nhà kiên cố cấp 2, số tầng 4 + gác lửng, chất lượng còn lại 60%.
- DTXD: 66,3 m², DTSD: 384,97 m².

Khi chuyển đổi loại hình doanh nghiệp thành Công ty cổ phần, phần nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước Công ty sẽ lập thủ tục thuê đất theo quy định.

h. Nhà và đất tại địa chỉ số 80/3 Tầm Vu, phường Hưng Lợi:

Hiện nay Công ty đang quản lý sử dụng kho bãi của Công ty có diện tích đất khoảng là 210m², theo hợp đồng mua bán số 01/HĐMB ký ngày 04/01/2005 giữa Hội đồng giải thể Công ty Khai thác Thủy sản Xuất nhập khẩu Cần Thơ và Công ty Phát triển & Kinh doanh nhà thành phố Cần Thơ (nay là Công ty TNHH MTV Phát triển & Kinh doanh nhà TP Cần Thơ), với giá trị 280.967.775 đồng.

Đây là đất kè sông Cần Thơ nên không được cấp Giấy CNQSD đất

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ TP.CẦN THƠ

Hiện nay đang chờ lập thủ tục bồi thường giải phóng mặt bằng công trình kè sông Cần Thơ, theo thông tin được biết trong năm 2015 sẽ giải tỏa toàn bộ phần diện tích này để xây dựng kè sông Cần Thơ. Giá trị bồi hoàn hoa màu vật kiến trúc khoảng 1.653.000.000 đồng.

Sau khi chuyển đổi cổ phần hóa, phần đất này không còn.

i. Đất tại số 97 Tầm Vu, phường Hưng Lợi

Hiện nay Công ty đang sử dụng phần đất này để làm kho bãi, phần đất này có diện tích 210m², nằm trong quy hoạch xây dựng bờ kè sông Cần Thơ và cầu Trần Hoàng Na.

Sau khi chuyển đổi cổ phần hóa, phần đất này không còn.

8.1.2. Đối với các dự án hiện do Công ty đầu tư xây dựng:

a. Khu dân cư Hưng Phú I:

⚡ Hồ sơ pháp lý dự án:

- Quyết định số 3357/QĐ-UBND ngày 07/12/2010 của UBND thành phố Cần Thơ “Về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hưng Phú I (lô số 3A) tại Khu đô thị mới Nam Cần Thơ, phường Hưng Phú và Hưng Thạnh, quận Cái Răng, TP Cần Thơ.
- Quyết định số 2260/QĐ-UBND ngày 30/7/2013 của UBND thành phố Cần Thơ “Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hưng Phú I (lô số 3A) tại Khu đô thị mới Nam Cần Thơ, phường Hưng Phú và Hưng Thạnh, quận Cái Răng, TP Cần Thơ.
- Quyết định số 272/QĐ-UBND ngày 16/01/2015 của UBND thành phố Cần Thơ “Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hưng Phú I (lô số 3A) tại Khu đô thị Nam Cần Thơ, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, TP Cần Thơ.

⚡ Tình hình giải phóng mặt bằng:

Tổng diện tích quy hoạch dự án theo tỷ lệ 1/500: 601.996m², diện tích đã GPMB 573.040m² {(338 hộ) và (Diện tích đã ký hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng góp vốn và tái định cư tại chỗ là: 274.422,73 m². Trong đó đất ở tại đô thị: 126.863.43m² và đất cơ sở sản xuất kinh doanh 147.559.3m²)}. Diện tích còn lại chưa GPMB: 28.956m².

Đơn vị tính: Mét vuông (m²)

STT	Loại đất	DT theo QĐ QH 1/500	Số lượng	Diện tích		Ghi chú
				Đã GPMB	Chưa GPMB	
1	Đất ODT	133.145,00	1.558	131.739,70	1.405,3	

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ TP.CẦN THƠ

2	Đất SKC	199.755,20	14	192.807,00	6.948,2	
Tổng Cộng		332.900,20	1.572	324.546,70	8.353,5	

✚ **Tình hình đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng:**

- San lấp mặt bằng: 100% DT đã GPMB.
- Đường nội bộ thực hiện đạt 77,4% khối lượng.
- Thoát nước 75,7% khối lượng.
- Cấp nước 66,6% khối lượng.
- Cấp điện ngầm: giai đoạn 1: 53% khối lượng, giai đoạn 2 hoàn thành 100%.
- Thoát nước sinh hoạt: 72,2% khối lượng.
- Cây xanh 73,5% khối lượng.
- Vĩa hè 51,8% khối lượng.
- Chiều sáng 61% khối lượng.

✚ **Tình hình đầu tư xây dựng chung cư 5 tầng :**

Hai Block chung cư 5 tầng (402 căn): Ngày 13/10/2014, đã khởi công lại.

- Block A: Đang trong giai đoạn hoàn thiện, ước đạt 90% giá trị khối lượng xây lắp.
- Block B: Đang trong giai đoạn hoàn thiện, ước đạt khoảng 75,23% giá trị xây lắp.

✚ **Tình hình nộp tiền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận QSD Đất:**

- Tình hình nộp tiền sử dụng đất:

Đơn vị tính: Mét vuông (m²)

STT	Loại đất	DT theo QĐ QH 1/500	DT đã nộp TSD Đất theo QĐ Thanh tra	DT còn lại chưa nộp TSD đất		Tổng Cộng
				DT nộp theo TB đất công	Đất thương phẩm còn lại	
1	Đất ODT	133.145,00	94.514,00	5.470,00	33.161,00	38.631,00
2	Đất SKC	199.755,20	179.098,45	11.015,00	9.641,75	20.656,75
Tổng cộng		332.900,20	273.612,45	16.485,00	42.802,75	59.287,75

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ TP.CẦN THƠ

- Tình hình cấp giấy chứng nhận QSD đất

Đơn vị tính: Mét vuông (m²)

STT	Loại đất	DT theo QĐ QH 1/500	Số lượng	Đã cấp giấy chứng nhận QSD đất		Chưa cấp	
				Số lượng	Diện tích	Số lượng	Diện tích
1	Đất ODT	133.145,00	1.558	1.040	92.126,46	518	41.018,54
2	Đất SKC	199.755,20	14	11	165.813,60	3	33.941,60
Tổng Cộng		332.900,20	1.572	1.051	257.940,06	521	74.960,14

- Tình hình đã bán và góp vốn

Đơn vị tính: Mét vuông (m²)

STT	Loại đất	Số lượng	Diện tích	Ghi chú
1	Lô nền liên kế			
	Đã ký HĐ chuyển nhượng, HĐ góp vốn và TĐC tại chỗ	1.481	126.863,43	
	<i>Đã chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận cho khách hàng</i>	919	81.499,82	
	<i>Còn lại chưa cấp GCN</i>	562	45.363,61	
	Các lô nền còn lại chưa bán	77	6.281,57	
	Tổng cộng (a) + (b)	1.558	133.145	
2	Đất đa chức năng			
	a. Đã hợp đồng chuyển nhượng hoặc hợp tác đầu tư	13		
	- Đã chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận cho khách hàng	8	121.528,4	
	- Còn lại chưa cấp GCN	5	26.030,9	

b. Các lock chưa bán	5	52.195,9	
Tổng cộng (a) + (b)	18	199.755,2	

Ghi chú:

- Do có một số block đa chức năng Công ty được UBND thành phố cho tách ra có diện tích trên 2000 m² nên số lượng block đa chức có tăng (theo quyết định số 2260/QĐ-UBND ngày 30/7/2013 của UBND thành phố Cần Thơ).
- Trong 5 block đa chức năng còn lại có 01 block Công ty đã xây dựng chung cư 5 tầng.
- Trong 562 lô nền chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: tái định cư tại chỗ 61 lô, ký hợp đồng góp vốn 465 lô và ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất 36 lô nền.

Sau khi chuyển đổi, Công ty tiếp tục thực hiện GPMB 28.956m² đất còn lại, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng phần chưa thực hiện của toàn dự án và hoàn thiện 02 block chung cư 05 tầng, lập thủ tục cấp Giấy CN QSD đất sau đó chuyển nhượng các lô nền còn lại cũng như các căn hộ chung cư cho khách hàng có nhu cầu.

b. Khu tái định cư phường Hưng Phú:

Hồ sơ pháp lý dự án

- Quyết định số: 190/QĐ-UBND ngày 20/01/2011 của UBND thành phố Cần Thơ “Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ”.
- Quyết định số: 2815/QĐ-UBND ngày 01/10/2014 của UBND thành phố Cần Thơ “Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ”.

Tình hình giải phóng mặt bằng:

Tổng diện tích quy hoạch dự án theo tỷ lệ 1/500 là **258.828m²**, diện tích đã GPMB **247.215,8 m²** { (178 hộ) và (Diện tích đã ký hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng góp vốn, tái định cư tại chỗ và TĐC dự án khác là: 81.687,74 m². Trong đó đất ở tại đô thị: 72.210,14 m² và đất cơ sở sản xuất kinh doanh 9.477,6 m²)}, diện tích còn lại chưa GPMB: **11.612,2m²**

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ TP.CẦN THƠ

Đơn vị tính: Mét vuông (m²)

STT	Loại đất	DT theo QĐ QH 1/500	Số lượng	Diện tích		Ghi chú
				Đã GPMB	Chưa GPMB	
1	Đất ODT	98.367	993	97.920,20	446,8	
2	Đất SKC	19.146	02	18.224,00	922	
Tổng Cộng		117.513	995	116.144,20	1.368,8	

➤ **Tình hình đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng:**

- San lấp mặt bằng: 100% DT đã GPMB.
- Đường nội bộ thực hiện đạt 96,7% khối lượng.
- Thoát nước 97,88% khối lượng.
- Cấp nước 80,6% khối lượng.
- Cấp điện ngầm: KV 1: 92,13% khối lượng, KV II +III 92,13%.
- Thoát nước sinh hoạt: 64,49% khối lượng.
- Cây xanh 94,4% khối lượng.
- Via hè 27,6% khối lượng.
- Chiếu sáng 69,1% khối lượng.

➤ **Tình hình đầu tư xây dựng 10 căn nhà:**

- Nhà liên kế một trệt một lầu 10 căn nhà liên kế, kết cấu xây dựng khung, cột móng bê tông cốt thép một trệt, một lầu (10 căn x 4,5m x 15,5m = 697,5m²), DTXD: 697,5m², DTSD: 1.395m².
- Hiện nay các căn nhà này đang bố trí tạm cư cho các hộ dân có đất bị ảnh hưởng bởi quy hoạch Khu tái định cư phường Hưng Phú.

➤ **Tình hình nộp tiền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận QSD Đất:**

- Tình hình nộp tiền sử dụng đất

Đơn vị tính: Mét vuông (m²)

STT	Loại đất	DT QĐ QH 1/500	DT Đã nộp TSD đất	DT còn lại	Ghi chú
1	Đất ở	98.367	41.744,05	56.622,95	

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ TP.CẦN THƠ

2	Đất SKC	19.146	9.477,60	9.668,40	
Tổng cộng		117.513	51.221,65	66.291,35	

- Tình hình cấp giấy chứng nhận QSD đất:

STT	Loại đất	DT theo QB QH 1/500	Số lượng	Đã cấp giấy chứng nhận QSD đất		Chưa cấp	
				Số lượng	Diện tích (m ²)	Số lượng	Diện tích (m ²)
1	Đất ODT	98.367	993	362	41.744,05	631	56.622,95
2	Đất SKC	19.146	02	1	9.477,60	1	9.668,40
Tổng Cộng		117.513	995	363	51.221,65	632	66.291,35

- Tình hình đã bán và góp vốn

Đơn vị tính: Mét vuông (m²)

STT	Loại đất	Số lượng	Diện tích	Ghi chú
1	Lô nền liên kế			
	a. Đã ký HĐ chuyển nhượng, HĐ góp vốn và TĐC tại chỗ	734	72.210,14	
	- Đã chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận cho hộ dân	297	36.892,25	
	- Còn lại chưa cấp GCN	437	35.317,89	
	b. Các lô nền còn lại chưa bán	259	26.156,86	
	Tổng cộng (a) + (b)	993	98.367	
2	Đất đa chức năng			
	a. Đã hợp đồng chuyển nhượng hoặc hợp tác đầu tư	1		
	- Đã chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận cho khách hàng	1	9.477,60	

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ TP.CÀNH THƠ

b. Các lock chưa bán	1	9.668,40	
Tổng cộng (a) + (b)	2	19.146,00	

Ghi chú: Ký hợp đồng chuyển nhượng và ký thanh lý hợp đồng 16 block lô nền liên kế, loại đất: đất ở tại đô thị với diện tích là: 14.648,20m² với Quỹ đầu tư phát triển thành phố Cành Thơ.

Sau khi chuyển đổi, Công ty tiếp tục thực hiện GPMB 11.612,2m² đất còn lại, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng phần chưa thực hiện của toàn dự án sau đó thực hiện bố trí TĐC hoặc kinh doanh theo quyết định của UBND thành phố Cành Thơ.

c. Khu tái định cư Phú An:

⚡ Hồ sơ pháp lý dự án

- Quyết định số: 1697/QĐ-UBND ngày 20/7/2006 của UBND thành phố Cành Thơ “Về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Phú An, phường Phú Thứ, quận Cái Răng, thành phố Cành Thơ”.
- Quyết định số: 3361/QĐ-UB ngày 26/9/2003 của UBND thành phố Cành Thơ “Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư lô số 19 (56,7ha) thuộc Khu đô thị mới Nam sông Cành Thơ tỉnh Cành Thơ (do Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà đầu tư”.

⚡ Tình hình giải phóng mặt bằng:

Tổng diện tích quy hoạch dự án theo tỷ lệ 1/500 là **595.659 m²**, diện tích đã GPMB **443.528,1 m²** {(278 hộ) và (Diện tích đã ký hợp đồng góp vốn và tái định cư tại chỗ là và TĐC dự án khác: 78.190,51 m² đất ở tại đô thị)}, diện tích còn lại chưa GPMB: **152.130,9m²**

Đơn vị tính: Mét vuông (m²)

STT	Loại đất	DT theo QĐ QH 1/500	Số lượng	Diện tích (m ²)		Ghi chú
				Đã GPMB	Chưa GPMB	
1	Đất ODT	150.420	1.299 lô và 01block nhà ở chung cư	129.215	21.205	
2	Đất SKC	111.461	8	87.781	23.680	
Tổng Cộng		261.881	1.308	216.996	44.885	

Ghi chú: Trong 21.205 m² diện tích đất ODT chưa giải phóng mặt bằng có 1.299 m²

là diện tích đất xây dựng chung cư.

⚡ **Tình hình đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng:**

- San lấp mặt bằng: 100% DT đã GPMB.
- Đường nội bộ thực hiện đạt 38% khối lượng.
- Thoát nước 40% khối lượng.
- Cấp nước 38% khối lượng.
- Cấp điện ngầm: Giai đoạn 1 hạ thế 50%, Giai đoạn 1 (Trung thế và trạm biến áp): 23%.
- Thoát nước sinh hoạt: 23% khối lượng.
- Cây xanh 40% khối lượng.
- Via hè chưa thực hiện.
- Chiếu sáng 100% khối lượng Giai đoạn 1.

⚡ **Tình hình đầu tư xây dựng 54 căn nhà:**

- Nhà liên kế 1 trệt 2 lầu + sân thượng và 1 trệt 3 lầu + sân thượng:
Tổng số 54 căn, trong đó có 40 căn liên kế 1 trệt 2 lầu + sân thượng và 14 căn liên kế 1 trệt, 3 lầu + sân thượng, kết cấu khung, cột, móng bê tông cốt thép (nhà xây thô), cụ thể như sau:
 - 36 căn liên kế một trệt 2 lầu + sân thượng:
 - Tổng DTXD: 36 căn x 100m² = 3.600m².
 - Tổng DTSD: 36 căn x 422,8m² = 15.220,8m².
 - 04 căn liên kế một trệt 2 lầu + sân thượng (góc):
 - Tổng DTXD: 04 căn x 122,5m² = 490m².
 - Tổng DTSD: 04 căn x 542,5m² = 2.170m².
 - 14 căn liên kế một trệt, 3 lầu + sân thượng:
 - Tổng DTXD: 14 căn x 100m² = 1.400m².
 - Tổng DTSD: 14 căn x 542,5m² = 7.595m².

Trong số 54 căn nhà liên kế nói trên đã bán 7 căn (1 căn có DTSD: 542,5m² và 6 căn có DTSD: 422,8m²).

⚡ **Tình hình nộp tiền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận QSD Đất:**

Hiện nay dự án này Công ty chưa thực hiện việc cấp giấy chứng nhận QSD đất, đang chờ hướng dẫn của tổ chuyên trách.

✚ Tình hình đã bán và góp vốn:

Stt	Loại đất	Số lượng	Diện tích	Ghi chú
1	Lô nền liên kế			
	a. Đã ký hợp đồng góp vốn và TĐC tại chỗ	774	78.190,51	
	- Đã chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận cho hộ dân	0	0	
	- Còn lại chưa cấp GCN	774	78.190,51	
	b. Các lô nền còn lại chưa bán	526	72.229,49	
	Tổng cộng (a) + (b)	1.300	150.420	
2	Đất đa chức năng	8	111.461	
	Chưa bán	8	111.461	

Ghi chú: Lô nền bán đã là: 774 lô nền; trong đó gồm: 109 lô nền tái định cư tại chỗ, 283 lô nền tái định cư theo chủ trương của UBND thành phố Cần Thơ, 76 lô nền Công ty bàn giao 10% quỹ đất và 306 Công ty ký hợp đồng góp vốn.

Sau khi chuyển đổi, Công ty tiếp tục thực hiện GPMB diện tích 152.130,9m² đất còn lại, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng phần chưa thực hiện của toàn dự án sau đó thực hiện bố trí TĐC hoặc kinh doanh theo quyết định của UBND thành phố Cần Thơ.

d. Khu tái định cư phường Tân Phú:

✚ Hồ sơ pháp lý dự án

- Quyết định số: 2080/QĐ-UBND ngày 15/9/2006 của UBND thành phố Cần Thơ “Về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phường Tân Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ”.
- Quyết định số: 1521/QĐ-UBND ngày 26/6/2007 của UBND thành phố Cần Thơ “Về việc điều chỉnh một số nội dung tại điểm 8.2, khoản 8, Điều 1 Quyết định số 2080/QĐ-UBND ngày 15/9/2006 của UBND thành phố Cần Thơ “Về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phường Tân Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ”.

✚ Tình hình giải phóng mặt bằng:

Tổng diện tích dự án theo QĐ số 2080/QĐ-UBND ngày 15/9/2006 là: 337.674m², diện tích đã GPMB 201.385,3m² {(40 hộ) và (Diện tích đã ký hợp đồng Hợp tác đầu tư, hợp đồng góp vốn, tái định cư tại chỗ và TĐC dự án khác là: 63.354,04 m². Trong đó đất ở tại

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ TP.CẦN THƠ

đô thị: 50.445,04 m² và đất cơ sở sản xuất kinh doanh 12.909 m²}}, diện tích còn lại chưa GPMB là 136.288,7m².

Đơn vị tính: Mét vuông (m²)

STT	Loại đất	DT theo QĐ QH 1/500	Số lượng	Diện tích (m ²)		Ghi chú
				Đã GPMB	Chưa GPMB	
1	Đất ODT	111.534	798 lô và 01 block chung cư	81.934	29.600	
2	Đất SKC	63.295	6	19.649	43.646	
Tổng Cộng		174.829	805	101.583	73.246	

Ghi chú: Trong 29.600 m² diện tích đất ODT chưa giải phóng mặt bằng có 7.175m² là diện tích đất xây dựng chung cư.

✚ **Tình hình đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng:**

- San lấp mặt bằng: 100% DT đã GPMB.
- Đường nội bộ thực hiện đạt 33,94% khối lượng.
- Thoát nước 33,94% khối lượng.
- Cấp nước 32,12% khối lượng.
- Cấp điện ngầm: chưa thực hiện.
- Thoát nước sinh hoạt: 25,91% khối lượng.
- Cây xanh 15% khối lượng.
- Vĩa hè chưa thực hiện.
- Chiếu sáng chưa thực hiện

✚ **Tình hình nộp tiền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận QSD Đất**

Hiện nay dự án này Công ty chưa thực hiện việc cấp giấy chứng nhận QSD đất, đang chờ hướng dẫn của tổ chuyên trách.

Tình hình đã bán và góp vốn:

Đơn vị tính: Mét vuông (m²)

Stt	Loại đất	Số lượng	Diện tích	Ghi chú
1	Lô nền liên kế			
	a. Đã ký hợp đồng góp vốn và TĐC tại chỗ	435	50.445,04	
	- Đã chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận cho hộ dân	0	0	
	- Còn lại chưa cấp GCN	435	50.445,04	
	b. Các lô nền còn lại chưa bán	364	61.088,96	
	Tổng cộng (a) + (b)	799	111.534,00	
2	Đất đa chức năng	6	63.295	
	a. Đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư (chưa có giấy chứng nhận).	1	12.909	
	b. Còn lại	5	50.386	

Ghi chú: Lô nền bán đã là: 435 lô nền; trong đó gồm: 38 lô nền tái định cư tại chỗ, 177 lô nền tái định cư theo chủ trương của UBND thành phố Cần Thơ, và 139 Công ty ký hợp đồng góp vốn với khách hàng.

Sau khi chuyển đổi, Công ty tiếp tục thực hiện GPMB 136.288,7m² đất còn lại, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng phần chưa thực hiện của toàn dự án sau đó thực hiện bố trí TĐC hoặc kinh doanh theo quyết định của UBND thành phố Cần Thơ.

e. Khu dân cư 91B giai đoạn 3:

Hồ sơ pháp lý dự án:

- Quyết định số 26/QĐ-UB ngày 26/01/2005 của UBND thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư 91B giai đoạn 3, phường An Bình, quận Ninh Kiều, do Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà thành phố Cần Thơ đầu tư.
- Quy mô dự án khoảng 286.900m²

Tình hình giải phóng mặt bằng:

Tổng diện tích dự án theo QĐ số 26/QĐ-UBND ngày 26/01/2005 là: 286.900m². Trong đó: Diện tích đất ở tự cải tạo là: 78.500m², diện tích đã GPMB 110.365,46 m² {(106

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ TP.CẦN THƠ

hộ) và (Diện tích đã ký, hợp đồng góp vốn, tái định cư tại chỗ và TĐC dự án khác là: 41.638,86 m² đất ở tại đô)), diện tích còn lại chưa GPMB 98.034,54m².

Đơn vị tính: Mét vuông (m²)

STT	Loại đất	DT theo QĐ QH 1/500	Số lượng	Diện tích (m ²)		Ghi chú
				Đã GPMB	Chưa GPMB	
1	Đất ODT	82.107,32	751	52.719,52	29.387,8	
2	Đất SKC	7.700	1	2.265	5.435	
Tổng Cộng		89.807,32	752	54.984,52	34.822,8	

✚ **Tình hình đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng**

- San lấp mặt bằng 70% diện tích giai đoạn 3A, 50% diện tích giai đoạn 3B.
- Đường nội bộ giai đoạn 3A đạt khoảng 60% và giai đoạn 3B đạt khoảng 30%.
- Hệ thống thoát nước mưa đạt giai đoạn 3A đạt 60% và giai đoạn 3B đạt khoảng 30%.
- Hệ thống nước sinh hoạt giai đoạn 3A đạt khoảng 55% và giai đoạn 3B chuẩn bị triển khai thi công.
- Cấp nước giai đoạn 3A đã thi công đạt khoảng 75% khối lượng

✚ **Tình hình nộp tiền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận QSD Đất**

Hiện nay dự án này Công ty chưa thực hiện việc cấp giấy chứng nhận QSD đất, do chưa có quyết định giao đất.

✚ **Tình hình đã bán và góp vốn**

Stt	Loại đất	Số lượng	Diện tích	Ghi chú
1	Lô nền liên kế			
	a. Đã ký hợp đồng góp vốn và TĐC tại chỗ	447	41.638,86	
	- Đã chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận cho hộ dân	0	0	
	- Còn lại chưa cấp GCN	447	41.638,86	
	b. Các lô nền còn lại chưa bán	304	40.468,46	
	Tổng cộng (a) + (b)	751	82.107,32	

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ TP.CẦN THƠ

2	Đất đa chức năng	1	7.700	
	Chưa bán	1	7.700	

Sau khi chuyển đổi, Công ty tiếp tục thực hiện GPMB 98.034,54m² đất còn lại, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng phần chưa thực hiện của toàn dự án, thực hiện cấp Giấy CN QSD đất mang tên Công ty sau đó chuyển nhượng cho các hộ đã ký HĐGV hoặc có nhu cầu.

f. Khu dân cư 91B giai đoạn 1+2:

- Quyết định số: 65/2000/QĐ-UB ngày 27/10/2000 của UBND tỉnh Cần Thơ “Về việc phê duyệt thiết kế quy hoạch chi tiết chia lô tr lệ 1/500 khu dân cư 91B, xã An Bình, thành phố Cần Thơ”.
- Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 11/01/2012 của UBND thành phố Cần Thơ “Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết chia lô tỷ lệ 1/500 Khu dân cư 91B, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ”.
- Tổng diện tích dự án theo QĐ số 106/QĐ-UBND ngày 11/1/2012 là: 278.252m², diện tích đã GPMB 274.397,8 m². (Trong đó, diện tích đã chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận cho khách hàng: 138.424,67 m², còn lại chưa cấp: 1.290,13 m²) diện tích còn lại 3.854,2 m².

Hiện nay khu dân cư 91B giai đoạn 1+2 Công ty đã thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân và thi công cơ sở hạ tầng cơ bản hoàn chỉnh, còn lại 3.854,2 m² đất chưa thực hiện GPMB.

Số lượng lô nền còn lại chưa thực hiện xong hoặc chưa chuyển nhượng cho khách hàng là 38 lô nền (trong đó có 02 căn nhà liên kế 01 trệt) cụ thể như sau:

- 02 căn nhà liên kế trệt, móng cừ tràm, khung cột bê tông cốt thép, DTSD: 02 căn x 4,5m x 17,25m = 155,25 m², DTXD: 02 căn x 4,5m x 16m = 144 m² (Hai căn nhà này hiện Công ty đang cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Cần Thơ thuê để bố trí tạm cư cho các hộ bị ảnh hưởng bởi dự án siêu thị Metro Cash).

Đơn vị tính: Mét vuông (m²)

Loại đất	Số lượng	Diện tích	Ghi chú
Lô nền liên kế			
a. Đã ký hợp đồng góp vốn và TĐC tại chỗ	1807		
- Đã chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận cho hộ dân	1790	138.424,67	

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ TP.CẦN THƠ

- Còn lại chưa cấp GCN	17	1.290,13	
b. Các lô nền còn lại chưa bán	15	1.111,20	
Tổng cộng (a) + (b)	1.822	140.826,00	

Sau khi chuyển đổi, Công ty tiếp tục thực hiện GPMB 3.854,2m² đất còn lại, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, thực hiện cấp Giấy CN QSD đất mang tên Công ty sau đó chuyển nhượng các lô nền còn lại cũng như 02 căn nhà (sau khi Trung tâm Phát triển quỹ đất bàn giao lại cho Công ty) cho các hộ đã ký HĐGV hoặc có nhu cầu.

8.1.3. Phương án sử dụng nhà, đất sau cổ phần hóa:

Ngày 10/09/2015, UBND Tp.Cần Thơ đã có Công văn số 4298/UBND-KT về việc phương án sử dụng đất khi thực hiện chuyển đổi cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh nhà Tp.Cần Thơ như sau:

1. Thuận phê duyệt phương án sử dụng đối với 09 khu đất có tổng diện tích 2.359.544,4 m² (trong đó 03 khu đất thuộc nhà nước quản lý có tổng diện tích 235,4 m² và 06 dự án khu dân cư, tái định cư có tổng diện tích 2.359.309,0 m²) do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Phát triển và Kinh doanh nhà thành phố Cần Thơ đang quản lý, sử dụng khi thực hiện chuyển đổi cổ phần hóa theo đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường, cụ thể như sau:
 - a. Khu đất có diện tích 96,8m² thuộc thửa số 440, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại số 53 đường Hùng Vương, phường Thới Bình, quận Ninh Kiều.
 - b. Khu đất có diện tích 72,0m² thuộc thửa số 109, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại số 110 đường Hai Bà Trưng, phường Tân An, quận Ninh Kiều.
 - c. Khu đất có diện tích 66,6m² thuộc thửa số 275, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại số 112 đường Hai Bà Trưng, phường Tân An, quận Ninh Kiều.

Với 03 lô đất này, sau khi hoàn tất thủ tục hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần, Công ty lập thủ tục thuê đất với Sở Xây dựng và các ngành chức năng theo qui định.

- d. Khu dân cư Hưng Phú I tại Lô số 3A, Khu Đô thị Nam Cần Thơ, phường Hưng Phú và Hưng Thạnh, quận Cái Răng có tổng diện tích 601.996m², bao gồm:
 - Diện tích đã giải phóng mặt bằng: 573.040 m², trong đó:
 - Đã chuyển nhượng và cấp GCN cho khách hàng: 203.028,22m².
 - Đã chuyển nhượng, chưa cấp GCN cho khách hàng: 71.394,51 m².
 - Chưa chuyển nhượng và hợp tác đầu tư: 58.477,47 m².
 - Diện tích chưa giải phóng mặt bằng: 28.956,0m².

- e. Khu tái định cư phường Hưng Phú tại phường Hưng Phú, Quận Cái Răng, có tổng diện tích 258.828 m², bao gồm:
- Diện tích đã giải phóng mặt bằng: 247.215,8 m², trong đó:
 - Đã chuyển nhượng và cấp GCN cho khách hàng: 46.369,85 m².
 - Đã chuyển nhượng, chưa cấp GCN cho khách hàng: 35.317,89 m².
 - Chưa chuyển nhượng và hợp tác đầu tư: 35.825,89 m².
 - Diện tích chưa giải phóng mặt bằng: 11.612,2 m².
- f. Khu tái định cư Phú An tại phường Phú Thứ, quận Cái Răng có tổng diện tích 595.659,0 m², bao gồm:
- Diện tích đã giải phóng mặt bằng: 443.528,1 m², trong đó:
 - Đã ký hợp đồng góp vốn và tái định cư tại chỗ nhưng chưa cấp Giấy chứng nhận cho khách hàng: 78.190,51 m² (đất ODT).
 - Chưa chuyển nhượng và hợp tác đầu tư: 183.690,49 m².
 - Diện tích chưa giải phóng mặt bằng: 152.130,9 m².
- g. Khu tái định cư phường Tân Phú tại phường Tân Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ có tổng diện tích 337.674,0 m², bao gồm:
- Diện tích đã giải phóng mặt bằng: 201.385,3m², trong đó:
 - Đã ký hợp đồng góp vốn và tái định cư tại chỗ nhưng chưa cấp Giấy chứng nhận cho khách hàng: 63.354,04 m² (trong đó có 50.445,04 m² đất ODT và 12.909m² đất SKC);
 - Chưa chuyển nhượng và hợp tác đầu tư: 111.474,96 m².
 - Diện tích chưa giải phóng mặt bằng: 136.288,7m².
- h. Khu dân cư 91B giai đoạn 1+2 tại phường An Khánh, quận Ninh Kiều có tổng diện tích 278.252 m², bao gồm:
- Diện tích đã giải phóng mặt bằng: 274.397,8 m², trong đó:
 - Đã chuyển nhượng và cấp GCN cho khách hàng: 138.424,67 m².
 - Đã chuyển nhượng, chưa cấp GCN cho khách hàng: 1.290,13 m².
 - Chưa chuyển nhượng và hợp tác đầu tư: 1.111,20 m².
 - Diện tích chưa giải phóng mặt bằng: 3.854,2 m².
- i. Khu dân cư 91B giai đoạn 3 tại phường An Khánh, quận Ninh Kiều có tổng diện tích 286.900 m², bao gồm:
- Diện tích đất ở tự cải tạo là 78.500 m².

- Diện tích đã giải phóng mặt bằng: 110.365,46 m², trong đó:
 - Đã kí hợp đồng góp vốn và tái định cư tại chỗ nhưng chưa cấp Giấy chứng nhận cho khách hàng: 41.638,86 m² (đất ODT).
 - Chưa chuyển nhượng và hợp tác đầu tư: 48.168,46 m².
- Diện tích chưa giải phóng mặt bằng: 98.034,54 m².
- 2. Giao Sở Xây dựng tham mưu đề xuất phương án khai thác sử dụng 05 cơ sở nhà đất có tổng diện tích 6.379 m² trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định, cụ thể:
 - a. Cơ sở nhà đất có tổng diện tích 1.097,9 m² (trong đó có 80,6 m² phạm lộ giới và 298,4 m² phạm quy hoạch Bờ kè) thuộc thửa số 385, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại số 09 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều.
 - b. Cơ sở nhà đất có diện tích 2.972,1 m² thuộc thửa số 715A, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại số 113 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều.
 - c. Cơ sở nhà đất có diện tích 1.889,0 m² thuộc thửa số 731A, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại số 125 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều.
 - d. Cơ sở nhà đất có diện tích khoảng 210,0 m² thuộc quy hoạch bờ kè sông Cần Thơ tại số 80/3 đường Tầm Vu, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều.
 - e. Cơ sở nhà đất có diện tích khoảng 210,0 m² thuộc quy hoạch kè sông Cần Thơ và cầu Trần Hoàng Na tại số 97 đường Tầm Vu, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều.
- 3. Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà Tp. Cần Thơ có trách nhiệm:
 - a. Quản lý, sử dụng đất mục đích và hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo đúng quy định pháp luật, đồng thời, tiếp tục thực hiện giải phóng mặt bằng và triển khai đầu tư đối với các dự án khu dân cư, tái định cư theo đúng quy hoạch được duyệt.
 - b. Tiến hành bàn giao 05 vị trí đất có tổng diện tích 6.379 m² nêu trên cho Sở Xây dựng quản lý theo đúng quy định.”

Ngày 27/11/2015, UBND Tp. Cần Thơ có công văn 5594/UBND-KT điều chỉnh công văn số 4298/UBND-KT ngày 10/09/2015, điều chỉnh các điểm d, đ, e, g, h, i thuộc khoản 1, cụ thể như sau:

- a. Điều chỉnh Điểm d:

“d) Khu dân cư Hưng Phú I tại Lô số 3A, Khu Đô thị Nam Cần Thơ, phường Hưng Phú và Hưng Thạnh, quận Cái Răng có tổng diện tích 601.996 m², bao gồm:

- Diện tích đã giải phóng mặt bằng: 573.040m², trong đó:
 - Đã chuyển nhượng và cấp GCN cho khách hàng: 203.028,22m².
 - Đã chuyển nhượng, chưa cấp GCN cho khách hàng: 71.394,51m²

- Chưa chuyển nhượng và hợp tác đầu tư: 50.123,97m².
- Diện tích chưa giải phóng mặt bằng: 28.956,0m² (trong đó có 6.948,2m² đất SKC và 1.405,3m² đất ODT)”.
 - b. Điều chỉnh Điểm đ:
 - “đ) Khu tái định cư phường Hưng Phú tại phường Hưng Phú, Quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ có tổng diện tích 258.828m², bao gồm:
 - Diện tích đã giải phóng mặt bằng: 247.215,8m², trong đó:
 - Đã chuyển nhượng và cấp GCN cho khách hàng: 46.369,85m².
 - Đã chuyển nhượng, chưa cấp GCN cho khách hàng: 35.317,89m².
 - Chưa chuyển nhượng và hợp tác đầu tư: 34.457,29m².
 - Diện tích chưa giải phóng mặt bằng: 11.612,2m² (trong đó có 922,0m² đất SKC và 446,8m² đất ODT)”.
 - c. Điều chỉnh Điểm e:
 - “e) Khu tái định cư Phú An tại phường Phú Thứ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ có tổng diện tích 595.659,0m², bao gồm:
 - Diện tích đã giải phóng mặt bằng: 443.528,1m², trong đó;
 - Đã ký hợp đồng góp vốn và tái định cư tại chỗ nhưng chưa cấp Giấy chứng nhận cho khách hàng: 78.190,51m² (đất ODT).
 - Chưa chuyển nhượng và hợp tác đầu tư: 183.805,49m².
 - Diện tích chưa giải phóng mặt bằng: 152.130,9m² (trong đó có 23.680,0m² đất SKC và 21.205,0 m² đất ODT)”.
 - d. Điều chỉnh Điểm g:
 - “g) Khu tái định cư phường Tân Phú tại phường Tân Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ có tổng diện tích 337.674,0m², bao gồm:
 - Diện tích đã giải phóng mặt bằng: 201.385,3m², trong đó:
 - Đã ký hợp đồng góp vốn và tái định cư tại chỗ nhưng chưa cấp Giấy chứng nhận cho khách hàng: 63.354,04m² (trong đó có 50.445,04m² đất ODT và 12.909m² đất SKC);
 - Chưa chuyển nhượng và hợp tác đầu tư: 38.228,96 m².
 - Diện tích chưa giải phóng mặt bằng: 136.288,7m² (trong đó có 43.646,0m² đất SKC và 29.600m² đất ODT)”.
 - e. Điều chỉnh Điểm h:

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ TP.CẦN THƠ

“h) Khu dân cư 91B giai đoạn 1+2 tại phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ có tổng diện tích 278.252m², bao gồm:

- Diện tích đã giải phóng mặt bằng: 274.397,8m², trong đó:
 - Đã chuyển nhượng và cấp GCN cho khách hàng: 138.424,67m².
 - Đã chuyển nhượng, chưa cấp GCN cho khách hàng: 1.290,13m².
 - Chưa chuyển nhượng và hợp tác đầu tư: 535,20m².
- Diện tích chưa giải phóng mặt bằng: 3.854,2m² (trong đó có 576,0m² đất ODT)”.
f. Điều chỉnh Điểm i:

“i) Khu dân cư 91B giai đoạn 3 tại phường An Khánh, quận Ninh Kiều có tổng diện tích 286.900m², bao gồm:

- Diện tích đất ở tự cải tạo là 78.500m².
- Diện tích đã giải phóng mặt bằng: 110.365,46m², trong đó:
 - Đã kí hợp đồng góp vốn và tái định cư tại chỗ nhưng chưa cấp Giấy chứng nhận cho khách hàng: 41.638,86m² (đất ODT).
 - Chưa chuyển nhượng và hợp tác đầu tư: 13.345,66m².
- Diện tích chưa giải phóng mặt bằng: 98.034,54m² (trong đó có 5.435,0m² đất SKC và 29.387.8 m² đất ODT)”.

8.2. Nhà cửa vật kiến trúc tại thời điểm 31/12/2014:

| STT | Tên tài sản | Giá trị sổ sách | Theo đánh giá lại | Chênh lệch |
|-----|--|-----------------|-------------------|-------------|
| 1 | Nhà tại lô 05 đường A2-Khu TĐC Phú An-Q.Cái Răng | 608.770.379 | 1.434.019.091 | 825.248.712 |

Nguồn: Công ty

8.3. Máy móc thiết bị tại thời điểm 31/12/2014

| STT | Tên tài sản | Giá trị sổ sách | Theo đánh giá lại | Chênh lệch |
|-----|----------------------------------|-----------------|-------------------|-------------|
| | Văn phòng Công ty | 2.607.414.879 | 3.132.238.198 | 524.823.319 |
| 1 | Cần Cầu 60T HITACHI XA-0178 | - | 171.428.571 | 171.428.571 |
| 2 | Cần Cầu 60T AMERICAN 5299A | 1.396.499.995 | 1.421.890.909 | 25.390.914 |
| 3 | Dây Xích Neo Cần Cầu 60T_CCAU_01 | 8 | 6.020.002 | 6.019.994 |
| 4 | Dây Xích Neo Cần Cầu | 43.318.018 | 44.105.600 | 787.582 |

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ TP.CẦN THƠ

| | | | | |
|----|---|----------------------|----------------------|--------------------|
| | 60T_CCAU_02 | | | |
| 5 | Gầu Cạp Cát Cầu
60T_CCAU_01 | - | 7.619.048 | 7.619.048 |
| 6 | Gầu Cạp Cát Cầu
60T_CCAU_02 | 47.499.998 | 48.363.636 | 863.638 |
| 7 | Hệ thống neo lái cho cần cẩu
60T-XNC | 27.104.995 | 28.912.000 | 1.807.005 |
| 8 | Hệ thống neo lái cho cần cẩu
60T-Hitachi-XNC | 30.116.662 | 32.526.000 | 2.409.338 |
| 9 | Máy Bơm Cát (chuyển thành
máy bơm nước) | - | 49.620.272 | 49.620.272 |
| 10 | Máy Bơm Cát Mitsubishi 8DC
- 11 | - | 26.400.000 | 26.400.000 |
| 11 | Máy Bơm Cát Mitsubishi 8DC
- 11 | 11.666.685 | 28.000.000 | 16.333.315 |
| 12 | Máy Đo Điện Tử _ Pentax
R325N | - | 24.250.000 | 24.250.000 |
| 13 | Neo Xếp Cầu Cạp
60T_CCAU_02 | 17.499.974 | 18.454.546 | 954.572 |
| 14 | Xe Cuốc chuyên dùng
Kobelco_SK05 | - | 51.619.048 | 51.619.048 |
| 15 | Xe Đào Bánh Xích
CATERPILLAR 312 | 88.253.990 | 105.904.762 | 17.650.772 |
| 16 | Xe Đào Hitachi EX 120 - Xe
Lu S | - | 78.095.238 | 78.095.238 |
| 17 | Xe Lu Rung YZ 14 XNXD | 227.499.976 | 231.636.359 | 4.136.383 |
| 18 | Xe Lu Rung YZ 14 XNXD | 222.500.006 | 226.545.454 | 4.045.448 |
| 19 | Xe Lu Rung DYNAPAC
XNXLXD | 264.772.737 | 266.890.909 | 2.118.172 |
| 20 | Xe ủi KOMATSU D31-P16 | - | 31.428.571 | 31.428.571 |
| 21 | Xe ủi KOMATSU D31-P16
XNVLXD | 230.681.835 | 232.527.273 | 1.845.438 |
| | Tổng cộng | 2.607.414.879 | 3.132.238.198 | 524.823.319 |

Nguồn: Công ty

8.4. Phương tiện vận tải tại thời điểm 31/12/2014

| TT | Tên tài sản | Giá trị sổ sách | Theo đánh giá lại | Chênh lệch |
|-----------------------|--|------------------------|--------------------------|----------------------|
| | Văn phòng Công ty | 3.956.106.779 | 5.105.600.020 | 1.149.493.241 |
| 1 | Sà Lan Mặt Bằng 250T CT 0082 (CT 0021) | 109.456.694 | 277.418.919 | 167.962.225 |
| 2 | Sà Lan Mặt Bằng 300T CT 0077 (CT 5990) | 256.858.414 | 350.020.370 | 93.161.956 |
| 3 | Sà Lan tự hành 500T CT 07999 (CT 07999) | 1.769.250.014 | 1.786.712.727 | 17.462.713 |
| 4 | Sà Lan tự hành 500T CT 06777(CT 06777) | 1.769.250.014 | 1.786.712.727 | 17.462.713 |
| 5 | Tàu Kéo 135 CV CT 0064 (CT 5857) | 29.677.316 | 133.417.188 | 103.739.872 |
| 6 | Xe Toyota INNOVA G 8 chỗ 65N 0068 _ XNXD | - | 239.400.000 | 239.400.000 |
| 7 | Xe Toyota INNOVA G 8 chỗ 65N 0108 _ XN Cát | - | 239.400.000 | 239.400.000 |
| 8 | Xe Ford 6 chỗ ngồi 65M 1485 | - | 111.771.599 | 111.771.599 |
| 9 | Xe Ford 4 chỗ ngồi 65M 2557 | - | 141.840.700 | 141.840.700 |
| 10 | Xe ô tô tải tự đổ JRD EXCEL II 65N 1307 | 21.614.327 | 38.905.790 | 17.291.463 |
| | Tổng cộng | 3.956.106.779 | 5.105.600.020 | 1.149.493.241 |
| <i>Nguồn: Công ty</i> | | | | |

8.5. Thiết bị, dụng cụ quản lý tại thời điểm 31/12/2014

| TT | Tên tài sản | Giá trị sổ sách | Theo đánh giá lại | Chênh lệch |
|----|--------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| | Văn phòng Công ty | 2.068.174 | 37.863.905 | 35.795.731 |
| 1 | Máy Photo Toshiba e181 Xí Nghiệp Cát | 2.068.174 | 6.618.182 | 4.550.008 |
| 2 | Máy in A0 W 8400 Canon_XNTV | - | 12.273.905 | 12.273.905 |
| 3 | Máy Lạnh Hội Trường lớn | - | 12.790.000 | 12.790.000 |
| 4 | Máy Photocopy Toshiba E810 cho PTCHC | - | 6.181.818 | 6.181.818 |
| | Tổng cộng | 2.068.174 | 37.863.905 | 35.795.731 |

Nguồn: Công ty

8.6. Tài sản cố định vô hình

| Tên tài sản | Giá trị sổ sách | Theo đánh giá lại | Chênh lệch |
|-----------------------|-----------------|-------------------|------------|
| Phần mềm kế toán Fast | 0 | 0 | 0 |

9. Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty 03 năm trước cổ phần hóa

9.1. Doanh thu và cơ cấu doanh thu qua các năm 2012 -2014

Đơn vị tính: triệu đồng

| Stt | Chỉ tiêu | Năm 2012 | Năm 2013 | Năm 2014 |
|-----|--|----------------|----------------|---------------|
| 1 | Doanh thu bán hàng hóa | - | - | 270 |
| 2 | Doanh thu bán thành phẩm | - | 75 | 56 |
| 3 | Doanh thu cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước | 7.478 | 6.666 | 7.972 |
| 4 | Doanh thu kinh doanh bất động sản | 165.919 | 171.293 | 43.979 |
| 5 | Doanh thu cung cấp dịch vụ | 5.050 | 4.528 | 4.420 |
| 6 | Doanh thu hợp đồng xây dựng | 33.269 | 49.530 | 30.475 |
| | Tổng cộng | 211.716 | 232.092 | 87.176 |

Nguồn: Công ty

9.2. Nguyên vật liệu, yếu tố đầu vào:

Là một công ty kinh doanh bất động sản, yếu tố đầu vào chính của công ty là giá trị quyền sử dụng đất bao gồm tiền bồi thường, hỗ trợ người dân để giải tỏa mặt bằng trong dự án đã được phê duyệt. Giá bồi thường hỗ trợ do công ty tự thỏa thuận với người dân. Giá bồi thường, hỗ trợ phụ thuộc vào địa điểm dự án, xu hướng của thị trường và khả năng thương lượng với người dân.

Công ty nhận thức rõ tầm quan trọng của việc tìm kiếm và mở rộng nguồn đất sạch phục vụ cho hoạt động kinh doanh lâu dài. Công ty không ngừng tìm kiếm mở rộng quỹ đất sạch chi phí thấp tại những vị trí tiềm năng để có thể mang đến cho khách hàng những sản phẩm chất lượng cao với mức giá hợp lý.

Ngoài chi phí đền bù giải tỏa, yếu tố đầu vào quan trọng khác của Công ty là chi phí xây dựng (xây dựng cơ sở hạ tầng, các hạng mục công trình chung cư, nhà ở), chi phí tư vấn thiết kế và chi phí giám sát các công trình xây dựng. Đối với các dự án xây dựng chung cư, do vốn đầu tư cho một dự án là rất lớn và nhiều giai đoạn, nên công ty huy động vốn từ khách hàng theo tiến độ xây dựng. Việc xác định giá bán trước khi sản phẩm hoàn thành sẽ có ảnh hưởng đến lợi nhuận của công ty nếu như trong quá trình xây dựng giá cả nguyên vật liệu có sự đột biến, hoặc phát sinh một số yếu tố chi phí đầu vào khác chưa lường trước được. Công ty có chính sách bán hàng thích hợp tùy từng thời điểm để hạn chế biến động giá vật tư.

9.3. Chi phí:

Tổng hợp chi phí của Công ty và tỷ trọng trên doanh thu thuần giai đoạn năm 2012 – 2014 như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

| Stt | Chỉ tiêu | Năm 2012 | | Năm 2013 | | Năm 2014 | |
|-----|------------------------|----------|------------|----------|----------------|----------|----------------|
| | | Giá trị | % trên DTT | Giá trị | % trên DTT (%) | Giá trị | % trên DTT (%) |
| 1 | Doanh thu thuần | 211.716 | - | 232.092 | - | 87.176 | - |
| 2 | Giá vốn hàng bán | 170.698 | 80,63 | 188.057 | 81,03 | 82.289 | 94,39 |
| 3 | Chi phí tài chính | - | - | 234 | 0,10 | 10.056 | 11,54 |
| | <i>Chi phí lãi vay</i> | - | - | -0 | - | 6.681 | 7,66 |
| 4 | Chi phí bán hàng | 270 | 0,12 | 456 | 0,20 | 76 | 0,09 |

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ TP.CẦN THƠ

| | | | | | | | |
|---|------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|---------------|
| 5 | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 24.262 | 11,46 | 22.366 | 9,64 | 19.021 | 21,82 |
| 6 | Chi phí khác | 1.439 | 0,68 | 3.490 | 1,50 | 29.955 | 34,36 |
| | Tổng chi phí | 196.669 | 92,89 | 214.603 | 92,46 | 148.078 | 169,86 |

Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2012, 2013 và 2014 đã kiểm toán của Công ty

9.4. Lợi nhuận và các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Lợi nhuận thực hiện của Công ty trong giai đoạn năm 2012 – 2014 như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

| Stt | Chỉ tiêu | Năm 2012 | Năm 2013 | Năm 2014 | Ước năm 2015 |
|-----|--------------------------------------|----------|----------|----------|--------------|
| 1 | Vốn chủ sở hữu | 84.932 | 100.304 | 22.466 | 55.220 |
| 2 | Lợi nhuận trước thuế | 17.208 | 21.156 | (47.942) | 1.897 |
| 3 | Lợi nhuận sau thuế | 12.765 | 15.860 | (47.942) | 1.479 |
| 4 | Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên VCSH | 15,0% | 15,8% | (213,4%) | 2,68% |

Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2012, 2013 và 2014 đã kiểm toán của Công ty

Tổng hợp các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty giai đoạn 2012 – 2014 như sau:

| Các chỉ tiêu | Đơn vị tính | Năm 2012 | Năm 2013 | Năm 2014 |
|--|-------------|----------|----------|----------|
| Chỉ tiêu về khả năng thanh toán | | | | |
| - Hệ số thanh toán ngắn hạn | lần | 1,21 | 1,23 | 1,16 |
| - Hệ số thanh toán nhanh | lần | 0,33 | 0,28 | 0,19 |
| Chỉ tiêu về cơ cấu vốn | | | | |
| - Hệ số Nợ/Tổng tài sản | % | 90,6 | 87,7 | 93,3 |
| - Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu | % | 958,5 | 711,0 | 1388,5 |
| Chỉ tiêu về năng lực hoạt động | | | | |
| - Vòng quay hàng tồn kho | lần/năm | 0,27 | 0,31 | 0,06 |
| - Doanh thu thuần/Tổng tài sản | % | 0,24 | 0,29 | 0,11 |

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ TP.CẦN THƠ

| Chỉ tiêu về khả năng sinh lời | | | | |
|---|---|-------|-------|---------|
| - Hệ số Lợi nhuận sau thuế/DTT | % | 6,03 | 6,83 | (25,29) |
| - Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE) | % | 15,03 | 15,81 | (42,31) |
| - Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA) | % | 1,42 | 1,95 | (2,84) |
| - Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/DTT | % | 7,86 | 9,09 | (27,59) |

Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2012, 2013 và 2014 đã kiểm toán của Công ty, VCBS tổng hợp

9.5. Trình độ công nghệ:

Được thành lập vào năm 1983, Công đã có nhiều năm kinh nghiệm phát triển dự án tại Thành phố Cần Thơ. Hiện tại, công ty có một đội ngũ nhân sự đủ mạnh để thực hiện và quản lý dự án. Đội ngũ nhân viên công ty có trình độ chuyên môn được đào tạo theo đúng chuyên ngành, có nhiều kinh nghiệm cọ xát thực tế, và thường xuyên được đào tạo nâng cao tay nghề, trình độ chuyên môn nghiệp vụ.

Để thực hiện các dự án lớn, ngoài kinh nghiệm và nguồn lực sẵn có, công ty cũng tiến hành lựa chọn và ký hợp đồng với các đơn vị thiết kế, các nhà thầu xây dựng, các đơn vị tư vấn giám sát có kinh nghiệm và uy tín trong ngành. Công ty tuân thủ theo đúng quy trình chọn thầu đã được ban hành nhằm lựa chọn những nhà cung cấp có đủ năng lực chuyên môn cũng như năng lực tài chính để đảm bảo thực hiện đúng tiến độ của dự án.

9.6. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm:

Quá trình thi công cũng được giám sát chặt chẽ bởi đội ngũ nhân viên công ty hàng ngày, và thảo luận, báo cáo hàng tuần để khắc phục những điểm chưa đạt yêu cầu của công ty.

Việc bảo trì công trình cũng được quan tâm, theo dõi để đảm bảo sản phẩm của dự án đạt đúng chất lượng như cam kết. Đây sẽ là sự phối hợp thực hiện giữa công ty và các nhà thầu liên quan để giúp đáp ứng nhanh nhất những yêu cầu hay thắc mắc của khách hàng.

9.7. Hoạt động marketing:

Hiện nay Công ty chưa có hoạt động Marketing hỗ trợ bán hàng chính thức. Việc quảng cáo tại sàn giao dịch bất động sản của Công ty cũng như các sàn khác chưa được coi trọng nếu không nói là thực hiện có hình thức.

Việc tiến hành quảng cáo trên các tạp chí chuyên ngành bất động sản ít thực hiện, việc quảng cáo ngoài trời (bản đồ quy hoạch khu dân cư, bản hiệu khu dân cư) gần đây không được thực hiện do có các thay đổi quy định về quảng cáo.

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ TP.CẦN THƠ

Công ty không có quảng cáo trên các phương tiện thông tin đại chúng như truyền hình, truyền thanh, thỉnh thoảng Công ty cũng có tham dự hội chợ về Bất động sản.

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

Một số dự án Công ty đang thực hiện:

| | Dự án đang thực hiện | Diện tích quy hoạch | Tổng mức đầu tư được duyệt |
|---|---------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| 1 | Khu dân cư Hưng Phú I | 60,19 ha | 460 tỷ đồng |
| 2 | Khu tái định cư phường Hưng Phú | 29,8 ha | 225 tỷ đồng |
| 3 | Khu tái định cư Phú An | 59,56 ha | 469 tỷ đồng |
| 4 | Khu tái định cư Tân Phú | 37,76 ha | 246 tỷ đồng |
| 5 | Khu dân cư 91B giai đoạn 3 | 28,69 ha | 295 tỷ đồng |

Nguồn: Công ty

9.9. Tổng hợp kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 3 năm trước cổ phần hóa:

| STT | Chỉ tiêu | Năm 2012 | Năm 2013 | Năm 2014 |
|------------|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| 1 | Tổng tài sản (triệu đồng) | 898.967 | 813.471 | 771.411 |
| 2 | Vốn Nhà nước (triệu đồng) | 84.932 | 100.304 | 22.466 |
| 3 | Vay và nợ ngắn hạn (triệu đồng) | 41.532 | 56.452 | 99.650 |
| | Trong đó: Nợ quá hạn | 0 | 0 | 0 |
| 4 | Vay và nợ dài hạn (triệu đồng) | 99.000 | 82.000 | 66.736 |
| | Trong đó: Nợ quá hạn | 0 | 0 | 0 |
| 5 | Phải thu khách hàng (triệu đồng) | 78.093 | 110.068 | 84.477 |
| | Trong đó phải thu khó đòi | 0 | 0 | 0 |
| 6 | Nợ phải trả (triệu đồng) | 814.035 | 713.167 | 748.945 |
| 7 | Doanh thu thuần (triệu đồng) | 211.716 | 232.092 | 87.176 |
| 8 | Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (triệu đồng) | 16.636 | 21.105 | (24.218) |
| 9 | Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng) | 12.765 | 15.860 | (47.942) |

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ TP.CẦN THƠ

| | | | | |
|----|---|-------|-------|----------|
| 10 | Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn Nhà nước (%) | 15,0% | 15,8% | (213,4%) |
|----|---|-------|-------|----------|

Nguồn: Công ty

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

➤ Thuận lợi

Công ty có bộ máy tổ chức chặt chẽ, cơ cấu nhiều bộ phận chức năng khép kín, đáp ứng được quy trình sản xuất kinh doanh của đơn vị.

Có lực lượng lao động dồi dào, có nhiều kinh nghiệm, lực lượng trẻ năng động, đủ năng lực thực hiện các công trình dân dụng lớn và phức tạp, tất cả cán bộ công nhân viên công ty đoàn kết vì mục tiêu chung của đơn vị.

➤ Khó khăn:

Lĩnh vực kinh doanh bất động sản, ngành nghề chính của Công ty trên địa bàn Tp. Cần Thơ rơi vào trầm lắng, đóng băng kéo dài. Mặc dù hiện nay các chính sách về tín dụng đã dần được tháo gỡ, tuy nhiên việc tiếp cận được các nguồn vốn vay để hoàn thiện các công trình còn đang dang dở vẫn còn rất hạn chế; bên cạnh đó một số khoản vay trung và dài hạn đã đến hạn.

Tuy được sự hỗ trợ của UBND Tp. Cần Thơ cùng các Sở ngành nhưng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn nhiều vướng mắc, quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kéo dài.

Công tác giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn vì việc thỏa thuận với các hộ dân chưa đi đến thống nhất do các hộ yêu cầu giá bồi thường quá cao, mặt khác việc tranh chấp về đất lẫn nhau giữa các hộ dân cũng dẫn đến việc giải phóng mặt bằng bị kéo dài

10. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành:

➤ Vị thế công ty trong ngành kinh doanh chính

Từ khi thành lập đến nay dù đã trải qua những giai đoạn thăng trầm trong quá trình hoạt động và sản xuất kinh doanh nhưng đơn vị luôn khẳng định được vai trò và vị thế của mình: vận động và phát triển theo xu hướng nền kinh tế thị trường và ngày càng lớn mạnh đóng góp tích cực vào sự phát triển chung của thành phố. Trong bối cảnh nền kinh tế thế giới có sự suy thoái mạnh những năm qua ảnh hưởng trực tiếp đến nền kinh tế Việt Nam, lĩnh vực kinh doanh bất động sản bị đóng băng kéo dài, đây lại là lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty, nên đơn vị cũng gặp rất nhiều khó khăn trong kinh doanh. Tuy nhiên, bằng sự quyết tâm của mình, doanh nghiệp đã từng bước tháo gỡ khó khăn, đảm bảo công ăn việc làm cho người lao động, thu nhập bình quân đầu người năm sau cao hơn năm trước, phúc lợi xã hội được đảm bảo, doanh thu đề ra hàng năm đều vượt kế hoạch và kinh doanh có lợi nhuận, thực hiện tốt việc nộp ngân sách, quan tâm chăm lo tốt các chế độ cho tập thể người lao động.

Việc kinh doanh phát triển các khu dân cư đòi hỏi Công ty phải tìm kiếm cơ hội đầu tư tại các khu đất có cơ sở hạ tầng giao thông phát triển, phù hợp với quy hoạch của nhà nước, thực hiện việc giải phóng mặt bằng nhanh và hoàn chỉnh tất cả các yêu cầu về hồ sơ pháp lý của nhà nước. Đây là một thế mạnh của Công ty so với các đơn vị khác cùng ngành trong việc định hướng đầu tư và hoàn thiện pháp lý dự án.

Các công trình xây dựng do Công ty thực hiện luôn đảm bảo về chất lượng, thẩm mỹ, giá thành phù hợp, đáp ứng được nhu cầu cấp thiết về nhà ở của mọi đối tượng. Việc thực hiện các thủ tục hồ sơ pháp lý một cách nhanh chóng, tạo điều kiện dễ dàng thuận lợi nhất cho khách hàng đến liên hệ giao dịch. Ngoài ra, Công ty còn liên kết với các hệ thống ngân hàng hỗ trợ vay gói tín dụng cho khách hàng mua căn hộ.

Năm 2015, các doanh nghiệp đầu tư, kinh doanh bất động sản vẫn gặp không ít khó khăn như khả năng tiếp cận vốn vay ngân hàng còn hạn chế, thị trường bất động sản đóng băng kéo dài. Mặc dù tồn kho bất động sản giảm tại các dự án có căn hộ diện tích nhỏ, giá bán trung bình các dự án hoàn thành và những dự án có hạ tầng tốt. Tuy nhiên, lượng hàng này vẫn còn tồn nhiều chuyển sang năm 2016. Mặc dù vậy, bằng sự nỗ lực của Lãnh đạo công ty và tập thể cán bộ công nhân viên hoạt động điều hành sản xuất kinh doanh năm 2015 của Công ty đạt được kết quả rất khả quan. Hầu hết các chỉ tiêu đều vượt kế hoạch.

Tình hình tài chính của Công ty được củng cố, lành mạnh và ổn định. Công ty hoàn thành việc cơ cấu các chỉ tiêu tài chính, giảm các khoản nợ nhất là tình hình giảm nợ thuế nhiều năm liền không khắc phục được, thanh toán tốt các khoản nợ đến hạn mặc dù chưa hoàn toàn chủ động về tài chính.

✦ Triển vọng phát triển ngành kinh doanh chính:

Dự đoán nhu cầu nhà ở:

Theo đánh giá của nhiều chuyên gia, nếu xét về trung và dài hạn, thị trường nhà ở tại Việt Nam là một trong những thị trường có tiềm năng nhất khu vực Châu Á. Việt Nam có đến 70% dân số dưới 40 tuổi trong đó có 57% dân số dưới 25 tuổi, thu nhập bình quân đầu người/năm đạt khoảng 2.100 USD. Đây là những yếu tố được đánh giá là một nền tảng vững chắc cho một tương lai phát triển bền vững. Bởi theo kinh nghiệm phát triển của các quốc gia khác, nhu cầu nhà ở tăng mạnh kéo theo thị trường bất động sản phát triển bùng nổ khi thu nhập bình quân đầu người đạt từ 2.000 USD/năm. Giai đoạn phát triển này kéo dài trong vòng từ 20 đến 30 năm, thông thường là đến khi thu nhập bình quân đầu người đạt từ 8.000 -10.000 USD/năm.

Nhu cầu nhà ở của người dân tại các đô thị Việt Nam trong hiện tại và tương lai là rất lớn. Dự báo từ nay tới năm 2020, tốc độ đô thị hóa sẽ được đẩy mạnh, tăng diện tích đất sử dụng lên 460.000 ha.

Sự tăng trưởng về doanh số:

Việt Nam là nước có độ tuổi trẻ so với các nước trên thế giới, đây là một tiềm năng lớn về nhu cầu nhà ở. Tỷ lệ dân cư thành thị hiện nay chiếm khoảng 33% trong tổng số dân cả nước và tỷ lệ này sẽ tăng lên 45-50% vào năm 2020, 2025. Theo số liệu thống kê, hàng năm có thêm 40.000 gia đình trẻ hình thành, do đó nhu cầu mua nhà ở của lực lượng này cũng tạo nên đầu ra rất lớn cho thị trường bất động sản Việt Nam.

Lượng dân nhập cư tại các thành phố hiện đang sinh sống chưa có nhà ở là rất lớn và còn tiếp tục gia tăng.

Thu nhập của dân cư:

Thu nhập của người dân Việt Nam đang được tăng lên mạnh mẽ cùng với sự phát triển của nền kinh tế đất nước, tầng lớp trung lưu trong xã hội ngày càng nhiều. Khi nguồn thu nhập ổn định và được cải thiện thì nhu cầu về việc sở hữu nhà ở của người dân ngày càng được quan tâm.

Các nhu cầu phát triển:

Hàng năm Việt Nam nhận được một lượng kiều hối tương đối lớn của Việt Kiều gửi về cho thân nhân trong nước, đây cũng là một yếu tố tích cực trong việc gia tăng nhu cầu mua sắm nhà đất. Ngoài ra, thói quen “An cư lạc nghiệp” của người dân Á Đông nói chung và Việt Nam nói riêng cũng tạo ra nhu cầu sở hữu nhà rất lớn.

Kế hoạch phát triển nhà ở của Chính Phủ:

Vào thời điểm hiện tại, người dân có nhiều cơ hội tiếp cận với các hình thức hỗ trợ vốn từ các tổ chức tín dụng, tài chính góp phần làm cho các giao dịch mua bán nhà ở có phần thuận lợi. Bên cạnh đó, Nhà nước cũng hỗ trợ người dân mua nhà thông qua các gói cho vay hàng nghìn tỷ với lãi suất ổn định. Đây cũng là một dấu hiệu tích cực tạo điều kiện cho khách hàng có nhu cầu vay vốn mua nhà ở.

Dự báo nguồn cung:

Xu hướng hiện nay nhà nước khuyến khích xây dựng các khu dân cư và nhà cao tầng để sử dụng hiệu quả quỹ đất hơn, nhưng việc đầu tư để triển khai xây dựng những dự án khu dân cư đòi hỏi nguồn vốn rất lớn do đó số lượng công ty đủ tiềm lực để triển khai dự án cũng hạn chế.

Đặc điểm xây dựng khu nhà cao tầng vốn bỏ ra lớn, thời gian hoàn thành dự án thường kéo dài, tốc độ thu hồi vốn chậm nên có rất ít công ty cùng một lúc triển khai 2 đến 3 dự án, vì thế nguồn cung căn hộ có mức giá phù hợp với đại bộ phận dân cư hiện chưa đáp ứng đủ nhu cầu rất lớn về nhà ở của người dân.

Mật khác, quỹ đất tại thành phố ngày càng hạn hẹp, trong khi lượng dân nhập cư vẫn tiếp gia tăng nhanh, mức cung các sản phẩm nhà ở hợp lý trên thị trường vẫn chưa kịp với nhu cầu thực sự về sở hữu nhà ở của cư dân.

Cả nước đang phấn đấu mỗi năm xây dựng 35 triệu m² nhà để đạt mục tiêu 20 m² nhà ở/người tại đô thị vào năm 2020.

Đánh giá về sự phù hợp định hướng của công ty với định hướng của ngành:

Về cơ bản định hướng phát triển Công ty phù hợp với phát triển của ngành. Điều này tạo điều kiện tốt nhất cho Công ty có cơ hội phát triển và nhận được sự hỗ trợ nhiều mặt từ phía nhà nước.

11. Phương án đầu tư và chiến lược phát triển của doanh nghiệp sau khi cổ phần hoá:

11.1. Mục tiêu, định hướng và tầm nhìn chiến lược:

Mục tiêu:

Xây dựng Công ty mạnh hơn, hiệu quả hơn trên cơ sở thực hiện tái cơ cấu, sử dụng hợp lý các nguồn lực; Nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp, liên kết cao hơn về tài chính, công nghệ và thị trường.

Xây dựng đội ngũ lãnh đạo có bản lĩnh và chuyên nghiệp; đồng thời xây dựng đội ngũ quản lý, kinh doanh và chuyên gia giỏi.

Thực hiện sắp xếp lại và thay đổi cơ cấu doanh nghiệp Nhà nước, tạo ra loại hình doanh nghiệp có nhiều chủ sở hữu; trong đó có đông đảo người lao động, để quản lý và sử dụng có hiệu quả vốn, tài sản của Nhà nước, tạo động lực mạnh mẽ và cơ chế quản lý năng động cho doanh nghiệp.

Định hướng

Liên kết đối tác chiến lược có tiềm năng về vốn, kỹ thuật, năng lực quản trị, sản phẩm và thị trường; Đồng thời đẩy mạnh liên kết nội khối tạo nhiều cơ hội, tạo nguồn lực tổng hợp để có lợi thế cạnh tranh hơn, hiệu quả hơn.

Định hướng ngành nghề và sản phẩm: tăng trưởng mạnh, vững chắc, tập trung phát triển các ngành nghề kinh doanh chính, tạo lợi thế cạnh tranh ở những sản phẩm dịch vụ truyền thống đã được khẳng định trên thị trường.

Đổi mới sâu sắc quản trị doanh nghiệp; tạo dựng và phát triển thương hiệu doanh nghiệp, văn hóa doanh nghiệp.

Tập trung nguồn lực, phát triển ngành nghề kinh doanh chính và phát triển các loại hình dịch vụ, các loại hình kinh doanh mới. Tiếp tục đầu tư các thiết bị chuyên ngành, áp dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật, đẩy mạnh phong trào sáng kiến cải tiến kỹ thuật, đổi mới công nghệ nhằm tạo ra nhiều lợi nhuận.

Đào tạo và xây dựng một đội ngũ cán bộ, công nhân viên của Công ty có kiến thức chuyên môn nghiệp vụ giỏi, có tầm nhìn đáp ứng được mọi yêu cầu của công việc; đồng thời có bản lĩnh chính trị và đạo đức lối sống tốt.

Cùng với các Tổ chức Đảng, Đoàn thể chăm lo thật tốt đời sống vật chất của cán bộ công nhân viên Công ty, thực hành tiết kiệm chống lãng phí, chống tham nhũng để đưa Công ty từng bước vững mạnh hơn so với trước đây.

Chiến lược phát triển

Định hướng chiến lược kinh doanh của Công ty trong thời gian tới theo hướng thực hiện các chiến lược chi phí thấp (cost leadership), khác biệt hóa (differentiation) và tập trung sản phẩm (focus) theo đó Công ty có thể xác định các lợi thế giá, tạo sự khác biệt trong chất lượng sản phẩm, dịch vụ hướng đến phục vụ các phân khúc trọng điểm của Công ty.

Trong giai đoạn hiện tại công ty cần lựa chọn chiến lược phát triển thương hiệu của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Phát triển & Kinh doanh nhà thành phố Cần Thơ thành thương hiệu mà khách hàng biết và nhớ đến. Để làm điều này công ty sẽ thực hiện chiến lược Marketing hỗn hợp sau:

Chiến lược sản phẩm: tạo ra dòng sản phẩm lô nền liền kề tại các khu dân cư có cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh, đồng bộ, đạt chất lượng cao. Cần thay đổi suy nghĩ hoàn chỉnh lô nền cho khách hàng trước rồi xây dựng cơ sở hạ tầng sau bằng cách là ta phải xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng, các tiện ích, các công trình phúc lợi xã hội trước, chú trọng xây dựng nhà để bán thay cho việc bán nền như hiện nay. Cần xác định việc tìm hiểu nhu cầu khách hàng và có những sản phẩm phù hợp với nhu cầu đó là điều sống còn hiện nay của đơn vị.

Chiến lược giá: nâng cao công tác quản lý chi phí cấu thành trong sản phẩm và xây dựng phương pháp định giá phù hợp. Đề xuất chiến lược định giá của công ty là chiến lược mức giá trung hòa nhưng sẽ được định ở mức giá cao hơn so với sản phẩm lúc chưa cải tiến để bù đắp chi phí gia tăng do cải tiến và đầu tư tiếp thị.

Chiến lược phân phối: kênh bán hàng trực tiếp của Công ty chiếm tỷ trọng gần 90% tổng doanh thu của Công ty. Đây cũng là kênh cần có mức độ quảng bá sản phẩm cao, vì khách hàng mà hài lòng với sản phẩm sẽ trở thành một người quảng cáo cho sản phẩm của công ty hiệu quả nhất. Liên kết với các Ngân hàng có chế độ hỗ trợ tín dụng cho người mua hàng với thời hạn vay dài, lãi suất hấp dẫn. Thực hiện huấn luyện nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ cho nhân viên bộ phận bán hàng bên cạnh đó còn tổ chức đào tạo về kỹ năng giao tiếp, chuyên môn về tư vấn kỹ thuật cũng như pháp lý liên quan đến bất động sản cho khách hàng.

Chiến lược chiêu thị: tổ chức thực hiện quảng cáo trên các tạp chí và kênh thông tin chuyên ngành, Công ty có thể tìm các công ty quảng cáo chuyên nghiệp có uy tín để hỗ trợ phát triển ý tưởng sáng tạo cho chiến dịch quảng cáo. Trong đó, xây dựng phim quảng cáo sản phẩm và thiết kế mẫu quảng cáo báo dựa trên nền tảng định vị thương hiệu và các yếu tố nhận

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ TP.CẦN THƠ

dạng của nó (gồm: nhân cách thương hiệu, thái độ khách hàng, biểu tượng, khẩu hiệu...) đã được thiết lập. *Quan hệ cộng đồng cho thương hiệu*, tham gia tài trợ với thương hiệu cho các hoạt động cộng đồng như tài trợ từ thiện, tài trợ sự kiện với sự chọn lọc chương trình phù hợp với các đối tượng người tiêu dùng. Thực hiện các chương trình quan hệ cộng đồng cho hình ảnh và thương hiệu sản phẩm của công ty phải được thực hiện thành một chiến dịch tổng thể, đảm bảo tuyên truyền một cách chọn lọc phù hợp với giá trị và hình ảnh thương hiệu.

11.2. Các chỉ tiêu chính của Công ty sau cổ phần hóa

Kế hoạch doanh thu của Công ty giai đoạn 2016 -2018 như sau:

Đơn vị tính: Tỷ đồng

| Stt | Nội dung | Năm 2016 | Năm 2017 | Năm 2018 |
|-----|--|------------|------------|------------|
| 1 | Khu tái định cư Hưng Phú | 41 | 49 | 35 |
| 2 | KDC Hưng Phú I | 40 | 65 | 50 |
| 3 | Khu TĐC Phú An | 13 | 20 | 35 |
| 4 | Thu chợ An Lạc và khác | 1 | 1 | 1 |
| 5 | Doanh thu thi công công trình của Xí nghiệp xây dựng | 45 | 30 | 30 |
| 6 | Doanh thu thi công công trình của Xí nghiệp xây dựng | 20 | 15 | 15 |
| 7 | Khu TĐC Tân Phú | - | - | 14 |
| 8 | Khu dân cư 91B | - | - | 20 |
| | Tổng cộng | 160 | 180 | 200 |

Trên cơ sở kế hoạch doanh thu như trên, Công ty xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh sau cổ phần hóa của Công ty như sau:

Đơn vị tính: Triệu đồng

| Stt | Chỉ tiêu | Năm 2016 | Năm 2017 | Năm 2018 |
|-----|----------------------------|----------|----------|----------|
| 1 | Vốn điều lệ đăng ký | 52.700 | 52.700 | 52.700 |
| 2 | Doanh thu và thu nhập khác | 160.000 | 180.000 | 200.000 |
| 3 | Chi phí | 152.062 | 171.399 | 190.780 |
| 4 | Lợi nhuận trước thuế | 7.938 | 8.601 | 9.220 |

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ TP.CẦN THƠ

| | | | | |
|----|--|-------|-------|-------|
| 5 | Tỷ lệ lãi trước thuế/vốn điều lệ (%) | 15,06 | 16,32 | 17,50 |
| 6 | Thuế TNDN | 1.588 | 1.720 | 1.844 |
| 7 | Lợi nhuận sau thuế | 6.350 | 6.881 | 7.376 |
| 8 | Dự kiến trích Quỹ khen thưởng phúc lợi | 1.533 | 1.687 | 1.856 |
| 9 | Dự kiến trích Quỹ đầu tư phát triển | 635 | 688 | 737 |
| 10 | Dự kiến lợi nhuận chia cổ tức | 4.240 | 4.505 | 4.770 |
| 11 | Dự kiến tỷ lệ cổ tức (%) | 8% | 8,5 | 9 |

Nguồn: Công ty.

11.3. Giải pháp thực hiện:

13.3.1.Nhóm giải pháp về vốn, tài chính:

☛ Thực hiện các giải pháp nâng cao năng lực tài chính

Tăng cường các hình thức huy động vốn để đảm bảo vốn cho các hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty, giảm bớt sức ép từ lãi vay ngân hàng; đồng thời tích lũy vốn để mở rộng đầu tư phát triển. Công ty cần phát huy các nguồn vốn để bổ sung vốn kinh doanh, vốn điều lệ.

Thực hiện các giải pháp nâng cao năng lực tài chính của Công ty để có được tình hình tài chính lành mạnh.

Tăng cường làm việc với ngân hàng đã có quan hệ tín dụng để cơ cấu lại các khoản nợ, điều chỉnh lại các khoản nợ, giảm lãi vay nhằm giảm bớt gánh nặng về tài chính; tiếp tục đề nghị bảo lãnh và vay vốn.

Đẩy mạnh việc thanh quyết toán và thu hồi công nợ.

Thực hiện chính sách tiết kiệm, hạn chế chi tiêu; chú trọng sử dụng vốn vay một cách hiệu quả nhất.

Đầu tư vốn hướng tới mục tiêu tận dụng hết khả năng nhân lực hiện tại, đồng thời mang lại tích lũy nhanh. Các hoạt động đầu tư sẽ nhắm tới các công ty, các dự án mang tính chiến lược và có nhiều khả năng thu lợi nhuận lớn.

Tăng cường công tác kiểm tra, kiểm soát về tài chính, kế toán đối với các đơn vị trong Công ty; đồng thời đẩy mạnh công tác hướng dẫn, chỉ đạo nghiệp vụ đối với các đơn vị trực thuộc, các công ty con.

✚ **Thực hiện các giải pháp tiết kiệm chi phí**

Tuyên truyền vận động cán bộ công nhân viên tiết kiệm chi phí điện, nước, văn phòng phẩm, điện thoại...

Rà soát định mức tiêu hao nhiên liệu cho xe điều hành, xây dựng lại quy trình điều động xe đi công tác khoa học, hợp lý, tiết kiệm, không bị chổng chéo. Hạn chế điều hành đi công tác xa khi không cần thiết.

Hạn chế chi phí quảng cáo, tiếp thị, tiếp khách và các chi phí gián tiếp khác...

Hạn chế, tiết kiệm chi phí đi công tác (giảm chi phí vé máy bay, tàu xe, phòng nghỉ...). Đi công tác bằng hình thức, phương tiện theo hướng tiết kiệm.

Bổ trí lại nhân sự quản lý theo hướng tinh giản, gọn nhẹ và hiệu quả.

13.3.2. Giải pháp về tìm kiếm phát triển thị trường:

Công tác tìm kiếm, phát triển thị trường là một trong những nhiệm vụ trọng tâm và đề ra các giải pháp cụ thể như:

Tích cực tìm kiếm phát triển thị trường trong phạm vi cả nước, chịu sự chỉ đạo trực tiếp của Hội đồng quản trị và Giám đốc.

Tiếp tục củng cố và giữ vững các thị trường, địa bàn đã có và mở rộng các địa bàn trong nước và nước ngoài.

Tăng cường hợp tác bằng các hình thức liên danh liên kết với các công ty bạn, xây dựng mối quan hệ tốt với các đối tác tránh rủi ro trong tìm kiếm việc làm.

13.3.3. Nhóm giải pháp về nguồn nhân lực:

✚ **Nâng cao hiệu quả công tác quản lý, sử dụng nguồn nhân lực**

Việc nâng cao hiệu quả công tác quản lý và sử dụng nhân sự gồm việc phân công lao động hợp lý; thường xuyên định biên đội ngũ cán bộ quản lý, nhân viên; thực hiện và đảm bảo các chế độ, chính sách cho người lao động.

✚ **Về phân công lao động hợp lý:**

Để có cơ sở phân công lao động hợp lý, Công ty thường xuyên đánh giá năng lực cán bộ, nhân viên. Việc đánh giá năng lực của cán bộ, nhân viên được thực hiện hàng năm để đánh giá các chỉ tiêu hiệu quả làm việc, bên cạnh đó cũng thường xuyên theo dõi, kiểm tra việc thực hiện nhiệm vụ của cán bộ, nhân viên để điều chỉnh khi cần thiết.

- Xây dựng bảng mô tả công việc cho từng chức danh công việc. Trên cơ sở đó, Công ty sắp xếp, bố trí, sử dụng đúng khả năng, phù hợp với nguyện vọng, năng lực và tạo điều kiện cho cán bộ, nhân viên nâng cao trình độ, phát huy hết khả năng của mình. Việc phân công lao động hợp lý sẽ giúp cho việc kiểm soát, quản lý và điều hành được hiệu quả.

Thường xuyên định biên đội ngũ cán bộ quản lý và nhân viên:

- Định kỳ hàng năm, Công ty tiến hành định biên nhân sự bao gồm cán bộ quản lý và nhân viên lao động gián tiếp. Trên cơ sở đó có sự điều chỉnh cho phù hợp với từng giai đoạn phát triển.
- Tiến hành định biên nhân sự ở từng phòng ban sao cho phù hợp, đảm bảo bộ máy quản lý gọn nhẹ và hiệu quả cao; sau đó thực hiện việc định biên nhân sự tại các đơn vị phụ thuộc Công ty.

Đảm bảo các chế độ chính sách và khuyến khích người lao động:

- Để khuyến khích người lao động làm việc một cách tự giác, hết mình, phát huy hết khả năng của mình, Công ty có chính sách khuyến khích và có chế độ ưu đãi đối với người lao động, cụ thể là:
 - ✓ Chăm lo, bảo vệ quyền lợi chính đáng, hợp pháp, đảm bảo công ăn việc làm, thu nhập và từng bước nâng cao đời sống văn hóa, tinh thần cho người lao động; thực hiện tốt các chế độ, chính sách đối với người lao động.
 - ✓ Đổi mới chế độ lương, thưởng; xây dựng chế độ lương, thưởng hợp lý, khoa học, bảo đảm công bằng trong phân phối và phù hợp với tốc độ tăng năng suất lao động, xứng đáng với công sức lao động mà người lao động bỏ ra.
 - ✓ Xem xét hình thức trả lương theo kết quả công việc, trên cơ sở xác định chính xác giá trị công việc, độ phức tạp của công việc, điều kiện đặc thù của công việc với các yếu tố thực tế.
 - ✓ Tạo điều kiện thuận lợi cho những cán bộ có năng lực được cống hiến và phát triển. Có chính sách đãi ngộ đối với người lao động có đóng góp đặc biệt vào hiệu quả sản xuất kinh doanh.

📌 Nâng cao hiệu quả công tác tuyển dụng và bổ nhiệm nhân sự:

Công tác tuyển dụng và bổ nhiệm nhân sự là hoạt động quản lý nhân lực quan trọng. Trong quá trình tuyển dụng và bổ nhiệm nhân sự cần lựa chọn những cá nhân thích hợp, có đầy đủ trình độ chuyên môn và phẩm chất đạo đức. Công ty xem xét thực hiện các nội dung sau:

- Thực hiện đúng quy trình tuyển dụng và bổ nhiệm nhân sự, đánh giá đúng trình độ, năng lực của ứng viên, lựa chọn những người có năng lực thực sự và phù hợp với công việc góp phần nâng cao hiệu quả quản lý và hiệu quả kinh doanh.
- Cán bộ được bổ nhiệm vào các vị trí lãnh đạo, quản lý, ngoài khả năng chuyên môn, cần đánh giá tư chất lãnh đạo qua khả năng thu hút đám đông, có uy với đồng nghiệp, cá tính phù hợp như phải quyết đoán, dũng cảm, khách quan, có khả năng tiếp thu các

vấn đề khó, phức tạp, sẵn sàng nhận nhiệm vụ, dám nghĩ, dám làm, dám chịu trách nhiệm.

- Thực hiện tốt công tác tuyển dụng và bổ nhiệm nhân sự, Công ty sẽ xây dựng được một đội ngũ cán bộ có trình độ chuyên môn cao, năng lực giỏi, thành thạo trong việc sử dụng trang thiết bị mới và ứng dụng công nghệ tiên tiến trong sản xuất kinh doanh; tạo điều kiện để làm tinh gọn bộ máy quản lý, giảm chi phí và nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh.

✦ Công tác đào tạo, phát triển nguồn nhân lực:

Để nắm bắt nhanh các cơ hội kinh doanh, đồng thời thích ứng và đối phó hiệu quả với những thách thức thường xuyên của thị trường. Công ty thực hiện công tác đào tạo, phát triển nguồn nhân lực như sau:

- Tạo điều kiện cho Viên chức, Người quản lý doanh nghiệp học tập nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ, ưu tiên đào tạo chuyên sâu (sau đại học).
- Thường xuyên tạo điều kiện cho cán bộ, nhân viên được nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ và kỹ năng tay nghề thông qua việc tham dự các khóa đào tạo, bồi dưỡng. Thực hiện tốt công tác đào tạo, đào tạo lại, đào tạo nâng cao để người lao động thực hiện tốt nhiệm vụ, công việc theo yêu cầu nhằm hoàn thành khối lượng, chất lượng công việc được giao cho Công ty.
- Tiếp tục tuyển dụng và đào tạo đội ngũ cán bộ có kiến thức mới; có kế hoạch bổ sung thay thế và nâng cao chất lượng lao động trên cơ sở thực hiện tốt công tác đào tạo kết hợp với việc tuyển dụng mới lao động được đào tạo cơ bản. Đặc biệt chú trọng đến đội ngũ cán bộ trẻ, coi đó là việc đầu tư cho tương lai.
- Công ty có biện pháp hỗ trợ nguồn nhân lực tại các chi nhánh trực thuộc và nâng cao chất lượng đào tạo lao động nhằm xây dựng một lực lượng lao động chuyên nghiệp.

✦ Thu hút và sử dụng nhân tài:

- Xây dựng cơ chế, chính sách thu hút nhân tài từ bên ngoài vào Công ty:
 - ✓ Xây dựng chính sách ưu đãi về tiền lương, tiền thưởng và các chính sách khuyến khích khác như bổ nhiệm, giao nhiệm vụ quan trọng, phương tiện đi lại... để thu hút chuyên gia trình độ cao và nhân tài.
 - ✓ Thực hiện chính sách ưu tiên tuyển dụng đối với các đối tượng là sinh viên tốt nghiệp đại học đạt loại xuất sắc, loại giỏi chuyên ngành đào tạo phù hợp với vị trí cần tuyển; người có bằng thạc sỹ tuổi đời dưới 30, chuyên gia trình độ cao có chuyên ngành đào tạo thuộc các chuyên ngành, lĩnh vực quản trị, kinh doanh quan trọng của Công ty.
- Thực hiện kế hoạch sử dụng nhân tài của Công ty

- ✓ Cụ thể hoá các cơ chế, chính sách của Đảng và Nhà nước về nhân tài, tạo điều kiện để nhân tài phát triển, cống hiến cho Công ty và tự khẳng định mình để được xã hội tôn vinh.
- ✓ Thực hiện chính sách trọng dụng, đãi ngộ và tôn vinh nhân tài. Xây dựng chính sách đãi ngộ nhân tài như chế độ lương, điều kiện làm việc, khen thưởng, tôn vinh người có tài, người có công, bố trí sử dụng nhân tài; tạo môi trường làm việc và có chính sách khuyến khích những sáng kiến cải tiến có giá trị thực tiễn cao.
- ✓ Tiến hành đánh giá và có kế hoạch bố trí, sử dụng nhân tài một cách hợp lý. Cán bộ, nhân viên thuộc diện tài năng trẻ, nhân lực chất lượng cao được ưu tiên tạo điều kiện trong công tác, cụ thể như sau:
 - Được bố trí, phân công công việc phù hợp với năng lực, sở trường, trình độ chuyên môn, nghiệp vụ.
 - Được ưu tiên tạo điều kiện về phương tiện làm việc, nghiên cứu, học tập nâng cao trình độ.
 - Được ưu tiên xem xét trong việc bổ nhiệm, giới thiệu ứng cử vào các chức vụ lãnh đạo, quản lý của Công ty.

13.3.4.Nhóm giải pháp về quản trị doanh nghiệp:

✚ Xây dựng và hoàn thiện hệ thống các Quy chế quản lý nội bộ

- Việc chuyển đổi Công ty từ loại hình công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên sang công ty cổ phần sẽ có những thay đổi nhất định trong tổ chức và điều hành hoạt động của Công ty. Ngay sau khi được chuyển đổi thành công ty cổ phần, Công ty sẽ triển khai xây dựng hệ thống các Quy chế quản lý nội bộ làm công cụ và cơ sở pháp lý nâng cao hiệu quả công tác quản lý, điều hành và tính chuyên nghiệp của Công ty. Công ty sẽ tiến hành xây dựng hoàn thiện hệ thống các quy chế thuộc các lĩnh vực:
 - ✓ Quản lý và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh.
 - ✓ Quan hệ nội bộ Công ty.
 - ✓ Quan hệ giữa Công ty với các công ty con, công ty liên doanh, liên kết.
 - ✓ Quản lý tuyển dụng, đào tạo, phát triển nguồn nhân lực.
- Việc xây dựng và hoàn thiện các Quy chế quản lý nội bộ giúp Công ty có được một hệ thống hoàn chỉnh các văn bản quy định về tổ chức, hoạt động, chế độ, chính sách tạo hành lang pháp lý cho tổ chức và hoạt động của Công ty. Các Quy chế cũng là cơ sở để xem xét trách nhiệm của các đơn vị và cá nhân trong việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ được Công ty giao và giúp cho hoạt động quản lý, điều hành được nhịp nhàng và thông suốt.

✚ Nâng cao năng lực hoạt động cho các chi nhánh

Các chi nhánh có vị trí và vai trò quan trọng trong việc mở rộng thị trường, nâng cao năng lực kinh doanh của Công ty. Do đó, Công ty phải tập trung thực hiện các giải pháp nhằm nâng cao năng lực hoạt động cho các đơn vị này, cụ thể là:

- Các phòng, ban chuyên môn nghiệp vụ cần tăng cường công tác kiểm tra, giám sát và hướng dẫn nghiệp vụ cho các chi nhánh trong việc thực hiện các hoạt động sản xuất, kinh doanh.
- Công ty sẽ có đầu tư đúng mức về nhân lực, thiết bị và việc làm để các đơn vị này phát triển theo hướng chuyên môn hóa lĩnh vực và trở thành lực lượng nòng cốt của Công ty.
- Phân cấp quản lý và quy định trách nhiệm cho các chi nhánh phù hợp với quy mô, địa bàn hoạt động để các đơn vị được chủ động trong sản xuất, kinh doanh.

✚ Ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý

- Công nghệ thông tin đóng một vai trò rất quan trọng trong phát triển kinh tế, xã hội, an ninh, quốc phòng và đã chứng tỏ tầm ảnh hưởng rất lớn đến mọi mặt của đời sống xã hội, đặc biệt là hoạt động quản lý kinh doanh của doanh nghiệp.
- Để phát huy vai trò của công nghệ thông tin trong quản lý kinh doanh, Công ty cần đẩy mạnh hơn nữa việc ứng dụng công nghệ thông tin, vừa để tạo ra những biến chuyển mang tính bước ngoặt trong sản xuất, vừa góp phần giảm nhẹ các thủ tục hành chính, nâng cao chất lượng công tác quản lý điều hành và thực hành tiết kiệm, chống lãng phí. Công ty đề ra các giải pháp ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý như sau:
 - ✓ Tiếp tục xây dựng, hoàn thiện và nâng cao hiệu quả ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động quản lý, kinh doanh bao gồm các nội dung chủ yếu như: hệ thống thư điện tử; hệ thống thông tin quản lý văn bản và điều hành; số hóa nguồn thông tin ở dạng số theo thứ tự ưu tiên về thời gian và tầm quan trọng; tăng cường sử dụng văn bản điện tử; phát triển và cung cấp thông tin trực tuyến; thông tin công khai về tuyển dụng, chế độ lương, hưu, bảo hiểm, khen thưởng và kỷ luật.
 - ✓ Phát triển nguồn nhân lực công nghệ thông tin; tiếp tục xây dựng, bồi dưỡng kiến thức công nghệ thông tin cho cán bộ, công nhân viên; nghiên cứu xây dựng chế độ ưu đãi đối với cán bộ, công nhân viên chuyên trách về công nghệ thông tin; tổ chức tập huấn, bồi dưỡng kiến thức về ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý và đẩy mạnh ứng dụng đào tạo trực tuyến cho cán bộ, công nhân viên.
 - ✓ Đầu tư thiết bị công nghệ thông tin một cách đồng bộ; trang bị sử dụng một số phần mềm chuyên dụng để ứng dụng vào quản lý, kinh doanh như: phần mềm dùng chung quản lý văn bản, phần mềm quản lý nhân sự - lao động, phần mềm quản lý

vật tư - thiết bị để giảm thiểu việc sử dụng giấy tờ; khuyến khích cán bộ, công nhân viên khai thác thông tin trên môi trường mạng phục vụ công tác.

- ✓ Tăng cường và khuyến khích sử dụng các hình thức truyền thông cơ bản như thư điện tử, điện thoại, fax; đưa thông tin lên cổng thông tin điện tử hoặc trang thông tin điện tử của Công ty để trao đổi thông tin ở khoảng cách xa, tạo thói quen làm việc của cán bộ, công nhân viên trên môi trường mạng và hệ thống thông tin trợ giúp nhằm thay thế văn bản giấy.
- ✓ Từng bước tích hợp các hệ thống thông tin, tiếp tục xây dựng và mở rộng hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu phục vụ cho hoạt động quản lý, điều hành chung của Công ty.

13.3.5.Nhóm giải pháp về sắp xếp tổ chức bộ máy:

- Việc tổ chức lại các phòng, ban đảm bảo phù hợp giữa chức năng, lĩnh vực quản lý và bộ phận quản lý sao cho tất cả các chức năng và lĩnh vực quản lý đều có phòng ban, nhân viên phụ trách và mỗi một phòng ban, nhân viên đều có công việc phụ trách. Việc tổ chức lại bộ máy giúp việc được thực hiện theo hướng sau:
 - ✓ Nghiên cứu làm tinh gọn bộ máy, giảm được các mối quan hệ công tác; đồng thời tiết kiệm các chi phí, góp phần nâng cao hiệu quả công tác quản lý.
 - ✓ Nghiên cứu thành lập Bộ phận kiểm soát nội bộ để thực hiện chức năng giúp lãnh đạo Công ty quản lý hữu hiệu và hiệu quả hơn các nguồn lực góp phần hạn chế tối đa những rủi ro phát sinh trong quá trình sản xuất kinh doanh; đồng thời giúp xây dựng một nền tảng quản lý vững chắc phục vụ cho quá trình mở rộng sản xuất và phát triển của Công ty.

13.3.6.Giải pháp về công tác chính trị, tư tưởng, đoàn thể:

- Đảng bộ Công ty thường xuyên phối hợp với Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc đưa ra các đường lối, chủ trương, các biện pháp, giải pháp cụ thể để thực hiện các chỉ tiêu kinh tế - xã hội theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, phù hợp với chiến lược phát triển vùng và thành phố Cần Thơ giai đoạn 2016-2020 và các giai đoạn sau đó.
- Giáo dục chính trị tư tưởng cho cán bộ Đảng viên, người lao động thực hiện đúng đường lối chủ trương của Đảng, chính sách pháp luật của Nhà nước.
- Tăng cường giáo dục đội ngũ CBCNV phát huy truyền thống 40 năm phát triển và trưởng thành của Công ty để đưa Công ty ngày càng phát triển một cách vững chắc.
- Tổ chức Công đoàn thường xuyên phối hợp với Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc đưa ra các giải pháp thực hiện các chỉ tiêu kinh tế xã hội Công ty đề ra; động viên tinh thần đối với người lao động thuộc tổ chức mình để họ phấn khởi yên tâm thi đua lao động.

- Phát động các phong trào thi đua nhằm động viên các bộ phận, đơn vị hoàn thành nhiệm vụ; Khen thưởng kịp thời về vật chất và tinh thần cho các đơn vị, cá nhân hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao.
- Quan tâm đến đời sống tinh thần của người lao động bằng cách thường xuyên tổ chức các hoạt động phong trào: Thể dục thể thao, văn hoá, văn nghệ ...

13.3.7. Giải pháp tiết kiệm, chống tham nhũng, lãng phí:

- Tiết kiệm, chống tham nhũng, lãng phí là một trong những giải pháp quan trọng để thực hiện thành công các chỉ tiêu kinh tế xã hội Công ty đã đề ra:
- Tuyên truyền, giáo dục, học tập luật phòng chống tham nhũng, lãng phí theo đường lối chủ trương của Đảng và Nhà nước cho cán bộ, người lao động trong toàn Công ty.
- Thực hành tiết kiệm chống lãng phí.
- Có chế độ khen thưởng xứng đáng cho những tập thể cá nhân có thành tích trong tiết kiệm, chống tham nhũng, lãng phí.
- Đề ra các biện pháp chống tham nhũng, lãng phí như: Thực hiện việc kê khai tài sản đối với cán bộ Đảng viên, người lãnh đạo quản lý đơn vị theo đúng quy định; giám sát việc kê khai tài sản của các đối tượng kê khai; đưa ra các quy chế quản lý tài chính, vật tư thiết bị, thanh toán tiền lương,... và giám sát việc thực hiện các quy chế.

**PHẦN III: PHƯƠNG HƯỚNG PHÁT TRIỂN DOANH NGHIỆP
SAU CỔ PHẦN HÓA**

1. Mục tiêu cổ phần hóa:

Cổ phần hóa Công ty để hình thành công ty đa sở hữu, huy động vốn của các nhà đầu tư để nâng cao năng lực tài chính.

Huy động và thu hút vốn đầu tư của các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Qua đó, tạo nguồn lực để phát triển Công ty, đổi mới và nâng cao trình độ công nghệ và phương thức quản lý, nâng cao hiệu quả và sức cạnh tranh của Công ty trong điều kiện hội nhập kinh tế quốc tế.

Tạo điều kiện cho người lao động và các cổ đông góp vốn tham gia giám sát, quản lý, gắn bó với Công ty, từ đó góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, tài sản của Nhà nước tại Công ty, đảm bảo lợi ích cho các cổ đông.

Đổi mới hình thức sở hữu, tạo điều kiện đổi mới trong quản lý Công ty, làm cho Công ty tự chủ hơn, năng động hơn và trách nhiệm hơn, phù hợp với cơ chế thị trường và tiến trình hội nhập thương mại quốc tế.

Thực hiện công khai minh bạch theo nguyên tắc thị trường, khắc phục tình trạng cổ phần khép kín trong nội bộ Công ty, gắn với thị trường vốn và chứng khoán.

2. Yêu cầu cổ phần hóa:

Đảm bảo sự phát triển ổn định của Công ty sau cổ phần hóa.

Đảm bảo an toàn, không gây ra biến động lớn trong hoạt động của hệ thống sản xuất kinh doanh Công ty.

Đảm bảo hài hòa lợi ích Nhà nước, doanh nghiệp, nhà đầu tư và người lao động.

Thực hiện công khai minh bạch theo nguyên tắc thị trường.

3. Hình thức cổ phần hóa:

Theo điều 4 Nghị định 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 có quy định các hình thức cổ phần hóa như sau:

- Giữ nguyên vốn nhà nước hiện có tại doanh nghiệp, phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ.
- Bán một phần vốn nhà nước hiện có tại doanh nghiệp hoặc kết hợp vừa bán bớt một phần vốn nhà nước vừa phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ.
- Bán toàn bộ vốn nhà nước hiện có tại doanh nghiệp hoặc kết hợp vừa bán toàn bộ vốn nhà nước vừa phát hành thêm cổ phiếu để tăng Vốn điều lệ.

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ TP.CẦN THƠ

Căn cứ đặc điểm và tình hình hoạt động thực tế của Công ty, Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh nhà Tp. Cần Thơ chọn hình thức “**bán bớt một phần vốn nhà nước hiện có tại doanh nghiệp vừa phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ**” theo Quy định tại Khoản 2, Điều 4, Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần. Nhà nước sẽ nắm cổ phần tại Công ty với tỷ lệ nắm giữ **51% vốn điều lệ**.

4. Thông tin chung về doanh nghiệp sau cổ phần hóa:

- Tên tiếng Việt: Công ty Cổ phần Phát triển nhà Cần Thơ
- Tên tiếng Anh: Can Tho Housing Development Joint Stock Company
- Tên viết tắt: Công ty Phát triển Nhà Cần Thơ
- Trụ sở: 09 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường An Lạc, Quận Ninh Kiều, Tp. Cần Thơ
- Điện thoại: 0710.3829451
- Fax: 0710.3752483

5. Hình thức pháp lý:

Sau khi cổ phần hóa, Công ty sẽ hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần, hoạt động theo Luật Doanh nghiệp.

6. Ngành nghề kinh doanh sau cổ phần hóa:

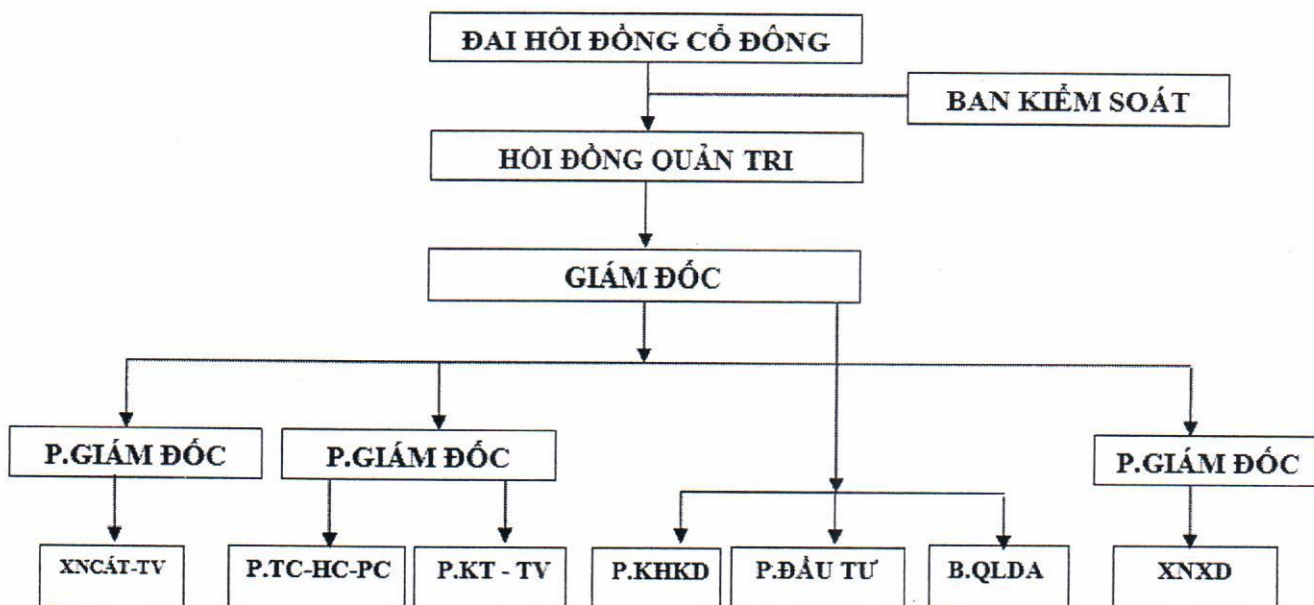
Kế thừa các ngành nghề kinh doanh đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Cần Thơ cấp theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và các ngành nghề pháp luật không cấm. Lĩnh vực chính của Công ty vẫn là kinh doanh bất động sản.

7. Cơ cấu tổ chức quản lý, điều hành và kiểm soát của công ty cổ phần:

Sau cổ phần hóa, Công ty hoạt động theo Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty do Đại hội đồng cổ đông thông qua, căn cứ theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, dưới sự quản lý, giám sát và điều hành của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc.

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ TP.CẦN THƠ

Dự kiến tổ chức bộ máy quản trị điều hành Công ty cổ phần như sau:



Nguồn: Công ty

✚ Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty.

✚ Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

Dự kiến Hội đồng Quản trị của Công ty sẽ có 03- 05 thành viên.

✚ Ban kiểm soát

Ban kiểm soát thẩm định báo cáo tài chính hàng năm, kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến hoạt động tài chính khi xét thấy cần thiết hoặc theo quyết định của đại hội đồng cổ đông hoặc theo yêu cầu của cổ đông lớn. Ban kiểm soát báo cáo Đại hội đồng cổ đông về tính chính xác, trung thực và hợp pháp của chứng từ, sổ sách kế toán, báo cáo tài chính và hoạt động của hệ thống kiểm soát nội bộ. Ban kiểm soát của Công ty dự kiến có từ 1-3 người do Đại hội đồng cổ đông bầu ra.

✚ Ban Giám đốc

Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao; giúp Giám đốc điều hành Công ty có các Phó Giám đốc. Dự kiến Ban Giám đốc của Công ty sẽ có 03- 04 thành viên, bao gồm 1 Giám đốc và 02- 03 Phó Giám đốc.

📌 Các Phòng chuyên môn và các xí nghiệp:

Bộ máy giúp việc của Công ty gồm các phòng ban chuyên môn và các xí nghiệp: Phòng Tổ chức - Hành chính - Pháp chế; Phòng Kế hoạch - Kinh doanh; Phòng Kế toán – Tài vụ; Phòng Đầu tư; Ban Quản lý dự án; Xí nghiệp Xây dựng; Xí nghiệp Cát – Tư vấn; bộ phận môi giới BĐS; bộ phận kinh doanh vật liệu xây dựng và trang trí nội thất.

8. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ

8.1. Căn cứ xác định vốn điều lệ

Căn cứ tại thời điểm 31/12/2014, giá trị thực tế của doanh nghiệp và giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp như sau:

- Giá trị thực tế của doanh nghiệp: **807.664.174.182** đồng.
- Nợ thực tế phải trả : **755.004.865.906** đồng.
- Giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp: **52.659.308.276** đồng.

8.2 Quy mô vốn điều lệ

- Vốn điều lệ: 52.700.000.000 đồng (Năm mươi hai tỷ, bảy trăm triệu đồng).
- Số lượng cổ phần: 5.270.000 cổ phần.
- Loại cổ phần: cổ phần phổ thông.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần.

Trên cơ sở các căn cứ nêu trên, quy mô vốn điều lệ của Công ty cho giai đoạn sau cổ phần hóa (2016 – 2018) như sau:

| Chỉ tiêu | Năm 2016 | Năm 2017 | Năm 2018 |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|
| Vốn điều lệ (đồng) | 52.700.000.000 | 52.700.000.000 | 52.700.000.000 |

Nguồn: Công ty

8.3. Cơ cấu vốn điều lệ

Công ty đề xuất xây dựng phương án Nhà nước nắm giữ cổ phần ở mức **51%** vốn điều lệ. Cơ cấu vốn điều lệ theo cổ phần sở hữu của cổ đông dự kiến như sau:

| Stt | Cổ đông | Tỷ lệ nắm giữ (%) | Số cổ phần (CP) | Giá trị cổ phần (đồng) |
|-----|----------------------------|-------------------|-----------------|------------------------|
| 1 | Cổ đông Nhà nước | 51,00 | 2.687.700 | 26.877.000.000 |
| 2 | Cổ đông là CBCNV (2.1+2.2) | 6,05 | 318.800 | 3.188.000.000 |

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ TP.CẦN THƠ

| | | | | |
|-------------|--|--------------|------------------|-----------------------|
| 2.1 | Cổ phần bán giá ưu đãi bằng 60% giá đấu thành công thấp nhất | 2,28 | 120.400 | 1.204.000.000 |
| 2.2 | Cổ phần đăng ký mua thêm theo số năm cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp (2.2.1 + 2.2.2) | 3,76 | 198.400 | 1.984.000.000 |
| | <i>Cổ phần đăng ký mua thêm diện 200 cổ phần/năm cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp</i> | 2,02 | 106.400 | 1.064.000.000 |
| | <i>Cổ phần đăng ký mua thêm diện 500 cổ phần/năm cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp</i> | 1,75 | 92.000 | 920.000.000 |
| 3 | Cổ phần bán đấu giá cho các nhà đầu tư | 42,95 | 2.263.500 | 22.635.000.000 |
| Cộng | | 100 | 5.270.000 | 52.700.000.000 |

Nguồn: Công ty

PHẦN IV: CÁC RỦI RO DỰ KIẾN

1. Rủi ro về kinh tế:

Trong kinh tế thị trường, Công ty cũng chịu tác động bởi những rủi ro mà các doanh nghiệp trong toàn bộ nền kinh tế phải đối mặt như sự biến động của kinh tế thế giới, sự ảnh hưởng của lạm phát nền kinh tế quốc dân. Trong những năm vừa qua, kinh tế Việt Nam đã phải đối mặt với nhiều khó khăn do ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế toàn cầu, tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty cũng đã bị ảnh hưởng rất lớn. Hiện nay, mặc dù kinh tế thế giới và trong nước đã có những dấu hiệu tích cực, tuy nhiên, tình hình khó khăn chung và những thay đổi về cơ chế chính sách cũng sẽ ảnh hưởng đến Công ty trong giai đoạn đầu khi chuyển sang công ty cổ phần.

2. Rủi ro về luật pháp:

Về hình thức pháp lý và tổ chức quản lý doanh nghiệp: Công ty là doanh nghiệp nhà nước chuyển sang loại hình công ty cổ phần hoạt động theo quy định của Luật Doanh nghiệp. Công ty sẽ thích ứng với sự chuyển đổi loại hình công ty này và sẽ tiếp tục cập nhật và điều chỉnh để có sự thích nghi tốt nhất với sự thay đổi của môi trường pháp lý.

3. Rủi ro tài chính:

Hoạt động của Công ty có thể phát sinh các rủi ro tài chính sau: rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản, rủi ro ngoại tệ và rủi ro lãi suất. Công ty chịu trách nhiệm trong việc thiết lập các chính sách và các kiểm soát nhằm giảm thiểu các rủi ro tài chính cũng như giám sát việc thực hiện các chính sách và các kiểm soát đã thiết lập.

4. Rủi ro đặc thù ngành:

Là doanh nghiệp hoạt động trên lĩnh vực đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình nên công tác tìm kiếm dự án, công tác đền bù giải phóng mặt bằng sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ của dự án, từ đó ảnh hưởng đến tình hình hoạt động của Công ty.

Thị trường bất động sản chịu sự tác động của Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn có liên quan, đòi hỏi các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực này phải có quy mô lớn về vốn. Trong khi đó, quản lý của Nhà nước đối với lĩnh vực này còn nhiều bất cập, hiện còn có quá nhiều quy định chồng chéo và phức tạp nhưng không điều tiết và kiểm soát được tình hình của thị trường dẫn tới tình trạng cạnh tranh không lành mạnh, phát triển tự phát, mất cân đối cung cầu.

Trong hoạt động xây dựng cơ bản, bên cạnh thời gian thi công các công trình thường kéo dài thì việc giải ngân nguồn vốn thường chậm, quá trình hoàn thiện hồ sơ quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường kéo dài cho nên sẽ có ảnh hưởng đến tình hình tài chính, công tác thu hồi công nợ của các công ty xây dựng.

Bên cạnh đó, hiện nay giá cả của các loại nguyên vật liệu đầu vào vẫn có những diễn biến phức tạp, làm ảnh hưởng đến giá vốn của các sản phẩm kinh doanh của Công ty.

5. Rủi ro của đợt chào bán:

Đợt chào bán của Công ty là đợt chào bán lần đầu ra công chúng nên tính thanh khoản thấp hơn so với các công ty hoạt động trong cùng lĩnh vực có cổ phiếu niêm yết trên sàn giao dịch.

Đợt chào bán cổ phần của Công ty sẽ phụ thuộc vào diễn biến tình hình thị trường chứng khoán niêm yết tại thời điểm chính thức đấu giá, tâm lý của các nhà đầu tư cũng như tính hấp dẫn cổ phần của Công ty. Vì vậy, có thể có rủi ro không bán hết số cổ phần dự định chào bán.

6. Rủi ro khác:

Bên cạnh những yếu tố rủi ro đã nêu trên, còn có các yếu tố rủi ro xảy ra do hiện tượng thiên nhiên khách quan mang tính bất khả kháng như thiên tai (bão, lụt, hạn hán, dịch bệnh, động đất...), chiến tranh hoặc hỏa hoạn,... Những rủi ro này nếu xảy ra sẽ gây ra không ít khó khăn và ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

PHẦN V: THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

I. PHƯƠNG THỨC CHÀO BÁN CỔ PHẦN:

1. Đối tượng mua cổ phần:

- Đối tượng mua cổ phần bao gồm: người lao động Công ty và các nhà đầu tư trong và ngoài nước mua thông qua đấu giá theo Điều 6 và Điều 48, Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ.
- Cổ phần phát hành cho người lao động được phân phối theo danh sách được duyệt.
- Cổ phần phát hành cho các nhà đầu tư khác được phân phối thông qua hình thức đấu giá công khai tại Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh.

2. Cổ phần ưu đãi bán cho cán bộ công nhân viên:

2.1. Mục tiêu chào bán:

Mục tiêu của việc chào bán cổ phần cho người lao động được thực hiện theo chính sách của Nhà nước nhằm gắn kết người lao động với Công ty; đồng thời nhìn nhận những đóng góp của người lao động với giá trị của Công ty và tạo động lực cho người lao động gắn bó tương lai với Công ty.

2.2. Quy mô chào bán:

Số lượng cổ phần Công ty bán ưu đãi cho người lao động là: **318.800** cổ phần, tương ứng với **6,05%** vốn điều lệ của Công ty Cổ phần, bao gồm:

✚ **Cổ phần chào bán cho CB-CNV theo tiêu chuẩn thâm niên làm việc trong khu vực Nhà nước:**

Cổ được ưu đãi giảm giá bằng 60% giá đấu thành công thấp nhất theo quy định tại Khoản 1, Điều 48, Nghị định số 59/2011/NĐ-CP được thực hiện tại Công ty theo danh sách đã được Đại hội đại biểu người lao động bất thường thông qua (Theo Biên bản họp Đại hội đại biểu người lao động bất thường ngày 03 tháng 6 năm 2016):

- Tổng số người lao động trong danh sách lao động của Công ty tại thời điểm ngày 31/05/2016: 93 người.
- Tổng số người được mua cổ phần giá ưu đãi: 93 người.
- Tổng số người đăng ký mua cổ phần giá ưu đãi: 93 người.
- Tổng số năm làm việc trong khu vực Nhà nước tương ứng của số người đăng ký tham gia mua cổ phần giá ưu đãi theo chế độ quy định: 1.204 năm.

- Số cổ phần giá ưu đãi của 93 người đã đăng ký mua theo số năm làm việc trong khu vực Nhà nước: 120.400 cổ phần.
- Thời gian bán cổ phần cho CBCNV: Sau khi công ty triển khai bán đấu giá cổ phần, Công ty sẽ triển khai bán cổ phần cho CBCNV.

Giá bán: Theo quy định tại Khoản 1, Điều 48, Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần thì giá bán cổ phần cho người lao động trong trường hợp này bằng 60% giá đấu giá thành công thấp nhất.

✦ Cổ phần người lao động đăng ký mua thêm theo quy định tại Khoản 2, Điều 48 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP được thực hiện tại Công ty theo danh sách đã được Hội nghị người lao động bất thường thông qua.

- Người lao động có tên trong danh sách thường xuyên của doanh nghiệp tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa, thuộc đối tượng doanh nghiệp cần sử dụng và có cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp trong thời hạn ít nhất là 03 năm (kể từ ngày doanh nghiệp được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu) sẽ được mua thêm theo mức 200 cổ phần/01 năm cam kết làm việc tiếp trong doanh nghiệp nhưng tối đa không quá 2.000 cổ phần cho một người lao động.
- Riêng người lao động là các chuyên gia giỏi, có trình độ chuyên môn nghiệp vụ cao làm việc tại doanh nghiệp được mua thêm theo mức 500 cổ phần/01 năm cam kết làm việc tiếp trong doanh nghiệp nhưng tối đa không quá 5.000 cổ phần cho một người lao động. Doanh nghiệp cổ phần hóa căn cứ đặc thù ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh của mình xây dựng và quyết định các tiêu chí để xác định chuyên gia giỏi, có trình độ nghiệp vụ cao và phải được nhất trí thông qua tại Đại hội công nhân viên chức của doanh nghiệp trước khi cổ phần hóa.
- Tiêu chí để xác định chuyên gia giỏi có trình độ nghiệp vụ cao đã được Đại hội đại biểu người lao động nhất trí thông qua (Theo Biên bản họp Đại hội đại biểu người lao động bất thường ngày 03 tháng 06 năm 2016):
 - ✓ Về điều kiện: người lao động không quá 57 tuổi đối với Nam, 52 tuổi đối với Nữ.
 - ✓ Về tiêu chuẩn: phải đạt các tiêu chuẩn sau:
 - Tiêu chuẩn chung: người lao động phải đạt các tiêu chuẩn
 - Người lao động phải có tên trong danh sách lao động thường xuyên tại thời điểm ngày 31/05/2016 và thuộc đối tượng Công ty có nhu cầu sử dụng;
 - Người lao động phải cam kết làm việc cho Công ty ít nhất là 03 năm kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu.

- Tiêu chí về chuyên môn nghiệp vụ, chức danh: người lao động phải đạt một trong các tiêu chuẩn sau:
 - Cán bộ chủ chốt của Công ty (Hội đồng thành viên, Ban Giám đốc, Kiểm soát viên, Kế toán trưởng, các Trưởng/phó phòng ban, Giám đốc, Phó Giám đốc các XN trực thuộc.
 - Chủ tịch công đoàn cơ sở Công ty.
 - Chủ tịch Hội cựu chiến binh Công ty.
 - Chuyên viên chính, kỹ sư chính.
 - Chuyên viên, kỹ sư đang hưởng lương từ bậc 5/8 trở lên.
 - Người lao động có bằng thạc sỹ chuyên môn phù hợp ngành nghề của Công ty.
 - Tiêu chí về thâm niên công tác:
 - Người lao động có trình độ từ Đại học trở lên, phải có thâm niên công tác ít nhất 02 năm.
 - Người lao động có trình độ tốt nghiệp từ PTTH có ít nhất phải có thâm niên công tác 03 năm.
 - Tổng số lao động của Công ty có trong danh sách tại thời điểm ngày 31/12/2015 thuộc đối tượng chuyển sang làm việc tiếp tại công ty cổ phần 93 người:
 - Tổng số người tham gia đăng ký mua thêm cổ phần theo mức 200 cổ phần/1 năm cam kết làm việc tiếp cho doanh nghiệp là: 64 người; Số cổ phần người lao động đăng ký mua thêm theo tiêu chuẩn này: 106.400 cổ phần.
 - Tổng số người tham gia đăng ký mua thêm cổ phần theo mức 500 cổ phần/1 năm cam kết làm việc tiếp cho doanh nghiệp là: 20 người. Số cổ phần người lao động đăng ký mua thêm theo tiêu chuẩn này: 92.000 cổ phần.
 - Giá bán: Theo quy định tại Khoản 2b, Điều 48, Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần thì giá bán cổ phần cho người lao động trong trường hợp này bằng giá đầu thành công thấp nhất.
 - Thời gian bán cổ phần cho CBCNV: Sau khi công ty triển khai bán đấu giá cổ phần, Công ty sẽ triển khai bán cổ phần cho CBCNV
 - Số cổ phần bán cho CBCNV trong trường hợp này được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông sau khi kết thúc thời gian cam kết.
- 3. Cổ phần bán đấu giá cho các nhà đầu tư thông thường:**

Số cổ phần bán đấu giá sẽ được bán cho các nhà đầu tư theo hình thức bán đấu giá ra công chúng thông qua Sở giao dịch chứng khoán, cụ thể như sau:

- Số cổ phần tổ chức bán đấu giá cho các nhà đầu tư: **2.263.500** cổ phần, tương đương **42,95%** vốn điều lệ của Công ty.
- Đối tượng tham gia đấu giá: Tất cả các nhà đầu tư là tổ chức hoặc cá nhân trong nước.
- **Giá khởi điểm:** 10.000 đồng/1 cổ phần.
- **Thời gian bán cổ phần:** Công ty triển khai theo kế hoạch bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng. Từ kết quả bán đấu giá cổ phần thành công. Công ty tiến hành bán cho người lao động.
- **Cơ quan bán đấu giá cổ phần**

Theo quy định tại Điều 7 Thông tư số 196/2011/TT-BTC ngày 26/12/2011 thì toàn bộ cổ phần bán đấu giá (**2.263.500 cổ phần**) được tổ chức bán tại Sở giao dịch chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh.

4. Kế hoạch đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán:

Sau khi chính thức đi vào hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần, Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Cần Thơ sẽ căn cứ vào quy mô vốn điều lệ và số lượng cổ đông thực tế nếu đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật sẽ thực hiện đăng ký Công ty đại chúng tại Ủy ban chứng khoán Nhà nước, đăng ký lưu ký chứng khoán tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch chứng khoán tập trung UPCoM trong thời hạn (90) chín mươi ngày theo đúng quy định của Quyết định số 51/2014/QĐ-TTg ngày 15/09/2014 của Thủ tướng Chính phủ và quy định của pháp luật chứng khoán và thị trường chứng khoán.

II. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU TỪ CỔ PHẦN HÓA

Do chưa tổ chức bán đấu giá, chưa xác định được giá đấu thành công và giá đấu thành công thấp nhất nên Công ty tạm tính số tiền thu từ cổ phần hóa theo phương án giả định tất cả số lượng cổ phần bán ra được mua với giá theo giá khởi điểm là 10.000 đồng/cổ phần, sau khi có giá chính thức sẽ điều chỉnh theo, cụ thể như sau:

| STT | Nội dung | Số tiền (đồng) |
|------------|--|-----------------------|
| 1 | Giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp | 52.659.308.276 |
| 2 | Các khoản tiền thu từ bán cổ phần khi cổ phần hóa | 25.341.400.000 |
| 2.1 | Thu từ bán cổ phần cho người lao động | 2.483.400.000 |
| 2.1.1 | <i>Bán giá ưu đãi theo thâm niên</i> | 722.400.000 |
| 2.1.2 | <i>Bán giá theo cam kết làm việc lâu dài</i> | 1.984.000.000 |
| 2.2 | Thu từ bán đấu giá cổ phần | 22.635.000.000 |
| 3 | Vốn điều lệ của Công ty | 52.700.000.000 |
| 4 | Chi phí cổ phần hóa dự kiến | 500.000.000 |
| 5 | Chi phí giải quyết cho lao động dôi dư | 0 |
| 6 | Số tiền thu từ bán phần vốn Nhà nước còn lại sau khi trừ đi các khoản chi theo quy định [(1+2-3-4-5)] | 24.800.708.276 |

Nguồn: Công ty

Việc quản lý, sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa thực hiện theo quy định tại Mục III Thông tư số 196/2011/TT-BTC ngày 26/12/2011 của Bộ Tài chính.

III. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH VỀ NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

1. Ban chỉ đạo cổ phần hóa:

Bà Hoàng Thị Huệ Chức vụ: Phó Giám đốc Sở Tài chính - Trưởng Ban chỉ đạo Cổ phần hóa

2. Doanh nghiệp cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà Tp. Cần Thơ

Ông Nguyễn Kim Thiện

Chức vụ: Chủ tịch

Bà Bùi Lê Thảo Ngọc

Chức vụ: Kế toán trưởng

Những người có tên được nêu trên đây bảo đảm rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là phù hợp với thực tế để nhà đầu tư có thể đánh giá tài sản, tình hình tài chính, kết quả và triển vọng kinh doanh của Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà Tp. Cần Thơ trước khi đăng ký tham dự đấu giá mua cổ phần.

3. Tổ chức tư vấn triển khai tổ chức bán đấu giá

Ông Tống Minh Tuấn

Chức vụ: Giám đốc Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN HCM

Việc đánh giá và chọn lựa ngôn từ trong Bản công bố thông tin này đã được chúng tôi thực hiện một cách thận trọng dựa trên các thông tin và số liệu do Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà Tp. Cần Thơ cung cấp.

IV. KẾT LUẬN

Bản công bố thông tin được cung cấp cho nhà đầu tư nhằm mục đích giúp nhà đầu tư có thể đánh giá tài sản, nguồn vốn, tình hình tài chính, kết quả và triển vọng kinh doanh của Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà Tp. Cần Thơ trước khi đăng ký tham gia đấu giá mua cổ phần.

Bản công bố thông tin được lập trên cơ sở các thông tin, số liệu do Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà Tp. Cần Thơ cung cấp và phương án cổ phần hóa đã được phê duyệt theo quy định đảm bảo tính công khai, minh bạch và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các nhà đầu tư.

Chúng tôi kính mong các nhà đầu tư tham khảo Bản công bố thông tin này trước khi ra quyết định tham gia đấu giá mua cổ phần của Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà Tp. Cần Thơ.

Trân trọng cảm ơn./.

