

CÓ PHẦN ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG THUỘC SỞ HỮU CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC (SCIC) TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ. ĐÂY KHÔNG PHẢI LÀ ĐỢT CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN ĐỂ HUY ĐỘNG VỐN CHO CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ MÀ CHỈ LÀM THAY ĐỔI TỶ LỆ SỞ HỮU TRONG CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ KHÔNG LÀM THAY ĐỔI MỨC VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ ĐĂNG KÝ CỦA CÔNG TY. SCIC KHUYẾN CÁO CÁC NHÀ ĐẦU TƯ THAM KHẢO THÔNG TIN ĐÃ CÔNG BỐ, ĐỌC QUY CHẾ ĐẤU GIÁ, BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN NÀY VÀ CÁC TUYÊN BỐ VỀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN THAM GIA TRƯỚC KHI QUYẾT ĐỊNH ĐĂNG KÝ MUA CỔ PHẦN CHUYỂN NHƯỢNG.



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

**VỀ VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỔ PHẦN CỦA TỔNG
CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC TẠI
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ**

TỔ CHỨC CHÀO BÁN CỔ PHẦN



SCIC

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH
VỐN NHÀ NƯỚC**

Địa chỉ: Tầng 23, Tòa nhà Charmvit, số 117 Trần Duy Hưng, Q. Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: (024) 3824 0703 Fax: (024) 6278 0136

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Địa chỉ: Số 9 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường An Lạc, Quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Điện thoại: 02923.829451

Fax: 02923.785483

TỔ CHỨC TƯ VẤN



DONGA
Securities

**CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN
CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐÔNG Á**

Địa chỉ: Tầng 2 và tầng 3, Tòa nhà 468 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 2, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 3833 6333 Fax: (028) 3835 1919

Cần Thơ, tháng 01 năm 2019

THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHẦN CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC

1. Thông tin về tổ chức phát hành

- Tên công ty : Công ty cổ phần Phát triển Nhà Cần Thơ
- Địa chỉ : Số 9 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường An Lạc, Quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.
- Vốn điều lệ hiện tại : 52.700.000.000 đồng
- Tổng số cổ phần : 5.270.000 cổ phần
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
- Ngành nghề kinh doanh : Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, sử dụng hoặc đi thuê; Nhà để ở như nhà chung cư và nhà để ở khác; Cung cấp nhà, căn hộ có đồ đạc hoặc chưa có đồ đạc hoặc có phòng sử dụng lâu dài, theo tháng hoặc năm; Nhà không phải để ở gồm: khu triển lãm, nhà kho, nơi dạy mát và trung tâm thương mại; Quản lý vận hành chung cư; Quản lý và điều hành bất động sản là nền đất phân lô;...

2. Thông tin về đợt chào bán

- Tổ chức chào bán cổ phần : Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước
- Tên cổ phần chào bán : Cổ phần Công ty cổ phần Phát triển Nhà Cần Thơ
- Loại cổ phần chào bán : Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng
- Tổng số lượng chào bán : 3.131.100 cổ phần (chiếm tỷ lệ 59,41% vốn điều lệ)
- Phương thức chào bán : Bán đấu giá công khai trọn lô
- Chuyển quyền sở hữu : Chuyển nhượng trực tiếp tại Tổ chức phát hành

3. Tổ chức Tư vấn

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐÔNG Á

Địa chỉ: Tầng 2 và tầng 3, Tòa nhà 468 Nguyễn Thị Minh Khai, P. 2, Q. 3, TP. HCM

Điện thoại: (028) 3833 6333

Fax: (028) 3835 1919

Website: www.dag.vn

4. Tổ chức bán đấu giá cổ phần

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: 16 Võ Văn Kiệt, Q.1, TP. HCM

Điện thoại: (028) 38 217 713

Fax: (028) 38 217 452

Website: www.hsx.vn

MỤC LỤC

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	7
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....	8
1. Rủi ro kinh tế.....	8
1.1. Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế.....	8
1.2. Rủi ro lạm phát.....	8
1.3. Rủi ro lãi suất.....	9
2. Rủi ro về luật pháp.....	10
3. Rủi ro cạnh tranh.....	10
4. Rủi ro từ đợt chào bán.....	10
5. Rủi ro khác.....	10
III. TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN.....	11
1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng:.....	11
2. Tổ chức có cổ phiếu được chuyển nhượng:.....	11
3. Tổ chức tư vấn bán đấu giá.....	12
IV. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT.....	13
V. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYÊN NHƯỢNG.....	14
VI. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ VỐN NHÀ NƯỚC CHUYÊN NHƯỢNG.....	15
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	15
1.1. Quá trình hình thành và phát triển.....	15
1.2. Giới thiệu về Công ty.....	16
1.3. Cơ cấu vốn cổ phần.....	17
1.5. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty trở lên.....	18
1.6. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức chào bán, những công ty mà tổ chức chào bán đang giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối với tổ chức chào bán.....	18
+ Danh sách những Công ty con của Công ty:.....	18
Không có.....	18
+ Danh sách những công ty mà tổ chức chào bán đang giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối.....	18
Không có.....	18
+ Danh sách những công ty những công ty giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối với tổ chức chào bán.....	18
2. Cơ cấu tổ chức của Công ty.....	19
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty.....	19
4. Hoạt động kinh doanh của Công ty.....	31
4.1. Sản phẩm, dịch vụ chủ yếu.....	31

4.2. Cơ cấu doanh thu.....	33
4.3. Lợi nhuận của Công ty qua các năm	34
4.4. Cơ cấu chi phí.....	34
4.5. Nhân hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền, tiêu chuẩn chất lượng.....	34
4.6. Hoạt động tiếp thị, quảng bá thương hiệu	35
4.7. Trình độ công nghệ	35
4.8. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm, dịch vụ.....	35
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty giai đoạn 2013 – 2017	35
5.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh qua các năm	35
5.2. Phân tích SWOT.....	36
6. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong ngành	37
6.1. Triển vọng phát triển của ngành.....	37
6.2. Triển vọng của Công ty	37
7. Chính sách đối với người lao động	37
7.1. Cơ cấu lao động.....	37
7.2. Chính sách tiền lương, thưởng, trợ cấp, phúc lợi.....	38
7.3. Chính sách đào tạo và tuyển dụng.....	39
8. Chính sách cổ tức	39
9. Tình hình tài chính.....	39
9.1. Các chỉ tiêu cơ bản	39
9.1.1 Trích khấu hao TSCĐ	39
9.1.2 Thanh toán các khoản nợ đến hạn.....	40
9.1.3 Các khoản phải nộp theo luật định.....	40
9.1.4. Tình hình công nợ	40
9.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	41
9.3. Ý kiến của đơn vị kiểm toán tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2017.....	42
10. Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát.....	43
10.1 Hội đồng quản trị.....	43
10.2 Ban Giám đốc, Kế toán trưởng	43
10.3 Ban Kiểm soát.....	44
11. Tài sản	44
12. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo.....	46
13. Thông tin về các cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty (thông tin về trái phiếu chuyển đổi, thông tin về các hợp đồng thuê sử dụng đất...)	48
14. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần khi chuyển nhượng vốn (nếu có).....	48
VII. THÔNG TIN VỀ VIỆC BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN	50
1. Những thông tin cơ bản về cổ phiếu được đấu giá.....	50
2. Thông tin có liên quan đến việc bán cổ phần.....	51
3. Mục đích của việc chào bán.....	51
4. Thông tin về tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng	51
5. Địa điểm công bố thông tin.....	52

6. Đối tượng tham gia đấu giá và các quy định liên quan	52
5.1. Đối tượng tham gia đấu giá.....	52
5.2. Điều kiện tham gia đấu giá.....	53
7. Nộp Đơn đăng ký tham gia đấu giá.....	53
8. Lập và nộp Phiếu tham dự đấu giá.....	54
7.1. Phiếu tham dự đấu giá hợp lệ là:.....	54
7.2. Bỏ Phiếu tham dự đấu giá kín theo đúng thời hạn quy định.	54
9. Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến.....	54
10. Làm thủ tục chuyển nhượng cổ phần.....	54
VIII. THAY LỜI KẾT.....	54

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1: Cơ cấu vốn cổ phần.....	17
Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần trở lên.....	18
Bảng 5: Cơ cấu Tổng doanh thu.....	33
Bảng 6. Lợi nhuận của Công ty qua các năm	34
Bảng 7: Tỷ trọng các khoản mục chi phí của Công ty so với doanh thu thuần.....	34
Bảng 8: Một số chỉ tiêu về kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty.....	35
Bảng 9: Cơ cấu lao động phân theo trình độ	38
Bảng 10: Tỷ lệ chia cổ tức qua các năm	39
Bảng 11: Số dư các quỹ tại các thời điểm	40
Bảng 12: Các khoản phải thu	40
Bảng 13: Các khoản phải trả.....	41
Bảng 14: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	41
Bảng 15: Danh sách thành viên Hội đồng quản trị	43
Bảng 16: Danh sách Ban Giám đốc và Kế toán trưởng.....	43
Bảng 17: Danh sách Ban kiểm soát (2016 – 2020)	44
Bảng 18: Giá trị Tài sản cố định của Công ty theo BCTC tại ngày 30/09/2018	44
Bảng 19: Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn tại ngày 30/09/2018	45

DANH MỤC HÌNH

Hình 1: Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý công ty.....	30
--	----

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014;
- Luật Quản lý sử dụng vốn Nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp số 69/2014/QH13 do Quốc hội ban hành ngày 26/11/2014;
- Nghị định số 151/2013/NĐ-CP ngày 01/11/2013 của Chính phủ về chức năng nhiệm vụ của và cơ chế hoạt động của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước;
- Nghị định số 148/2017/NĐ-CP ngày 25/12/2017 của Chính phủ về Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước;
- 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 96/2015/NĐ-CP ngày 19/10/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Doanh nghiệp;
- Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;
- Thông tư số 219/2015/TT-BTC ngày 31/12/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện một số điều của 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;
- Thông tư số 59/2018/TT-BTC ngày 16/07/2018 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 219/2015/TT-BTC ngày 31/12/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;
- Quyết định số 583/QĐ-UBCK ngày 06/07/2018 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ban hành Quy chế mẫu về bán đấu giá theo lô chuyển nhượng vốn nhà nước, vốn của doanh nghiệp nhà nước đầu tư tại công ty cổ phần;
- Quyết định số 1001/QĐ-TTg ngày 10/07/2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Phương án sắp xếp, phân loại doanh nghiệp của SCIC đến năm 2020;
- Quyết định số 55/QĐ-ĐTKDV ngày 02/04/2019 của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước về việc bán đấu giá cổ phần của SCIC tại Công ty cổ phần Phát triển Nhà Cần Thơ;
- Công văn số 49/ĐTKDV-CNPN ngày 02/04/2019 của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước về việc đấu giá cổ phần của SCIC tại Công ty cổ phần Phát triển Nhà Cần Thơ;
- Hợp đồng số 28/2018/HĐ/TV/DAS ký ngày 30/08/2018 giữa Công ty TNHH MTV Chứng khoán Ngân hàng Đông Á với Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước về dịch vụ tư vấn và tổ chức bán đấu giá cổ phần của SCIC tại Công ty cổ phần Phát triển Nhà Cần Thơ.

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro kinh tế

1.1. Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế

Sự ổn định và vững mạnh của nền kinh tế trong nước cũng như thế giới là điều kiện hết sức quan trọng và cần thiết cho việc thực hiện mục tiêu phát triển của các doanh nghiệp nói chung và Công ty cổ phần Phát triển Nhà Cần Thơ nói riêng.

Năm 2017, kinh tế - xã hội nước ta diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới tiếp tục đà phục hồi, các nền kinh tế lớn như Mỹ, Trung Quốc, Nhật Bản, Liên minh Châu Âu đạt mức tăng trưởng khả quan. Hoạt động đầu tư, thương mại toàn cầu có xu hướng cải thiện rõ rệt cùng với niềm tin của người tiêu dùng tăng lên là các yếu tố tác động tích cực đến sản xuất trong nước. Tuy nhiên, xu hướng giá tăng của chủ nghĩa dân túy, chủ nghĩa bảo hộ sản xuất, bảo hộ mậu dịch cùng những thay đổi về địa chính trị, chính sách thương mại của một số nước lớn đang là những thách thức đối với kinh tế nước ta. Ở trong nước, bên cạnh các vấn đề tồn tại của nền kinh tế như chất lượng tăng trưởng, năng suất lao động và sức cạnh tranh thấp, sự sụt giảm của ngành khai khoáng, cùng với giá thịt lợn giảm mạnh, thiên tai, bão, lũ liên tiếp xảy ra tác động tiêu cực tới sản xuất nông nghiệp và thách thức mục tiêu tăng trưởng năm 2017 của cả nước. Tuy vậy, tình hình kinh tế năm 2017 vẫn có những chuyển biến tích cực và rõ nét. Cụ thể, GDP năm 2017 tăng 6,81% so với năm 2016, trong đó quý I tăng 5,15%; quý II tăng 6,28%; quý III tăng 7,46%; quý IV tăng 7,65%. Mức tăng trưởng năm nay vượt mục tiêu đề ra 6,7% và cao hơn mức tăng của các năm từ 2011-2016.

Bước sang năm 2018, tình hình kinh tế nước ta tiếp tục có những chuyển biến tích cực, GDP 6 tháng đầu năm ước tính tăng 7,08% so với cùng kỳ năm 2017 (quý I tăng 7,45%; quý II tăng 6,79%), đây là mức tăng cao nhất của 6 tháng kể từ năm 2011 tới nay. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,93%, đóng góp 9,7% vào mức tăng trưởng chung; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 9,07%, đóng góp 48,9%; khu vực dịch vụ tăng 6,90%, đóng góp 41,4%.

Tuy nhiên, những khó khăn trong sản xuất kinh doanh và những yếu kém nội tại của nền kinh tế chưa được khắc phục triệt để, do đó rủi ro về kinh tế vẫn sẽ là yếu tố tác động đáng kể đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung, của Công ty cổ phần Phát triển Nhà Cần Thơ nói riêng trong thời gian tới.

1.2. Rủi ro lạm phát

Lạm phát là một vấn đề vĩ mô mà bất cứ doanh nghiệp nào cũng phải quan tâm khi hoạt động trong một nền kinh tế. Bất kể lạm phát do chi phí đẩy hay cầu kéo thì chúng cũng tác động đến sức mua của người tiêu dùng, chi phí của doanh nghiệp,... tác động trực tiếp đến tình hình hoạt động của doanh nghiệp. Tuy nhiên, lạm phát là điều tất yếu của một nền kinh tế, kiểm chế lạm phát ở mức độ vừa phải (dưới 10%), ổn định sẽ là động lực để phát triển nền kinh tế.

Năm 2017, theo thông tin từ Tổng cục Thống kê, lạm phát cơ bản bình quân tăng 1,41% so với bình quân năm 2016, thấp nhất kể từ năm 2011 trở lại đây. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân cả năm tăng 3,53% so với năm 2016, dưới mục tiêu 4% mà Quốc hội đề ra.

6 tháng đầu năm 2018, CPI bình quân tăng 3,29% so với cùng kỳ năm 2017. CPI tháng 6/2018 tăng 2,22% so với tháng 12/2017 và tăng 4,67% so với cùng kỳ năm trước. Điều này là do (i) Các địa phương thực hiện điều chỉnh giá dịch vụ y tế và thực hiện lộ trình tăng học phí; (ii) Giá nhiên liệu trên thị trường thế giới trong 6 tháng đầu năm tăng khá mạnh làm giá xăng dầu bình quân 6 tháng tăng 13,95% so với cùng kỳ năm trước; (iii) Giá các mặt hàng lương thực tăng 4,29% so với cùng kỳ năm trước do giá gạo tăng cao trong dịp Tết Nguyên đán và tăng theo giá gạo xuất khẩu (iv) Giá vật liệu bảo dưỡng nhà ở tăng 9,09% so với cùng kỳ năm trước do nhu cầu xây dựng tăng, giá xi măng và giá phối thép, thép thành phẩm đều tăng. Ngoài ra còn một số yếu tố như việc tăng lương tối thiểu vùng áp dụng cho người lao động ở các doanh nghiệp từ ngày 1/1/2018 làm giá bình quân một số dịch vụ như sửa chữa đồ dùng gia đình, bảo dưỡng nhà ở, dịch vụ thuê người giúp việc tăng từ 2%-8% so với cùng kỳ năm trước. Ngoài ra còn một số yếu tố như việc tăng lương tối thiểu vùng áp dụng cho người lao động ở các doanh nghiệp từ ngày 1/1/2018 làm giá bình quân một số dịch vụ như sửa chữa đồ dùng gia đình, bảo dưỡng nhà ở, dịch vụ thuê người giúp việc gia đình tăng từ 2%-8% so với cùng kỳ năm trước.

1.3. Rủi ro lãi suất

Lãi suất được xem là một trong những công cụ quan trọng nhất và hữu dụng hàng đầu của chính sách tiền tệ. Rủi ro về lãi suất xảy ra do giá trị của các dòng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính biến động theo sự thay đổi của lãi suất thị trường. Dòng tiền đó có thể đến từ các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay nợ chịu lãi suất thả nổi,...

Năm 2017, lãi suất thị trường tiếp tục ổn định. Lãi suất huy động bằng đồng Việt Nam phổ biến ở mức 0,8%-1%/năm đối với tiền gửi không kỳ hạn và kỳ hạn dưới 1 tháng; 4,3%-5,4%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 6 tháng; 5,3%-6,5%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến dưới 12 tháng; kỳ hạn trên 12 tháng ở mức 6,5%-7,3%/năm. Lãi suất cho vay các lĩnh vực sản xuất kinh doanh thông thường ở mức 6,8%-9%/năm đối với ngắn hạn; 9,3%-11%/năm đối với trung và dài hạn. Mặt bằng lãi suất trong những tháng đầu năm 2018 được giữ ổn định, lãi suất cho vay đối với các lĩnh vực ưu tiên tiếp tục giảm, trong đó các ngân hàng thương mại Nhà nước và một số ngân hàng thương mại cổ phần đã giảm khoảng 0,5%/năm lãi suất cho vay đối với các khách hàng tốt. Mặt bằng lãi suất cho vay phổ biến ở mức 6%-9%/năm đối với ngắn hạn; 9%-11%/năm đối với trung và dài hạn. Nhìn chung, cơ cấu tín dụng tiếp tục theo hướng tập trung vào các lĩnh vực sản xuất kinh doanh được ưu tiên, các dự án lớn trọng tâm, trọng điểm theo chủ trương của Chính phủ nhằm hỗ trợ có hiệu quả cho tăng trưởng kinh tế. Đây sẽ là tiền đề tiếp theo để Công ty cổ phần Phát triển Nhà Cần Thơ tiếp tục cắt giảm các chi phí tài chính của mình và đem lại một môi trường tài chính lành mạnh hơn.

2. Rủi ro về luật pháp

Là một đất nước đang phát triển, các thể chế, chính sách cũng như pháp luật của Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện nên thường có sự thay đổi. Chính sách và pháp luật có tác dụng định hướng phát triển chung cho nền kinh tế cũng như cho các doanh nghiệp. Do đó, mỗi thay đổi về mặt chính sách và pháp luật có thể tạo cơ hội hay rủi ro cho hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

3. Rủi ro cạnh tranh

Nhìn chung Công ty cổ phần Phát triển Nhà Cần Thơ là đơn vị có chỗ đứng và có khả năng cạnh tranh nhất định so với các công ty trong cùng ngành. Tuy nhiên, với xu thế toàn cầu hóa và gia tăng số lượng các doanh nghiệp có cùng ngành nghề kinh doanh, trong thời gian tới cạnh tranh trong ngành sẽ ngày càng gia tăng nhiều hơn.

4. Rủi ro từ đợt chào bán

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 cổ phần Phát triển Nhà Cần Thơ.

5. 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 cổ phần Phát triển Nhà Cần Thơ.

III. TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng:

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC (SCIC)

Tên tổ chức: Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước

Tên viết tắt: SCIC

Trụ sở chính: Tầng 23 + 24, Tòa nhà Charmvit, 117 Trần Duy Hưng, Quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

Điện thoại: (84) 24 3824 0703

Fax: (84) 24 3824 0703

Website: www.scic.vn

Email: contasc@scic.vn

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101992921 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/7/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 05/5/2016.

Người đại diện theo pháp luật:

- SCIC chưa có Tổng giám đốc đồng thời là người đại diện theo pháp luật (NĐDTPL) được bổ nhiệm và;

- Trong thời gian chưa có người đại diện theo pháp luật và chưa hoàn thành thủ tục đăng ký điều chỉnh Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh liên quan đến việc thay đổi người đại diện theo pháp luật thì Ông Nguyễn Chí Thành – Phó Tổng giám đốc Phụ trách SCIC – được Hội đồng thành viên SCIC – giao phụ trách Ban Giám đốc và nhân sự người đại diện theo pháp luật của SCIC theo Nghị quyết số 72/QĐ-ĐTKDV.HDTV ngày 31/8/2017.

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

2. Tổ chức có cổ phiếu được chuyển nhượng:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

- Ông Nguyễn Văn Mười Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Ông Nguyễn Quang Bình Chức vụ: Tổng Giám đốc

Chúng tôi xác nhận rằng SCIC là cổ đông có quyền sở hữu đầy đủ và hợp pháp đối với số cổ phần chào bán và đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý. Việc chào bán cổ phần này không phải là đợt chào bán để huy động vốn cho Công ty

mà chỉ làm thay đổi tỷ lệ sở hữu trong cơ cấu cổ đông và không làm thay đổi mức vốn điều lệ đã đăng ký của Công ty.

3. Tổ chức tư vấn bán đấu giá

CÔNG TY TNHH MTV CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐÔNG Á

- Ông **Dương Thế Quang** Chức vụ: Tổng Giám đốc

(Giấy ủy quyền số 13/2018/UQ-DAS của Chủ tịch Hội đồng thành viên DAS đã ký ngày 18/09/2018)

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ bán cổ phần của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước tại CTCP Phát triển Nhà Cần Thơ tham gia lập và công bố trên cơ sở Hợp đồng số 28/2018/HĐ/TV/DAS ký ngày 30/08/2018 giữa Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước và Công ty TNHH MTV Chứng khoán Ngân hàng Đông Á. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản công bố thông tin này được phản ánh trung thực dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Phát triển Nhà Cần Thơ cung cấp. Bản Công bố thông tin này chỉ có giá trị để tham khảo.

IV. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT

- Ban QLDA - ĐTXD: Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng
- Công ty : Công ty cổ phần Phát triển Nhà Cần Thơ
- CP : Cổ phần
- CNDKKD : Chứng nhận đăng ký kinh doanh
- DT : Doanh thu
- ĐHDCĐ : Đại hội đồng cổ đông
- GPMB : Giải phóng mặt bằng
- HĐQT : Hội đồng quản trị
- LN : Lợi nhuận
- LNST : Lợi nhuận sau thuế
- SCIC : Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước
- SXKD : Sản xuất kinh doanh
- UBND : Ủy ban nhân dân
- TĐC : Tái định cư
- TP. HCM : Thành phố Hồ Chí Minh
- Tổ chức Tư vấn/ DAS : Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Chứng khoán Ngân hàng Đông Á
- VLXD : Vật liệu xây dựng

V. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYÊN NHƯỢNG

1. Giới thiệu về Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước

1.1. Thông tin cơ bản

- Tên Công ty: Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước
- Tên tiếng Anh: State Capital Investment Corporation
- Tên viết tắt: SCIC
- Địa chỉ: 117 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hoà, Cầu Giấy, Hà Nội
- Điện thoại: 024 3824 0703 Fax: 024 6278 0136
- Website: <http://www.scic.vn>
- Logo:



- Vốn điều lệ: 50.000.000.000.000 đồng (Năm mươi nghìn tỷ đồng)
- Giấy CNĐKDN: Số 0101992921 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/07/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 05/05/2016
- Lĩnh vực hoạt động:
 - + Tiếp nhận và thực hiện quyền, nghĩa vụ đại diện chủ sở hữu nhà nước tại các doanh nghiệp theo quy định;
 - + Thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu đối với doanh nghiệp và phần vốn do Tổng công ty tiếp nhận và trực tiếp đầu tư;
 - + Tiếp tục thực hiện các hoạt động sắp xếp, cổ phần hóa, bán vốn nhà nước đầu tư tại doanh nghiệp được chuyển giao theo quy định hiện hành;
 - + Đầu tư vốn vào các tập đoàn, tổng công ty, hoặc công ty mẹ hoạt động trong lĩnh vực, ngành nghề nhà nước nắm giữ quyền chi phối; các dự án theo chỉ định của Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ; các ngành, lĩnh vực, dự án đem lại hiệu quả kinh tế theo quy định của pháp luật.
 - + Cung cấp các dịch vụ tư vấn: đầu tư, tài chính, cổ phần hóa, quản trị doanh nghiệp, chuyển đổi sở hữu doanh nghiệp, mua bán sáp nhập doanh nghiệp và các dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp khác theo quy định của pháp luật;

1.2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước (SCIC) được thành lập theo Quyết định số 151/2005/QĐ-TTg ngày 20/6/2005 của Thủ tướng Chính phủ.

Với chức năng quản lý, đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước, sự ra đời của SCIC nằm trong tiến trình cải cách kinh tế nói chung và cải cách doanh nghiệp nhà nước nói riêng nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn nhà nước. SCIC là đại diện chủ sở hữu vốn nhà nước tại các doanh nghiệp, thực hiện đầu tư vào các ngành, lĩnh vực quan trọng của nền kinh tế nhằm tăng cường vai trò chủ đạo của kinh tế nhà nước trên cơ sở tôn trọng những nguyên tắc thị trường.

Chính thức đi vào hoạt động từ tháng 8 năm 2006, SCIC quản lý danh mục đầu tư gồm các doanh nghiệp hoạt động trong nhiều lĩnh vực khác nhau của nền kinh tế như: dịch vụ tài chính, năng lượng, công nghiệp, viễn thông, xây dựng, vận tải, hàng tiêu dùng, y tế, công nghệ thông tin,....

SCIC được Thủ tướng Chính phủ quyết định chuyển sang mô hình Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu theo quyết định số 992/QĐ-TTg ngày 10 tháng 6 năm 2010.

Ngày 1 tháng 11 năm 2013, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 151/2013/NĐ-CP về chức năng, nhiệm vụ và cơ chế hoạt động của SCIC.

Ngày 25 tháng 12 năm 2017, Chính phủ ban hành Nghị định số 147/2017/NĐ-CP về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 151/2013/NĐ-CP và Nghị định số 148/2017/NĐ-CP về Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước.

2. Mối quan hệ với công ty cổ phần có vốn đầu tư cần chuyển nhượng

Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước là cổ đông chi phối của Công ty cổ phần Phát triển Nhà Cần Thơ.

3. Số cổ phiếu sở hữu

Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước sở hữu 3.131.100 cổ phần Công ty cổ phần Phát triển Nhà Cần Thơ (chiếm tỷ lệ 59,41% vốn điều lệ).

VI. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ VỐN NHÀ NƯỚC CHUYỂN NHƯỢNG

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty là một đơn vị hành chính sự nghiệp có thu được thành lập ngày 11/4/1983, có tên ban đầu là Công ty Quản lý Nhà Hậu Giang, trực thuộc Sở Nhà Đất Quản lý và Công trình đô thị Hậu Giang nhằm quản lý những căn nhà trên địa bàn không ai quản lý từ khi đất nước hoàn toàn giải phóng, bởi những chủ hộ trước đây là lính ngụy, giai cấp tư sản, Nhà nước tịch thu và quản lý.

Tháng 11/1986, theo Quyết định của UBND tỉnh Hậu Giang sáp nhập Sở Nhà Đất và Sở Xây Dựng lấy tên là Sở Xây Dựng Hậu Giang, do đó Công ty quản lý Nhà Hậu Giang trực thuộc Sở Xây Dựng Hậu Giang.

Năm 1991, Công ty đổi tên là Công ty Quản lý & Kinh Doanh Nhà Hậu Giang. Bắt đầu từ thời điểm này, Công ty được xem là một đơn vị kinh doanh với hai chức năng chính:

- Quản lý thu tiền nhà thuộc Nhà nước quản lý;
- Xây dựng và kinh doanh nhà (mua nhà sau đó cải tạo, sửa chữa để bán hay cho thuê và mua đất để cất nhà bán) và kinh doanh VLXD.

Năm 1992, tỉnh Hậu Giang được chia ra làm 2 tỉnh Cần Thơ và Sóc Trăng. Do vậy đến ngày 24 tháng 9 năm 1996, Công ty đổi tên để phù hợp với tình hình mới là Công ty Phát triển và Kinh doanh Nhà Cần Thơ. Đến năm 2003, tỉnh Cần Thơ được chia tách Tp. Cần Thơ và tỉnh Hậu Giang. Tp. Cần Thơ lên đô thị trực thuộc Trung Ương.

Ngày 12/01/2004, Công ty đổi tên thành Công ty Phát triển và Kinh doanh Nhà TP.Cần Thơ theo Quyết định số 162/2004/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ.

Đến ngày 30/6/2010, Công ty đổi tên thành Công ty Trách nhiệm Hữu hạn một thành viên Phát triển và Kinh doanh Nhà TP.Cần Thơ theo Quyết định số 1737/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ.

Ngày 16/06/2016, Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ ban hành Quyết định số 2031/QĐ-UBND phê duyệt phương án chuyển Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Phát triển và Kinh doanh Nhà thành phố Cần Thơ thành Công ty cổ phần. Công ty cổ phần Phát triển Nhà Cần Thơ chính thức hoạt động theo mô hình công ty cổ phần từ ngày 19 tháng 10 năm 2016.

1.2. Giới thiệu về Công ty

- Tổ chức phát hành : **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ**
- Tên tiếng Anh : **CANTHO HOUSING DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY**
- Tên viết tắt : **CÔNG TY PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ**
- Trụ sở chính : **Số 9 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường An Lạc, Quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ**
- Điện thoại : **02923.829451**
- Fax : **02923.785483**
- Website : **www.phattriennhacantho.com và www.ptn_cantho.com**
- Vốn điều lệ : **52.700.000.000 đồng (Năm mươi hai tỷ bảy trăm triệu đồng)**

▪ Ngành, nghề kinh doanh:

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1800158573, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 29 tháng 8 năm 2017 của Phòng Đăng ký Kinh doanh Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Cần Thơ, Công ty cổ phần Phát triển Nhà Cần Thơ kinh doanh các ngành nghề sau:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, sử dụng hoặc đi thuê; Nhà để ở như nhà chung cư và nhà để ở khác; Cung cấp nhà, căn hộ có đồ đạc hoặc chưa có đồ đạc hoặc có phòng sử dụng lâu dài, theo tháng hoặc năm; Nhà không phải để ở gồm: khu triển lãm, nhà kho, nơi dạy múa và trung tâm thương mại; Quản lý vận hành chung cư; Quản lý và điều hành bất động sản là nền đất phân lô;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình công ích; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Các ngành nghề kinh doanh khác như kinh doanh vật liệu xây dựng, du lịch, nhà hàng, ...

1.3. Cơ cấu vốn cổ phần

Hiện tại, Công ty chưa là Công ty đại chúng, gồm 99 cổ đông. Cơ cấu vốn cổ phần của Công ty cổ phần Phát triển Nhà Cần Thơ tại thời điểm 30/09/2018 như sau:

Bảng 1: Cơ cấu vốn cổ phần

STT	Cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Giá trị cổ phần (đồng)	Tỷ lệ sở hữu
1.	Trong nước:	5.270.000	52.700.000.000	100%
1.1	Vốn Nhà nước (SCIC)	3.131.100	31.311.000.000	59,41%
1.2	Trong Công ty	878.900	8.789.000.000	16,69%
1.3	Ngoài Công ty	1.260.000	12.600.000.000	23,90%
2.	Nước ngoài	-	-	
3.	Cổ phiếu quỹ	-	-	
	Tổng cộng	5.270.000	52.700.000.000	100%
1.	Cá nhân	2.138.900	21.389.000.000	40,59%
2.	Tổ chức	3.131.100	31.311.000.000	59,41%
3.	Cổ phiếu quỹ	-	-	-
	Tổng cộng	5.270.000	52.700.000.000	100%

Nguồn: Công ty Phát triển Nhà Cần Thơ

1.4. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ

Công ty không có cổ đông sáng lập.

1.5. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty trở lên

Tính đến thời điểm 30/09/2018, danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty cổ phần Phát triển Nhà Cần Thơ như sau:

Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần trở lên

STT	Cổ đông	Số cổ phần	Giá trị cổ phần	Tỷ lệ
1	Nguyễn Quang Bình	277.200	2.772.000.000	5,26%
2	Nguyễn Tiến Dũng	330.000	3.300.000.000	6,26%
3	Nguyễn Hoàng Sơn	330.000	3.300.000.000	6,26%
4	Trương Bá Lành	600.000	6.000.000.000	11,39%
5	Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà Nước (SCIC)	3.131.000	31.310.000.000	59,41%
Tổng cộng		4.668.200	46.682.000.000	88,58%

Nguồn: Công ty Phát triển Nhà Cần Thơ

1.6. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức chào bán, những công ty mà tổ chức chào bán đang giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối với tổ chức chào bán

+ **Danh sách những Công ty con của Công ty:**

Không có

+ **Danh sách những công ty mà tổ chức chào bán đang giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối**

Không có

+ **Danh sách những công ty những công ty giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối với tổ chức chào bán**

Tên công ty	Số lượng (cổ phần)	Số tiền (đồng)	Tỷ lệ sở hữu
Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà Nước (SCIC)	3.131.100	31.311.000.000	59,41%

Nguồn: Công ty Phát triển Nhà Cần Thơ

2. Cơ cấu tổ chức của Công ty

Hiện tại, Công ty cổ phần Phát triển Nhà Cần Thơ được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam Khóa XIII, kỳ họp thứ 8 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/07/2015. Cơ sở của hoạt động quản trị và điều hành của Công ty Phát triển Nhà Cần Thơ là Điều lệ tổ chức và hoạt động.

- Trụ sở chính: Số 9 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường An Lạc, Quận Ninh Kiều thành phố Cần Thơ
- Số điện thoại: 02923.829451
- Số fax: 02923.785483

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

3.1. Đại hội đồng cổ đông

DHĐCĐ gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của công ty cổ phần.

DHĐCĐ có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- Thông qua định hướng phát triển của Công ty;
- Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; quyết định mức cổ tức hàng năm của từng loại cổ phần;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên HĐQT và BKS;
- Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ mười tỷ đồng hoặc từ ba mươi lăm phần trăm (35%) trên vốn điều lệ của Công ty trở lên, tùy giá trị nào thấp hơn;
- Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty;
- Thông qua Báo cáo tài chính hằng năm;
- Quyết định mua lại trên mười phần trăm (10%) tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;
- Xem xét và xử lý các vi phạm của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát gây thiệt hại cho công ty và cổ đông công ty;
- Quyết định tổ chức lại, giải thể công ty;
- Thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh hằng năm của Công ty;
- Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

3.2. Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là tổ chức quản lý cao nhất của Công ty, do Đại hội đồng cổ đông bầu ra gồm 01 (một) Chủ tịch Hội đồng quản trị và 05 (năm) thành viên với nhiệm kỳ là 5 (năm) năm. Nhiệm kỳ hiện tại của HĐQT là 2016 – 2020.

HĐQT có trách nhiệm và quyền hạn:

- Chỉ đạo, hỗ trợ và giám sát việc điều hành của Tổng Giám đốc và các chức danh quản lý do HĐQT trực tiếp quản lý;
- Quyết định triệu tập, chuẩn bị nội dung, chương trình, tài liệu và tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên và bất thường;
- Quyết định một số công việc kinh doanh thuộc thẩm quyền của HĐQT theo đề nghị của Tổng Giám đốc;
- Quyết định mua lại dưới 10% cổ phần đã bán;
- Các nhiệm vụ khác do Điều lệ Công ty quy định.

3.3. Ban kiểm soát

Ban kiểm soát của Công ty bao gồm 04 (bốn) thành viên do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Nhiệm kỳ của Ban kiểm soát là 05 (năm) năm trùng với nhiệm kỳ của HĐQT.

BKS có nhiệm vụ và quyền hạn:

- Thực hiện giám sát HĐQT, Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty;
- Kiểm tra tính hợp lý, pháp lý, tính trung thực và mức độ cân trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, trong công tác tổ chức kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính;
- Các nhiệm vụ khác do Điều lệ Công ty quy định.

3.4. Ban điều hành

Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển Nhà Cần Thơ gồm có 01 Tổng Giám đốc và 02 Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc là người điều hành và chịu trách nhiệm về mọi mặt hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Quyết định của HĐQT, Điều lệ Công ty.

3.5. Các Phòng Ban trong Công ty

Thực hiện các công việc, chức năng nhằm đảm bảo cho việc quản lý, tổ chức, điều hành hoạt động kinh doanh được hiệu quả. Bao gồm:

- Phòng Kinh doanh
- Phòng Giải phóng Mặt bằng
- Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng
- Xí nghiệp Xây dựng

- Xí nghiệp Khai thác cát
- Phòng Kế toán Tài vụ
- Phòng Tổ chức Hành chính

❖ **Phòng Kinh doanh:**

+ **Chức năng:**

- Tham mưu giúp Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng quản trị kế hoạch đầu tư ngắn hạn, trung hạn, dài hạn; chủ động xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng năm cho Công ty;
- Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc chiến lược marketing, chiến lược sản xuất kinh doanh của Công ty nhằm phát triển thị trường; Thực hiện chức năng là cầu nối giữa Công ty và khách hàng, vừa đảm bảo quyền lợi của Công ty và vừa chăm sóc quyền lợi của khách hàng;
- Đề xuất phương án mở rộng ngành nghề kinh doanh phù hợp với năng lực, điều kiện của Công ty để tăng cường nguồn thu nhập;
- Thực hiện các chức năng Sản giao dịch bất động sản: Môi giới, định giá, tư vấn, quảng cáo, đấu giá bất động sản; giao dịch mua, bán, chuyển nhượng, cho thuê bất động sản.

+ **Nhiệm vụ:**

- Lập và triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng năm, quý, tháng; theo dõi đốc thúc các bộ phận, đơn vị thực hiện đúng tiến độ;
- Hoạch định và thực thi chiến lược và kế hoạch kinh doanh, đề xuất các giải pháp nhằm duy trì và thúc đẩy hoạt động kinh doanh bất động sản;
- Tham gia khảo sát thị trường, phát triển các dự án, tìm kiếm đối tác, liên doanh, liên kết, thiết lập mối quan hệ với khách hàng; tham mưu cho lãnh đạo đàm phán ký kết các hợp đồng bán các sản phẩm của Công ty và chịu trách nhiệm chính về việc theo dõi, đôn đốc, thu hồi nợ từ khách hàng theo Hợp đồng đã ký kết;
- Cung cấp thông tin sản phẩm, khuyến mãi và giá cả qua việc xác định các nhu cầu của khách hàng; tư vấn khách hàng trong việc tìm địa điểm, nguồn ngân sách, tiến độ, chất lượng phù hợp với nhu cầu sử dụng để giúp khách hàng lựa chọn phương án tối ưu khi mua sản phẩm của Công ty;
- Xây dựng và thiết lập hệ thống khách hàng tiềm năng, khách hàng mục tiêu, lên kế hoạch thường xuyên chăm sóc định kỳ khách hàng tiềm năng, khách hàng mục tiêu;
- Tổng hợp số liệu báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh tháng, quý, năm; phân tích đánh giá kết quả hoạt động kinh tế các dự án, công trình lớn;

- Đề xuất phương pháp quản lý, kinh doanh loại nhà chung cư và khai thác dịch vụ tại các khu nhà chung cư;
- Chủ trì tổ chức việc thực hiện các thủ tục xin cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, để bàn giao cho khách hàng đúng thời gian quy định trong hợp đồng đã ký với Công ty;
- Hướng dẫn và lập các thủ tục chuyển đổi tên hợp đồng góp vốn khi khách hàng có yêu cầu;
- Tổng hợp thông tin đưa lên sàn và website để quảng bá sản phẩm nhằm kêu gọi khách hàng và đối tác góp vốn đầu tư vào các dự án của Công ty;
- Định kỳ báo cáo Ban Tổng Giám đốc Công ty về tình hình hoạt động kinh doanh của Sàn giao dịch và đưa ra giải pháp, phương án thúc đẩy hiệu quả hoạt động kinh doanh để Ban giám đốc cho ý kiến chỉ đạo;
- Tham mưu, đề xuất với Ban Tổng Giám đốc công ty về kế hoạch sản xuất Kinh doanh bất động sản, chiến lược sản xuất kinh doanh bán sản phẩm, phương án đầu tư kinh doanh bất động sản;
- Chịu trách nhiệm trước HĐQT và Ban Tổng Giám đốc về kết quả thực hiện Kế hoạch SXKD và công tác thu hồi công nợ của Công ty hàng năm (các khoản nợ từ khách hàng theo Hợp đồng bán sản phẩm đã ký kết với Công ty);
- Thực hiện các nhiệm vụ khác do Ban Tổng Giám đốc Công ty giao.
- **Thực trạng nhân sự và hoạt động của phòng:**
- Tổng số nhân sự của Phòng: 09 người, trong đó có 03 nữ.
- Lãnh đạo Phòng có 01 Trưởng phòng và 01 Phó Trưởng phòng
- Trình độ nhân sự đáp ứng yêu cầu công việc của phòng.
- Số lượng nhân sự phù hợp với quy mô công việc của phòng.

❖ **Phòng Giải phóng mặt bằng:**

+ **Chức năng:**

- Tham mưu giúp cho Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc bồi thường cho các hộ dân có đất trong dự án công ty theo quy định của Luật đất đai, đề xuất việc sắp xếp, bố trí nền tái định cư, bán nền tái định cư hoặc bán nền theo tiêu chuẩn cho các hộ dân.

+ **Nhiệm vụ:**

- Đảm bảo các phương án của Công ty và các chủ trương, chính sách, Nghị định của Nhà nước liên quan đến đất đai để thực hiện nhiệm vụ đạt hiệu quả cao và không để xảy ra sai sót.

- Giúp Ban Tổng Giám đốc phối hợp các ngành liên quan để thực hiện các bước triển khai quy hoạch của dự án như xây dựng phương án tổng thể, triển khai ra dân, kiểm kê áp giá bồi thường, phê duyệt tái định cư...
- Thỏa thuận với hộ dân theo các phương án đã được thống nhất để thực hiện việc bồi hoàn, chuyển nhượng, đổi đất và bố trí lại các lô nền cho hộ dân theo quy định.
- Phối hợp trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường hoặc các đơn vị đo đạc để xác định diện tích đất thực tế, nếu hộ dân có yêu cầu đo đạc lại.
- Thực hiện các hồ sơ giải phóng mặt bằng theo các phương án của Công ty.
- Quản lý quỹ đất đã giải phóng mặt bằng, theo dõi, giám sát các hộ dân chưa giải phóng mặt bằng.
- Đối với hộ dân đã giải phóng mặt bằng: quản lý ranh, cột, mốc, diện tích, đến khi bàn giao cho Ban QLDA – ĐTXD để thực hiện việc thi công (bảng biên bản bàn giao nội bộ).
- Đối với hộ dân chưa giải phóng mặt bằng: thường xuyên theo dõi, ngăn chặn xây dựng nhà cửa, vật kiến trúc trên đất, nếu phát hiện phối hợp với các ngành chức năng để ngăn chặn.
- Lập biên bản bàn giao nền đã bố trí tái định cư, bán tái định cư, bán theo tiêu chuẩn cho hộ dân.
- Kết hợp với các cơ quan Ban, ngành của Quận và địa phương để giải quyết các vướng mắc, khó khăn trong việc thu hồi đất, giao đất, kiểm kê, xử phạt vi phạm hành chính và đề nghị cưỡng chế một số hộ không chấp hành việc giao đất.
- Thực hiện công tác tổng hợp, thống kê, báo cáo định kỳ theo quy định.
- Tổng hợp hồ sơ làm việc các đơn vị liên quan về đất đã giải phóng mặt bằng để ra quyết định xác nhận đất thực tế giải phóng mặt bằng và mời lập đoàn bàn giao đất thực tế.
- Lập hồ sơ xin khấu trừ tiền sử dụng đất tại các dự án do Công ty làm chủ đầu tư;
- Quản lý, lưu trữ hồ sơ, luân chuyển hồ sơ GPMB theo quy định.
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo sự phân công của lãnh đạo Công ty.

+ *Thực trạng nhân sự và hoạt động của phòng:*

- Tổng số nhân sự của Phòng: 06 người, trong đó có 03 nữ.
- Lãnh đạo Phòng có 01 Trưởng phòng.
- Trình độ nhân sự đáp ứng yêu cầu công việc của phòng.
- Số lượng nhân sự phù hợp với quy mô công việc của phòng.

❖ *Ban quản lý dự án đầu tư:*

+ Chức năng:

- Ban quản lý dự án là bộ phận giúp việc cho Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của chủ đầu tư trong việc triển khai các dự án do Công ty làm chủ đầu tư;
- Tham mưu cho Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty về kế hoạch triển khai công tác đầu tư xây dựng tại các dự án do Công ty làm chủ đầu tư; đề xuất và lập các thủ tục xin điều chỉnh quy hoạch toàn phần hoặc cục bộ đối với các dự án của Công ty, nhằm mang lại hiệu quả cao nhất;
- Tham mưu, đề xuất Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong việc lập thủ tục, hồ sơ để trình cơ quan chức năng và Lãnh đạo thành phố trong việc xin giao quyền đầu tư dự án mới.

+ Nhiệm vụ:

- Tham mưu đề xuất về công tác quy hoạch, quản lý các dự án và biện pháp thi công tại các dự án do Công ty làm chủ đầu tư;
- Xin chủ trương để lập quy hoạch chi tiết 1/500 các Khu Dân cư và Khu Tái định cư do Công ty làm chủ đầu tư;
- Lập báo cáo đầu tư, báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo đánh giá tác động môi trường, hồ sơ thiết kế, dự toán, thẩm tra, kiểm toán các hạng mục công trình; Quản lý dự án đầu tư và xây dựng theo quy định của pháp luật; Giám sát chất lượng, tiến độ và an toàn lao động tại công trình do Công ty làm chủ đầu tư;
- Đảm bảo các chủ trương, chính sách, Nghị định của Nhà nước liên quan đến đất đai và các phương án của Công ty, triển khai ra dân, kiểm kê áp giá bồi thường, phê duyệt tái định cư, thỏa thuận với hộ dân theo các phương án đã được thống nhất để thực hiện việc bồi hoàn, chuyển nhượng, đổi đất và bố trí lại các lô nền cho hộ dân theo quy định;
- Phối hợp trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường và Trung tâm Phát triển Quỹ đất các quận để đo đạc và thực hiện hồ sơ giải phóng mặt bằng theo 3 phương án được Công ty duyệt; quản lý quỹ đất đã giải phóng mặt bằng, chưa giải phóng mặt bằng, quản lý ranh, cột, mốc, diện tích, thường xuyên theo dõi, phối hợp chính quyền địa phương ngăn chặn việc xây dựng nhà cửa, vật kiến trúc trên đất đã được quy hoạch;
- Chuẩn bị hồ sơ thiết kế, dự toán, tổng dự toán xây dựng công trình, để trình Lãnh đạo Công ty thẩm định, phê duyệt theo phân cấp;
- Lập hồ sơ mời thầu, chỉ định thầu, tiêu chuẩn xét thầu, tổ chức đấu thầu, xét chọn thầu và trình kết quả cho Lãnh đạo Công ty phê duyệt theo phân cấp; thực hiện đàm phán để tham mưu cho Lãnh đạo Công ty ký kết các hợp đồng với các

nhà thầu, theo phân cấp tại quy chế tổ chức và hoạt động của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc Công ty;

- Thực hiện các thủ tục xin cấp phép xây dựng, chuẩn bị mặt bằng và các công việc khắc phục vụ cho việc xây dựng công trình;
- Kiểm tra quyết toán, hoàn công các hạng mục công trình; quản lý chất lượng công trình; tổ chức nghiệm thu giai đoạn và tổng nghiệm thu công trình bàn giao đưa vào sử dụng;
- Thực hiện nhiệm vụ giám sát thi công xây dựng hoặc thực hiện nhiệm vụ giám sát của chủ đầu tư trong trường hợp thuê tư vấn giám sát;
- Quản lý, giám sát khối lượng, chất lượng, tiến độ, chi phí xây dựng, an toàn và vệ sinh lao động của công trình xây dựng;
- 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; tổng hợp các chi phí để tính toán giá thành từng loại sản phẩm, phối hợp với các bộ phận liên quan đề xuất giá bán để trình Hội đồng quản trị quyết định, phê duyệt thực hiện;
- Chịu trách nhiệm trước HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Pháp luật về chất lượng, tiến độ, an toàn lao động tại các công trình do Công ty làm chủ đầu tư.

+ *Thực trạng nhân sự và hoạt động của Ban:*

- Tổng số nhân sự của Ban: 13 người, trong đó có 02 nữ.
- Lãnh đạo Ban có 01 Giám đốc Ban và 02 Phó Giám đốc Ban.
- Trình độ nhân sự đáp ứng yêu cầu công việc của Ban.
- Số lượng nhân sự phù hợp với quy mô công việc của Ban.

❖ *Xí nghiệp Xây dựng:*

+ *Chức năng – nhiệm vụ:*

- Thi công xây dựng các công trình do Công ty giao; đặc biệt là các công trình mang tính cấp thiết như làm hạ tầng giao nền phục vụ công tác tái định cư của thành phố;
- Tham gia nhận thầu và đấu thầu các công trình bên ngoài nhằm tăng doanh thu, lợi nhuận cho Công ty và thu nhập cho người lao động;
- Thi công các công trình nội bộ theo chỉ đạo của Ban Tổng Giám đốc Công ty;
- Làm công tác tư vấn thiết kế và giám sát đối với công trình bên ngoài theo chức năng ngành nghề của Xí nghiệp;
- Chịu trách nhiệm trước HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Pháp luật về chất lượng, tiến độ, an toàn lao động tại các công trình do Xí nghiệp Xây dựng thi công;

+ *Thực trạng nhân sự và hoạt động của Xí nghiệp:*

- Tổng số nhân sự của Xí nghiệp: 20 người, trong đó có 03 nữ.
- Lãnh đạo Xí nghiệp có 01 Giám đốc và 02 Phó Giám đốc.
- Trình độ nhân sự đáp ứng yêu cầu công việc của Xí nghiệp.
- Số lượng nhân sự phù hợp với quy mô công việc của Xí nghiệp.

❖ **Xí nghiệp Khai thác cát**

+ Chức năng – nhiệm vụ:

- Thi công xây dựng các công trình do Công ty giao; đặc biệt là các công trình mang tính cấp thiết như làm hạ tầng để giao nền phục vụ công tác tái định cư của thành phố;
- Tư vấn Thiết kế, Tư vấn Giám sát, thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, hệ thống điện, hệ thống Phòng cháy chữa cháy;
- Thi công: ương trồng, cung cấp cây xanh, sản xuất gạch lát vỉa hè;
- Khai thác cát, cung cấp vận chuyển cát nền, san lấp mặt bằng công trình, nạo vét kênh mương thủy lợi;
- Tham gia nhận thầu và đấu thầu công trình bên ngoài nhằm tăng doanh thu, lợi nhuận cho Công ty và thu nhập cho người lao động;
- Chịu trách nhiệm trước HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Pháp luật về chất lượng, tiến độ, an toàn lao động tại các công trình do Xí nghiệp Khai thác cát thi công.

+ Thực trạng nhân sự và hoạt động của Xí nghiệp:

- Tổng số nhân sự của Xí nghiệp: 25 người, trong đó có 05 nữ.
- Lãnh đạo Xí nghiệp có 01 Giám đốc và 02 Phó Giám đốc.
- Trình độ nhân sự đáp ứng yêu cầu công việc của Xí nghiệp.
- Số lượng nhân sự phù hợp với quy mô công việc của Xí nghiệp.

❖ **Phòng kế toán tài vụ**

+ Chức năng:

- Tham mưu giúp Tổng Giám đốc và Hội đồng quản trị chỉ đạo, quản lý điều hành công tác kinh tế tài chính và hạch toán kế toán;
- Xúc tiến và quản lý công tác đầu tư tài chính;
- Thực hiện theo dõi công tác tiền lương, tiền thưởng và các khoản thu nhập hoặc chi trả theo chế độ chính sách đối với Người lao động.

+ Nhiệm vụ:

- Tham gia, phối hợp với các đơn vị trực thuộc xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh, kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản ngắn hạn, trung hạn, dài hạn;

- Lập kế hoạch đầu tư tài chính, kế hoạch tín dụng, cân đối các nguồn vốn phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh và chiến lược đầu tư phát triển của Công ty trong từng thời kỳ;
- Theo dõi, tính toán, cập nhật, báo cáo đầy đủ kịp thời, chính xác tình hình sử dụng, quản lý các quỹ, tài sản, vật tư, thiết bị, các nguồn vốn, quá trình và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Tổng hợp lập báo cáo thống kê về tài chính kế toán;
- Xây dựng, hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Quy chế tài chính chi tiêu nội bộ và những quy định về chi phí khác áp dụng trong nội bộ Công ty;
- Quản lý mọi khoản thu, chi theo đúng chế độ chính sách của Nhà nước và theo quy định của Công ty, bảo đảm phục vụ tốt cho mọi hoạt động của Công ty;
- Tính toán, trích nộp đầy đủ, kịp thời các khoản nộp Ngân sách, nghĩa vụ thuế và những nghĩa vụ khác đối với Nhà nước theo Luật định; thanh toán và thu hồi đúng, kịp thời các món nợ phải thu, phải trả;
- Tổ chức thực hiện chi trả cổ tức theo đúng Điều lệ, Nghị quyết của Hội đồng quản trị;
- Phối hợp với các Phòng nghiệp vụ liên quan xây dựng quy chế trả lương, xây dựng kế hoạch tiền lương, quản lý và chi tiêu các quỹ đúng quy định của Nhà nước và phù hợp với tình hình thực tế Công ty;
- Thanh toán tiền lương và các khoản khác thuộc chế độ chính sách đúng kỳ, cho cán bộ công nhân viên chức, Người lao động trong Công ty; lập sổ theo dõi thu nhập cá nhân và nộp thuế thu nhập cá nhân; hướng dẫn kiểm tra, giám sát quy chế trả lương tại các đơn vị trực thuộc;
- Tham gia nghiệm thu các công trình đầu tư xây dựng cơ bản, sửa chữa lớn, sửa chữa thường xuyên công trình, thiết bị của Công ty;
- Chủ trì công tác quyết toán đúng kỳ hạn kết quả sản xuất kinh doanh, các công trình đầu tư xây dựng, sửa chữa lớn, sửa chữa thường xuyên công trình thiết bị của Công ty;
- Tham gia các công tác sau đây: Tham gia cùng Ban QLDA - ĐTXD thẩm định các hồ sơ dự án đầu tư xây dựng, đầu tư phát triển, công tác đấu thầu;
- Tổ chức công tác kiểm kê tài sản, vật tư, thiết bị theo định kỳ và đột xuất;
- Phục vụ công tác kiểm toán theo yêu cầu;
- Theo dõi thị trường chứng khoán khi Công ty thực hiện niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán; tổng hợp tình hình phục vụ thông tin lãnh đạo;
- Tổ chức bảo quản, lưu trữ các tài liệu kế toán, tài chính, giữ bí mật các tài liệu và số liệu này; bảo quản, lưu trữ các hồ sơ chứng từ có giá trị của Công ty;

- Thực hiện các nhiệm vụ khác do Ban Tổng Giám đốc Công ty giao; Chịu trách nhiệm trước HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và pháp luật về tính chính xác của Báo cáo tài chính và các khoản thu - chi chưa hợp lý, hợp lệ.
- Chịu trách nhiệm theo dõi, thu hồi công nợ, trừ khoản công nợ khách hàng mua bán bất động sản do Phòng Kinh doanh phụ trách.

Thực trạng nhân sự và hoạt động của phòng:

- Tổng số nhân sự của Phòng: 08 người - Nữ: 04
- Lãnh đạo Phòng: Kế toán trưởng là Ông Trần Văn Mười Lăm.
- Trình độ nhân sự đáp ứng yêu cầu công việc của phòng.
- Số lượng nhân sự phù hợp với quy mô công việc của phòng.

❖ Phòng Tổ chức hành chính

+ Chức năng:

- Tham mưu cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc chỉ đạo, quản lý, điều hành về công tác quản lý lao động và tiền lương;
- Thực hiện công tác hành chính quản trị, lưu trữ văn thư bảo mật;
- Theo dõi và đề xuất thực hiện công tác thi đua phong trào, khen thưởng, kỷ luật.

+ Nhiệm vụ:

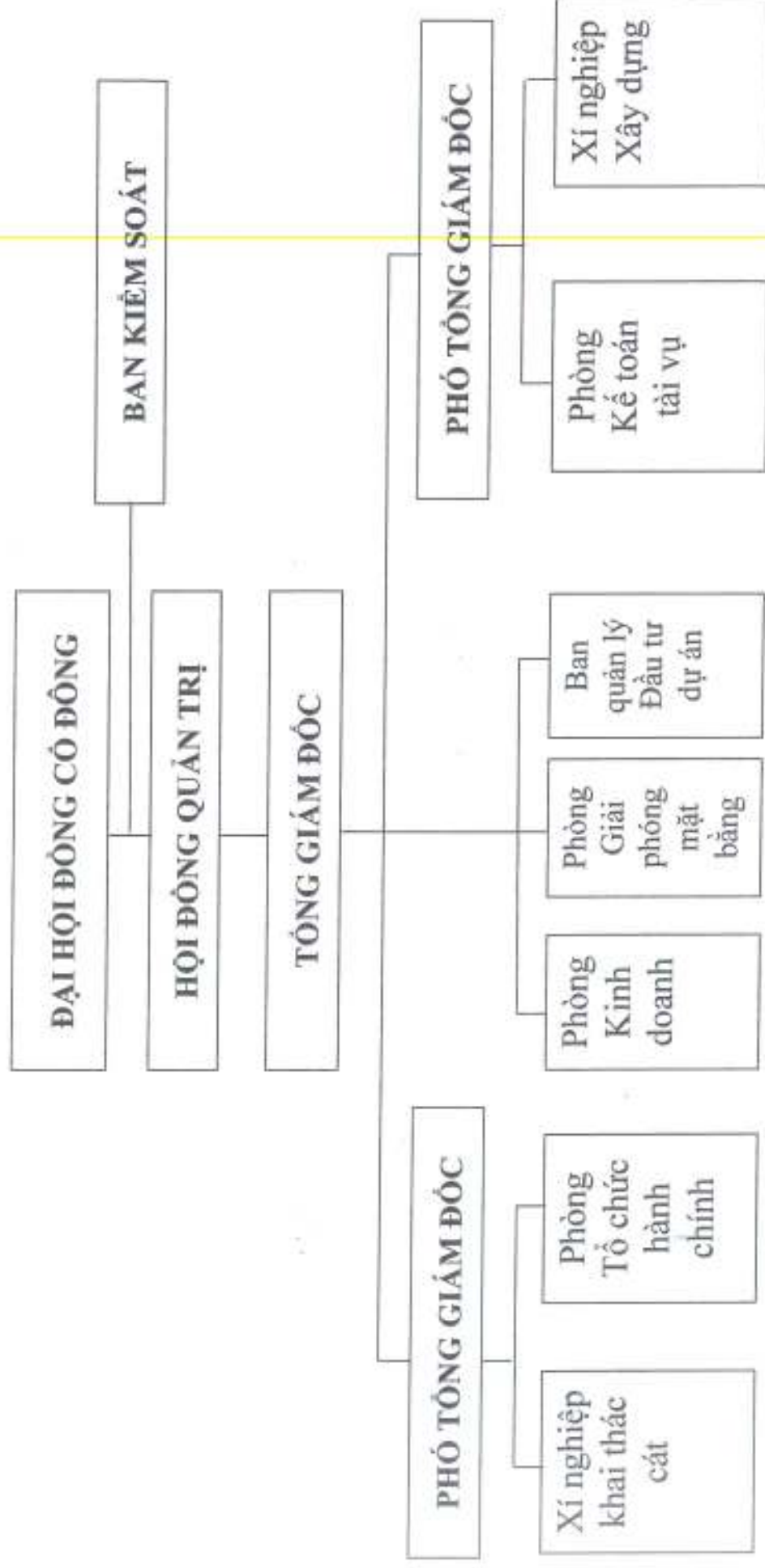
- Tổ chức thực hiện công tác quản lý nhân sự, quản lý toàn bộ hồ sơ Người lao động, thực hiện việc ký kết hợp đồng lao động và cung cấp thông tin cho việc bố trí, sắp xếp, sử dụng và ngừng sử dụng lao động, giúp Ban Tổng Giám đốc nhận xét, đánh giá Người lao động của Công ty định kỳ hoặc theo yêu cầu;
- Thẩm định trình Tổng Giám đốc quyết định tuyển dụng, bổ nhiệm, miễn nhiệm, điều động, xếp lương, nâng bậc lương, khen thưởng, kỷ luật,... đối với tất cả Người lao động thuộc thẩm quyền quyết định của Tổng Giám đốc;
- Quản lý và thực hiện đầy đủ các chế độ chính sách, chăm lo đời sống vật chất và tinh thần đối với Người lao động trong Công ty đúng theo quy định của Nhà nước và Quy chế quản lý nội bộ Công ty;
- Tổ chức thực hiện quy hoạch phát triển nguồn nhân lực, bao gồm kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng, kế hoạch tuyển dụng, kế hoạch quỹ tiền lương;
- Theo dõi việc triển khai thực hiện các Quy chế nội bộ của Công ty, làm đầu mối tổng hợp các ý kiến giúp lãnh đạo Công ty bổ sung, sửa đổi các Quy chế nội bộ phù hợp với yêu cầu thực tế;
- Làm các thủ tục để đề nghị cấp có thẩm quyền cấp Giấy phép đăng ký kinh doanh, Giấy phép hành nghề và các Giấy phép hoạt động khác cho Công ty và các đơn vị trực thuộc;

- Tiếp nhận, xem xét, xác minh đơn thư khiếu tố, khiếu nại, tố cáo có liên quan đến công nhân viên chức, Người lao động của Công ty và kiến nghị Tổng Giám đốc giải quyết theo thẩm quyền;
- Hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra, đôn đốc, phối hợp với các bộ phận thực hiện quy định an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội, an toàn vệ sinh lao động và phòng chống cháy nổ;
- Tổ chức phổ biến những văn bản quy phạm Pháp luật của Nhà nước, tuyên truyền giáo dục Pháp luật; Hướng dẫn công tác thi đua tuyên truyền trong Công ty;
- Quản lý công tác hành chính quản trị; thực hiện công tác văn thư, lưu trữ, in ấn, thông tin liên lạc, đời sống, lễ tân phục vụ hội họp, hội nghị, phương tiện đi lại;
- Làm đầu mối làm việc với các cơ quan bảo vệ Pháp luật, thanh tra, kiểm tra; Tiếp khách, báo chí, cơ quan thông tin đại chúng, các tổ chức xã hội đến làm việc với Công ty; thay mặt Công ty làm việc với chính quyền địa phương nơi đóng trụ sở Công ty; Tham dự các cuộc họp, hội nghị của các cơ quan bên ngoài theo ủy quyền của Tổng Giám đốc; nhắc nhở các bộ phận thực hiện nhiệm vụ được giao theo yêu cầu tiến độ và thời gian;
- Tham gia công tác kiểm kê vật tư, tài sản của Công ty;
- Thực hiện nhiệm vụ khác theo phân cấp do Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty giao; chịu trách nhiệm trước HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và pháp luật về công tác quản lý con dấu và thông tin bảo mật của đơn vị theo quy định pháp luật.
- Chịu trách nhiệm trước Ban Tổng Giám đốc, HĐQT và Pháp luật về quản lý, sử dụng con dấu của Công ty.

+ *Thực trạng nhân sự và hoạt động của phòng:*

- Tổng số nhân sự của Phòng: 06 người, trong đó có 02 nữ.
- Lãnh đạo Phòng: 01 Trưởng phòng.
- Trình độ nhân sự đáp ứng yêu cầu công việc của phòng.
- Số lượng nhân sự hiện nay cần bổ sung thêm 01 lao động để phù hợp với quy mô công việc của phòng.

Hình 1: Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý công ty



4. Hoạt động kinh doanh của Công ty

4.1. Sản phẩm, dịch vụ chủ yếu

Công ty cổ phần Phát triển Nhà Cần Thơ hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, đầu tư xây dựng, thi công công trình dân dụng và công nghiệp, tư vấn thiết kế và san lấp mặt bằng,...

Hiện tại, Công ty đang quản lý, khai thác 06 dự án trên địa bàn thành phố Cần Thơ với tổng diện tích quỹ đất lên đến gần 246 ha. Vị trí các dự án tập trung tại quận Ninh Kiều và Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Cụ thể:

Bảng 1: Danh mục dự án Công ty đã và đang quản lý, kinh doanh

STT	Dự án	Quy mô (m ²)	Địa điểm	Tỷ lệ TĐC /thương mại (TM)	Thời gian thực hiện	Số lượng
1	Dự án Hưng Phú I	591.436	P. Hưng Phú, Q. Cái Răng		2002	1.960
1.1	Khu dân cư Hưng Phú I	329.384		100% TM	2002	1.558 nền
1.2	Chung cư Hưng Phú	32.341		100% TM	2002	402 căn hộ
2	Khu TĐC phường Hưng Phú	258.828	P. Hưng Phú, Q. Cái Răng	100% TĐC	2003	1.255 nền
3	Khu TĐC phường Tân Phú	377.674	P. Tân Phú, Q. Cái Răng	77% TĐC	2002	798 nền
4	Khu TĐC Phú An	580.961	P. Phú Thứ, Q. Cái Răng	50% TĐC 50% TM	2003	1.889 nền
5	Khu dân cư 91B GD 1+2	278.328	P. An Khánh, Q. Ninh Kiều	100%TM	2001	1.832 nền
6	Khu dân cư 91B GD 3	208.807	P. An Khánh, Q. Ninh Kiều	100%TM	2005	751 nền

Nguồn: Công ty Phát triển Nhà Cần Thơ

Hiện tại, số lượng kinh doanh cụ thể 4 dự án Khu TĐC Phú An, Khu TĐC Tân Phú, Khu dân cư 91B giai đoạn 3 và Chung cư Hưng Phú như sau:

STT	Nội Dung	Tổng		Đã bán hoặc góp vốn đến 30/09/2018		Còn lại	
		SL	DT	SL	DT	SL	DT
1	KDC Hưng Phú I	1.558	133.145	1.558	133.145	0	0
2	Chung cư Hưng Phú	402	32.341	394	31.523	8	818
3	Khu TĐC Hưng Phú	1.053	117.513	1.053	117.513	0	0
4	Khu TĐC Phú An	1.890	262.693	1.467	187.778	423	74.915

STT	Nội Dung	Tổng		Đã bán hoặc góp vốn đến 30/09/2018		Còn lại	
		SL	DT	SL	DT	SL	DT
5	Khu TĐC Tân Phú	798	111.534	579	68.102	219	43.432
6	KDC 91B GD3	751	86.760	591	58.952	160	27.808
	TỔNG	6.452	743.986	5.642	597.013	810	146.973

Nguồn: Công ty Phát triển Nhà Cần Thơ

Đối với 03 dự án đang đầu tư, khai thác dở dang là Khu TĐC Phú An, Khu TĐC Tân Phú và Khu dân cư 91B GD3, hiện Công ty đã bán/ góp vốn hơn 60% dự án, số lượng đất nền còn lại (khoảng 40% dự án) hiện đang tiếp tục giải phóng mặt bằng, xây dựng hệ thống hạ tầng để đưa vào khai thác, kinh doanh; trong đó chủ yếu là quỹ đất phục vụ tái định cư theo quy hoạch dự án đầu tư được duyệt.

Một số vấn đề khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện dự án Khu tái định cư Phú An:

– Về việc thực hiện điều chỉnh quy hoạch của Khu tái định cư Phú An

- Công ty đã tiến hành lập thủ tục điều chỉnh quy hoạch Khu Tái định cư Phú An theo phương án đã được lãnh đạo thành phố thống nhất tại các văn bản kết luận số 223/TB-VPUB ngày 02/07/2014 và thông báo số 92/TB-VPUB ngày 24/03/2016 (giảm quy mô diện tích dự án theo ban đầu (47,5ha) và phần diện tích công viên cấp rạch Cái Sầu thực hiện theo phương án để người dân tự cải tạo) để trình Sở Xây dựng xem xét trình UBND thành phố Cần Thơ phê duyệt.
- Tuy nhiên trong quá trình xem xét hồ sơ, việc điều chỉnh quy hoạch dự án theo chủ trương trên không được sự thống nhất của Hội đồng nhân dân, Sở Xây dựng TP. Cần Thơ, Hội đồng kiến trúc và Hội đồng thẩm định Thành phố. Vì vậy, trường hợp Công ty buộc phải triển khai theo quy hoạch ban đầu thì tổng chi phí đầu tư bổ sung cho công viên dự án lên đến 181,34 tỷ đồng.

– Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho 54 căn nhà liền kề đường A2:

- Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho 54 căn nhà liền kề đường A2 (Công ty xây dựng năm 2010) đang gặp khó khăn do không đáp ứng quy định về mật độ xây dựng. Trong trường hợp phải đập bỏ một phần diện tích xây dựng ($10m^2$) thì chi phí thực hiện phá dỡ khoảng 15 tỷ /54 căn. Trường hợp khách hàng không chịu phá dỡ và trả lại nhà thì Công ty phải thu hồi nhà và trả lại tiền cho khách hàng để thực hiện tháo dỡ sau đó mới bán lại. Trường hợp 54 căn nhà trên không thống nhất tháo dỡ thì Công ty phải trả lại toàn bộ số tiền đã bán nhà là 81 tỷ cộng với lãi suất ngân hàng.

Một số vấn đề khó khăn, vướng mắc trong việc thực hiện dự án Khu dân cư 91B Giai đoạn 3:

- Chi phí nộp tiền sử dụng đất theo biểu giá quy định năm 2018 là 300 tỷ đồng. Các mặt bằng này Công ty đã bán theo phương thức góp vốn liên doanh cho khách hàng từ năm 2010, đã thu 70% giá trị hợp đồng góp vốn. Tuy nhiên, trước đây Công ty chưa nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước do chưa có Quyết định giao đất. Vì vậy, Công ty sẽ phát sinh khoản lỗ tương đối lớn từ dự án này (ước tính trên 160 tỷ đồng).

4.2. Cơ cấu doanh thu

Bảng 5: Cơ cấu Tổng doanh thu

ĐVT: 1.000 đồng

STT	Tiêu chí	Năm 2016		Năm 2017		9 tháng năm 2018	
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1	Doanh thu bán hàng hóa	1.186.551	1,06%	45.443	0,04%	249.578	0,20%
2	Doanh thu bán thành phẩm	-	0,00%	2.379.323	1,87%	1.711.727	1,34%
3	Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.758.220	4,24%	6.333.088	4,98%	6.984.520	5,47%
4	Doanh thu cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước	77.156	0,07%	-	0,00%	0	0,00%
5	Doanh thu bán bất động sản	92.869.744	82,74%	116.546.236	91,59%	118.096.204	92,42%
6	Doanh thu hợp đồng xây dựng	13.346.198	11,89%	1.945.670	1,53%	734.971	0,58%
	Tổng doanh thu	112.237.869	100%	127.249.760	100%	127.777.000	100%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC 30/09/2018 của Công ty

Nhìn chung, doanh thu của Công ty có sự tăng trưởng tích cực trong thời gian gần đây. Sau khi chuyển sang hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần thì hoạt động kinh doanh của Công ty bước đầu gặt hái được kết quả tốt, tốc độ doanh thu tăng trưởng khá ổn định ước đạt xấp xỉ 17%/năm. Trong cơ cấu doanh thu thuần của Công ty thì Doanh thu bán hàng bất động sản đang chiếm tỷ trọng cao nhất từ 82,74% - 91,59%, tiếp đến Doanh thu cung cấp dịch vụ khá ổn định chiếm trên 4%/ Tổng doanh thu, mảng hợp đồng xây dựng cũng mang về doanh thu với tỷ trọng cao tuy nhiên doanh thu từ hợp đồng xây dựng năm 2017 lại sụt giảm hơn 10 tỷ đồng so với năm 2016 chỉ chiếm 1,53% doanh thu thuần năm 2017.

4.3. Lợi nhuận của Công ty qua các năm

Bảng 6. Lợi nhuận của Công ty qua các năm

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	9 tháng năm 2018
Doanh thu thuần	92.791.104.518	112.237.869.042	127.249.760.003	127.777.000.229
LN sau thuế	2.392.762.661	5.983.981.694	13.555.266.550	8.519.556.884
% LNST/DTT	2,58%	5,33%	10,65%	6,67%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC 30/09/2018 của Công ty

4.4. Cơ cấu chi phí

Bảng 7: Tỷ trọng các khoản mục chi phí của Công ty so với doanh thu thuần

ĐVT: 1.000 đồng

TT	Yếu tố chi phí	Năm 2016		Năm 2017		9 tháng đầu 2018	
		Giá trị	%/ DTT	Giá trị	%/ DTT	Giá trị	%/ DTT
1	Giá vốn hàng bán	82.008.301	73,07%	104.820.836	82,37%	108.246.712	84,72%
2	Chi phí bán hàng	1.134.716	1,01%	715.694	0,56%	58.159	0,05%
3	Chi phí quản lý doanh nghiệp	20.814.209	18,54%	24.760.892	19,46%	10.889.047	8,52%
4	Chi phí tài chính	16.102	0,01%	3.306	0,00%	0	0,00%
5	Chi phí khác	3.564.537	3,18%	1.417.331	1,11%	410.130	0,32%
Tổng chi phí		107.537.865	95,81%	131.718.059	103,5%	119.604.048	93,60%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC 9 tháng đầu năm 2018 của Công ty

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu từ kinh doanh bất động sản, các hoạt động tư vấn, môi giới,... chỉ đóng góp phần nhỏ trong cơ cấu doanh thu, do đó giá vốn hàng bán cũng là chi phí lớn và chiếm tỷ trọng cao trong tổng chi phí. Trong cơ cấu chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty thì Giá vốn hàng bán chiếm tỷ trọng cao nhất và dao động trong khoảng 73,07% - 84,72%/ Doanh thu thuần, tiếp đến là Chi phí quản lý doanh nghiệp với tỷ trọng từ 18,54% - 19,46%/Doanh thu thuần, Chi phí tài chính và Chi phí khác chiếm không đáng kể khoảng 1%/Doanh thu thuần.

4.5. Nhân hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền, tiêu chuẩn chất lượng

Sau hơn 35 năm hình thành và phát triển, Công ty đã và đang định hình được thương hiệu và khẳng định uy tín của Công ty thông qua chất lượng dịch vụ, sản phẩm cung ứng ra thị trường, tuy nhiên hiện tại, Công ty chưa tiến hành đăng ký nhân hiệu thương mại, phát minh sáng chế hay bản quyền nào để phục vụ cho việc sản xuất kinh doanh.

4.6. Hoạt động tiếp thị, quảng bá thương hiệu

Công ty chưa đẩy mạnh các hoạt động tiếp thị, quảng bá thương hiệu, chỉ đăng thông báo trên các tờ báo địa phương và website về các sản phẩm của Công ty.

4.7. Trình độ công nghệ

Sau khi cổ phần hóa, Công ty kế thừa và tiếp tục sử dụng các công nghệ của Doanh nghiệp Nhà nước. Hiện tại, trình độ công nghệ của Công ty đạt mức trung bình, Công ty sẽ tiếp tục hoàn thiện để nâng cao sức cạnh tranh với các doanh nghiệp cùng ngành.

4.8. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm, dịch vụ

Hiện tại, Công ty thường xuyên cử các đoàn thanh, kiểm tra chất lượng sản phẩm dịch vụ; luôn đảm bảo chất lượng sản phẩm được duy trì và cải thiện, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng.

Sản phẩm của Công ty chủ yếu là nhà, đất; chất lượng sản phẩm do Ban quản lý dự án Công ty chịu trách nhiệm quản lý chất lượng công trình đúng theo quy hoạch và thiết kế đã được phê duyệt.

5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty giai đoạn 2013 – 2017

5.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh qua các năm

Bảng 8: Một số chỉ tiêu về kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty

Nội dung	ĐVT	2013	2014	2015	2016	2017
Doanh thu	Triệu đồng	232.092	87.176	92.791	112.238	127.250
Tốc độ tăng DT	%		(62,44%)	6,44%	20,96%	13,38%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	15.860	(47.942)	2.393	5.984	13.555
Tốc độ tăng LNST	%		(402,29%)	104,99%	150,09%	126,52%
Thu nhập bình quân	Triệu đồng/ người/ tháng	8.207	3.738	6.785	9.469	12.234

Nguồn: Công ty Phát triển Nhà Cần Thơ

Với quy mô sản xuất kinh doanh hiệu quả, tỷ suất lợi nhuận khá cao so với mặt bằng chung của toàn ngành, bộ máy ổn định với đội ngũ nhân viên gắn bó với Công ty, Công ty Phát triển Nhà Cần Thơ đã dần khẳng định được vị thế trên thị trường Bất động sản Cần Thơ.

Năm 2013, với một loạt chính sách kích cầu và gói cứu trợ 30.000 tỷ đồng cho đối tượng mua nhà ở xã hội và nhà thương mại giá rẻ được giải ngân nhằm kích thích nguồn cầu trầm lắng từ đợt suy giảm năm 2009 đã giúp thị trường bất động sản có nhiều khởi sắc nên lợi nhuận và doanh thu công ty tăng mạnh đạt 15,86 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế và doanh thu đạt 232,09 tỷ đồng.

Tuy nhiên, kết quả hoạt động kinh doanh năm 2014 công ty bị lỗ 47,94 tỷ đồng mặt dù thị trường bất động sản có nhiều khởi sắc từ các gói hỗ trợ là do tiến độ triển khai dự án diễn ra chậm do thiếu vốn nên dẫn đến không đạt doanh thu theo kế hoạch và thời điểm này Công ty chốt sổ liệu để thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp nên các khoản công nợ khó đòi tồn tại phải xử lý và đồng thời các khoản nợ tiền phạt chậm nộp thuế từ năm 2009 đến năm 2014 chưa ghi nhận cũng được xử lý nên làm cho chi phí sản xuất kinh doanh năm 2014 tăng mạnh.

Từ năm 2015 đến năm 2017 Công ty có dấu hiệu phục hồi và tăng trưởng tốt, cụ thể doanh thu năm 2016 tăng 20,96% so với năm 2015 và lợi nhuận năm 2016 tăng 150,09% so với năm 2015; năm 2017, lợi nhuận Công ty đã vượt kế hoạch đề ra và tăng 136,3% so với cả năm 2016.

Tuy nhiên, rủi ro lớn nhất của công ty hiện nay là còn nợ khách hàng hơn 4.000 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ nhiều năm trước chưa làm được do không có kinh phí làm cơ sở hạ tầng và đóng tiền sử dụng đất. Nếu 4.000 khách hàng đồng loạt thưa kiện thì công ty sẽ rơi vào tình trạng phá sản.

Nhìn chung, sau giai đoạn suy thoái, thị trường bất động sản Việt Nam đã phục hồi từ năm 2014, bùng nổ về khối lượng giao dịch trong năm 2015 – 2016. Trong năm 2017, với bối cảnh kinh tế vĩ mô không có nhiều biến động, môi trường lãi suất được duy trì ổn định, kỳ vọng thị trường bất động sản sẽ đi vào giai đoạn phát triển bền vững là cơ hội để Công ty hoàn thành vượt kế hoạch năm 2017 đã đề ra và phát triển ổn định trong những năm tiếp theo trên cơ sở bám sát nhu cầu thị trường. Đồng thời, với tốc độ đô thị hóa cao, thu nhập người dân dần cải thiện và các thay đổi trong cơ cấu dân số là các yếu tố chính ảnh hưởng tới nhu cầu bất động sản trong tương lai.

5.2. Phân tích SWOT

a) Điểm mạnh

- Ban lãnh đạo là những người có kinh nghiệm lâu năm, nhiệt huyết và có chuyên môn cao trong lĩnh vực sản xuất, kinh doanh của Công ty;
- Lực lượng công nhân sản xuất dồi dào, có tâm huyết gắn bó lâu dài với Công ty;
- Có uy tín cao với khách hàng và đối tác thông qua chất lượng sản phẩm, dịch vụ ngày càng được cải thiện.

b) Điểm yếu

- Công ty được cổ phần hóa từ doanh nghiệp Nhà nước nên ít nhiều vẫn còn ảnh hưởng từ cơ chế quản lý điều hành và tập quán kinh doanh của doanh nghiệp Nhà nước;
- Hiện tại Công ty chỉ sản xuất kinh doanh trong các lĩnh vực truyền thống, khi các ngành nghề này bão hòa hoặc mất lợi thế cạnh tranh, Công ty sẽ gặp khó khăn trong việc chuyển đổi sang các ngành nghề kinh doanh mới.

c) Cơ hội

- Địa bàn sản xuất kinh doanh chủ yếu của Công ty là thành phố Cần Thơ – một trong những thành phố trực thuộc trung ương duy nhất tại Đồng bằng Sông Cửu

Long, với mật độ đô thị hóa cao và tập trung là lợi thế để Công ty chiếm lĩnh thị trường;

- Đội ngũ ban lãnh đạo làm việc lâu năm nên có nhiều kinh nghiệm trong việc thực hiện các dự án kinh doanh hiện tại cũng như có những sự sáng tạo, quyết đoán trong việc đầu tư mở rộng ngành nghề kinh doanh;
- Công ty đã tạo được các mối quan hệ tốt với các đối tác làm việc lâu năm, từ đó có nhiều cơ hội mở rộng thêm các khách hàng tiềm năng;

d) Thách thức

- Thời gian gần đây Công ty gặp nhiều khó khăn, một phần do ảnh hưởng bởi tình hình suy giảm kinh tế nói chung, một phần do lĩnh vực chính của Công ty là kinh doanh bất động sản chủ yếu tại thành phố Cần Thơ nên quỹ đất cũng ngày một thu hẹp;
- Kinh doanh thương mại gặp nhiều đối thủ cạnh tranh;

6. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong ngành

6.1. Triển vọng phát triển của ngành

Cần Thơ là thành phố trực thuộc Trung ương, là trung tâm kinh tế của khu vực Đồng bằng Sông Cửu Long. Với lợi thế vị trí tiếp giáp với các tỉnh thành như Hậu Giang, Vĩnh Long, Sóc Trăng,... đã tạo lực đẩy mạnh mẽ để thành phố Cần Thơ trở thành đầu mối giao thương của khu vực này. Cùng với sự tăng trưởng của nền kinh tế, thị trường nhà đất tại Cần Thơ cũng trở nên sôi động và nhộn nhịp hơn trong vòng 2 năm trở lại đây, giá trị nhà ở, đất nền cũng tăng giá từ 20% - 40%, sức mua cũng gia tăng đáng kể.

Thị trường bất động sản tại Cần Thơ cũng ghi nhận sự chuyển mình và đa dạng nhiều sản phẩm với nhiều phân khúc để chào bán cho nhà đầu tư và khách hàng. Bên cạnh đó, hàng loạt các quỹ đầu tư, tập đoàn nước ngoài đang có xu hướng đầu tư vốn vào các dự án quy mô lớn, khách sạn resort hạng sang,... tạo một lực hấp dẫn cho thị trường bất động sản cả nước nói chung và thị trường bất động sản khu vực miền Tây nói riêng.

6.2. Triển vọng của Công ty

Với bề dày thành lập và phát triển trong lĩnh vực quản lý và kinh doanh bất động sản, chuyên môn trong lĩnh vực hợp đồng xây dựng, am hiểu về địa bàn kinh doanh, Công ty đã có được niềm tin của khách hàng và khẳng định được vị trí của mình trên địa bàn thành phố. Việc chuyển đổi sang công ty cổ phần, Công ty đã cơ cấu lại tổ chức bộ máy, rút kinh nghiệm quản lý, vận hành làm tăng hiệu quả sản xuất kinh doanh, nâng cao chất lượng sản phẩm. Chiến lược trung và dài hạn của Công ty để ra rõ ràng và có cơ sở thực hiện khả thi, quỹ đất tồn đọng và nguồn lực, định hướng kinh doanh cũng như những tín hiệu tích cực của thị trường bất động sản cho thấy tiềm năng phát triển của Công ty trong thời gian tới.

7. Chính sách đối với người lao động

7.1. Cơ cấu lao động

Tính đến thời điểm 30/09/2018, tổng số lao động của Công ty là 94 người. Người lao động của Công ty có độ tuổi bình quân từ 35 – 40 tuổi, nên có trình độ chuyên môn và kinh nghiệm lâu năm trong ngành quản lý, kinh doanh bất động sản.

Bảng 9: Cơ cấu lao động phân theo trình độ

STT	Loại lao động	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
1	Lao động có trình độ đại học và trên đại học	74	78,70%
2	Lao động có trình độ cao đẳng	0	0%
3	Lao động có trình độ trung cấp, sơ cấp	5	5,30%
4	Lao động có trình độ khác	15	16,00%
Tổng cộng		94	100%

Nguồn: Công ty cổ phần Phát triển Nhà Cần Thơ

7.2. Chính sách tiền lương, thưởng, trợ cấp, phúc lợi

❖ Chi phí lương:

Mức lương áp dụng tại Công ty hiện nay được đánh giá ở mức cao so với mặt bằng lương chung tại Tp. Cần Thơ. Mức lương này vừa được điều chỉnh phù hợp theo quy định tại Nghị định số 53/2016/NĐ-CP ngày 13/6/2016 của Chính phủ quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của nhà nước, cụ thể:

- + Lương trung bình toàn Công ty: 11.300.000 đ/tháng.
- + Lương trung bình Lãnh đạo Công ty: 23.800.000 đ/tháng.
- + Lương trung bình lao động trực tiếp tại Công ty: 10.500.000 đ/tháng.

❖ Khen thưởng – phúc lợi:

Khen thưởng: Căn cứ vào tiêu chuẩn bình xét thi đua của Công ty và quỹ khen thưởng hàng năm trích được, cuối năm Công ty sẽ xét khen thưởng cho người lao động thông qua bình xét cuối năm được tập thể bầu chọn.

Ngoài ra, Giám đốc Công ty có thể thưởng đột xuất cho cá nhân, tập thể trong Công ty, trong các trường hợp sau:

- Người lao động có nhiều đóng góp vào kết quả sản xuất kinh doanh và xây dựng đơn vị;
- Cải tiến công cụ lao động có năng suất, đạt chất lượng tốt;
- Hoàn thành tốt từng đợt thi đua hoặc từng đợt sản xuất;
- Phát hiện các vụ ăn cắp, phá hoại của kẻ xấu;
- Tuỳ theo hiệu quả mang lại mà Giám đốc Công ty xét chi thưởng phù hợp.

7.3. Chính sách đào tạo và tuyển dụng

Chính sách tuyển dụng: Khi Công ty có nhu cầu đào tạo, người được đào tạo sẽ được trả lương trong thời gian đi học, khi học có kết quả sẽ được thanh toán 100% chi phí.

Thời gian làm việc: Đối với cán bộ quản lý, nhân viên nghiệp vụ, kỹ thuật và phục vụ:

- Thời gian làm việc là 8 giờ/ngày, số ngày làm việc trong tuần là 05 ngày;
- Sáng làm việc từ 7h30 đến 12h
- Chiều làm việc từ 13h30 đến 17h.

Điều kiện làm việc: Công ty đảm bảo các điều kiện làm việc cho người lao động. Công ty trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động, vệ sinh lao động, các nguyên tắc an toàn và bảo hộ lao động...

7.4. Các hoạt động đoàn thể xã hội:

Công ty có Chi bộ, Công đoàn cơ sở và tổ chức Đoàn thanh niên. Các tổ chức này đều hoạt động theo điều lệ của tổ chức quy định.

8. Chính sách cổ tức

Công ty chi trả cổ tức cho cổ đông khi kinh doanh có lãi, đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật và ngay khi trả hết cổ tức đã định, Công ty vẫn bảo đảm thanh toán đủ các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác đến hạn trả. ĐHĐCĐ thường niên sẽ quyết định tỷ lệ cổ tức chi trả cho cổ đông dựa trên đề xuất của HĐQT và sau khi đã tham khảo ý kiến cổ đông tại Đại hội cổ đông.

Bảng 10: Tỷ lệ chia cổ tức qua các năm

Năm	Lợi nhuận sau thuế (đồng)	Tỷ lệ chia cổ tức (%)
02 tháng cuối năm 2016	3.780.983.109	5,4%
2017	13.555.266.550	17,52%
2018	Đã tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2018 là 10% bằng tiền mặt	

Nguồn: Công ty Phát triển Nhà Cần Thơ

9. Tình hình tài chính

9.1. Các chỉ tiêu cơ bản

Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam theo Thông tư số 200/2014/QĐ-BTC của Bộ Tài Chính ban hành ngày 22/12/2014 và các văn bản sửa đổi bổ sung.

9.1.1 Trích khấu hao TSCĐ

Nguyên tắc ghi nhận nguyên giá: bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Phương pháp khấu hao: Khấu hao được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng, tỷ lệ khấu hao áp dụng theo quy định tại thông tư số 45/2013/TT-BTC ban hành vào ngày

25/04/2013 của Bộ Tài chính.

Thời gian hữu dụng được ước tính như sau:

<u>Các nhóm Tài sản cố định</u>	<u>Số năm khấu hao</u>
- Nhà xưởng, vật kiến trúc	10 - 25
- Máy móc thiết bị	03 - 12
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 17
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 - 05

9.1.2 Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ.

9.1.3 Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty luôn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp các khoản thuế: thuế Giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân và các khoản phải nộp Nhà nước khác theo luật định.

Sau mỗi niên khóa tài chính, Hội đồng quản trị có trách nhiệm xây dựng quy chế phân phối lợi nhuận và sử dụng các quỹ để trình Đại hội đồng cổ đông quyết định cho từng năm. Tình hình trích lập các quỹ cụ thể như sau:

Bảng 11: Số dư các quỹ tại các thời điểm

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
1.	Quỹ Khen thưởng phúc lợi	1.079.193.191	55.410.800	577.862.110
2.	Quỹ Đầu tư Phát triển	-	378.098.310	1.733.624.965
3.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-
Tổng cộng		1.079.193.191	433.509.110	2.311.487.075

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC 30/09/2018 của Công ty

9.1.4. Tình hình công nợ

Bảng 12: Các khoản phải thu

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
I. Các khoản phải thu	69.952.902.001	71.559.864.184	103.680.116.623
Phải thu khách hàng	36.906.829.362	19.924.198.132	24.593.903.589
Trả trước cho người bán	15.585.414.474	24.708.828.937	39.517.662.124
Các khoản phải thu khác	17.460.658.165	28.804.083.373	41.445.797.168
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	0	(1.877.246.258)	(1.877.246.258)

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
II. Các khoản phải thu dài hạn	0	69.832.083	0
Phải thu dài hạn khác	0	69.832.083	0
Tổng	69.952.902.001	71.629.696.267	103.680.116.623

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC 9 tháng năm 2018 của Công ty

Bảng 13: Các khoản phải trả

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
I. Nợ ngắn hạn	700.347.265.590	913.317.452.377	1.006.925.819.701
Vay và nợ ngắn hạn	40.529.039.075	17.700.000.000	4.200.000.000
Phải trả người bán	21.109.633.756	20.837.900.560	13.214.502.725
Người mua trả tiền trước	509.181.447.691	804.733.398.108	939.136.645.396
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	58.725.918.222	25.158.304.844	20.094.793.629
Phải trả công nhân viên	1.804.211.826	4.063.353.976	376.069.257
Chi phí phải trả	10.789.114.859	24.594.992.665	16.977.415.931
Các khoản phải trả, phải nộp khác	57.128.706.970	16.174.091.424	12.225.837.430
Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-	122.693.223
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.079.193.191	55.410.800	577.862.110
II. Nợ dài hạn	75.373.440.835	69.832.083	0
Vay và nợ dài hạn	75.373.440.835	0	0
Dự phòng phải trả dài hạn	-	69.832.083	0
Tổng	775.720.706.425	913.387.284.460	1.006.925.819.701

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC 30/09/2018 của Công ty

9.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 14: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2016	Năm 2017
----------	--------	----------	----------

		Năm 2016	Năm 2017
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	0,14	0,31
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,12	0,23
Hệ số thanh toán bằng tiền	Lần	0,02	0,14
Chỉ tiêu đòn bẩy tài chính			
Hệ số nợ/Tổng tài sản	Lần	0,93	0,93
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	13,67	13,67
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,14	0,14
Vòng quay các khoản phải thu	Vòng	1,29	1,80
Vòng quay TSCĐ	Vòng	9,88	18,64
Vòng quay các khoản phải trả	Vòng	0,12	0,20
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	16,23	2,46
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số LNST/DTT	%	5,33%	10,65%
Hệ số LN góp/DTT	%	26,93%	17,63%
Hệ số LN từ HĐKD/DTT	%	7,39%	-1,63%
Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	10,06%	21,94%
Hệ số LNST/Tổng tài sản (ROA)	%	0,72%	1,50%
Thu nhập trên mỗi cổ phần	Đồng/CP	1.135	2.572
Giá trị sổ sách của cổ phần	Đồng/CP	10.765	12.682

Nguồn: DAS tổng hợp theo số liệu BCTC kiểm toán 2016, 2017

9.3. Ý kiến của đơn vị kiểm toán tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2017

Tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2017, Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C có ý kiến như sau:

"Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, một số công nợ phải thu và phải trả chưa được đối chiếu xác nhận với tổng số tiền là 825.627.850.721 VND (số đầu năm 614.568.976.997 VND). Với những tài liệu hiện có của Công ty, chúng tôi đã không thể thực hiện các thủ tục kiểm toán thay thế cần thiết khác để đảm bảo tính đầy đủ, quyền và nghĩa vụ đối với các số dư nêu trên tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2017."

Tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2016, Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt có ý kiến như sau:

"Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ:

- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, các khoản công nợ phải thu và phải trả (không bao gồm khoản vay của các ngân hàng) chưa được đối chiếu xác nhận với các đối tượng có liên quan. Việc mở rộng thủ tục kiểm toán một cách đầy đủ nhằm đảm bảo cho tính đúng đắn của khoản nợ phải thu và phải trả này tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là không thể thực hiện được. Do đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về khoản công nợ nêu trên và ảnh hưởng của chúng tới các chỉ tiêu có liên quan trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Công ty.
- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, một số khoản công nợ phải thu là các khoản công nợ tồn đọng, không có hồ sơ công nợ hoặc không rõ đối tượng nợ với giá trị 3.807.728.577 đồng, hội đồng xử lý nợ của công ty đã nhiều lần xử lý và thông qua Tổ giúp việc ban chỉ đạo cổ phần hóa để báo cáo và có kiến nghị Ủy ban nhân dân TP.Cần Thơ, tuy nhiên các khoản công nợ trên không đủ điều kiện để xử lý và đề nghị chuyển tiếp để theo dõi. Bằng các hồ sơ hiện có, chúng tôi không thể đánh giá được tình trạng, khả năng thu hồi giá trị của các khoản công nợ nêu trên cũng như các điều chỉnh cần thiết của chúng đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016."

10. Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát

10.1 Hội đồng quản trị

Bảng 15: Danh sách thành viên Hội đồng quản trị

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu	Ghi chú
1	Nguyễn Văn Mười	Chủ tịch HĐQT	6.200	0,12%	Đại diện SCIC
2	Nguyễn Quang Bình	TV HĐQT - Kiểm TGD	277.200	5,26%	Đại diện SCIC
3	Lương Quang Trường	TV HĐQT - Kiểm Phó TGD	7.100	0,13%	Đại diện SCIC
4	Trần Thanh Trung	TV HĐQT	12.900	0,24%	
5	Nguyễn Hoàng Sơn	TV HĐQT	330.000	12,52%	
6	Nguyễn Ngọc Vũ Chương	TV HĐQT	0	0%	Đại diện SCIC

Nguồn: Công ty Phát triển Nhà Cần Thơ

10.2 Ban Giám đốc, Kế toán trưởng

Bảng 16: Danh sách Ban Giám đốc và Kế toán trưởng

STT	Họ tên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ	Ghi chú
1	Nguyễn Quang Bình	Tổng giám đốc	277.200	5,26%	

2	Lương Quang Trường	Phó Tổng giám đốc	7.100	0,13%	
3	Nguyễn Văn Giáo	Phó Tổng giám đốc	5.000	0,09%	
4	Trần Văn Mười Lăm	Kế toán trưởng	6.100	0,12%	

Nguồn: Công ty Phát triển Nhà Cần Thơ

10.3 Ban Kiểm soát

Bảng 17: Danh sách Ban kiểm soát (2016 – 2020)

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ	Ghi chú
1	Lê Quốc Việt	Trưởng BKS	3.800	0,07%	Chuyên trách
2	Đặng Văn Út	TV BKS	800	0,02%	

Nguồn: Công ty Phát triển Nhà Cần Thơ

11. Tài sản

11.1. Tài sản cố định hữu hình

Bảng 18: Giá trị Tài sản cố định của Công ty theo BCTC tại ngày 30/09/2018

Đơn vị tính: đồng

Tài sản	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
I. Tài sản cố định hữu hình	21.133.738.086	16.216.028.311	4.917.709.775
Nhà cửa, Vật kiến trúc	1.912.025.455	764.810.177	1.147.215.278
Máy móc Thiết bị	7.757.883.911	6.318.639.576	1.439.244.335
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	11.274.509.196	8.944.836.799	2.329.672.397
Thiết bị, dụng cụ quản lý	189.319.524	187.741.759	1.577.765
II. Tài sản cố định vô hình	74.808.400	74.808.400	0
Phần mềm kế toán	74.808.400	74.808.400	0
Tổng Cộng	21.208.546.486	16.290.836.711	4.917.709.775

Nguồn: BCTC 30/09/2018 của Công ty

11.2 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

Bảng 19: Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn tại ngày 30/09/2018

STT	Khoản mục	Giá trị (đồng)
1	Dự án Khu tái định cư Hưng Phú	44.511.634.069
2	Dự án Khu tái định cư Tân Phú	88.417.645.930
3	Dự án Khu tái định cư Phú An	335.345.733.056
4	Dự án Khu dân cư Hưng Phú	147.930.379.872
5	Dự án Khu dân cư 91B	69.378.249.243
6	Khu chung cư A	7.156.004.533
7	Khu chung cư B	57.992.783.018
	Tổng Cộng	750.732.429.721

Nguồn: BCTC 30/09/2018 của Công ty

11.3. Tình hình sử dụng đất đai của Công ty

Công ty không có đất được giao quyền sử dụng, Công ty chỉ có đất đầu tư dự án và nhà thuê làm trụ sở Công ty, cụ thể như sau:

Bảng 20: Danh sách đất đai Công ty đang quản lý, sử dụng

STT	Tên Dự án	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Tình trạng pháp lý	Tình trạng triển khai	Hình thức sử dụng đất
1	Trụ sở Công ty	09 Nguyễn Thị Minh Khai, P. An Lạc, Quận Ninh Kiều, Tp. Cần Thơ	1.097,9	Ký hợp đồng hàng năm		Thuê nhà
2	Khu dân cư Hưng Phú I	P. Hưng Phú, Q. Cái Răng, Tp. Cần Thơ	591.436	Được UBND TP giao Công ty thực hiện dự án theo quy hoạch được duyệt	Đã khai thác 100%	Thực hiện dự án
3	Khu TĐC Hưng Phú	p. Hưng Phú, Q. Cái Răng, Tp. Cần Thơ	258.828	Được UBND TP giao Công ty thực hiện dự án theo quy hoạch được duyệt	Đã khai thác 100%	Thực hiện dự án
4	Khu TĐC Phú An	P. Hưng Phú, Q. Cái Răng, Tp. Cần Thơ	580.961,6	Được UBND TP giao Công ty thực hiện dự án theo quy hoạch được duyệt	Đã khai thác 80%	Thực hiện dự án

STT	Tên Dự án	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Tình trạng pháp lý	Tình trạng triển khai	Hình thức sử dụng đất
5	Khu TĐC Tân Phú	P. Hưng Phú, Q. Cái Răng, Tp. Cần Thơ	377.674	Được UBND TP giao Công ty thực hiện dự án theo quy hoạch được duyệt	Đã khai thác 75%	Thực hiện dự án
6	Khu DC 91B, GD3	P. An Bình, Q. Ninh Kiều, Tp. Cần Thơ	208.870	Được UBND TP giao Công ty thực hiện dự án theo quy hoạch được duyệt	Đã khai thác 70%	Thực hiện dự án

Nguồn: Công ty Phát triển Nhà Cần Thơ

• Ghi chú:

Khu Tái định cư Phú An: 20% chưa khai thác phần diện tích này là để tái định cư tính giá thành theo Quyết định phê duyệt, chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân Thành phố Cần Thơ. Khu Tái định cư Phú An không còn nền để kinh doanh.

Khu Tái định cư Tân Phú: 25% chưa khai thác phần diện tích này là để tái định cư tính giá thành theo Quyết định phê duyệt, chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân Thành phố Cần Thơ. Khu Tái định cư Tân Phú không còn nền để kinh doanh.

Khu dân cư 91B - giai đoạn 3: 30% chưa khai thác phần diện tích này là để tái định cư tại chỗ, nộp 10% quỹ đất và đổi đất cho các hộ dân. Dự án này không còn nền để kinh doanh.

12. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

Bảng 21: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2018

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2017	Năm 2018	
		Kế hoạch	%tăng/ giảm so với năm 2017
Doanh thu thuần	127.249.760.003	135.774.000.000	6,70%
Lợi nhuận sau thuế	13.555.266.550	10.400.000.000	-23,28%
Tỷ lệ LNST/DTT	10,65%	7,66%	-2,99%
Tỷ lệ LNST/Vốn điều lệ	25,72%	19,73%	-5,99%
Tỷ lệ cổ tức (%)	17,52%	13,81%	-3,71%

Nguồn: Công ty Phát triển Nhà Cần Thơ

Theo phê duyệt chiến lược phát triển giai đoạn 2018 – 2010 của Công ty cổ phần Phát triển Nhà Cần Thơ, Công ty đưa ra:

• Tầm nhìn – sứ mệnh:

- Tầm nhìn: Công ty cổ phần Phát triển Nhà Cần Thơ nỗ lực phấn đấu phát triển bền vững, trở thành doanh nghiệp hàng đầu Khu vực Đồng bằng sông Cửu Long trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh và quản lý bất động sản.
- Sứ mệnh: “Lô nền căn hộ, đồng bộ hạ tầng, an cư lạc nghiệp”

• Mục tiêu:

- Trong 3 năm 2018 – 2020, Công ty phấn đấu đạt tốc độ tăng trưởng tối thiểu 10%/năm đối với các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận, cổ tức.
- Trong năm 2018 Công ty sẽ hoàn thành cơ sở hạ tầng 2 dự án là khu dân cư Hưng Phú 1 và Khu tái định cư phường Hưng Phú và bàn giao cho địa phương quản lý.
- Cuối năm 2020 sẽ tiếp tục bàn giao cho địa phương quản lý 03 dự án còn lại là Khu dân cư 91B – Giai đoạn 3, Khu tái định cư Phú An và Khu tái định cư phường Hưng Phú.
- Quý 3 và Quý 4 năm 2018, Công ty sẽ làm Công văn gửi UBND TP.Cần Thơ và Tổng Công ty để xin đầu tư mới.

• Giải pháp quản trị:

- Sắp xếp lại cơ cấu tổ chức và bổ sung chức năng, nhiệm vụ tại một số phòng/ban nhằm hoàn thiện cơ chế tổ chức, hoạt động; đồng thời sắp xếp, bổ sung nhân sự phù hợp với mô hình tổ chức mới;
- Xây dựng, bổ sung các quy chế, quy trình, chính sách hoạt động còn thiếu.
- Nâng cao tính chủ động trong hoạt động kinh doanh của 2 Xí nghiệp trực thuộc. Dự kiến Công ty sẽ tiến hành cổ phần hóa 2 xí nghiệp trực thuộc trong quý 1 và quý 2 năm 2019.

• Giải pháp kinh doanh:

- Đẩy mạnh công tác giải phóng mặt bằng, hoàn thành các hạng mục hạ tầng để bàn giao dự án về địa phương quản lý.
- Đẩy mạnh hoạt động kinh doanh, marketing.
- Chủ trương đầu tư mở rộng các dự án hiện hữu của Công ty.

• Giải pháp tài chính:

- Thực hiện lộ trình tăng vốn điều lệ từ 52,7 tỷ đồng lên 80 tỷ trong năm 2018 và tăng vốn điều lệ lên 110 tỷ đồng trong năm 2019 nhằm đáp ứng nhu cầu sử dụng vốn đầu tư mở rộng dự án Công ty.

13. Thông tin về các cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty (thông tin về trái phiếu chuyển đổi, thông tin về các hợp đồng thuê sử dụng đất...): không có.
14. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần khi chuyển nhượng vốn (nếu có)

Hiện nay Đoàn Thanh tra thành phố Cần Thơ đã có Quyết định số 177/QĐ-TTr ngày 25 tháng 12 năm 2018 của Chánh thanh tra thành phố tiến hành công bố Quyết định về việc thanh tra việc thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước tại Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Cần Thơ và trong quá trình làm việc Thanh tra thành phố đã bắt các hợp đồng góp vốn, khi khách hàng đóng tiền phải xuất hóa đơn VAT lên doanh thu, tính đến thời điểm chốt sổ để xác định giá trị doanh nghiệp ngày 31/12/2014 thì tiền khách hàng góp vốn chưa xuất hóa đơn là 370.164.070.997 đồng và đến nay số tiền góp vốn khách hàng chưa xuất hóa đơn là 929.146.322.206 đồng. Theo tính toán làm việc với Đoàn Thanh tra thành phố Cần Thơ nếu tính từ thời điểm năm 2014 đến nay tiền nộp thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế phạt con số này rất lớn (hiện nay chưa có kết luận và Công ty cũng đang giải trình).

Một số vấn đề khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện dự án Khu tái định cư Phú An:

- **Về việc thực hiện điều chỉnh quy hoạch của Khu tái định cư Phú An**
 - Công ty đã tiến hành lập thủ tục điều chỉnh quy hoạch Khu Tái định cư Phú An theo phương án đã được lãnh đạo thành phố thống nhất tại các văn bản kết luận số 223/TB-VPUB ngày 02/07/2014 và thông báo số 92/TB-VPUB ngày 24/03/2016 (giảm quy mô diện tích dự án theo ban đầu (47,5ha) và phần diện tích công viên cấp rạch Cái Sâu thực hiện theo phương án để người dân tự cải tạo) để trình Sở Xây dựng xem xét trình UBND thành phố Cần Thơ phê duyệt.
 - Tuy nhiên trong quá trình xem xét hồ sơ, việc điều chỉnh quy hoạch dự án theo chủ trương trên không được sự thống nhất của Hội đồng nhân dân, Sở Xây dựng TP Cần Thơ, Hội đồng kiến trúc và Hội đồng thẩm định Thành phố. Vì vậy, trường hợp Công ty buộc phải triển khai theo quy hoạch ban đầu thì tổng chi phí đầu tư bổ sung cho công viên dự án lên đến 181,34 tỷ đồng.
- **Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho 54 căn nhà liền kề đường A2:**
 - Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho 54 căn nhà liền kề đường A2 (Công ty xây dựng năm 2010) đang gặp khó khăn do không đáp ứng quy định về mật độ xây dựng. Trong trường hợp phải đập bỏ một phần diện tích xây dựng (10m2) thì chi phí thực hiện phá dỡ khoảng 15 tỷ /54 căn. Trường hợp khách hàng không chịu phá dỡ và trả lại nhà thì Công ty phải thu hồi nhà và trả lại tiền cho khách hàng để thực hiện tháo dỡ sau đó mới bán lại. Trường hợp 54 căn nhà

trên không thống nhất tháo dỡ thì Công ty phải trả lại toàn bộ số tiền đã bán nhà là 81 tỷ cộng với lãi suất ngân hàng.

Một số vấn đề khó khăn, vướng mắc trong việc thực hiện dự án Khu dân cư 91B Giai đoạn 3:

- Chi phí nộp tiền sử dụng đất theo biểu giá quy định năm 2018 là 300 tỷ đồng. Các mặt bằng này Công ty đã bán theo phương thức góp vốn liên doanh cho khách hàng từ năm 2010, đã thu 70% giá trị hợp đồng góp vốn. Tuy nhiên, trước đây Công ty chưa nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước do chưa có Quyết định giao đất. Vì vậy, Công ty sẽ phát sinh khoản lỗ tương đối lớn từ dự án này (ước tính trên 160 tỷ đồng).

VII. THÔNG TIN VỀ VIỆC BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN

1. Những thông tin cơ bản về cổ phiếu được đấu giá

- Cổ phần chào bán : **CỔ PHẦN CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ**
- Loại cổ phần : **Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng**
- Số lượng cổ phần chào bán : **3.131.100 cổ phần (chiếm 59,41% vốn điều lệ)**
- Phương thức chào bán : **Đấu giá công khai theo lô**
- Số lô cổ phần chào bán : **01 lô**
- Số lượng cổ phần của 01 lô : **3.131.100 cổ phần**
- Mệnh giá cổ phần : **10.000 đồng**
- Giá khởi điểm bán đấu giá :
 - + Giá khởi điểm 01 cổ phần: 28.000 đồng/cổ phần
 - + Giá khởi điểm 01 lô: 87.670.800.000 đồng

Giá khởi điểm đấu giá được thông qua theo Quyết định số 55/QĐ-ĐTKDV ngày 02/04/2019 của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước
- Bước giá : **Theo quy chế đấu giá cả lô**
- Bước khối lượng : **Theo quy chế đấu giá cả lô**
- Số lượng cổ phần mỗi nhà đầu tư cá nhân, pháp nhân được đăng ký mua tối thiểu : **Theo quy chế đấu giá cả lô**
- Số lượng cổ phần mỗi nhà đầu tư cá nhân, pháp nhân được đăng ký mua tối đa : **Tổng số lượng cổ phần chào bán**
- Tiền đặt cọc : **10% giá trị lô cổ phần đăng ký mua tính theo giá khởi điểm**

- Phát/tiếp nhận Đơn đăng ký tham gia đấu giá và phát Phiếu : Theo quy định tại quy chế đấu giá cả lô tham dự đấu giá
- Nộp tiền cọc : Theo quy định tại quy chế đấu giá cả lô
- Nộp Phiếu tham dự đấu giá : Theo quy định tại quy chế đấu giá cả lô
- Tổ chức đấu giá
 - Thời gian: Theo quy định tại quy chế đấu giá cả lô
 - Địa điểm: Sở Giao dịch chứng khoán Tp.HCM
 - Địa chỉ: 16 Võ Văn Kiệt, Q.1, TP. HCM
- Nộp tiền mua cổ phần : Theo quy định tại quy chế đấu giá cả lô
- Thời gian hoàn tiền đặt cọc : Theo quy định tại quy chế đấu giá cả lô

2. Thông tin có liên quan đến việc bán cổ phần

Không có

3. Mục đích của việc chào bán

Mục đích của việc chào bán cổ phần nhằm cơ cấu danh mục đầu tư theo chủ trương thoái vốn đầu tư của SCIC tại các doanh nghiệp mà không cần giữ cổ phần. Việc chào bán cổ phần chỉ làm thay đổi tỷ lệ sở hữu trong cơ cấu cổ đông mà không làm thay đổi mức vốn điều lệ đã đăng ký của Công ty.

4. Thông tin về tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng

Tên tổ chức: Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước

Tên viết tắt: SCIC

Trụ sở chính: Tầng 23 + 24, Tòa nhà Charmvit, 117 Trần Duy Hưng, Quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

Điện thoại: (84) 024 3824 0703

Fax: (84) 024 3824 0703

Website: www.scic.vn

Email: contasc@scic.vn

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101992921 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/7/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 05/5/2016.

Vốn điều lệ: 50.000 tỷ đồng

Người đại diện theo pháp luật:

- SCIC chưa có Tổng giám đốc đồng thời là người đại diện theo pháp luật;
- Trong thời gian chưa có người đại diện theo pháp luật và chưa hoàn thành thủ tục đăng ký điều chỉnh Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh liên quan đến việc thay đổi người đại diện theo pháp luật thì Ông Nguyễn Chí Thành – Phó Tổng giám đốc Phụ trách SCIC – được Hội đồng thành viên SCIC – giao phụ trách Ban giám đốc và nhân sự người đại diện theo pháp luật của SCIC theo Nghị quyết số 72/QĐ-ĐTKDV.HĐTV ngày 31/8/2017.

5. Địa điểm công bố thông tin

Thông tin cụ thể liên quan đến Tổ chức phát hành gồm Bản công bố thông tin và Quy chế đấu giá và đợt đấu giá được công bố tại:

✚ Công ty TNHH một thành viên Chứng khoán Ngân hàng Đông Á

- Địa điểm: Tầng 2 và tầng 3, Tòa nhà 468 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 2, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại: (028) 3833 6333 Fax: (028) 3835 1919
- Tại website: www.dag.vn

✚ Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước

- Địa điểm: Tầng 23, Tòa nhà Charmvit, số 117 Trần Duy Hưng, Q. Cầu Giấy, Hà Nội
- Điện thoại: (024) 3824 0703 Fax: (024) 6278 0136
- Tại website: www.scic.vn

✚ CTCP Phát triển Nhà Cần Thơ

- Địa điểm: Số 9 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường An Lạc, Quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ
- Điện thoại: 02923.829451
- Tại website: www.phattriennhacantho.com/ www.ptn_cantho.com

6. Đối tượng tham gia đấu giá và các quy định liên quan

6.1. Đối tượng tham gia đấu giá

Là tổ chức và cá nhân trong và ngoài nước hoạt động hợp pháp tại Việt Nam, không

thuộc các đối tượng bị cấm hoặc hạn chế quyền đầu tư mua cổ phần của các doanh nghiệp tại Việt Nam, cụ thể:

- ❖ **Nhà đầu tư trong nước:** là cá nhân người Việt Nam, các tổ chức kinh tế, tổ chức xã hội được thành lập và hoạt động theo luật pháp Việt Nam; Có tư cách pháp nhân (đối với các tổ chức kinh tế); có địa chỉ cụ thể, rõ ràng; Nếu người đại diện pháp nhân thì phải có giấy ủy quyền; Nếu là cá nhân phải có chứng minh nhân dân, giấy tờ tùy thân hợp lệ và có đủ năng lực hành vi dân sự.
- ❖ **Nhà đầu tư nước ngoài:** ngoài các quy định như đối với pháp nhân và cá nhân trong nước, phải mở tài khoản tại các tổ chức cung ứng dịch vụ thanh toán đang hoạt động trên lãnh thổ Việt Nam và tuân thủ pháp luật Việt Nam. Mọi hoạt động liên quan đến mua cổ phần đều phải thông qua tài khoản này.
- ❖ **Các tổ chức tài chính trung gian nhận ủy thác đầu tư:** Trường hợp các tổ chức tài chính trung gian nhận ủy thác đầu tư của cá nhân đầu tư trong nước và nước ngoài, tổ chức nhận ủy thác đầu tư có trách nhiệm tách biệt rõ số lượng nhà đầu tư, số cổ phần của từng nhà đầu tư trong và ngoài nước đăng ký mua.
- ❖ Mỗi nhà đầu tư được phát một phiếu đấu giá và chỉ được ghi 01 mức giá đặt mua vào Phiếu tham dự đấu giá.

5.2. Điều kiện tham gia đấu giá

- ❖ Có Đơn đăng ký tham gia đấu giá theo đúng mẫu và nộp đúng thời hạn quy định.
- ❖ Đặt cọc đủ giá trị cổ phần đăng ký mua tính theo mức giá khởi điểm do Ban tổ chức đấu giá công bố cùng thời điểm nộp Đơn đăng ký tham gia đấu giá.
- ❖ Tuân thủ các quy định của Quy chế đấu giá

7. Nộp Đơn đăng ký tham gia đấu giá

Nhà đầu tư điền đầy đủ thông tin vào đơn đăng ký tham gia đấu giá và nộp tại địa điểm làm thủ tục đăng ký kèm theo xuất trình:

- ❖ **Đối với cá nhân trong nước:**
 - Chứng minh nhân dân (CMND) hoặc hộ chiếu, trường hợp nhận ủy quyền, phải có giấy ủy quyền theo quy định của pháp luật hoặc mẫu đính kèm quy chế này.
 - Giấy nộp tiền hoặc giấy chuyển tiền đặt cọc.
- ❖ **Đối với tổ chức trong nước:**
 - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc giấy tờ khác tương đương;
 - Giấy ủy quyền cho đại diện thay mặt tổ chức thực hiện thủ tục trừ trường hợp người làm thủ tục là đại diện theo pháp luật của tổ chức;
 - Giấy nộp tiền hoặc giấy chuyển tiền đặt cọc.
- ❖ **Đối với cá nhân và tổ chức nước ngoài:**
 - Hộ chiếu hoặc mã số kinh doanh chứng khoán do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam cấp.

- Giấy xác nhận của Ngân hàng nhà nước về việc mở tài khoản tại một tổ chức cung ứng dịch vụ thanh toán đang hoạt động trên lãnh thổ Việt Nam.
- Giấy ủy quyền (nếu có);
- Giấy nộp tiền hoặc giấy chuyển tiền đặt cọc.

8. Lập và nộp Phiếu tham dự đấu giá

7.1. Phiếu tham dự đấu giá hợp lệ là:

- Phiếu do Tổ chức thực hiện bán đấu giá cấp, có đóng dấu treo của nơi cấp phiếu và đảm bảo: điền đầy đủ, rõ ràng các thông tin theo quy định; Phiếu không được tẩy xóa hoặc rách nát; Giá đặt mua không thấp hơn giá khởi điểm và ghi đúng bước giá quy định; Tổng số cổ phần đặt mua bằng mức đăng ký.
- Phiếu tham dự đấu giá phải được bỏ trong phong bì có chữ ký của nhà đầu tư trên mép dán phong bì theo quy định.
- Nếu có sự khác nhau giữa số tiền đặt mua bằng số và số tiền đặt mua bằng chữ thì số tiền đặt mua bằng chữ sẽ được coi là có giá trị.

7.2. Bỏ Phiếu tham dự đấu giá kín theo đúng thời hạn quy định.

9. Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến

Thời hạn, số lượng, phương thức thanh toán, chuyển nhượng quyền sở hữu, số lượng đặt mua tối thiểu, hoàn cọc,...được thực hiện theo Quy chế bán đấu giá theo lô đấu giá

10. Làm thủ tục chuyển nhượng cổ phần

Ngay sau khi có kết quả đấu giá, kết quả đấu giá sẽ được thông báo tại các địa điểm công bố thông tin và trên cổng thông tin điện tử www.hsx.vn, www.dag.vn và www.scic.vn để các Nhà đầu tư được biết, làm cơ sở để các bên phối hợp, triển khai các thủ tục chuyển nhượng liên quan tới Tổ chức chào bán cổ phần và Tổ chức phát hành.

VIII. THAY LỜI KẾT

Bản công bố thông tin được cung cấp nhằm mục đích giúp nhà đầu tư có thể đánh giá chung về tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của doanh nghiệp trước khi đăng ký mua cổ phần. Tuy nhiên, do đợt chào bán này không phải là đợt phát hành/chào bán cổ phiếu của doanh nghiệp để huy động vốn trên thị trường sơ cấp nên Bản công bố thông tin này được chúng tôi xây dựng với khả năng và nỗ lực cao nhất từ các nguồn đáng tin cậy như đã trình bày và mong muốn công bố/thông báo tới Nhà đầu tư về tình hình doanh nghiệp và các thông tin liên quan đến doanh nghiệp.

Bản công bố thông tin này không bảo đảm rằng đã chứa đựng đầy đủ các thông tin về doanh nghiệp và chúng tôi cũng không thực hiện phân tích, đưa ra bất kỳ ý kiến đánh giá nào với hàm ý đảm bảo giá trị của cổ phiếu. Do đó, chúng tôi khuyến nghị nhà đầu tư trước khi tham gia đấu giá cần tìm hiểu thêm thông tin về doanh nghiệp, bao gồm nhưng không giới hạn

như Điều lệ doanh nghiệp, các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, các Nghị quyết Hội đồng quản trị, các Báo cáo của Ban Kiểm soát, các Báo cáo tài chính, Báo cáo kiểm toán, tình hình doanh nghiệp... cũng như việc tham gia phải bảo đảm rằng việc đăng ký mua hay thực hiện giao dịch được/sẽ được thanh toán bằng nguồn tiền hợp pháp, đúng thẩm quyền, đảm bảo các quy định về công bố thông tin, giao dịch của cổ đông lớn, cổ đông nội bộ, tỷ lệ sở hữu, chào mua công khai ... phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước (SCIC) không chịu trách nhiệm về nội dung cũng như tính chính xác về mặt số liệu của Bản công bố thông tin này.

Chúng tôi khuyến cáo các nhà đầu tư nên tham khảo Bản công bố thông tin này và các nguồn thông tin có liên quan khác trước khi quyết định tham gia đấu giá mua cổ phần.

Trân trọng cảm ơn.

Thành phố Cần Thơ, ngày 02 tháng 4 năm 2019

ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



LÊ SONG LẠI

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ
TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Quang Bình

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY TNHH MTV CHỨNG KHOÁN
NGÂN HÀNG ĐỒNG Á
TỔNG GIÁM ĐỐC



DƯƠNG THẾ QUANG

CÔNG BỐ THÔNG TIN BỔ SUNG
ĐẤU GIÁ CẢ LÔ CỔ PHẦN CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH
DOANH VỐN NHÀ NƯỚC (SCIC)
TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ CẦN THƠ

Căn cứ Nghị quyết số 51/NQ-ĐTKDV.HĐTV ngày 25/03/2019 của Hội đồng thành viên SCIC, SCIC xin công bố thông tin bổ sung Mục 11 Phần VII tại Bản công bố thông tin về việc chuyển nhượng vốn cổ phần của SCIC tại Công ty cổ phần Phát triển Nhà Cần Thơ (trang 54) về Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với nhà đầu tư nước ngoài, cụ thể như sau:

“11. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với Nhà đầu tư nước ngoài:

Về Tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty khi tham gia mua cổ phần thoái vốn nhà nước:

Theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 29 Nghị định 91/2015/NĐ-CP đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 12, Điều 1 Nghị định 32/2018/NĐ-CP: *“Nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, phần vốn góp của nhà nước tại công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên phải đảm bảo tỷ lệ sở hữu vốn thực góp trong vốn điều lệ của công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên phù hợp với từng lĩnh vực pháp luật chuyên ngành quy định hoặc các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên.”*

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Phát triển Nhà Cần Thơ không quy định cụ thể giới hạn tỷ lệ nắm giữ đối với cổ đông là người nước ngoài. Đến thời điểm 30/09/2018, tỷ lệ nắm giữ của cổ đông nước ngoài tại Công ty là 0%.

Tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài hiện nay căn cứ theo khoản 2, Điều 11 Thông tư 123/2015/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 18/8/2015, Khoản 2 Điều 1 Nghị định 60/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 26/06/2015 quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam, Điểm c Khoản 3 Điều 22 Luật Đầu tư 2014. Theo đó, ngành nghề kinh doanh của Công ty cổ phần Phát triển Nhà cần Thơ không hạn chế nhà đầu tư nước ngoài... Do đó, tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài trong đợt chuyển nhượng này: không bị giới hạn”

Thông tin bổ sung nêu trên được công bố tại các website của SCIC, Công ty TNHH MTV Chứng khoán Ngân hàng Đông Á, HOSE, CTCP Phát triển Nhà Cần Thơ. Nhà đầu tư tham gia đấu giá cả lô cần nghiên cứu nội dung Bản công bố thông tin, Quy chế và các tài liệu liên quan khác trên website: www.scic.vn,

www.dag.vn, www.hsx.vn và www.phattriennhacantho.com