

# BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN  
ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG



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



# BẢN CÁO BẠCH



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2200280598 ngày 05/12/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư  
tỉnh Sóc Trăng cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 22/09/2010)

### **NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH**

(Đăng ký niêm yết số: .... / QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh  
03/2011 cấp ngày 21. tháng 01 năm 2011)

#### **Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:**

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long  
Địa chỉ: Lô SL01, đường số 8, khu đô thị 5A, phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng  
Điện thoại: (84.79) 3627 999 Fax: (84.79) 3627 888  
Website: [www.pvcl.com.vn](http://www.pvcl.com.vn)
- Công ty Cổ phần Chứng khoán SME  
**Trụ sở chính:**  
Địa chỉ: Lầu 3-4, Số 39A Ngô Quyền, Hoàn Kiếm, Hà Nội  
Điện thoại: (84.4) 22205678 Fax: (84.4) 22205680  
Website: [www.smes.vn](http://www.smes.vn)  
**Chi nhánh tại thành phố Hồ Chí Minh**  
Địa chỉ: Số 11 Trần Quốc Thảo, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh  
Điện thoại: (84.8) 3930 8708 Fax: (84.8) 3930 8707  
**Phụ trách công bố thông tin:**  
Họ tên: Ông Dương Thế Nghiêm Chức vụ: Thành viên Hội đồng quản trị  
Số điện thoại: 0918 610 109

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2200280598 ngày 05/12/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư  
tỉnh Sóc Trăng cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 22/09/2010)

## NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH

**Tên cổ phiếu** : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long  
**Loại cổ phiếu** : Cổ phiếu phổ thông  
**Mệnh giá** : 10.000 đồng  
**Tổng số lượng niêm yết:** 25.000.000 cổ phiếu  
**Tổng giá trị niêm yết:** 250.000.000.000 đồng (tính theo mệnh giá)

### TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN  
PHÍA NAM**



Địa chỉ: 29, Võ Thị Sáu, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 3820 5944 Fax: (84.8) 3820 5942

### TỔ CHỨC TƯ VẤN:

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SME – SME SECURITIES**

♦ *Trụ sở chính*

Địa chỉ: Lầu 3-4, 39A Ngô Quyền, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84.4) 22205678 Fax: (84.4) 22205680

Email: [smehn@smes.vn](mailto:smehn@smes.vn) website: [www.smes.vn](http://www.smes.vn)



♦ *Chi nhánh tại TP. Hồ Chí Minh*

Địa chỉ: Số 11 Trần Quốc Thảo, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 3930 8708 Fax: (84.8) 3930 8707

Email: [smehcm@smes.vn](mailto:smehcm@smes.vn)

# MỤC LỤC

<b>CHƯƠNG I: CÁC NHÂN TỐ RỦI RO</b> .....	<b>1</b>
1. RỦI RO KINH TẾ.....	2
2. RỦI RO PHÁP LUẬT.....	2
3. RỦI RO ĐẶC THÙ KINH DOANH.....	2
3.1. Rủi ro về đặc thù.....	2
3.2. Rủi ro về tài chính.....	3
4. RỦI RO BIẾN ĐỘNG GIÁ CỔ PHIẾU.....	3
5. RỦI RO KHÁC.....	3
<b>CHƯƠNG II: NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG</b> ....	<b>4</b>
<b>BẢN CÁO BẠCH</b> .....	<b>4</b>
1. TỔ CHỨC NIÊM YẾT.....	5
2. TỔ CHỨC TƯ VẤN.....	5
<b>CHƯƠNG IV: TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT</b> .....	<b>9</b>
1. TÓM TẮT QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN.....	10
2. CƠ CẤU TỔ CHỨC.....	14
3. CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ CỦA CÔNG TY.....	15
4. DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NẪM GIỮ TRÊN 5% VỐN CỔ PHẦN CỦA CÔNG TY, DANH SÁCH CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP VÀ TỶ LỆ CỔ PHẦN NẪM GIỮ.....	18
5. DANH SÁCH NHỮNG CÔNG TY MẸ VÀ CÔNG TY CON CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT, NHỮNG CÔNG TY MÀ TỔ CHỨC NIÊM YẾT ĐANG NẪM GIỮ QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN CHI PHỐI, NHỮNG CÔNG TY NẪM QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN CHI PHỐI ĐỐI VỚI TỔ CHỨC NIÊM YẾT.....	20
6. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH.....	20
7. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TRONG 2 NĂM GẦN NHẤT	48
8. VỊ THẾ CỦA CÔNG TY SO VỚI DOANH NGHIỆP KHÁC TRONG CÙNG NGÀNH.....	51
9. CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG.....	57
10. CHÍNH SÁCH CỔ TỨC.....	59
11. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH.....	59
12. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT.....	64

13. TÀI SẢN .....	74
14. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH, LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC NĂM TIẾP THEO .....	76
14.1 Kế hoạch sản xuất và phát triển của công ty các năm tiếp theo: .....	76
14.2 Chi tiết kế hoạch lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2010 – 2012:.....	77
14.3 Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2010: .....	78
14.4 Các biện pháp đảm bảo việc hoàn thành kế hoạch năm 2010 .....	79
15. ĐÁNH GIÁ CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC	79
16. THÔNG TIN VỀ NHỮNG CAM KẾT NHƯNG CHƯA THỰC HIỆN CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT .....	79
17. CÁC THÔNG TIN, CÁC TRANH CHẤP KIỆN TỤNG LIÊN QUAN TỚI CÔNG TY CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CỔ PHIẾU NIÊM YẾT .....	79
<b>CHƯƠNG V: CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT .....</b>	<b>80</b>
1. LOẠI CHỨNG KHOÁN.....	81
2. MỆNH GIÁ .....	81
3. TỔNG SỐ CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT .....	81
4. SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU BỊ HẠN CHẾ CHUYỂN NHƯỢNG THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT HOẶC CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT.....	81
5. GIÁ NIÊM YẾT .....	81
6. PHƯƠNG PHÁP TÍNH GIÁ .....	81
7. GIỚI HẠN VỀ TỶ LỆ NẴM GIỮ ĐỐI VỚI NGƯỜI NƯỚC NGOÀI.....	85
8. CÁC LOẠI THUẾ CÓ LIÊN QUAN .....	86
9. KẾ HOẠCH TĂNG VỐN.....	87
<b>CHƯƠNG VI: CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT .....</b>	<b>88</b>
1. TỔ CHỨC TƯ VẤN .....	89
2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN .....	89
<b>PHỤ LỤC.....</b>	<b>90</b>

# DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 4.1: Quá trình góp vốn điều lệ .....	11
Bảng 4.2: Các cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần tại thời điểm 30/10/2010.....	18
Bảng 4.3: Các cổ đông sáng lập theo GCNĐKKD thay đổi lần thứ 6 ngày 22/09/2010 .....	18
Bảng 4.4: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 30/10/2010.....	19
Bảng 4.5: Qui mô diện tích dự án .....	21
Bảng 4.6: Tình hình khai thác dự án đến 30/09/2010 .....	24
Bảng 4.7: Cơ cấu doanh thu và lợi nhuận thuần đến 30/09/2010 .....	25
Bảng 4.8: Bảng quy hoạch sử dụng đất tiêu dự án 1 .....	26
Bảng 4.9: Bảng quy hoạch sử dụng đất tiêu dự án 2 .....	27
Bảng 4.10: Bảng quy hoạch sử dụng đất tiêu dự án 3 .....	31
Bảng 4.11: Bảng quy hoạch sử dụng đất tiêu dự án 4 .....	33
Bảng 4.12: Bảng quy hoạch sử dụng đất tiêu dự án 5 .....	34
Bảng 4.13: Danh sách các đơn vị cung cấp vật liệu xây dựng.....	36
Bảng 4.14: Cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh .....	38
Bảng 4.15: Khảo sát thị trường bất động sản .....	42
Bảng 4.16: Danh sách các dự án Công ty đang và sẽ xúc tiến đầu tư.....	44
Bảng 4.17: Cơ cấu sử dụng đất .....	46
Bảng 4.19: Cơ cấu sử dụng đất Khu phố Chợ Cổ Cò .....	47
Bảng 4.19: Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.....	48
Bảng 4.20: Các hạng mục hạ tầng xây dựng quan trọng đã và sẽ hoàn thành trong thời gian gần đây .....	53
Bảng 4.21: Bảng giá đất một số khu vực thuộc Đồng bằng sông Cửu Long .....	54
Bảng 4.22: So sánh mật độ dân số các tỉnh, thành phố năm 2009 .....	55
Bảng 4.23: Thống kê lao động tại Công ty đến 30/09/2010 .....	57
Bảng 4.24: Mức thu nhập bình quân của người lao động qua các năm .....	59
Bảng 4. 25: Tỷ lệ chi trả cổ tức qua các năm .....	59
Bảng 4.26: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước năm 2008, 2009 và 9 tháng 2010 .....	60
Bảng 4.27: Tổng hợp chi tiết số dư các quỹ năm 2008, 2009 và 9 tháng 2010 .....	61
Bảng 4. 28: Các khoản vay của Công ty .....	61
Bảng 4.29: Các khoản phải thu .....	62
Bảng 4.30: Các khoản phải trả .....	62
Bảng 4.31: Các chỉ tiêu tài chính .....	63
Bảng 4.32: Tình hình tài sản cố định tính đến thời điểm 30/09/2010.....	75

Bảng 4.33: Danh sách các tài sản được định giá .....	75
Bảng 4.34: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2010 – 2012.....	77
Bảng 4.35: Kế hoạch diện tích khuôn viên đưa vào khai thác kinh doanh .....	78
Đồ thị 4.1: Cơ cấu cổ đông theo đối tượng sở hữu .....	20
Đồ thị 4.2: Cơ cấu cổ đông theo tính chất.....	20
Đồ thị 4.3: Cơ cấu doanh thu năm 2009.....	26
Đồ thị 4.4: Cơ cấu doanh thu 9 tháng 2010.....	26
Đồ thị 4.5: Các loại chi phí so với doanh thu thuần.....	38
Đồ thị 4.6: Biểu đồ kết quả hoạt động kinh doanh.....	48
Đồ thị 4.7: Cơ cấu lao động theo thời hạn .....	57
Đồ thị 4.8: Cơ cấu lao động theo chuyên môn .....	57
Đồ thị 4.9: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận 2010 - 2012 .....	77
Hình 4. 1: Khu đô thị tái định cư 5A, phường 4, TP. Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng .....	21
Hình 4. 2: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án phát triển đô thị và tái định cư khu 5A .....	22
Hình 4. 3: Dự án Siêu thị.....	27

# CHƯƠNG I: CÁC NHÂN TỐ RỦI RO





Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Các hoạt động sản xuất kinh doanh chịu ảnh hưởng bởi các rủi ro liên quan như rủi ro kinh tế, rủi ro pháp luật, rủi ro nguồn nguyên liệu... cụ thể như sau:

## **1. RỦI RO KINH TẾ**

Mức độ tăng trưởng của nền kinh tế là một nhân tố quan trọng quyết định tốc độ tăng trưởng của ngành kinh doanh địa ốc, xây dựng... Như vậy, một nền kinh tế tăng trưởng mạnh và ổn định sẽ kéo theo nhu cầu nhà ở, thuê văn phòng sẽ gia tăng... và ngược lại, nền kinh tế phát triển trì trệ sẽ ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động kinh doanh của ngành kinh doanh bất động sản, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng... Do vậy, tốc độ và việc duy trì tăng trưởng kinh tế của Việt Nam có tác động mạnh mẽ đến việc kinh doanh địa ốc, đầu tư xây dựng công trình, công nghiệp và dân dụng.

Việt Nam có tốc độ tăng trưởng khá cao và ổn định, tốc độ tăng trưởng GDP bình quân qua các năm ổn định. Từ năm 2008 đến nay mặc dù tình hình kinh tế thế giới và trong nước có nhiều khó khăn nhưng chính sách của Nhà nước là vẫn giữ vững tốc độ tăng trưởng GDP. Sự phát triển lạc quan của nền kinh tế sẽ ảnh hưởng đến sự phát triển các lĩnh vực kinh doanh của Công ty: Xây dựng và kinh doanh bất động sản.

## **2. RỦI RO PHÁP LUẬT**

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long chịu sự điều chỉnh của các văn bản pháp Luật thương mại, Luật Doanh nghiệp, Luật nhà ở, Luật đầu tư, Luật thuế, Luật chứng khoán và các quy định về thị trường chứng khoán. Hiện nay, các hệ thống luật pháp Việt Nam đang trong quá trình sửa đổi và hoàn thiện nên thiếu tính ổn định, tính thực thi chưa cao, ảnh hưởng đến công tác hoạch định chiến lược phát triển dài hạn của các nhà đầu tư và kinh doanh. Do đó, Công ty có thể gặp một số rủi ro pháp lý trong quá trình hoạt động, sự thay đổi về chính sách luôn có thể xảy ra và khi đó ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của Công ty. Nhằm hạn chế tối đa rủi ro này, Công ty đã chủ động nghiên cứu, nắm bắt được các đường lối, chủ trương chính sách của Nhà nước, từ đó có kế hoạch phát triển cho phù hợp.

## **3. RỦI RO ĐẶC THÙ KINH DOANH**

### **3.1. Rủi ro về đặc thù**

Đặc thù của ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản đòi hỏi doanh nghiệp phải có nguồn vốn lớn để thanh toán các chi phí về đất, chi phí xây dựng, thiết kế dự án... Thêm vào đó, trong hoạt động xây dựng cơ bản, thời gian thi công kéo dài, việc nghiệm thu bàn giao được thực hiện

từng phần và việc giải ngân chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công và phê duyệt quyết toán công trình giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất nhiều thời gian. Điều này ảnh hưởng đến tình hình tài chính của công ty, đặc biệt là các khoản phải thu, phải trả. Đây cũng là một rủi ro lớn đối với dòng tiền của Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

Biến động của giá cả nguyên vật liệu xây dựng cũng ảnh hưởng rất lớn đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh đầu tư phát triển dự án bất động sản nên giá nguyên liệu đầu vào (sắt, thép, ...) của ngành xây dựng có xu hướng biến động tăng/giảm thất thường ảnh hưởng đến chi phí và lợi nhuận của công ty, đây cũng là một trong những rủi ro đáng quan tâm. Vì vậy công ty phải luôn có kế hoạch dự trữ nguyên vật liệu phù hợp để tránh thời điểm giá nguyên vật liệu xây dựng gia tăng.

### **3.2. Rủi ro về tài chính**

Đặc thù của hầu hết các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản là nhu cầu vốn dài hạn cao, thời gian đầu tư và khai thác kéo dài. Do đó khi triển khai các dự án thì PVCL không tránh khỏi rủi ro cao về lãi suất vay, thanh khoản và khả năng giải ngân. Nếu giao dịch bất động sản chậm lại, nguồn tín dụng bị kiểm soát, lãi suất cơ bản tăng sẽ tác động xấu đến doanh thu và lợi nhuận của công ty.

## **4. RỦI RO BIẾN ĐỘNG GIÁ CỔ PHIẾU**

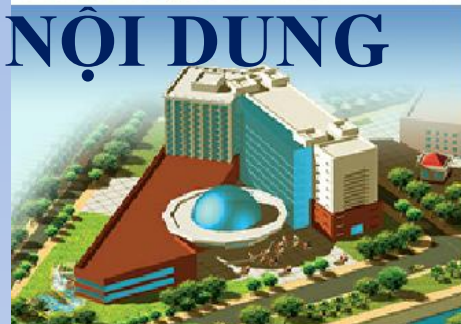
Việc cổ phiếu PVCL được niêm yết trên thị trường chứng khoán Việt Nam sẽ đem lại những lợi ích to lớn cho PVCL trong việc khẳng định uy tín, quảng bá rộng rãi thương hiệu, tăng cường tính thanh khoản cũng như tạo cơ hội cho PVCL huy động vốn để tài trợ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, hướng đến việc chuẩn mực hóa công tác quản trị và điều hành của Công ty. Tuy nhiên, rủi ro biến động giá cổ phiếu trên thị trường chứng khoán là điều không tránh khỏi. Ngoài tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của tổ chức niêm yết thì cung - cầu cổ phiếu, tình hình kinh tế - xã hội, thay đổi quy định pháp luật về chứng khoán, yếu tố tâm lý của nhà đầu tư, v.v... là những yếu tố chính tác động lên giá cổ phiếu. Sự biến động giá cổ phiếu có thể gây ảnh hưởng đến thương hiệu, giá trị, tâm lý của các khách hàng của PVCL.

## **5. RỦI RO KHÁC**

Các rủi ro khác như thiên tai, hỏa hoạn, chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo, ... là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty. Công ty xác định mục tiêu không ngừng tích lũy nội lực, chuyên môn hóa, hiện đại hóa cũng như xây dựng đội ngũ nhân sự mạnh, nâng cao năng lực quản lý, quản trị rủi ro để tăng cường sức chịu đựng khi gặp những rủi ro nói trên.

## CHƯƠNG II:

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



## 1. TỔ CHỨC NIÊM YẾT

### **Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long**

Địa chỉ: Lô SL01, đường số 8, khu đô thị 5A, phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng



Điện thoại: (84.79)3627 999

Fax: (84.79) 3627 888

Ông: Nguyễn Triệu Dũng

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
kiêm Giám đốc

Ông: Lê Phước Sang

Chức vụ: Kế toán trưởng

Bà: Nguyễn Phương Huyền

Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

## 2. TỔ CHỨC TƯ VẤN

### **Công ty Cổ phần Chứng khoán SME**

Địa chỉ: 39A Ngô Quyền, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84.4) 22205678

Fax: (84.4) 22205680



### **Chi nhánh tại TP.HCM - Công ty Cổ phần Chứng khoán SME**

Địa chỉ: Số 11, Trần Quốc Thảo, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 3930 8708

Fax: (84.8) 3930 8707

Người đại diện theo pháp luật:

Ông: Nguyễn Thanh Nam

Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ niêm yết cổ phiếu do Công ty Cổ phần Chứng khoán SME (SME Securities) tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn niêm yết với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long cung cấp.

# CHƯƠNG III: CÁC KHÁI NIỆM



**CÁC TỪ HOẶC NHÓM TỪ VIẾT TẮT TRONG BẢNG CÁO BẠCH NÀY CÓ NỘI DUNG NHƯ SAU:**

- SGĐCK : Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM
- Công ty : Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long
- PVCL : Tên viết tắt của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long
- Điều lệ : Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long
- Tổ chức đăng ký niêm yết: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long
- Tổ chức tư vấn niêm yết: Công ty Cổ phần Chứng khoán SME
- SME Securities : Công ty Cổ phần Chứng khoán SME
- ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long
- HĐQT : Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long
- BGĐ : Ban giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long
- BKS : Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long
- KTT : Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long
- CBCNV : Cán bộ - Công nhân viên Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long
- Cổ phiếu : Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long
- CP : Cổ phần
- BCTC : Báo cáo tài chính
- Vốn CSH : Vốn chủ sở hữu
- VĐL : Vốn điều lệ
- LNTT : Lợi nhuận trước thuế
- TNDN : (thuế) Thu nhập Doanh nghiệp
- TNCN : (thuế) Thu nhập Cá nhân

- NVL : Nguyên vật liệu để sản xuất
- SX : Sản xuất
- USD : Đô la Mỹ
- VND : Đồng Việt Nam
- ĐVT : Đơn vị tính
- TNHH : Trách nhiệm hữu hạn
- UBND : Ủy ban nhân dân

# CHƯƠNG IV: TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT





## 1. TÓM TẮT QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

### 1.1. Giới thiệu tổ chức niêm yết

- Tên gọi : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG**
- Tên giao dịch quốc tế : **CUU LONG PETRO URBAN DEVELOPMENT AND INVESTMENT CORPORATION**
- Tên viết tắt : **PVCL**



- Địa chỉ : Lô SL01, đường số 8, khu đô thị 5A, phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng
- Điện thoại : (84.79) 3627 999
- Fax : (84.79) 3627 888
- Mã số thuế : 2200280598
- Email : [pvcl@dothi5a.com](mailto:pvcl@dothi5a.com)
- Website : [www.pvcl.com.vn](http://www.pvcl.com.vn)
- Tài khoản : 7600.211.002350 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Chi nhánh Sóc Trăng
- Vốn điều lệ : 250.000.000.000 VND



**- Quá trình góp vốn điều lệ**

Kể từ khi thành lập đến nay quá trình góp vốn điều lệ của Công ty nhằm mục đích mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh như sau:

**Bảng 4.1: Quá trình góp vốn điều lệ**

Thời gian		Vốn điều lệ thực góp (đồng)	Phương thức bổ sung vốn điều lệ
<b>Mới thành lập</b> (05/12/2007)	Vốn góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh		Cổ đông sáng lập đăng ký góp 177.500.000.000 đồng
31/12/2007	Vốn đăng ký góp theo thời hạn của cổ đông sáng lập	52.028.610.000	Cổ đông sáng lập góp vốn
	Vốn góp của các cổ đông khác	24.250.000.000	Nghị quyết của ĐHĐCĐ số 01/NQ-ĐHĐCĐ/PVCL.07 ngày 29/11/2007
31/12/2008	Vốn đăng ký góp theo thời hạn của cổ đông sáng lập	63.750.000.000	Điều chỉnh vốn góp của cổ đông sáng lập theo Nghị quyết số 03/NQ-ĐHĐCĐ/ PVCL.08 ngày 26/12/2008
	Vốn góp của các cổ đông khác	49.800.000.000	Nghị quyết của ĐHĐCĐ số 01/NQ-ĐHĐCĐ/PVCL.07 ngày 29/11/2007
31/12/2009	Vốn đăng ký góp theo thời hạn của cổ đông sáng lập	138.750.000.000	Cổ đông sáng lập góp vốn theo Nghị quyết số 03/NQ-ĐHĐCĐ/ PVCL.08 ngày 26/12/2008
	Vốn góp của các cổ đông khác	49.800.000.000	Nghị quyết của ĐHĐCĐ số 01/NQ-ĐHĐCĐ/PVCL.07 ngày 29/11/2007
<b>Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu</b> 17/05/2010	Vốn đăng ký góp theo thời hạn của cổ đông sáng lập	142.218.750.000	Cổ đông sáng lập và cổ đông góp vốn được chi trả cổ tức bằng cổ phiếu theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ số 01/NQ-ĐHĐCĐ/PVCL.10 ngày 24/04/2010
	Vốn góp của các cổ đông khác	51.045.000.000	
<b>30/07/2010</b>	Vốn đăng ký góp theo thời hạn của cổ đông sáng lập	142.218.750.000	Cổ đông sáng lập góp vốn và được chi trả cổ tức bằng cổ phiếu
	Vốn góp của các cổ đông khác	107.781.250.000	Cổ đông góp vốn theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ số 04/NQ-ĐHĐCĐ/PVCL.09 ngày 06/02/2010

*Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long*

## **1.2. Ngành nghề kinh doanh**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2200280598 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 05/12/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 22/09/2010, ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Trồng mua bán hoa, cây cảnh (A01, G46);
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, thạch cao (C23);
- Xây dựng nhà các loại, công trình giao thông, công ích, công trình kỹ thuật dân dụng khác; phá vỡ chuẩn bị mặt bằng (F 41 42, 43);
- Lắp đặt hệ thống điện, cấp, thoát nước, hệ thống lò sưởi và điều hòa không khí, hệ thống xây dựng khác; hoàn thiện công trình xây dựng; hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (F43);
- Bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến, xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi, kính xây dựng, sơn, véc ni, gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh, đồ ngũ kim, vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (G46);
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (L68);
- Hoạt động kiến trúc, đo đạc bản đồ, thăm dò địa chất, nguồn nước, tư vấn kỹ thuật có liên quan khác (M71);
- Bán buôn đồ điện gia dụng, đèn và bộ đèn điện, máy điều hòa nhiệt độ, máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện), giường, tủ, bàn, ghế và đồ dùng nội thất tương tự, máy móc, thiết bị và phụ tùng khai khoáng, xây dựng, máy móc, thiết bị và phụ tùng máy văn phòng (G46);
- Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm, thiết bị và linh kiện điện tử viễn thông (G46);
- Thiết kế công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, giao thông nông thôn, thủy lợi nông thôn (M74);
- Tư vấn, giám sát thi công công trình xây dựng dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, giao thông, thủy lợi nông thôn, công nghiệp (M74).

## **1.3. Quá trình hình thành và phát triển**

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long được hình thành trên nền tảng của Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Minh Châu kêu gọi các đối tác hợp tác đầu tư thực hiện dự án phát triển đô thị và tái định cư khu 5A, phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng với quy mô 112,87 ha; dự án đã được Chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng giao cho Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Minh Châu làm chủ đầu tư tại Quyết định số 1288/QĐHC-CTUBND ngày 05/09/2007. Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Minh

Châu là một đơn vị chuyên hoạt động trong lĩnh vực thiết kế, giám sát, thi công các công trình và là chủ đầu tư của các dự án khác đã và đang thực hiện như dự án khu dân cư Minh Châu (42ha), dự án khu phố chợ Nguyễn Huệ (30 căn phố liên kế 5 tầng)...

- Ngày 29/11/2007, Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Minh Châu cùng các đối tác lớn có uy tín như Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi và Tổng Công ty tài chính cổ phần Dầu khí Việt Nam đã tiến hành cuộc họp Đại hội cổ đông sáng lập, để thông qua Dự thảo điều lệ hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long và bầu các chức danh Hội đồng quản trị và người đại diện theo pháp luật của Công ty; để tiếp tục làm chủ đầu tư mới của dự án phát triển đô thị và tái định cư khu 5A.
- Đến ngày 05/12/2007 thì Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long chính thức được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh với vốn điều lệ đăng ký là 250.000.000.000 đồng, tương ứng 25.000.000 cổ phần.
- Đến ngày 31/12/2007, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long đã được các cổ đông lớn khác tham gia góp vốn vào công ty như Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Ree, Công ty Cổ phần Bia Sài Gòn – Miền Tây và một số cổ đông lớn khác.
- Ngày 02/04/2008, dự án phát triển đô thị và tái định cư khu 5A chính thức đã được Chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng chuyển đổi pháp nhân chủ đầu tư dự án từ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Minh Châu sang cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long tại Quyết định số 297/QĐHC-CTUBND.
- Bên cạnh đó, Công ty còn một số dự án đang lập thủ tục đăng ký làm chủ đầu tư như Dự án khu phố thương mại chợ Cổ Cò tại huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng; Dự án khu đô thị thương mại cảng Trần Đề tại huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng...
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long được hình thành với mục tiêu trở thành điểm sáng trong chiến lược phát triển các khu đô thị, khu dân cư trong tỉnh Sóc Trăng nói riêng và khu vực Đồng bằng Sông Cửu Long nói chung. Công ty đã và đang bước những bước đầu tiên vững chắc với tầm nhìn chiến lược, phát huy thế mạnh từ các Cổ đông góp vốn; kết hợp với sự năng động, đầy trách nhiệm của đội ngũ cán bộ - công nhân viên nhiều kinh nghiệm và cùng với sự gắn bó hỗ trợ nhiệt tình từ các đối tác; bước đầu đã mang lại nhiều kết quả khả quan. Với các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận tăng cao qua các năm kể từ năm đầu tiên hoạt động, nó đã góp phần tích cực cho sự phát triển bền vững và đạt được các mục tiêu của công ty đề ra.
- Đến tháng 07/2010 tổng tài sản của công ty đã đạt được gần 425 tỷ đồng và sau nhiều lần đăng ký bổ sung, thay đổi, cơ cấu các cổ đông góp vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long được điều chỉnh lại như sau:
  - + Vốn cổ phần của cổ đông sáng lập là 142.218.750.000 đồng chiếm 56,89% vốn điều lệ.
  - + Vốn cổ phần được quyền chào bán là 107.781.250.000 đồng chiếm 43,11% vốn điều lệ.

## Trụ sở mới của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long



### 2. CƠ CẤU TỔ CHỨC

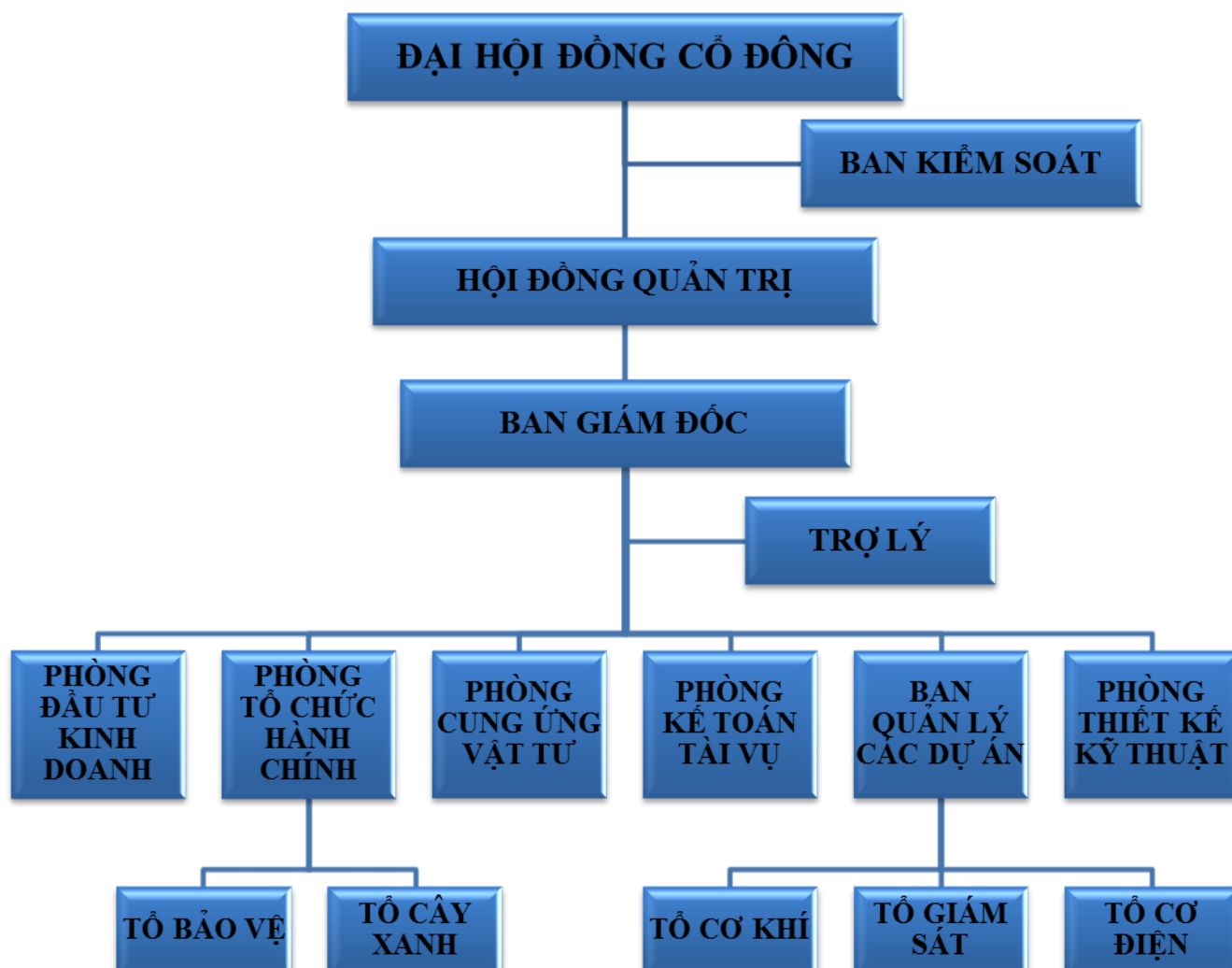
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long được tổ chức và hoạt động theo Luật doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam khóa XI kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 29/11/2005. Cơ sở hoạt động quản trị và điều hành của Công ty là Điều lệ tổ chức và hoạt động được Đại hội đồng cổ đông bất thường thông qua ngày 14/08/2010.

Cơ cấu tổ chức của Công ty hiện tại gồm văn phòng công ty nơi đặt trụ sở chính của Công ty, có văn phòng làm việc của Ban Giám đốc Công ty và các phòng ban, ban nghiệp vụ gồm Phòng kế toán - tài vụ, Phòng đầu tư - kinh doanh, Phòng tổ chức - hành chính, Phòng thiết kế - kỹ thuật và Ban quản lý các dự án.



### 3. CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ CỦA CÔNG TY

Sơ đồ 4. 1: Cơ cấu bộ máy quản lý  
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long



*Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long*

#### 3.1. Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty, mọi chức năng, nhiệm vụ được thực hiện theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty. Đại hội đồng cổ đông bao gồm tất cả các cổ đông có quyền bỏ phiếu hoặc người được cổ đông ủy quyền. Đại hội đồng cổ đông có các nhiệm vụ chính sau:

- Thảo luận và thông qua báo cáo kiểm toán hàng năm.
- Thảo luận và thông qua Báo cáo năm của Chủ tịch Hội đồng quản trị, Báo cáo của Ban Kiểm soát.
- Quyết định phương hướng nhiệm vụ phát triển của Công ty và kế hoạch phát triển ngắn và dài hạn của Công ty.

- Lựa chọn Công ty kiểm toán.
- Bầu, bãi miễn và thay thế thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát và phê chuẩn việc Hội đồng quản trị bổ nhiệm Giám đốc điều hành.
- Quyết định sửa đổi, bổ sung điều lệ Công ty.
- Và các nhiệm vụ khác theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

### **3.2. Hội đồng quản trị**

Hội đồng quản trị là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty, trừ những thẩm quyền thuộc về Đại hội đồng cổ đông không được ủy quyền. Số thành viên Hội đồng quản trị của Công ty hiện gồm 05 thành viên với nhiệm kỳ 05 (năm) năm. Các thành viên HĐQT nhóm họp và bầu chủ tịch HĐQT. Cơ cấu HĐQT của Công ty nhiệm kỳ 2007 - 2011 như sau:

- Ông Nguyễn Triệu Dũng                      Chủ tịch HĐQT
- Ông Nguyễn Tuấn Anh                      Thành viên
- Ông Nguyễn Hoàng Phương                      Thành viên
- Ông Trương Văn Phước                      Thành viên
- Ông Dương Thế Nghiêm                      Thành viên

### **3.3. Ban Kiểm soát**

Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông gồm 03 thành viên, thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động quản trị và điều hành sản xuất kinh doanh của công ty. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban Giám Đốc. Ban kiểm soát gồm 02 thành viên với nhiệm kỳ là 05 (năm) năm do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Cơ cấu Ban kiểm soát của Công ty nhiệm kỳ 2007 - 2011 như sau:

- Bà Nguyễn Phương Huyền                      Trưởng Ban kiểm soát
- Ông Trần Văn Bửu                      Thành viên

### **3.4. Ban điều hành**

Ban điều hành Công ty gồm 01 Giám đốc, 01 Phó Giám đốc và Kế toán trưởng do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, người điều hành Công ty và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị về việc thực hiện quyền và nghĩa vụ được giao. Phó Giám Đốc thực hiện các nhiệm vụ do Giám đốc phân công hoặc ủy quyền. Cơ cấu ban điều hành Công ty hiện nay như sau:

- Ông Nguyễn Triệu Dũng                      Giám đốc
- Ông Huỳnh Minh Quân                      Phó Giám đốc
- Ông Lê Phước Sang                      Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm nhiệm chức vụ Giám đốc Công ty và là người đại diện theo pháp luật của Công ty.

### **3.5. Các phòng chức năng**

Các phòng ban của Công ty là các đơn vị làm chức năng tham mưu chuyên môn về mặt kinh tế - kỹ thuật, giúp Giám đốc điều hành trong việc tổ chức quản lý, thi hành các chế độ chính sách, các chỉ thị của cấp trên nhằm phục vụ cho quá trình sản xuất kinh doanh của Công ty đạt hiệu quả, đồng thời đảm bảo cho đời sống vật chất - tinh thần của Cán bộ Công nhân viên toàn Công ty được đảm bảo.

#### **3.5.1 Phòng kế toán tài vụ:**

- Phòng Kế toán là bộ phận giúp việc cho Ban Giám đốc tổ chức công tác kế toán, hạch toán, thống kê và ghi chép sổ sách theo quy định luật kế toán và pháp lệnh liên quan đến chứng từ kế toán.
- Hướng dẫn các Phòng ban, Bộ phận trong Công ty thực hiện đúng chế độ lập, ghi chép, luân chuyển các chứng từ, hồ sơ, sổ theo dõi, thanh toán, .v.v... liên quan đến quản lý tài chính – kế toán theo quy định của Pháp luật và Công ty.
- Phòng Kế toán theo dõi, quản lý và sử dụng các nguồn tài chính một cách hiệu quả và tính toán kết quả hoạt động kinh doanh toàn Công ty, lập báo cáo tài chính hàng tháng, quý, năm theo chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán Việt Nam.

#### **3.5.2 Phòng Đầu tư – kinh doanh:**

- Phòng Đầu tư – Kinh doanh là bộ phận giúp việc cho Ban Giám đốc trong việc hoạch định phương hướng đầu tư, lập các phương án khả thi cho các dự án và thực hiện các kế hoạch sản xuất kinh doanh các sản phẩm, dịch vụ của Công ty.

#### **3.5.3 Phòng tổ chức - hành chính:**

- Phòng Tổ chức hành chính là bộ phận giúp việc cho Ban Giám đốc trong việc quản lý hành chính, nhân sự, tiền lương, các khoản theo lương của người lao động; hướng dẫn người lao động thực hiện đúng các quy chế ban hành của công ty; thực hiện việc tổ chức các sự kiện, công việc có liên quan đến hoạt động thường xuyên của Công ty.

#### **3.5.4 Phòng thiết kế - kỹ thuật:**

- Là bộ phận giúp việc cho Ban Giám đốc trong việc tổ chức, chỉ đạo công tác tư vấn, thiết kế, thi công công trình; giám sát kỹ thuật thi công và thực hiện việc quản lý quy hoạch các dự án theo đúng hồ sơ thiết kế đã được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

#### **3.5.5 Ban quản lý các dự án:**

- Là đơn vị trực thuộc Công ty, giúp cho Công ty thực hiện một số phần công việc có liên quan đến các Dự án của Công ty như thực hiện các thủ tục về giao nhận đất; chuẩn bị mặt bằng xây dựng; giám sát thi công xây dựng công trình; quản lý chất lượng, khối lượng, tiến độ, chi phí xây dựng, an toàn và vệ sinh môi trường; nghiệm thu và bàn giao các công trình, hạng mục công trình đưa vào sử dụng.



**4. DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NẴM GIỮ TRÊN 5% VỐN CỔ PHẦN CỦA CÔNG TY, DANH SÁCH CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP VÀ TỶ LỆ CỔ PHẦN NẴM GIỮ**

**Bảng 4.2: Các cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần tại thời điểm 30/10/2010**

Stt	Tên cổ đông	Số CMND/ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ trọng vốn điều lệ (%)
1	Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi	2200203836	Tỉnh lộ 8, xã Tài Văn, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng	4.612.500	18,45%
2	Nguyễn Triệu Dũng	365271271	Lô BĐ01-03, Khu dân cư Minh Châu, quốc lộ 1, phường 7, tỉnh Sóc Trăng	8.200.000	32,80%
3	Nguyễn Hoàng Phương	365486866	Số 35 Lý Đạo Thành, Phường 6, Thành phố Sóc Trăng, Sóc Trăng	1.409.375	5,63%
4	Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh REE	059082	364 Cộng Hòa, P13, Quận Tân Bình, TP. HCM	1.281.250	5,13%
5	Công ty CP Đầu tư tài chính Công đoàn Dầu khí Việt Nam - PVFI	0102278170	Số 4A Láng Hạ, Ba Đình, Hà Nội	1.500.000	6,00%
6	Công ty Chứng khoán Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển nông thôn Việt Nam	108/UBCK-GP	Tầng 5, số 172 Phố Ngọc Khánh, Quận Ba Đình, Hà Nội	1.500.000	6,00%
<b>Tổng cộng</b>				<b>18.503.125</b>	<b>74,01%</b>

*Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long*

*Ghi chú: Từ ngày 30/10/2010 các cổ đông lớn (nắm giữ từ trên 5% số cổ phần) của PVCL theo danh sách cổ đông chốt vào ngày 30/10/2010 như trên cam kết không chuyển nhượng trong quá trình SGDCK TP.HCM xem xét hồ sơ niêm yết của PVCL.*

**Bảng 4.3: Các cổ đông sáng lập theo GCNĐKKD thay đổi lần thứ 6 ngày 22/09/2010**

Stt	Tên cổ đông	Số CMND/ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi	2200203836	Tỉnh lộ 8, xã Tài Văn, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng	4.612.500	18,45%
2	Nguyễn Triệu Dũng	365271271	Lô BĐ01-03, Khu dân cư Minh Châu, quốc lộ 1, phường 7, tỉnh Sóc Trăng	8.200.000	32,8%

Stt	Tên cổ đông	Số CMND/ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
3	Nguyễn Hoàng Phương	365486866	Số 35 Lý Đạo Thành, Phường 6, Thành phố Sóc Trăng, Sóc Trăng	1.409.375	5,64%
<b>Tổng cộng</b>				<b>14.221.875</b>	<b>56,89%</b>

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long

Ghi chú: Theo Khoản 5, Điều 84, Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005 quy định: “Trong thời hạn ba năm, kể từ ngày Công ty được cấp GCNĐKKD, cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng số cổ phần phổ thông của mình cho cổ đông sáng lập khác, nhưng chỉ được chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của ĐHĐCĐ”

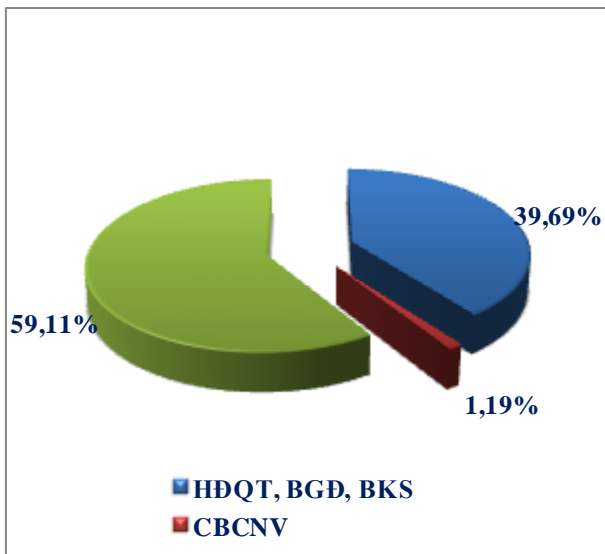
Đến thời điểm hiện tại, quy định về hạn chế chuyển nhượng cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập nêu trên vẫn còn hiệu lực đến hết ngày 05/12/2010.

**Bảng 4.4: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 30/10/2010**

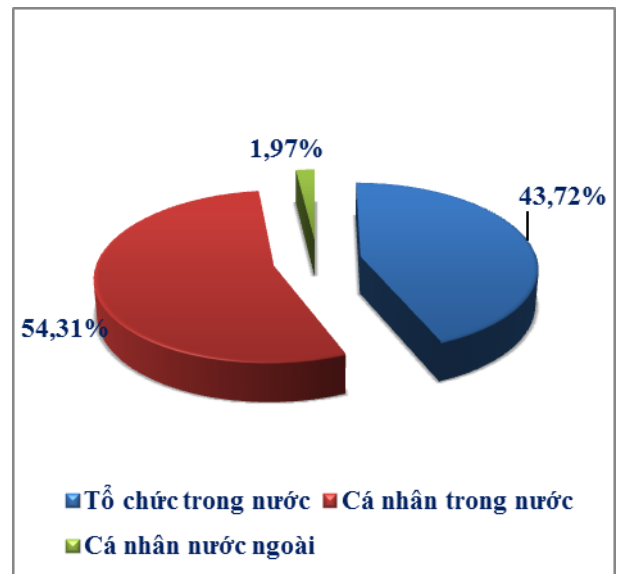
Stt	Tên cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Giá trị	% vốn điều lệ
<b>I.</b>	<b>Trong nước</b>	<b>123</b>	<b>24.508.000</b>	<b>245.080.000.000</b>	<b>98,03%</b>
	Tổ chức	7	10.929.375	109.293.750.000	43,72%
	Cá nhân	116	13.578.625	135.786.250.000	54,31%
	<b>Trong đó:</b>				
	1. Cổ đông nhà nước	-	-	-	-
	2. Cổ đông trong Công ty	85	10.221.375	102.213.750.000	40,88%
	- HĐQT, BGD, BKS, KTT	9	9.923.125	99.231.250.000	39,69%
	- CBCNV	76	298.250	2.982.500.000	1,19%
	- Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-
	3. Cổ đông bên ngoài	38	14.286.625	142.866.250.000	57,15%
<b>II</b>	<b>Nước ngoài</b>	<b>6</b>	<b>492.000</b>	<b>4.920.000.000</b>	<b>1,97%</b>
	Tổ chức	-	-	-	-
	Cá nhân	6	492.000	4.920.000.000	1,97%
<b>Tổng cộng</b>		<b>129</b>	<b>25.000.000</b>	<b>250.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long

**Đồ thị 4.1: Cơ cấu cổ đông theo đối tượng sở hữu**



**Đồ thị 4.2: Cơ cấu cổ đông theo tính chất**



## 5. DANH SÁCH NHỮNG CÔNG TY MẸ VÀ CÔNG TY CON CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT, NHỮNG CÔNG TY MÀ TỔ CHỨC NIÊM YẾT ĐANG NẪM GIỮ QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN CHI PHỐI, NHỮNG CÔNG TY NẪM QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN CHI PHỐI ĐỐI VỚI TỔ CHỨC NIÊM YẾT

### 5.1. Danh sách công ty nắm cổ phần chi phối đối với tổ chức niêm yết:

Không có

### 5.2. Danh sách công ty tổ chức niêm yết nắm cổ phần chi phối:

Không có

### 5.3. Danh sách các công ty liên kết:

Không có

## 6. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

### 6.1. Các sản phẩm và dịch vụ

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là đầu tư phát triển dự án bất động sản và kinh doanh sản phẩm bất động sản mà Công ty đã phát triển. Trong quá trình thực hiện dự án, PVCL luôn công bố tiến độ thi công kịp thời trên các phương tiện truyền thông. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long là chủ đầu tư Dự án phát triển đô thị và tái định cư Khu 5A, phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Đây là dự án thuộc nhóm C, dự án xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư, xây dựng nhà và các công trình.

Mục tiêu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long là phát triển các dự án thuộc khu vực đồng bằng sông Cửu Long. Dự án Khu đô thị tái định cư 5A là dự án đầu tiên và là

dự án có quy mô lớn xây dựng một khu đô thị mới với đầy đủ các tiện ích như chợ, siêu thị, trường học, bệnh viện, trạm xăng, khách sạn, nhà hàng, trung tâm thương mại, khu thể thao giải trí, cao ốc văn phòng, showroom ô tô, siêu thị trang trí nội thất, siêu thị kim khí điện máy, văn phòng phẩm và siêu thị sách.

Tiếp theo, sự thành công của Khu đô thị tái định cư 5A, Công ty cũng đang tập trung phát triển các dự án khác như dự án khu thương mại và tái định cư đô thị kinh tế biển Trần Đề, Dự án khu chợ Cổ Cò, Dự án cao ốc văn phòng – dịch vụ (chi tiết các dự án thể hiện ở mục 6.8)

**Hình 4. 1: Khu đô thị tái định cư 5A, phường 4, TP. Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng**



- ❖ Tổng vốn đầu tư: 1.795.963.355.080 đồng
- ❖ Qui mô diện tích:

**Bảng 4.5: Qui mô diện tích dự án**

Stt	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>ĐẤT KHAI THÁC KINH DOANH</b>	<b>643.677</b>	<b>57,03%</b>
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>365.444</b>	<b>32,38%</b>
1.1	Đất ở biệt thự liên lập	27.779	2,46%
1.2	Đất ở biệt thự song lập	47.296	4,19%
1.3	Đất ở liên kế phố	198.043	17,55%
1.4	Đất ở chung cư thấp tầng	14.521	1,29%
1.5	Đất ở căn hộ cao cấp	32.491	2,88%
1.6	Đất dự trữ	45.314	4,01%
<b>2</b>	<b>Đất thương mại – dịch vụ</b>	<b>278.233</b>	<b>24,65%</b>
2.1	Trường mẫu giáo	6.163	0,55%
2.2	Trường tiểu học	15.695	1,39%
2.3	Đất thể dục – thể thao	17.115	1,52%

Stt	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
2.4	Đất kinh doanh – dịch vụ tổng hợp	150.266	13,31%
2.5	Đất công vụ	5.319	0,47%
2.6	Chợ - thương mại	56.669	5,02%
2.7	Đất y tế	5.232	0,46%
2.8	Đất cây xăng	4.940	0,44%
2.9	Đất bến bãi	5.139	0,46%
2.10	Đất giải trí tổng hợp	11.695	1,04%
<b>II</b>	<b>ĐẤT XÂY DỰNG HẠ TẦNG</b>	<b>376.724</b>	<b>33,38%</b>
1	Đất giao thông	325.110	28,80%
2	Đất quảng trường	12.020	1,06%
3	Trạm xử lý nước thải	2.320	0,21%
4	Đất xây dựng bờ kè	37.274	3,30%
<b>III</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH – MẶT NƯỚC</b>	<b>108.346</b>	<b>9,60%</b>
1	Đất công viên cây xanh	69.711	6,18%
2	Đất mặt nước	38.635	3,42%
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.128.747</b>	<b>100,00%</b>

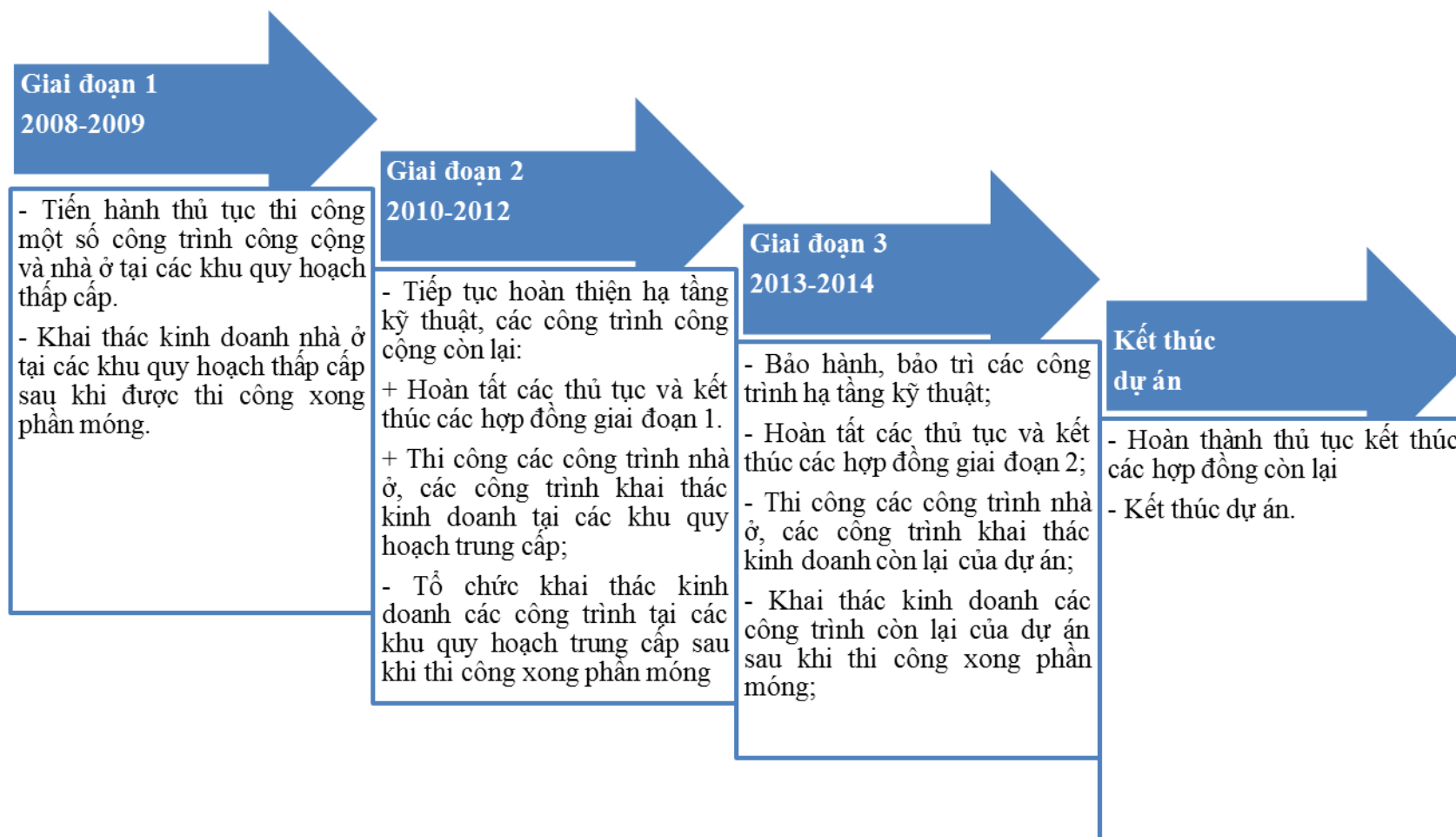
Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long

- ❖ Địa điểm đầu tư: Dự án thuộc khóm 4, phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.
- ❖ Thời gian thực hiện: 2008 - 2014

Hình 4. 2: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án phát triển đô thị và tái định cư khu 5A



❖ Các giai đoạn thực hiện



❖ Tình hình khai thác dự án đến 30/09/2010

**Bảng 4.6: Tình hình khai thác dự án đến 30/09/2010**

Diễn giải	Dự án		Nền đã bán			Nền chưa bán		
	Số nền	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số nền	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Doanh số	Số nền	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Doanh số dự kiến
<b>Đất ở</b>	<b>2.425</b>	<b>365.445,49</b>	<b>533</b>	<b>62.684,77</b>	<b>143.395.283.620</b>	<b>1.892</b>	<b>302.760,72</b>	<b>908.282.160.000</b>
Đất ở biệt thự đơn lập	63	27.779,23	11	4.041,30	6.521.008.520	52	23.737,93	71.213.790.000
Đất ở biệt thự song lập	236	47.295,98	119	21.726,74	34.611.613.100	117	25.569,24	76.707.720.000
Đất ở liên kế phố	2.117	198.043,49	403	36.916,73	102.262.662.000	1.714	161.126,76	483.380.280.000
Đất ở chung cư thấp tầng	4	14.521,33	-	-	-	4	14.521,33	43.563.990.000
Đất ở căn hộ cao cấp	1	32.491,16	-	-	-	1	32.491,16	97.473.480.000
Đất dự trữ	4	45.314,30	-	-	-	4	45.314,30	135.942.900.000
<b>Đất thương mại - dịch vụ</b>	<b>531</b>	<b>278.234,90</b>	<b>3</b>	<b>26.813,43</b>	<b>36.395.863.440</b>	<b>528</b>	<b>251.421,47</b>	<b>834.704.640.000</b>
Đất kinh doanh dịch vụ tổng hợp	253	150.266,35	1	5.885,90	9.662.293.440	252	144.380,45	433.141.350.000
Đất chợ - thương mại	265	56.668,63	-	-	-	265	56.668,63	170.005.890.000
Đất công vụ	2	5.319,40	-	-	-	2	5.319,40	15.958.200.000
Đất giáo dục	2	21.858,92	1	15.695,47	18.835.320.000	1	6.163,45	18.490.350.000
Đất thể dục thể thao	1	17.115,00	-	-	-	1	17.115,00	51.345.000.000
Đất y tế	1	5.232,06	1	5.232,06	7.898.250.000	-	-	-
Đất cây xăng	2	4.940,47	-	-	-	2	4.940,47	14.821.410.000
Đất bến bãi	4	5.139,44	-	-	-	4	5.139,44	15.418.320.000
Đất giải trí tổng hợp	1	11.694,63	-	-	-	1	11.694,63	35.083.890.000
<b>ĐẤT KHAI THÁC KINH DOANH</b>	<b>2.956</b>	<b>643.680,39</b>	<b>536</b>	<b>89.498,20</b>	<b>179.791.147.060</b>	<b>2.420</b>	<b>554.182,19</b>	<b>1.509.507.810.000</b>

*Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long*

❖ Phân tích cơ cấu doanh thu

**Bảng 4.7: Cơ cấu doanh thu và lợi nhuận thuần đến 30/09/2010**

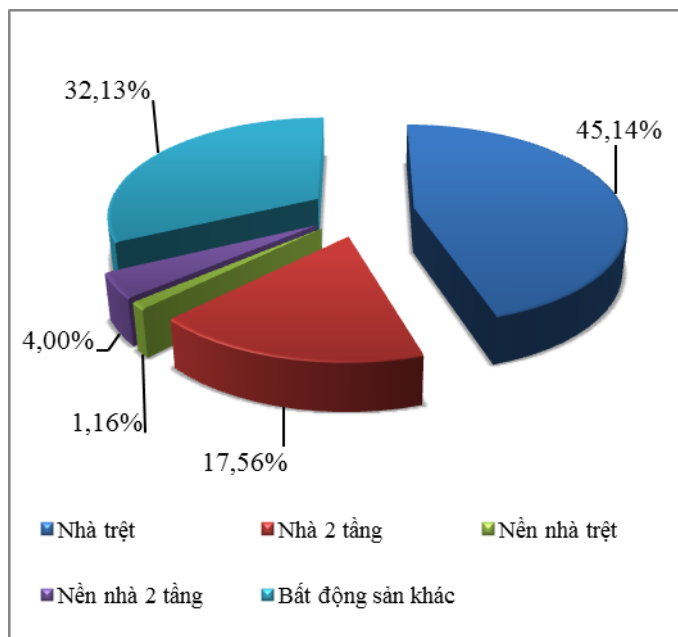
Diễn giải	Năm 2008			Năm 2009			9 tháng 2010		
	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Doanh thu	Lợi nhuận thuần	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Doanh thu	Lợi nhuận thuần	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Doanh thu	Lợi nhuận thuần
<b>A./ KHU ĐÔ THỊ 5A</b>	<b>1.827,88</b>	<b>5.782.249.892</b>	<b>959.761.453</b>	<b>10.480,93</b>	<b>30.058.114.995</b>	<b>5.789.857.610</b>	<b>71.225,74</b>	<b>108.176.920.447</b>	<b>29.263.466.276</b>
<b>Nhà</b>	<b>1.827,88</b>	<b>5.782.249.892</b>	<b>959.761.453</b>	<b>8.247,43</b>	<b>27.771.435.696</b>	<b>5.576.576.613</b>	<b>6.317,46</b>	<b>25.275.234.654</b>	<b>6.170.984.290</b>
Nhà trệt	1.827,88	5.782.249.892	959.761.453	6.784,55	19.992.527.919	4.137.291.617	3.815,50	10.881.562.425	2.590.611.360
Nhà 2 tầng	-	-	-	1.462,88	7.778.907.777	1.439.284.996	2101,33	10.863.839.107	2.483.870.239
Nhà 3 tầng	-	-	-	-	-	-	400,63	3.529.833.122	1.096.502.691
<b>Nền</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>50.926,78</b>	<b>69.519.949.455</b>	<b>22.257.553.505</b>
Nền biệt thự đơn lập	-	-	-	-	-	-	4.041,30	6.045.720.487	2.233.038.757
Nền biệt thự song lập	-	-	-	-	-	-	20.072,05	29.607.280.027	10.681.198.510
Nền khu y tế	-	-	-	-	-	-	5.232,06	7.332.388.420	2.541.127.224
Nền khu giáo dục	-	-	-	-	-	-	15.695,47	17.579.480.975	3.403.781.265
Nền khu thương mại	-	-	-	-	-	-	5.885,90	8.955.079.546	3.398.407.749
<b>Nền tái định cư</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.233,50</b>	<b>2.286.679.299</b>	<b>213.280.997</b>	<b>13.981,50</b>	<b>13.381.736.338</b>	<b>834.928.481</b>
Nền nhà trệt	-	-	-	588,00	514.555.029	25.672.219	8.196,00	7.062.323.434	71.701.492
Nền nhà 2 tầng	-	-	-	1.645,50	1.772.124.270	187.608.778	5.785,50	6.319.412.904	763.226.989
<b>B./ DOANH THU KHÁC</b>	<b>-</b>	<b>1.087.865.672</b>	<b>180.568.387</b>	<b>-</b>	<b>14.232.027.637</b>	<b>660.451.274</b>	<b>-</b>	<b>4.621.928.434</b>	<b>1.010.513.068</b>
Vật liệu xây dựng	-	285.357.458	47.364.796	-	-	-	-	1.423.302.071	83.687.556
Xây dựng	-	802.508.214	133.203.591	-	-	-	-	45.454.545	44.320.524
Bất động sản khác	-	-	-	-	14.232.027.637	660.451.274	-	3.153.171.818	882.504.987
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.827,88</b>	<b>6.870.115.564</b>	<b>1.140.329.840</b>	<b>10.480,93</b>	<b>44.290.142.632</b>	<b>6.450.308.883</b>	<b>71.225,74</b>	<b>112.798.848.881</b>	<b>30.273.979.344</b>

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long

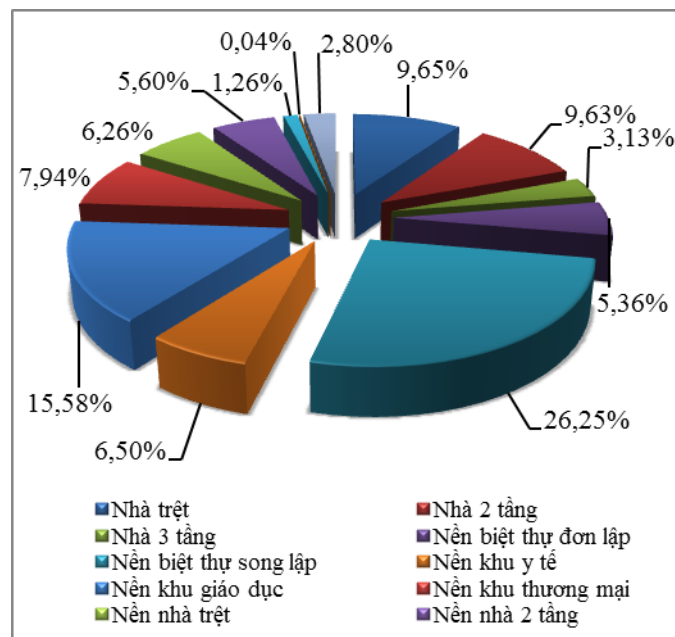
Doanh thu của công ty có xu hướng tăng tốt qua các năm. Năm 2009, kết thúc giai đoạn 1 doanh thu của công ty tăng đột biến từ 6,87 tỷ đồng (năm 2008) lên 44,29 tỷ đồng (năm 2009) chủ yếu từ mảng nhà trệt, mảng nhà 2 tầng. 9 tháng 2010 bước vào giai đoạn 2 của dự án Khu 5A cơ cấu doanh thu có sự thay đổi, đóng góp lớn nhất là mảng nền biệt thự song lập kế tiếp là mảng đất nền khu giáo dục, nhà trệt, nhà 2. Bắt đầu từ cuối năm 2010 và những năm tiếp theo khi công ty đẩy mạnh công tác đầu tư cơ sở hạ tầng đồng thời khai thác với hiệu quả cao nhất các công trình đã hoàn thành của dự án Khu 5A bên cạnh đó các dự án khác của PVCL cũng sẽ bắt đầu triển khai thực hiện vào đầu năm 2011 thì kỳ vọng doanh thu và lợi nhuận đạt được là đột biến.



**Đồ thị 4.3: Cơ cấu doanh thu năm 2009**



**Đồ thị 4.4: Cơ cấu doanh thu 9 tháng 2010**



### 6.1.1. Tiểu dự án 1

- **Vị trí:** Tiểu dự án 1 nằm ở phía Đông Nam của dự án Khu 5A.
- **Qui mô:** Tiểu dự án 1 có diện tích 17,34 ha trong đó diện tích đất khai thác kinh doanh 10,76 ha và diện tích đất hạ tầng kỹ thuật và cây xanh mặt nước là 6,58 ha.

**Bảng 4.8: Bảng quy hoạch sử dụng đất tiểu dự án 1**

STT	Diễn giải	Nền	Diện tích (m <sup>2</sup> )
<b>I</b>	<b>ĐẤT KHAI THÁC KINH DOANH</b>	<b>718</b>	<b>107.600,08</b>
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>717</b>	<b>90.163,96</b>
1.1	Đất ở biệt thự đơn lập	23	13.460,12
1.2	Đất ở biệt thự song lập	140	26.626,04
1.3	Đất ở liên kề phố	554	50.077,80
<b>2</b>	<b>Đất thương mại - dịch vụ</b>	<b>1</b>	<b>17.436,12</b>
<b>II</b>	<b>ĐẤT XÂY DỰNG HẠ TẦNG</b>		<b>57.724,87</b>
<b>III</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH - MẶT NƯỚC</b>		<b>8.050,05</b>
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>173.375,00</b>

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long



- **Chức năng:** Tiểu dự án 1 được quy hoạch đa số là đất ở, một phần đất dành cho các hộ bị di dời giải tỏa của dự án xây dựng bờ kè 2 bên bờ sông Maspero và các dự án chỉnh trang Thành phố Sóc Trăng, một phần là đất ở biệt thự đơn lập và song lập dành cho các đối tượng có thu nhập ổn định.
- Trong tiểu dự án 1 có một dự án công trình đầu tư là khu Siêu thị - dạng siêu thị Metro
  - + Diện tích 18.200 m<sup>2</sup>.
  - + Mật độ xây dựng 30 - 40%, từ 1-2 tầng.
  - + Hệ số sử dụng đất tối đa 0,8.
  - + Diện tích sàn xây dựng tối thiểu là 6.974,40 m<sup>2</sup> và tối đa là 13.948,80 m<sup>2</sup>.
  - + Tổng vốn đầu tư từ 34,872 tỷ đến 69,744 tỷ đồng.

**Hình 4. 3: Dự án Siêu thị**



### 6.1.2. Tiểu dự án 2

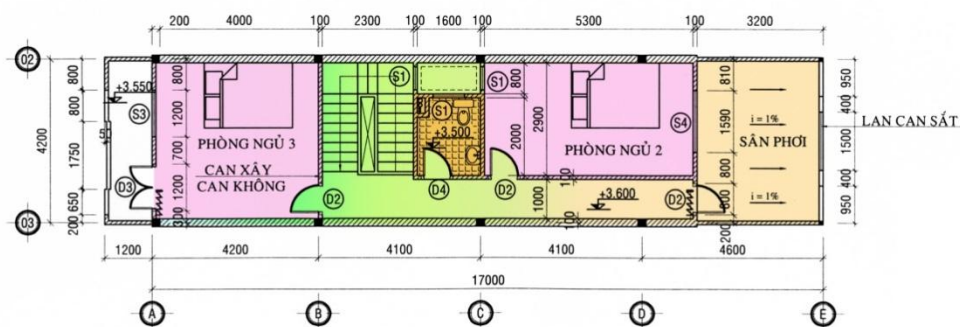
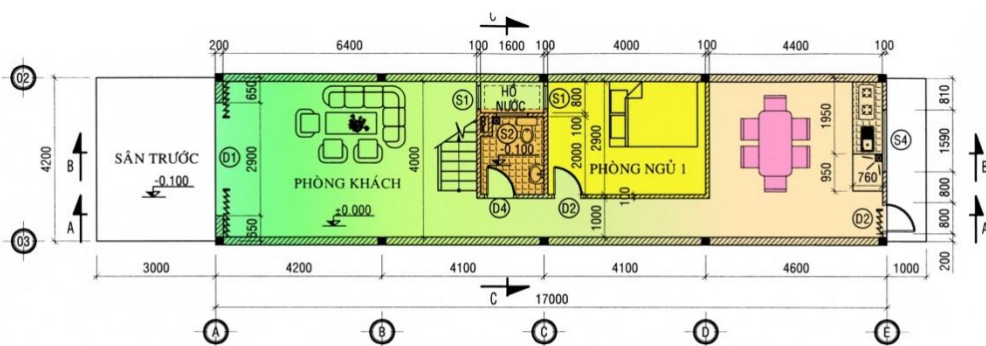
- **Vị trí:** Tiểu dự án 2 nằm ở phía Tây Bắc của dự án Khu 5A.
- **Qui mô:** Tiểu dự án 2 có diện tích 31,34 ha trong đó diện tích đất khai thác kinh doanh 21,34 ha và diện tích đất hạ tầng kỹ thuật là 10 ha.

**Bảng 4.9: Bảng quy hoạch sử dụng đất tiểu dự án 2**

STT	Diễn giải	Nền	Diện tích
<b>I</b>	<b>ĐẤT KHAI THÁC KINH DOANH</b>	<b>744</b>	<b>213.426,21</b>
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>470</b>	<b>74.117,09</b>
1.1	Đất ở liên kế phố	467	48.181,52
1.2	Đất ở chung cư thấp tầng	1	5.853,32
1.3	Đất dự trữ	2	20.082,25
<b>2</b>	<b>Đất thương mại - dịch vụ</b>	<b>274</b>	<b>139.309,12</b>

STT	Diễn giải	Nền	Diện tích
2.1	Đất kinh doanh dịch vụ tổng hợp	4	70.039,79
2.2	Đất chợ - thương mại	264	39.232,51
2.3	Đất giáo dục	1	6.163,47
2.4	Đất thể dục thể thao	1	17.115,00
2.5	Đất cây xăng	1	2.466,22
2.6	Đất bến bãi	3	4.292,13
<b>II</b>	<b>ĐẤT XÂY DỰNG HẠ TẦNG</b>		<b>99.982,22</b>
1	Đất giao thông (đường, vỉa hè, hẻm)		89.542,22
2	Đất quảng trường		8.120,00
3	Trạm xử lý nước thải		2.320,00
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>313.408,43</b>

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long



- **Chức năng:** Tiêu dự án 2 được qui hoạch các công trình thương mại dịch vụ và ở cao cấp. Trong tiêu dự án 2 có các dự án công trình đầu tư như sau:

<p><b>DỰ ÁN KHU KHÁCH SẠN CAO CẤP</b></p> <p><b>Địa điểm:</b> Nằm ở bờ Bắc kênh Nhân Lực, đầu đường số 5, cạnh khu nhà hàng và khu thể dục thể thao.</p> <p><b>Qui mô:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diện tích đất xây dựng: 16.604 m<sup>2</sup></li> <li>- Mật độ xây dựng: 25 - 30%</li> <li>- Chiều cao tầng: 5 - 15 tầng</li> <li>- Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,5</li> </ul>	
<p><b>DỰ ÁN KHU THƯƠNG MẠI CAO CẤP</b></p> <p><b>Địa điểm:</b> Nằm ở bờ Bắc kênh Nhân Lực, đường số 5, cạnh khu khách sạn và khu cao ốc văn phòng.</p> <p><b>Qui mô:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diện tích đất xây dựng: 15.876 m<sup>2</sup></li> <li>- Mật độ xây dựng: 30 – 40%</li> <li>- Chiều cao tầng: 5 - 12 tầng</li> <li>- Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,8</li> </ul>	
<p><b>DỰ ÁN CHUNG CƯ THẤP TẦNG 01</b></p> <p><b>Địa điểm:</b> Nằm ở bờ Bắc kênh Nhân Lực, thuộc tiêu dự án 2, cạnh Nhà trẻ - Mẫu giáo.</p> <p><b>Qui mô:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diện tích đất xây dựng: 5.853 m<sup>2</sup></li> <li>- Mật độ xây dựng: 30 – 40%</li> <li>- Chiều cao tầng: 4 - 6 tầng</li> <li>- Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,4</li> </ul>	
<p><b>DỰ ÁN KHU NHÀ HÀNG CAO CẤP</b></p> <p><b>Địa điểm:</b> Nằm ở bờ Bắc kênh Nhân Lực, đường số 5, cạnh khu khách sạn và khu thể dục thể thao.</p> <p><b>Qui mô:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diện tích đất xây dựng: 16.058 m<sup>2</sup></li> <li>- Mật độ xây dựng: 30 – 40%</li> <li>- Chiều cao tầng: 3 - 9 tầng</li> <li>- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,6</li> </ul>	

## DỰ ÁN KHU THỂ THAO GIẢI TRÍ TỔNG HỢP

**Địa điểm:** Nằm ở bờ Bắc kênh Nhân Lục, đường số 5, cạnh khu khách sạn và khu nhà hàng cao cấp.

**Qui mô:**

- Diện tích đất xây dựng: 17.115 m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng: 20 – 25%
- Chiều cao tầng: 3 - 16 tầng
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,0



## DỰ ÁN KHU CAO ỐC VĂN PHÒNG KẾT HỢP THƯƠNG MẠI

**Địa điểm:** Nằm ở bờ Bắc kênh Nhân Lục, đường số 5, cạnh khu nhà hàng.

**Qui mô:**

- Diện tích đất xây dựng: 21.501 m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng: 25 – 30%
- Chiều cao tầng: 5 - 18 tầng
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,5



## DỰ ÁN CHỢ ĐÀU MỐI (DÃY VỰA)

**Địa điểm:** Nằm ở bờ Bắc kênh Nhân Lục, cạnh khu chợ dân sinh.

**Qui mô:**

- Diện tích đất xây dựng: 6.206 m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng: 100%
- Chiều cao tầng: 2 tầng
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,0



## DỰ ÁN CHỢ DÂN SINH (CHỢ TRUYỀN THỐNG)

**Địa điểm:** Nằm ở bờ Bắc kênh Nhân Lục, cạnh khu chợ đầu mối.

**Qui mô:**

- Diện tích đất xây dựng: 16.407 m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng: 30 - 35%
- Chiều cao tầng: 1 - 3 tầng
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,05



## DỰ ÁN NHÀ TRẺ - MẪU GIÁO

**Địa điểm:** Thuộc tiểu dự án 2, gần đầu ra đường Lý Thường Kiệt.

**Qui mô:**

- Diện tích đất xây dựng: 7.282 m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng: 30 - 35%
- Chiều cao tầng: 1 - 2 tầng
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,7



### 6.1.3. Tiểu dự án 3

- **Vị trí:** Tiểu dự án 3 nằm ở trung tâm của dự án Khu 5A.
- **Qui mô:** Tiểu dự án 3 có diện tích 34,71 ha trong đó diện tích đất khai thác kinh doanh 11,89 ha và diện tích đất hạ tầng kỹ thuật là 22,82 ha.

**Bảng 4.10: Bảng quy hoạch sử dụng đất tiểu dự án 3**

STT	Diễn giải	Nền	Diện tích
<b>I</b>	<b>ĐẤT KHAI THÁC KINH DOANH</b>	<b>364</b>	<b>118.931,66</b>
1	Đất ở	110	18.369,52
1.1	Đất ở liên kế phố	107	9.701,51
1.2	Đất ở chung cư thấp tầng	3	8.668,01
2	Đất thương mại - dịch vụ	254	100.562,14
2.1	Đất kinh doanh dịch vụ tổng hợp	249	80.226,55
2.2	Đất công vụ	2	5.319,40
2.3	Đất cây xăng	1	2.474,25
2.4	Đất bến bãi	1	847,31
2.5	Đất giải trí tổng hợp	1	11.694,63
<b>II</b>	<b>ĐẤT XÂY DỰNG HẠ TẦNG</b>		<b>144.106,69</b>
1	Đất giao thông (đường, vỉa hè, hẻm)		102.932,69
2	Đất quảng trường		3.900,00
3	Bờ kè		37.274,00
<b>III</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH - MẶT NƯỚC</b>		<b>84.084,66</b>
1	Đất công viên - cây xanh		45.449,66
2	Mặt nước		38.635,00
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>347.123,01</b>



- **Chức năng:** Tiểu dự án 3 được qui hoạch tập trung xây dựng các cơ sở kinh doanh thương mại - dịch vụ, quảng trường trung tâm và các công trình công cộng dọc theo bờ kênh.

Đặc biệt tại Tiểu dự án 3 có tuyến kênh Nhân Lực làm trung tâm, đây là tuyến kênh thoát nước cho thành phố và cũng là tuyến cấp thoát nước cho cánh đồng tại khu vực này. Khi dự án Khu 5A hình thành, tuyến kênh Nhân Lực được nạo vét và sẽ làm bờ kè 2 bên, cùng với 2 tuyến đường số 5 và số 6 song song hai bên tạo nên một diện mạo mới, nơi đây được xem là điểm nhấn đặc biệt của dự án và là động lực phát triển, tạo sức hút cho toàn dự án khu 5A.

Trong Tiểu dự án 3 dọc theo tuyến kênh Nhân Lực có các dự án công trình đầu tư như sau:

<p><b>DỰ ÁN SHOWROOM Ô TÔ</b></p> <p><b>Địa điểm:</b> Nằm ở bờ Nam kênh Nhân Lực, cạnh khu bách hóa - nhà ở, đường số 6 tiểu dự án 3.</p> <p><b>Qui mô:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diện tích đất xây dựng: 8.053 m<sup>2</sup></li> <li>- Mật độ xây dựng: 70 - 80%</li> <li>- Chiều cao tầng: 1 - 2 tầng</li> <li>- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,60</li> </ul>	
<p><b>DỰ ÁN SIÊU THỊ MINI TRANG TRÍ NỘI THẤT</b></p> <p><b>Địa điểm:</b> Nằm ở bờ Nam kênh Nhân Lực, cạnh showroom xe gắn máy và siêu thị điện máy, đường số 6 tiểu dự án 3.</p> <p><b>Qui mô:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diện tích đất xây dựng: 24.370 m<sup>2</sup></li> <li>- Mật độ xây dựng: 70 - 80%</li> <li>- Chiều cao tầng: 2 - 3 tầng</li> <li>- Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,40</li> </ul>	
<p><b>DỰ ÁN SIÊU THỊ MINI KIM KHÍ ĐIỆN MÁY</b></p> <p><b>Địa điểm:</b> Nằm ở bờ Nam kênh Nhân Lực, cạnh siêu thị mini trang trí nội thất và khu văn phòng phẩm, đường số 6 tiểu dự án 3.</p> <p><b>Qui mô:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diện tích đất xây dựng: 7.500 m<sup>2</sup></li> <li>- Mật độ xây dựng: 70 - 80%</li> <li>- Chiều cao tầng: 2 - 3 tầng</li> <li>- Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,40</li> </ul>	

## DỰ ÁN KHU VĂN PHÒNG PHẨM VÀ SIÊU THỊ SÁCH

**Địa điểm:** Nằm ở bờ Nam kênh Nhân Lực, cạnh siêu thị điện máy, đường số 6 tiểu dự án 3.

**Qui mô:**

- Diện tích đất xây dựng: 5.125 m<sup>2</sup>    2.912 m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng:            70 - 80%    50-60%
- Chiều cao tầng:                2-3 tầng    2-5 tầng
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,40            3,0



### 6.1.4. Tiểu dự án 4

- **Vị trí:** Tiểu dự án 4 nằm ở phía Tây Bắc của dự án Khu 5A.
- **Qui mô:** Tiểu dự án 4 có diện tích 12,24 ha trong đó diện tích đất khai thác kinh doanh 9,62 ha và diện tích đất hạ tầng kỹ thuật là 2,62 ha.

**Bảng 4.11: Bảng quy hoạch sử dụng đất tiểu dự án 4**

STT	Diễn giải	Nền	Diện tích
<b>I</b>	<b>ĐẤT KHAI THÁC KINH DOANH</b>	<b>176</b>	<b>96.242,76</b>
<i>I</i>	<i>Đất ở</i>	<i>176</i>	<i>96.242,76</i>
1.1	Đất ở biệt thự đơn lập	40	14.319,11
1.2	Đất ở biệt thự song lập	96	20.669,94
1.3	Đất ở liên kế phố	38	4.224,09
1.4	Đất ở căn hộ cao cấp	1	32.491,16
1.5	Đất dự trữ	1	24.538,46
<b>II</b>	<b>ĐẤT XÂY DỰNG HẠ TẦNG</b>		<b>22.682,00</b>
1	Đất giao thông (đường, vỉa hè, hẻm)		22.682,00
<b>III</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH - MẶT NƯỚC</b>		<b>3.469,24</b>
1	Đất công viên - cây xanh		3.469,24
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>122.394,00</b>

- **Chức năng:** Tiểu dự án 4 được qui hoạch các khu ở cao cấp. Trong Tiểu dự án 4 có 1 dự án công trình xây dựng đầu tư là Khu ở cao cấp
  - + Diện tích: 32.491 m<sup>2</sup>.
  - + Mật độ xây dựng: 20 - 25%, từ 5 - 16 tầng.
  - + Hệ số sử dụng đất tối đa 4, diện tích sàn xây dựng tối thiểu là 40.613,75 m<sup>2</sup> và tối đa là 129.964,00 m<sup>2</sup>.
  - + Tổng vốn đầu tư: nếu dự án khu ở cao cấp xây 5 tầng thì mức vốn đầu tư là 324,910 tỷ hoặc nếu dự án khu ở cao cấp xây 16 tầng thì mức vốn đầu tư là 1.039,712 tỷ đồng.





#### 6.1.5. Tiểu dự án 5

- **Vị trí:** Tiểu dự án 5 nối liền với tiểu dự án 1, nằm ở phía Đông của dự án Khu 5A.
- **Qui mô:** Tiểu dự án 5 có diện tích 17,25 ha trong đó có diện tích đất khai thác kinh doanh 10,75 ha và diện tích đất hạ tầng kỹ thuật là 6,50 ha.

**Bảng 4.12: Bảng quy hoạch sử dụng đất tiểu dự án 5**

STT	Diễn giải	Nền	Diện tích
<b>I</b>	<b>ĐẤT KHAI THÁC KINH DOANH</b>	<b>954</b>	<b>107.479,69</b>
1	Đất ở	952	86.552,16
1.1	Đất ở liên kế phố	951	85.858,57
1.2	Đất dự trữ	1	693,59
2	Đất thương mại - dịch vụ	2	20.927,53
2.1	Đất giáo dục	1	15.695,47
2.2	Đất y tế	1	5.232,06
<b>II</b>	<b>ĐẤT XÂY DỰNG HẠ TẦNG</b>		<b>52.227,89</b>
1	Đất giao thông (đường, vỉa hè, hẻm)		52.227,89
<b>III</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH - MẶT NƯỚC</b>		<b>12.742,42</b>
1	Đất công viên - cây xanh		12.742,42
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>172.450,00</b>

- **Chức năng:** Tiểu dự án 5 cũng được quy hoạch ưu tiên dành cho dân tái định cư, gồm các hộ bị di dời, giải tỏa của dự án xây dựng bờ kè 2 bên bờ sông Maspero và các dự án chỉnh trang thành phố Sóc Trăng, hầu hết là nhà liên kế có qui mô từ nhà trệt đến nhà 3 tầng. Trong tiểu dự án 5 có bố trí 1 công viên lớn và các công viên nhỏ đan xen giữa các dãy phố tạo nên không gian ở rất thoáng. Có 2 dự án công trình kêu gọi đầu tư là :

## DỰ ÁN TRƯỜNG TIỂU HỌC

**Địa điểm:** Thuộc tiểu dự án 5, nằm cạnh khu công viên lớn, giáp đường số 7, đường số 8, đầu nối ra đường Lý Thường Kiệt.

### Qui mô:

- Diện tích đất xây dựng: 15.695 m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng: 30 - 35%
- Chiều cao tầng: 1 - 3 tầng
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,05
- Tổng vốn đầu tư từ 13,18 – 39,55 tỷ đồng



## DỰ ÁN BỆNH VIỆN ĐA KHOA

**Địa điểm:** Nằm ở phía Đông Bắc khu 5A, đầu đường số 8 giáp đường Lý Thường Kiệt.

### Qui mô:

- Diện tích đất xây dựng: 8.576 m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng: 25 - 30%
- Chiều cao tầng: 3 - 6 tầng
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,80
- Tổng vốn đầu tư từ 61,75 – 123,50 tỷ đồng



## 6.2. Các yếu tố đầu vào ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh

### 6.2.1. Các yếu tố đầu vào

. Chi phí sản xuất kinh doanh tăng hay giảm phụ thuộc khá nhiều vào biến động giá cả của thị trường trong nước và trên thế giới, nhưng cũng tùy thuộc khá lớn vào chính sách của nhà nước, trong đó có chính sách kinh tế và xã hội.

:

- **Chi phí sử dụng đất:** bao gồm chi phí đền bù giải tỏa, giải phóng mặt bằng và tiền sử dụng đất. Đối với một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư bất động sản như Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long thì yếu tố đầu vào chủ yếu là đất. Chi phí lớn trong việc hình thành quỹ đất để kinh doanh là chi phí đền bù, giải tỏa đất, chi phí giải phóng mặt bằng và đóng thuế cho cơ quan Nhà nước. Đối với dự án Phát triển đô thị và tái định cư Khu 5A (gọi tắt là khu 5A) do Tỉnh giao cho chủ đầu tư là đất sạch (đã được đền bù và giải phóng mặt bằng xong), chỉ nộp tiền sử dụng đất. Tổng số tiền sử dụng đất phải nộp là 220 tỷ đồng, hiện nay Công ty đã nộp 211 tỷ đồng, còn lại 9 tỷ đồng chờ đối chiếu giải quyết một số trường hợp

tranh chấp khiếu nại của dân và điều chỉnh dự án sẽ tổng kết và nộp dứt điểm vào cuối năm 2010 này.

Tiền sử dụng đất phải nộp là khoản chi phí ban đầu lớn nhất có tác động khá lớn đến tính khả thi của dự án khu 5A mà Ban Giám đốc đã cân nhắc kỹ khi quyết định đầu tư vào dự án. Trong đó việc kéo giãn thời gian nộp tiền sử dụng đất có thể được và đã hạ thấp rủi ro kinh doanh xuống đồng thời vừa đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật vừa đưa vào khai thác kinh doanh ngay những khu đất ở (nhà trệt) để lấy ngân nuôi dài giữ tính khả thi cho dự án.

- **Chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng:** Một yếu tố đầu vào khác của Công ty là chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng (chi phí nguyên vật liệu xây dựng, chi phí nhà thầu). Việc triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật có thể kéo dài đến năm 2013, giá vật liệu xây dựng có thể biến động và có xu hướng tăng theo thời gian làm tăng chi phí đầu vào.
- **Chi phí thiết kế:** Chi phí thiết kế có thể kiểm soát được do công ty có phòng thiết kế đủ khả năng thiết kế các công trình cấp thấp và vừa trong thời gian đầu.
- **Chi phí giám sát:** theo tỷ lệ vốn đầu tư công trình.

#### 6.2.2. Sự ổn định của các nguồn cung cấp này

Nguồn cung cấp vật liệu đầu vào của Công ty nhìn chung có sự ổn định tương đối. Mặc dù trong thời gian qua, thị trường vật liệu xây dựng có những biến động theo chiều hướng tăng về giá cả nhưng vẫn đa dạng về nguồn hàng, chủng loại hàng và số lượng các nhà cung cấp. Ngoài ra, giá cả của các loại vật liệu xây dựng tăng là xu thế chung trên toàn thế giới khi giá dầu và giá các chi phí khác biến động thì các nhà sản xuất và các nhà cung cấp phải tăng giá bán trên thị trường lên tương ứng.

Bên cạnh đó, khi nền kinh tế phát triển và tốc độ đô thị hóa nhanh sẽ dẫn đến nhu cầu xây dựng nhà ở và cơ sở hạ tầng ngày càng cao. Điều này góp phần tác động đến thị trường các yếu tố đầu vào của hoạt động thi công xây lắp trở nên khan hiếm hơn. Tuy nhiên, đây chỉ là những biến động có tính ngắn hạn, về lâu dài khi nguồn cung và cầu về vật liệu xây dựng tương ứng với nhau thì thị trường sẽ bình ổn.

Công ty cũng đã tạo được các mối quan hệ tốt đẹp với nhiều nhà tư vấn, nhà thầu, nhà cung cấp nguyên liệu xây dựng (sắt, thép, xi măng...). Đồng thời, với việc thanh toán đúng hạn nên Công ty đã và đang duy trì sự ổn định về nguồn cung cấp này.

**Bảng 4.13: Danh sách các đơn vị cung cấp vật liệu xây dựng**

Stt	Nhà cung cấp	Địa chỉ	Tên vật tư
1	Công ty TNHH Tấn Phát	836A Lý Thường Kiệt, P.4, Tp.Sóc Trăng	Vật tư xây dựng
2	DNTN Xuân Tươi	Đường Trương Công Định, P.2, TPST	Vật tư xây dựng
3	Công ty CP Xây dựng Sóc Trăng	Đường Phạm Hùng, P.8, TP.Sóc Trăng	Vật tư xây dựng
4	Công ty CP Vật tư Hậu Giang - CN Sóc Trăng	1250 Bạch Đằng, P.9, Tp.Sóc Trăng	Vật tư xây dựng

Stt	Nhà cung cấp	Địa chỉ	Tên vật tư
5	DNTN TM Vận tải Thủy Trung Hiếu	Lý Thường Kiệt, P.4, Tp.Sóc Trăng	Vật tư xây dựng
6	DNTN Bà Triệu	LK 02(42+44) KDC Minh Châu, Tp.Sóc Trăng	Vật tư xây dựng
7	Tân Hiệp	Quốc Lộ 1A, P.7, Tp.Sóc Trăng	Vật tư xây dựng
8	DNTN Hùng	70 Lý Thường Kiệt, P.4, Tp.Sóc Trăng	Vật tư xây dựng
9	Công ty TNHH Hưng Trung	03 Mậu Thân, P.6, TPST	Vật tư xây dựng
10	Công ty TNHH Nguyễn Tài	189 Trần Hưng Đạo, P.10, Tp.Sóc Trăng	Vật tư xây dựng
11	Công ty TNHH Nguyễn Hùng Phát	Đường Bạch Đằng, P.4, Tp.Sóc Trăng	Vật tư xây dựng
12	Công ty TNHH Hoàn Mỹ	782B Lý Thường Kiệt, P.4, TPST	Vật tư xây dựng

*Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long*

### **6.2.3. Sự ảnh hưởng của giá cả nguyên liệu đối với doanh thu, lợi nhuận**

Chi phí về đất và giá cả của các loại vật liệu xây dựng là những nhân tố tác động đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty. Dự án phát triển đô thị tái định cư 5A là dự án Công ty được tỉnh Sóc Trăng giao đất sạch nên sự biến động chi phí về đất là không đáng kể. Nguyên vật liệu là yếu tố đầu vào chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu chi phí nên những biến động về giá cả nguyên vật liệu đều có ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận. Trên thị trường xây dựng hiện nay, giá trị dự toán xây dựng công trình đang có chiều hướng tăng lên, do các yếu tố về sự tăng của giá cả vật tư, vật liệu, năng lượng, tăng tiền lương cho cán bộ, công nhân ngành xây dựng... Một trong những nguyên nhân tăng chủ yếu do giá cả đầu vào của một số loại vật liệu xây dựng chủ yếu, cấu thành khoảng 60 – 80% chi phí vật liệu trong giá trị dự toán có xu hướng tăng. Đặc biệt giá thép của thế giới tăng, kéo theo giá thép trong nước cũng tăng mạnh làm cho dự toán xây dựng công trình tăng gây khó khăn cho công tác lập kế hoạch và quản lý vốn đầu tư, gây ra khó khăn cho các nhà thầu xây dựng. Sự tăng giá của một số loại vật liệu xây dựng chủ yếu đã ảnh hưởng trực tiếp đến sự biến động giá trị dự toán xây dựng công trình. Bên cạnh đó, cần xét đến sự biến động của giá bán bất động sản. Trong những năm gần đây, giá bán bất động sản luôn biến động theo xu hướng tăng điều này sẽ kéo theo tăng doanh thu và lợi nhuận. Vì vậy khi giá cả nguyên vật liệu tăng nhưng giá bán bất động sản có mức độ tăng cao hơn thì sẽ không ảnh hưởng nhiều đến doanh thu và lợi nhuận của công ty.

Việc phân tích, nghiên cứu và dự báo được các khả năng có thể ảnh hưởng hay tác động đến giá cả xây dựng là điều quan trọng. Đây là cơ sở để Công ty chủ động trong việc lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình và xây dựng chiến lược cạnh tranh cũng như làm tăng doanh thu và lợi nhuận.

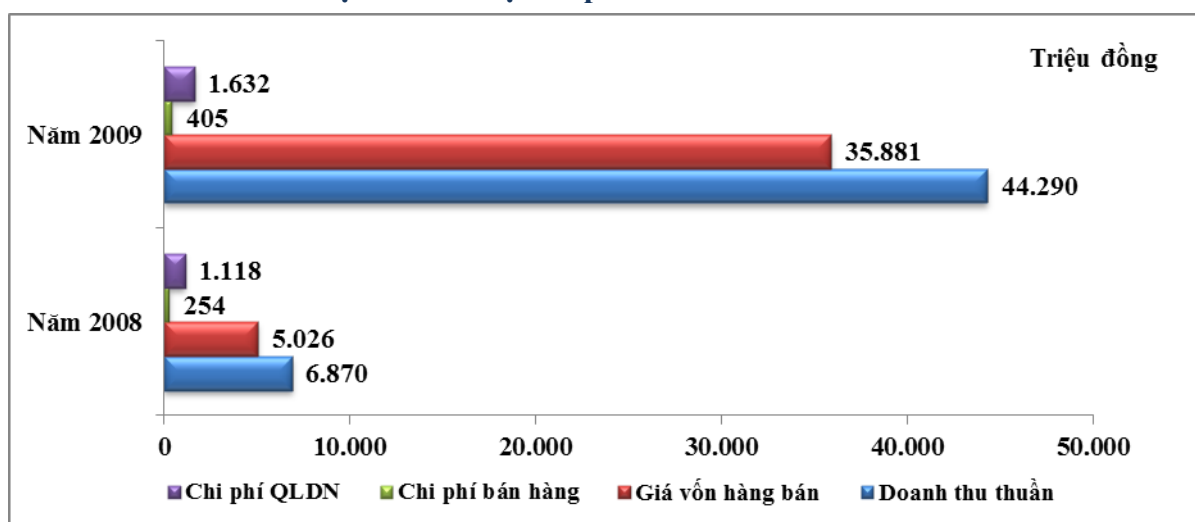
### 6.3. Chi phí sản xuất

**Bảng 4.14: Cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh**

Chỉ tiêu	5/12/2007 đến 31/12/2008		Năm 2009		9 tháng đầu năm 2010	
	Giá trị (đồng)	% DT	Giá trị (đồng)	% DT	Giá trị (đồng)	% DT
Giá vốn hàng bán	5.025.695.699	73,2%	35.880.666.694	81,0%	79.710.710.190	70,7%
Chi phí bán hàng	253.798.578	3,7%	404.576.835	0,9%	441.808.091	0,4%
Chi phí quản lý DN	1.117.700.910	16,3%	1.632.262.085	3,7%	2.372.351.256	2,1%
Chi phí lãi vay	-	0,0%	-	0,0%	220.615.382	0,2%
<b>Tổng cộng</b>	<b>6.397.195.187</b>	<b>93,1%</b>	<b>37.917.505.614</b>	<b>85,6%</b>	<b>82.745.484.919</b>	<b>73,4%</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2008, 2009 và 9 tháng 2010

**Đồ thị 4.5: Các loại chi phí so với doanh thu thuần**



Việc quản lý chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2009 đã có những cải thiện đáng kể. Tỷ lệ tổng chi phí trên doanh thu trong năm 2009 giảm so với năm 2008 chủ yếu do một số nguyên nhân sau:

- Trong năm 2009 tình hình giá nguyên vật liệu đầu vào tăng dẫn đến chi phí giá vốn hàng bán tăng. Chi phí giá vốn hàng bán năm 2009 chiếm 81% doanh thu tăng so với 73,2% trong năm 2008. Tuy nhiên, trong 9 tháng năm 2010, doanh nghiệp đã kiểm soát tốt tình hình giá cả nguyên vật liệu đầu vào dẫn đến chi phí giá vốn hàng bán 9 tháng năm 2010 giảm chiếm 70,7% doanh thu.
- Trong khi đó chi phí quản lý doanh nghiệp lại giảm mạnh từ 16,3% trong năm 2008 xuống còn 3,7% trong năm 2009, nguyên nhân xuất phát là do năm 2008 Công ty mới thành lập doanh thu chưa cao, chi phí phát sinh lại nhiều nên tỷ trọng chi phí quản lý doanh nghiệp trên doanh thu trong năm 2008 cao. Tỷ trọng này ngày càng được cải thiện vào 9 tháng năm 2010 còn 2,1% doanh thu.

#### **6.4. Trình độ công nghệ**

Để thực hiện dự án, Công ty đã tiến hành ký kết hợp đồng với các đơn vị tư vấn thiết kế và các nhà thầu có uy tín trong ngành

- Đơn vị tư vấn đầu tư: Công ty INCO Cần Thơ là đơn vị tư vấn trong thời gian đầu mới thành lập. Sau khi đi vào hoạt động ổn định Công ty đã tự thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến đầu tư dự án khu 5A.
- Đơn vị tư vấn thiết kế
  - + Về hạ tầng kỹ thuật của toàn Khu 5A: Do Công ty TNHH Ba Xuyên Sóc Trăng và Công ty Cổ phần Xây dựng Giao thông Sóc Trăng thiết kế.
  - + Về kiến trúc cảnh quan: Do Trung tâm Quy hoạch thuộc Sở Xây dựng thiết kế.
  - + Về các công trình nhà ở liên kế, biệt thự và các công trình khác thuộc phạm vi dự án hiện do Phòng Thiết kế kỹ thuật của Công ty PVCL thiết kế.
- Đơn vị thi công xây dựng
  - + Công ty TNHH Nhân Lực: Xây dựng nhà các loại và hạ tầng kỹ thuật.
  - + DNTN Tuấn An: Xây dựng nhà liên kế trệt và 2 tầng.
  - + Công ty TNHH Khởi Nguyên TP.Cần Thơ: Xây dựng nhà.
  - + Công ty Bách Việt TP.HCM: Xây dựng nhà 3 tầng.
  - + Công ty TNHH 1 thành viên Xây dựng Hữu Nghĩa: Xây dựng nhà liên kế trệt.
  - + Công ty TNHH Tài Lực: Xây dựng nhà biệt thự, nhà liên kế 2 tầng, 3 tầng.
  - + ...

Tất cả các thầu xây dựng đều có trên 2 năm kinh nghiệm và đội ngũ công nhân đáp ứng đủ để thi công công trình. Về máy móc thiết bị thi công các đơn vị sử dụng đủ đáp ứng theo yêu cầu của công trình. Riêng ép móng cọc đối với các công trình nhà ở liên kế từ 2 tầng trở lên thì do Công ty Hồng Khanh - Cần Thơ đảm nhận với dàn ép cọc bê tông có tải trọng 40 tấn.

#### **6.5. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm**

Do đặc thù trong ngành kinh doanh bất động sản, việc kiểm tra chất lượng sản phẩm dịch vụ cung cấp luôn được Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long đặt lên hàng đầu.

Về quản lý chất lượng công trình: Công ty thành lập Ban quản lý dự án để quản lý chất lượng tất cả các công trình trong khu vực dự án theo đúng qui định của nhà nước cùng với các đơn vị tư vấn giám sát độc lập, các trung tâm kiểm định vật liệu xây dựng trong tỉnh có nhiều kinh nghiệm. Kiểm tra chặt chẽ chất lượng công trình.

## **6.6. Hoạt động Marketing**

### **6.6.1. Hoạt động quảng bá thương hiệu**

Thương hiệu PVCL đã bắt đầu quen thuộc trên thị trường tỉnh Sóc Trăng dựa trên nỗ lực không ngừng của ban lãnh đạo và CBCNV PVCL cho hoạt động phát triển thương hiệu. Công ty đã và đang tiến hành triển khai các hoạt động quảng bá thương hiệu sau:

- Đăng quảng cáo trên các báo, tạp chí của địa phương và trung ương như Báo Sóc Trăng, Báo Doanh nhân, Báo Doanh nghiệp...
- Đăng quảng cáo trên Đài phát thanh truyền hình tỉnh Sóc Trăng, CVTV1 như phim tự giới thiệu, tài trợ các chương trình truyền hình...
- Thực hiện bảng quảng cáo ngoài trời quanh khu vực dự án khu 5A, thuê pano quảng cáo của Công ty quảng cáo đặt tại Khu vực hồ nước ngọt – phường 6, TP. Sóc Trăng nơi đông người qua lại.
- Dự kiến sẽ thuê pano quảng cáo lớn trên đường Quốc lộ 1A ngang Khu công nghiệp An Nghiệp – TP. Sóc Trăng.
- Phát hành các catalogue, brochure, báo giá, thư ngỏ, tờ rơi,...

### **6.6.2. Hoạt động bán hàng**

Để tiến hành tốt công tác bán hàng PVCL đã đa dạng hóa các hình thức thanh toán như phương thức thanh toán ngay hay bán trả chậm nhằm đáp ứng khả năng thanh toán đa dạng của khách hàng như sau:

- Phương thức thanh toán ngay: phương thức này áp dụng cho những khách hàng mua nhà đất có khả năng thanh toán ngay. Công ty tiến hành cho khách hàng thanh toán làm nhiều đợt như sau:
  - + Đợt 1: đặt cọc 10% giá trị tài sản cần mua
  - + Đợt 2: thanh toán 20% khi ký kết hợp đồng nhà hoặc đất
  - + Đợt 3: thanh toán 60% khi giao nhà hoặc giao nền
  - + Đợt 4: thanh toán 10% khi có giấy chủ quyền

Phương thức thanh toán ngay được áp dụng cho các đối tượng tái định cư được nhà nước bồi hoàn đủ tiền di dời chỗ ở. Các đối tượng khác chiếm khoảng 80% số người mua nhà đất tại công ty.

- Phương thức trả chậm: theo phương thức này Công ty sẽ chuyển giao nhà đất cho khách hàng và khách hàng chưa phải trả hết tiền ngay. Công ty đã ký hợp đồng với ngân hàng về việc hỗ trợ khách hàng mua nhà của Công ty. Với các khách hàng đáp ứng được yêu cầu của ngân hàng sẽ được ngân hàng cho vay và thanh toán trả chậm thông qua ngân hàng. Việc thanh toán trả chậm qua ngân hàng cụ thể như sau:
  - + Đợt 1: đặt cọc 10% giá trị tài sản cần mua

- + Đợt 2: thanh toán 30% khi ký kết hợp đồng nhà hoặc đất.
- + Các đợt tiếp theo trả chậm qua ngân hàng trong thời hạn 10 năm

Trong trường hợp đặc biệt, Công ty có thể bán trả chậm và thu tiền theo lãi suất ngân hàng. Với phương thức này, Công ty đã thu hút thêm khoảng 20% số lượng khách hàng đến mua nhà đất tại Công ty

### **6.6.3. Hoạt động chăm sóc khách hàng**

Để ngày càng hoàn thiện hơn nữa công tác bán hàng và cung cấp các dịch vụ tư vấn có chất lượng cho khách hàng Ban giám đốc và phòng kinh doanh đã tổ chức các hoạt động chăm sóc khách hàng như hướng dẫn khách hàng tham quan các sản phẩm nhà đất của công ty cũng như cung cấp các thông tin về giá cả, các chính sách giá và tình hình mua bán nhà đất đến khách hàng các thông tin nhà đất được cập nhật thường xuyên. Bên cạnh đó, công ty cũng cung cấp dịch vụ hậu mãi và chăm sóc khách hàng tận tình chu đáo như tiến hành bảo hành nhà theo định kỳ, sửa chữa những hư hỏng về điện, nước (nếu có) hoặc tiếp nhận và sửa chữa ngay những khuyết điểm của sản phẩm (nếu có).

### **6.6.4. Chiến lược phát triển thương hiệu**

Thương hiệu là yếu tố đầu tiên và quan trọng nhất trong chiến lược marketing nhằm tạo nên khả năng nhận biết, gợi nhớ, phân biệt và định hướng cho khách hàng tìm đến mua và sử dụng sản phẩm. Để phát triển thương hiệu trước hết phải có một chiến lược lâu dài bao gồm cả các chương trình tiếp thị và xúc tiến giới thiệu sản phẩm phù hợp với từng đối tượng khách hàng. Một số chính sách phát triển thương hiệu của PVCL như sau:

- Tăng cường quảng cáo bằng nhiều hình thức, đặc biệt là bằng phương tiện báo đài ở địa phương tỉnh Sóc Trăng. Đi kèm theo đó là nhiều biện pháp hỗ trợ khác như các chương trình khuyến mãi, triển lãm, tài trợ học sinh nghèo hiếu học... có ảnh hưởng tích cực đến thái độ của người mua.
- Chú trọng uy tín của sản phẩm và dịch vụ, sự bền vững của chất lượng nhà xây dựng.
- Nhắm đến nhu cầu của khách hàng với những sản phẩm hàng hóa, dịch vụ phù hợp. Phát triển xây dựng nhà phù hợp với nhu cầu nhà của nhân dân trong vùng và theo tiến độ phát triển kinh tế xã hội của tỉnh.
- Công ty xây dựng một chiến lược tổng thể phát triển thương hiệu trên cơ sở nghiên cứu thị trường kỹ lưỡng đồng thời phát triển kỹ năng bán hàng cho toàn bộ nhân viên kinh doanh cũng như tập huấn cho toàn bộ cán bộ công nhân viên nhận thức đúng đắn và đầy đủ về thương hiệu và quản lý thương hiệu để đảm bảo uy tín và hình ảnh thương hiệu Công ty không ngừng được nâng cao.
- Công ty cũng định vị nhãn hiệu một cách rõ nét trong nhận thức của khách hàng để phát huy tối đa nội lực, tập trung vào các mục tiêu chính, triển khai các kế hoạch hỗ trợ và tạo dựng hình ảnh trong tâm trí khách hàng.



### 6.6.5. Nghiên cứu thị trường và xây dựng chiến lược marketing

#### - Nghiên cứu thị trường bất động sản

Công ty cũng đã tiến hành khảo sát và lấy ý kiến đóng góp của khách hàng nhằm xác định các đối tượng khách hàng tiềm năng và quy mô thị trường tiềm năng. Kết quả khảo sát như sau:

**Bảng 4.15: Khảo sát thị trường bất động sản**

Nhu cầu nhà ở tiềm năng (tính từ năm 2008)	Phân khúc	Số lượng trong năm (căn)	Mức giá chấp nhận (triệu đồng/căn)			Tổng doanh số (triệu đồng)
			Thấp nhất	Trung bình	Cao nhất	
Nhà trệt	Bình thường	100	250	300	350	30.000
Nhà 2 tầng	Trung cấp	100	400	550	700	55.000
Nhà 3 tầng trở lên	Cao cấp	20	800	1.400	2.000	28.000
<b>Tổng số thị trường mẫu</b>		<b>220</b>				<b>113.000</b>

*Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long*

Đây là quy mô thị trường mẫu được xác định thông qua các tài liệu đã có của các năm qua. Tuy nhiên, thị phần của Công ty có thể đạt được tối đa khi công ty có thêm các yếu tố kích cầu khác như dịch vụ cộng đồng, khuyến mãi, hậu mãi... Vì thế, để phát triển bền vững Công ty sẽ bắt đầu thực hiện ở các dự án phục vụ cho nhu cầu tái định cư trước gồm các tiểu dự án 1 và tiểu dự án 5 song song đó sẽ triển khai tiểu dự án 3 nhằm tạo cảnh quan cho khu vực trung tâm của toàn dự án Khu 5A.

#### - Xây dựng chiến lược marketing trong hoạt động kinh doanh bất động sản

Phân tích ma trận SWOT để xác định khả năng cạnh tranh của Công ty



Từ những phân tích trên ta có thể đánh giá như sau:

- Nhu cầu về nhà ở khang trang nơi đô thị mới là một thị trường đầy tiềm năng và sẽ phát triển mạnh trong vòng 5 năm tới.
- Với đối tượng có thu nhập khá trở lên họ sẽ sẵn sàng mua nhà ở các khu đô thị mới có đầy đủ cơ sở hạ tầng đáp ứng tốt nhu cầu sinh hoạt với mức giá phù hợp
- Số lượng các hộ dân tái định cư trong tỉnh rất lớn do tỉnh đang tiến hành tái thiết mở rộng lộ giới, bờ kè sông Maspero...

Trên cơ sở những đánh giá trên Công ty có thể nắm bắt cơ hội trên cơ sở phát huy điểm mạnh của quy hoạch khu 5A là khu đô thị có đầy đủ các phân khu chức năng xây dựng từ nhà trệt đến các loại nhà biệt thự và được đồng bộ hóa các tiện ích khác như chợ, siêu thị, trường học, khu kinh doanh thương mại, nhà sách, bệnh viện... Với hình ảnh khu đô thị mới đầy đủ các tiện nghi và phân khu chức năng phục vụ cho nhu cầu cuộc sống của người dân trong khu đô thị sẽ là cơ sở tiền đề tốt phát triển Khu 5A trở thành khu đô thị kiểu mẫu ở Sóc Trăng.

Để thực hiện những mục tiêu trên Công ty xây dựng các chiến lược giá và chiến lược khuyến mãi như sau:

- **Chiến lược giá:** Để đưa ra được chính sách giá cả phù hợp cho khách hàng Công ty sẽ tổ chức giao khoán các gói thầu cho các nhà thầu thực hiện từng hạng mục công trình trên cơ sở dự toán được duyệt và tuân thủ các quy trình quản lý thi công theo đúng thiết kế đã lập. Thi công theo đúng tiến độ, tránh mọi tổn thất rủi ro, đảm bảo giá thành hợp lý đáp ứng tốt nhu cầu của thị trường. Công ty sẽ xác định giá bán nền và nhà phù hợp với tình hình thị trường như sau:
  - + Giá bán nền: giá được định ở mức thấp trong giai đoạn đầu và tăng dần theo tiến độ xây dựng cơ sở hạ tầng của dự án. Có ưu đãi cho đối tượng tái định cư.
  - + Giá bán nhà: được tính toán dựa trên cơ sở giá nền kinh doanh cộng với phần xây dựng nhà và các chi phí quản lý liên quan.
- **Chiến lược khuyến mãi:** các hình thức khuyến mãi được áp dụng cho các đối tượng công ty nhắm đến như
  - + Giảm giá từ 2% đến 5% đối với khách hàng mua nhà trả ngay.
  - + Quà tặng cho các khách hàng mua nhà như tủ lạnh, máy giặt, máy lạnh... tùy theo từng chương trình khuyến mãi.
  - + Trường hợp khách hàng mua trả góp, Công ty ký hợp đồng với Ngân hàng phát triển nhà cho dân mua nhà tại Khu 5A được vay vốn trả chậm trong vòng 10 năm mà không cần tài sản thế chấp (do Công ty bảo lãnh)

## 6.7. Nhân hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Mô tả logo: Logo được thiết kế theo hình tròn màu xanh, bên trong vòng tròn là hình ảnh tượng trưng cho nhà ở các loại, bên cạnh là chữ PVCL màu đỏ.

Ý nghĩa thương hiệu: Logo tượng trưng cho hoạt động kinh doanh chính là xây dựng và kinh doanh bất động sản (nhà ở). Chữ PVCL (Petro Vietnam Cuu Long) là tên viết tắt bằng tiếng Anh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long.

Logo Công ty:



## 6.8. Các dự án Công ty đang và sẽ xúc tiến đầu tư

**Bảng 4.16: Danh sách các dự án Công ty đang và sẽ xúc tiến đầu tư**

STT	TÊN DỰ ÁN	ĐỊA ĐIỂM	SẢN PHẨM CỦA DỰ ÁN
<b>Dự án đang thực hiện</b>			
1	Dự án Phát triển Đô thị và Tái Định cư Khu 5A	Phường 4, TP. Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng	Nhà ở các loại, Nền tái định cư, Các công trình thương mại - dịch vụ cao cấp.
<b>Dự án sẽ thực hiện</b>			
1	Dự án khu Thương mại và Tái định cư đô thị kinh tế biển Trần Đề huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng	Thị trấn Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.	Nhà ở các loại, Các công trình thương mại - dịch vụ
2	Dự án khu chợ Cỏ Cò	Xã Ngọc Tố, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng	Nhà ở kết hợp thương mại, nhà chợ.

*Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long*

### 6.8.1. Dự án Khu thương mại và tái định cư Trần Đề

- **Vị trí:** khu vực quy hoạch nằm ở phía đông thị trấn Trần Đề. Khu đất có hình chữ nhật trải dài theo hướng Đông Tây và có vị trí tiếp giáp như sau:
  - + Phía Bắc: giáp khu dân cư hiện hữu ven kênh 3 và cách kênh 3 khoảng 250m về phía Nam
  - + Phía Nam: giáp khu dân cư dự kiến theo quy hoạch chung, hiện nay chủ yếu là đất trống trọt.
  - + Phía Đông: giáp sông Hậu và bến tàu khách dự kiến
  - + Phía Tây: giáp Tỉnh lộ 8 hiện hữu tương lai sẽ là tuyến đường Nam Sông Hậu đang trong giai đoạn thực hiện dự án.

- **Qui mô khu đất quy hoạch:** 34,87 ha.
- **Quy hoạch sử dụng đất:** Các thành phần đất đai trong khu vực nghiên cứu đầu tư gồm có
  - + **Đất thương mại dịch vụ:** diện tích đất thương mại dịch vụ là: 3,00 ha trong đó
    - o **Đất xây dựng chợ:** diện tích 2,00 ha. Dự kiến ban đầu chợ sẽ được xây dựng nhà lồng một tầng với khung kết cấu nhẹ. Sau khi phát triển sẽ cải tạo mở rộng và nâng cấp thành 2 tầng. Mật độ xây dựng là 40%.
    - o **Đất xây dựng siêu thị:** diện tích đất khoảng 1,0 ha. Bố trí gần phía sông Hậu, đối diện với khu chợ và khu nhà phố chợ. Mật độ xây dựng là 30%, tầng cao 3,0 tầng. Công trình phục vụ các mặt hàng cao cấp cho cư dân tại chỗ, khách vãng lai đến mua bán và khách du lịch kết hợp với các dịch vụ khác như ăn uống, giải trí,....
  - + **Đất ở:** Đối với các hộ dân trong khu vực dự án bị giải tỏa , người dân thuộc nhiều thành phần và có mức sống khác nhau. Trong đó, một bộ phận dân cư còn nghèo nên cần có giải pháp nhà ở phù hợp nhưng tránh làm ảnh hưởng xấu đến cảnh quan đô thị. Như vậy, tại khu vực quy hoạch sẽ có các thành phần dân cư như sau:
    - o Dân cư hiện đang sinh sống bị giải tỏa và được tái định cư gồm có hai dạng: Dân cư có thu nhập thấp và dân cư có kinh tế khá trở lên.
    - o Dân cư mới, không nằm trong diện giải tỏa, có nhu cầu mua đất xây nhà, dạng này thường là có đời sống kinh tế khá trở lên.
- **Quy hoạch chi tiết:**
  - + **Nhà liên kế:** có hai loại
    - o **Nhà phố và phố chợ:** được bố trí xung quanh khu vực chợ và dọc các tuyến đường chính. Trong khu vực chợ, loại nhà này tổ chức tầng trệt để buôn bán, các tầng còn lại để ở. Có hai loại kích thước mặt tiền 4m và 5m, chiều dài lô 20m, khoảng lùi sau 1m, phía trước xây sát lộ giới để thuận lợi cho việc giao dịch buôn bán. Khu vực giáp chợ, giá trị đất cao, tổ chức nhà mặt tiền 4m. Còn lại, các khu vực xa hơn tổ chức nhà mặt tiền 5m.
      - Tổng số lô là : 981 lô
      - Mật độ xây dựng : 80%
      - Tầng cao trung bình : 3,0 tầng
      - Hệ số sử dụng đất : 2,4
      - Tổng diện tích : 9,68 ha
    - o **Nhà liên kế tái định cư cho người thu nhập thấp**

Khu nhà liên kế dành cho người thu nhập thấp có mặt tiền 4m, chiều dài 20m, diện tích đất 80m<sup>2</sup>/lô. Khu vực này được bố trí về phía đông khu đất, với giải pháp tổ chức không gian như sau: lớp nhà phía ngoài, tiếp xúc với đường chính xây 2 tầng nhằm tạo diện mạo cho đường phố, lớp phía trong xây 1 tầng dành cho những hộ có điều kiện kinh tế khó khăn hơn. Với cách tổ chức như vậy, sẽ

tạo điều kiện thuận lợi cho những hộ thu nhập thấp trước mắt có đủ nhà ở nhưng không ảnh hưởng nhiều đến cảnh quan chung. Đặc biệt là giai đoạn trước mắt sẽ đáp ứng nhu cầu tái định cư cho khoảng 150 hộ trong dự án Nam Sông Hậu. Các thông số xây dựng của khu vực này như sau:

- Tổng số lô là : 370 lô
  - Mật độ xây dựng : 80%
  - Tầng cao trung bình : 1,5 tầng
  - Hệ số sử dụng đất : 1,2
  - Tổng diện tích : 3,0 ha
- **Nhà vườn liên lập: kích thước lô 7m × 20m**
- Tổng số lô là : 216 lô
  - Mật độ xây dựng : 60%
  - Tầng cao trung bình : 2,0 tầng
  - Hệ số sử dụng đất : 1,2
  - Tổng diện tích : 3,29 ha

**+ Công trình giáo dục (nhà trẻ):**

Trong khu quy hoạch, bố trí một nhà trẻ với diện tích 0,4 ha, mật độ xây dựng 40%, tầng cao trung bình 1,5 tầng. Dự kiến nhà trẻ sẽ thu nhận khoảng 400 cháu. Bên trong bố trí sân chơi, nhà bóng và các khu vực sinh hoạt khác của trẻ.

**+ Cây xanh công viên:**

Các khu vực vườn hoa cây xanh khu ở được tổ chức trên cơ sở lấy cây xanh làm hạt nhân và các dãy nhà bao xung quanh. Tổng diện tích của các khu cây xanh là: 2,38ha.

**+ Đường giao thông và hệ thống kỹ thuật hạ tầng:**

Tổng diện tích đường giao thông của khu vực quy hoạch là: 9,15 ha. Diện tích này đã tính toán trên cơ sở hợp lý và tiết kiệm nhằm giảm chi phí đầu tư làm đường và các đường dây, đường ống kỹ thuật kèm theo. Trong khu vực quy hoạch, bố trí một bến xe khách ở đối diện chợ và tiếp xúc với các tuyến đường chính thuận lợi cho việc chuyên chở hành khách đến và đi. Diện tích dự kiến là 1,1ha.

**Bảng 4.17: Cơ cấu sử dụng đất**

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
1	Đất dịch vụ thương mại	3,00	8,60
2	Đất giáo dục ( nhà trẻ )	0,40	1,15
3	Đất nhà liên kế phố	9,68	27,76
4	Đất nhà vườn liên lập	3,29	9,44
5	Đất nhà tái định cư	3,00	8,60

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
6	Đất vườn hoa cây xanh	2,38	6,83
7	Bến xe	1,10	3,15
8	Đất giao thông	9,15	26,24
9	Công viên ven sông	2,87	8,23
	<b>Tổng cộng</b>	<b>34,87</b>	<b>100</b>

- **Tiến độ thực hiện và tổng mức đầu tư:** Hiện Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long đã đăng ký làm chủ đầu tư và đang lên kế hoạch thực hiện, cũng như dự toán tổng mức đầu tư

#### 6.8.2. Khu phố Chợ Cổ Cò (Khu trung tâm thương mại và Dịch vụ xã Ngọc Tố, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng)

- **Vị trí, ranh giới khu đất quy hoạch:** Khu phố chợ Cổ Cò có quy hoạch như sau:
  - + Phía Bắc: giáp khu vực dân cư hiện hữu
  - + Phía Nam: giáp đường chính nội thị (lộ giới 14m)
  - + Phía Đông: giáp đường chính nội thị (lộ giới 14m)
  - + Phía Tây: giáp đường huyện lộ ĐH.14 (lộ giới dự kiến 17m).

Bên trong thửa đất quy hoạch có một con đường lộ giới 10m cắt ngang chia thửa đất làm 2 phần: phía Bắc (diện tích 4.390 m<sup>2</sup>) và phía Nam (diện tích 20.760 m<sup>2</sup>)

- + Diện tích đất được giao : 28.482 m<sup>2</sup>
- + Diện tích đất thuộc giao thông đối ngoại : 1.830 m<sup>2</sup>
- + Diện tích đất quy hoạch (a) - (b) : **26.652 m<sup>2</sup>**

- **Cơ cấu sử dụng đất** được thống kê trong bảng dưới đây:

**Bảng 4.18: Cơ cấu sử dụng đất Khu phố Chợ Cổ Cò**

STT	LOẠI ĐẤT	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng chợ	4.706,3	17,7
2	Đất xây dựng phố TM-DV	17.019,3	63,8
3	Đất công trình hạ tầng	664,6	2,5
4	Đất giao thông	4.261,9	16,0
	<b>Cộng</b>	<b>26.652,1</b>	<b>100</b>

- **Tiến độ thực hiện và tổng mức đầu tư:** Hiện Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long đã đăng ký làm chủ đầu tư và đang lên kế hoạch thực hiện cũng như dự toán tổng mức đầu tư.

## 7. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TRONG 2 NĂM GẦN NHẤT

### 7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty năm gần nhất

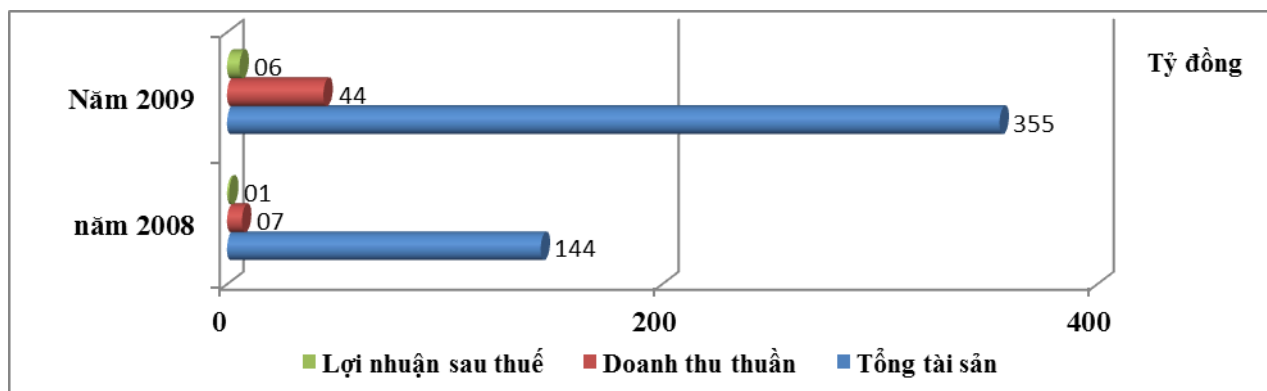
**Bảng 4.19: Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

*Đvt: đồng*

Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009	% tăng/giảm	9 tháng đầu năm 2010
<b>Tổng giá trị tài sản</b>	<b>144.189.641.143</b>	<b>355.117.141.745</b>	<b>146,3%</b>	<b>447.998.116.536</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>6.870.115.564</b>	<b>44.290.142.632</b>	<b>544,7%</b>	<b>112.798.848.881</b>
Lợi nhuận từ hoạt động KD	1.140.329.840	6.450.308.883	465,7%	30.273.979.344
Lợi nhuận khác	11.683.784	-	-100,0%	-
Lợi nhuận trước thuế	1.152.013.624	6.450.308.883	459,9%	30.273.979.344
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>932.858.986</b>	<b>5.713.201.449</b>	<b>512,4%</b>	<b>23.245.119.673</b>
Cổ tức/mệnh giá (%)	0%	2,5%		

*Nguồn: BCTC kiểm toán các năm 2008, 2009 và 9 tháng 2010*

**Đồ thị 4.6: Biểu đồ kết quả hoạt động kinh doanh**



- 9 tháng năm 2010, lợi nhuận sau thuế của Công ty đạt 406,87% lợi nhuận sau thuế của cả năm 2009 xuất phát từ việc Công ty đã và đang bắt đầu tiến hành việc kinh doanh các sản phẩm bất động sản đầu tiên của mình và bước đầu đem lại kết quả. Việc ghi nhận doanh thu và lợi nhuận của Công ty phụ thuộc vào doanh thu và lợi nhuận của dự án, tương tự với các dự án khác trong giai đoạn đầu doanh thu và lợi nhuận của dự án không cao thậm chí là thấp so với doanh thu, lợi nhuận đột biến của các năm tiếp theo. Doanh thu thuần 9 tháng năm 2010 của Công ty là 112,78 tỷ đồng đạt 69,7% kế hoạch doanh thu năm 2010 và lợi nhuận sau thuế 9 tháng 2010 là 23,24 tỷ đồng đạt 47,2%. Riêng quý 3/2010 doanh thu thuần của Công ty đạt 87,3 tỷ đồng chiếm 53,9% kế hoạch doanh thu của cả năm 2010 song song đó lợi nhuận sau thuế riêng quý 3/2010 là 19,89 tỷ đồng chiếm 40,39% kế hoạch lợi nhuận sau thuế của cả năm 2010. Điều này cho thấy,

doanh thu và lợi nhuận 9 tháng năm 2010 chỉ mới thực sự bắt đầu vào quý 3/2010. Như vậy, khả năng hoàn thành kế hoạch năm 2010 là hoàn toàn có thể

- Giá trị tài sản tăng một mặt là do Công ty đang muốn đẩy nhanh tiến độ dự án dẫn đến cần nhiều hơn nguồn vốn, đặc biệt từ vốn vay. Mặt khác công ty đang từng bước bán các sản phẩm và đem lại lợi nhuận đóng góp vào việc làm gia tăng nguồn vốn cũng như tổng tài sản.

## **7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty**

### **7.2.1 Các nhân tố thuận lợi**

#### **- Các yếu tố khách quan:**

- + Việt Nam là quốc gia có tốc độ tăng trưởng GDP trong nhiều năm liền đạt mức cao, mức sống của người dân được cải thiện đáng kể. Thêm vào đó, nhiều dự báo cho thấy dân số của Việt Nam đang tăng nhanh, vì vậy nhu cầu phát triển cơ sở hạ tầng, nhà ở và xây dựng tăng.
- + Sau khi Việt Nam gia nhập WTO và được Hoa Kỳ thông qua Quy chế thương mại bình thường vĩnh viễn (PNTR) đã thúc đẩy làn sóng đầu tư từ nước ngoài vào Việt Nam tăng một cách mạnh mẽ vài năm gần đây, góp phần thúc đẩy kinh tế xã hội phát triển.
- + Các chủ trương, chính sách của Chính Phủ trong vài năm gần đây đều nhằm mục đích định hướng, thúc đẩy cho nền kinh tế phát triển, tạo điều kiện thông thoáng để kích thích đầu tư trong và ngoài nước, tạo điều kiện thuận lợi giúp người dân an cư lạc nghiệp như chính sách cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà và người nước ngoài được mua căn hộ trong 50 năm tại Việt Nam, khuyến khích đầu tư phát triển khu công nghiệp, khu chế xuất, cải cách hành chính tại các cơ quan công quyền, tăng mức lương cơ bản hàng năm...
- + Được sự hỗ trợ tích cực của các cơ quan chức năng của tỉnh, đặc biệt là Sở Xây dựng và các cấp chính quyền địa phương, đã tạo động lực cho công ty hoạt động tốt.

#### **- Yếu tố chủ quan:**

- + Công ty có sự đoàn kết và nhất trí cao về định hướng chiến lược, cũng như sự lãnh đạo của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc là nhân tố quyết định cho sự tồn tại và phát triển trong tương lai của Công ty.
- + Đội ngũ cán bộ quản lý chủ chốt của Công ty có nhiều kinh nghiệm, chủ động trong quản lý nghiệp vụ sản xuất. Đội ngũ cán bộ công nhân kỹ thuật lành nghề sẵn sàng đáp ứng các yêu cầu về kỹ thuật.
- + Thuận lợi cơ bản nhất hoạt động kinh doanh của Công ty chính là chủ đầu tư Dự án Phát triển Đô thị và Tái định cư khu 5A. Đây là dự án phát triển đô thị lớn nhất tỉnh



Sóc Trăng. Căn cứ đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Sóc Trăng đến năm 2020, chủ trương của tỉnh Sóc Trăng là tăng nhanh tốc độ đô thị hóa khu vực đô thị trung tâm của tỉnh Sóc Trăng nói chung và thành phố mới Sóc Trăng, hướng tới phân định phạm vi phát triển kinh tế của tỉnh thành những khu vực quy hoạch riêng biệt, tập trung phát triển công nghiệp chế biến tại các khu vực huyện xã có thế mạnh về vùng nguyên liệu nông, thủy sản dồi dào, ưu tiên đầu tư xây dựng và phát triển thành phố Sóc Trăng thành trung tâm thương mại - dịch vụ - tài chính của tỉnh theo hướng Đông, mà đặc biệt là khu vực phường 4 là một trong những tuyến phát triển đô thị và dân cư mới, biến đất nông nghiệp giá trị kinh tế thấp thành khu đô thị phát triển được quy hoạch hiện đại và hợp lý, phát triển xây dựng đô thị kết hợp hài hòa giữa yếu tố hiện đại và bảo tồn cảnh quan tự nhiên sẵn có của khu vực, đầu tư cải tạo và biến kênh Nhân Lực thành một điểm nhấn về cảnh quan cho cả khu vực phường 4 nói chung và Khu đô thị 5A nói riêng.

- + Trong quá trình phát triển đô thị thì việc chỉnh trang đô thị, tái bố trí dân cư, giải tỏa nhà trên kênh rạch, cải tạo môi trường sống và phát sinh nhu cầu về nhà ở là rất lớn. Thực tế trong các năm qua các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong Sóc Trăng thường bị đình trệ do công tác giải phóng mặt bằng và tái định cư gặp khó khăn. Hai trong những dự án chỉnh trang đô thị được đầu tư xây dựng trong giai đoạn trước mắt là dự án xây dựng bờ kè hai bên bờ sông Maspero với số hộ dự kiến phải di dời là 1.600 hộ và dự án đầu tư xây dựng khu trung tâm thương mại thành phố Sóc Trăng đang được triển khai, trong đó giai đoạn II và III phải giải tỏa dãy vừa trái cây hiện hữu trên đường Nguyễn Huệ (đoạn từ đường Nguyễn Du đến đường Hai Bà Trưng) là khoảng 120 hộ và dãy nhà kiosque giữa 2 đường Đồng Khởi và đường 3/2 (đoạn từ Nguyễn Văn Trỗi đến đường Lý Thường Kiệt) là khoảng 60 hộ. Vì vậy, một phần dự án này sẽ đảm nhận việc tái định cư cho các dự án vừa nêu trên cũng như phục vụ cho những dự án xây dựng cơ sở hạ tầng và chỉnh trang đô thị khác sẽ được triển khai trong các giai đoạn sắp tới.

Qua phân tích sơ bộ về nhu cầu nhà ở của người dân Sóc Trăng nêu trên, chúng tôi nhận thấy nhu cầu về nhà ở, khu dân cư khang trang lịch sự theo đúng tiêu chuẩn của một đô thị văn minh hiện đại ở tỉnh Sóc Trăng là một nhu cầu cấp bách và rất cần thiết. Do đó, dự án phát triển Đô thị và Tái định cư Khu 5A được Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long triển khai xây dựng sẽ từng bước đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân, đồng thời góp phần mở rộng thành phố Sóc Trăng trong thời gian tới.

### **7.2.2 Các nhân tố khó khăn**

#### **- Yếu tố khách quan**

- + Những năm gần đây gặp nhiều khó khăn trong lĩnh vực tài chính, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản, chính sách tiền tệ thắt chặt và giá vật tư biến động lớn đã ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động đầu tư vào dự án.

#### **- Yếu tố chủ quan**

- + Tiền sử dụng đất phải nộp đủ ngay trong năm 2008 trong khi Công ty chưa có doanh thu. Đây cũng là một trong những khó khăn của Công ty vì làm chi phí đầu vào tăng.
- + Giá cả một số sản phẩm quan trọng là đầu vào như sắt thép, xi măng hay có những biến động thất thường cũng là áp lực làm tăng chi phí.

## **8. VỊ THẾ CỦA CÔNG TY SO VỚI DOANH NGHIỆP KHÁC TRONG CÙNG NGÀNH**

### **8.1. Vị thế của Công ty trong ngành**

Một trong những thế mạnh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long là các cổ đông góp vốn có năng lực về tài chính tốt, có khả năng góp vốn đầu tư vào các dự án lớn, là các chuyên gia trong các lĩnh vực kinh tế then chốt của tỉnh và khu vực như: chế biến thủy sản, tài chính,... và được sự ủng hộ và hỗ trợ của các ngân hàng lớn tại Việt Nam. Điều này cho phép Công ty có đầy đủ năng lực đầu tư vào các dự án lớn theo quy hoạch phát triển của tỉnh và Nhà nước. Đến nay, Công ty đã xây dựng được uy tín trong quan hệ kinh tế với khách hàng, nhà cung ứng vật liệu, ngân hàng cũng như xây dựng được lực lượng lao động chuyên môn cao với bộ phận quản lý kỹ thuật bao gồm các kỹ sư, kiến trúc sư có trình độ Đại học và bộ phận thi công bao gồm nhiều công nhân xây dựng lành nghề.

### **8.2. Triển vọng phát triển của ngành**

#### **➤ Triển vọng phát triển ngành bất động sản Việt Nam**

##### **- FDI vẫn tập trung cho ngành bất động sản**

- + Theo thống kê của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về tình hình thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài trong Quý I/2010 đạt 2,14 tỷ USD, đứng đầu là lĩnh vực bất động sản với 1,25 tỷ USD vốn cấp mới và tăng thêm, chiếm 58,2%, trong đó cấp mới chiếm tỷ lệ lớn với 6 dự án và tổng số vốn đầu tư 1.245 tỷ USD;
- + Hiện nay nhiều tập đoàn đa quốc gia đã trở lại Việt Nam sau thời kỳ suy thoái, họ đánh giá thị trường bất động sản Việt Nam là một trong những thị trường tiềm năng nhất khu vực Châu Á – Thái Bình Dương;

##### **- Thu hút nguồn vốn từ các thị trường khác**

- + Kể từ ngày 30/03/2010, mọi hoạt động liên quan đến kinh doanh sàn giao dịch vàng và kinh doanh vàng trên tài khoản ở trong nước phải chấm dứt hoạt động, các nhà đầu tư sẽ chuyển hướng sang thị trường chứng khoán và thị trường bất động sản;
  - + Dự báo trong năm 2010, thị trường chứng khoán vẫn đang ở giai đoạn phục hồi, sẽ không có sự tăng trưởng đột biến do đó việc thị trường bất động sản trở thành kênh đầu tư ít rủi ro hơn vì thị trường ổn định hơn và nhà đầu tư xem đây là kênh đầu tư an toàn nhất hiện nay
- **Chính sách phát triển cơ sở hạ tầng và quy hoạch đô thị**
- + Dự kiến trong năm 2010 sẽ hoàn thành Đồ án quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 – Tầm nhìn đến năm 2050;
  - + Trong năm 2010 cũng tiến hành điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng TP. Hồ Chí Minh đến năm 2025 bao gồm TP. Hồ Chí Minh và 7 tỉnh xung quanh gồm Bình Dương, Bình Phước, Tây Ninh, Long An, Đồng Nai, Bà Rịa – Vũng Tàu, Tiền Giang;
  - + Ngoài ra, tại các đô thị lớn như Cần Thơ, Đà Nẵng, Hải Phòng một số dự án đầu tư cơ sở hạ tầng có quy mô lớn đang được triển khai;  
 Những chính sách phát triển hạ tầng này sẽ có tác động tích cực đến sự phát triển của thị trường bất động sản.

➤ **Triển vọng phát triển ngành bất động sản Đồng bằng sông Cửu Long**

- + Đồng bằng sông Cửu Long được coi là vựa nông thủy sản của cả nước nên vấn đề chuyên chở hàng hóa được coi là nhân tố quan trọng thúc đẩy kinh tế hàng đầu. Khi các công trình cơ sở hạ tầng, đường xá giao thông đi vào giai đoạn hoàn thiện và hoạt động hiệu quả sẽ tạo điều kiện lưu thông dễ dàng từ TP. Hồ Chí Minh xuống các tỉnh miền Tây và giữa các tỉnh, thành phố với nhau sẽ trở thành động lực phát triển kinh tế mạnh mẽ cho vùng này. Thêm vào đó, sân bay quốc tế Cần Thơ đi vào hoạt động sẽ đẩy mạnh việc giao dịch hàng hóa kết nối với các nước trong khu vực châu Á và thế giới từ đó sẽ thu về lượng ngoại tệ trực tiếp cho kinh tế khu vực. Vùng Đồng Bằng sông Cửu Long cũng là vùng có dân cư đông đúc theo thống kê cho đến năm 2009 thì dân số của vùng đất này đạt trên 17,21 triệu, tỷ lệ người dân sống ở thành thị 21,15%, từ đó cũng phát sinh nhu cầu nhà ở cao.
- + Hạ tầng cũng là một trong những phân khúc được các nhà đầu tư bất động sản có vốn lớn nhắm đến. Chính phủ đã quy hoạch hệ thống đường cao tốc và cảng biển phát triển từ nay đến năm 2020. Một số dự án cảng biển cũng như đường cao tốc được hoàn thiện và đưa vào sử dụng hiệu quả trong thời gian gần đây mang lại những tâm lý tích cực. Một số điển hình tiêu biểu là các dự án cảng Cần Thơ, Đồng Tháp, Tiền Giang, An Giang, Bến Tre, Cà Mau, Vĩnh Long và Long An. Bên cạnh đó là tuyến đường cao tốc Trung Lương-Thành phố Hồ Chí Minh.

- + Các công trình cầu đường cũng mang lại một diện mạo mới tươi đẹp hơn cho vùng đất này như dự án cầu Rạch Miễu, cầu Cần Thơ (cầu dây văng có nhịp chính dài nhất Đông Nam Á), cầu Hàm Luông (Bến Tre) được thông xe tạo thể giao thông thông suốt nối liền các tỉnh miền Tây đồng bằng sông Cửu Long với các tỉnh, thành phố trong vùng.

**Bảng 4.20: Các hạng mục hạ tầng xây dựng quan trọng đã và sẽ hoàn thành trong thời gian gần đây**

Hạng mục	Tiến độ	Dự kiến hoàn thành
Sân bay quốc tế Cần Thơ	Khánh thành 1/2009	
Cầu Cần Thơ	Thông xe tháng 4/2010	
Đường cao tốc Sài Gòn – Trung Lương nối liền TP. Hồ Chí Minh với Tân An (Long An) và Mỹ Tho (Tiền Giang)	Thông xe tháng 2/2010	
Tuyến giao thông Bốn Tổng – Một Ngàn và Thới Lai – Đông Bình, nối Cần Thơ với Kiên Giang, Hậu Giang	- Khởi công 2005; - 5/2010: Khánh thành giai đoạn 1	
Cầu Cổ Chiên nối 2 tỉnh Trà Vinh và Bến Tre	Dự kiến khởi công trong QIV/2010	
Cầu Mỹ Lợi trên Quốc lộ 50 (Long An – Tiền Giang)	Khởi công tháng 6/2010	2013
Cầu Cao Lãnh (Đồng Tháp)		2015
Cầu Vàm Cống (An Giang – Đồng Tháp)		2015
Cầu Chợ Gạo trên Quốc lộ 50 (Tiền Giang)	Khởi công tháng 6/2010	2012
Nâng cấp tuyến kênh Chợ Gạo	Dự kiến khởi công QI/2011	2014
Đường cao tốc Tân Sơn Nhất – Long An nối liền Sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất và Long An	3/2010: Chính phủ đồng ý về mặt chủ trương, đang tiến hành khảo sát	
Dự án nâng cấp, mở rộng Quốc lộ 50 từ phà Mỹ Lợi (thị xã Gò Công đến TP. Mỹ Tho thuộc tỉnh Tiền Giang) dài 50km	6/2010: hoàn thành 80%	10/2010
Cầu Đầm Cù (Cà Mau)	Khởi công tháng 1/2009	2011
Cầu Năm Căn (Cà Mau)	Dự kiến khởi công 2011	

*Nguồn: Tổng hợp Công ty Chứng khoán SME*

- + Thời gian vừa qua, với chủ trương phát triển kinh tế, hàng loạt các tỉnh tại miền Tây được nâng cấp lên thành thành phố: Cần Thơ (2004), Bạc Liêu (2010), Cà Mau (2010: thành phố

loại 2). Tuy nhiên, trừ khung giá đất ở Cần Thơ trong năm 2010 tăng từ 10% - 30% so với năm 2009, khung giá đất ở các tỉnh, thành phố khác phần lớn vẫn chưa được điều chỉnh. Do đó, khi được đánh giá lại sẽ tạo đột biến về giá bất động sản tại khu vực này. Mặt bằng giá đất của vùng Đồng bằng sông Cửu Long nhìn chung còn thấp so với các khu vực trung tâm ở các thành phố lớn như Đà Nẵng, Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh.

**Bảng 4.21: Bảng giá đất một số khu vực thuộc Đồng bằng sông Cửu Long**

Tỉnh/thành phố		Loại đường	Giá đất (UBND quy định)
Cần Thơ	Quận Ninh Kiều	Nhóm đường giá loại 1	25.000.000/m <sup>2</sup>
		Nhóm đường giá loại 2	12.000.000/m <sup>2</sup>
Sóc Trăng	TP. Sóc Trăng	Loại đường 1A	18.000.000/m <sup>2</sup>
		Loại đường 1B	15.000.000/m <sup>2</sup>
		Loại đường 1C	12.500.000/m <sup>2</sup>
Long An	TP. Tân An	Đường Hùng Vương	17.500.000/m <sup>2</sup>
		Đường Nguyễn Trung Trực	15.000.000/m <sup>2</sup>
Vĩnh Long	TP. Vĩnh Long		3.500.000/m <sup>2</sup>
Đà Nẵng	TP. Đà Nẵng	Loại đường 1. vị trí 1	16.800.000/m <sup>2</sup>
		Loại đường 2. vị trí 1	10.400.000/m <sup>2</sup>
Hà Nội	Q. Hoàn Kiếm	Hàng Đào	81.000.000/m <sup>2</sup>
		Hàng Đường	78.000.000/m <sup>2</sup>
		Bà Triệu	72.000.000/m <sup>2</sup>
	Q. Hai Bà Trưng	Nguyễn Du	56.400.000/m <sup>2</sup>
		Bùi Thị Xuân	51.600.000/m <sup>2</sup>
TP. Hồ Chí Minh	Quận I	Tôn Đức Thắng	52.800.000/m <sup>2</sup>
		Lý Tự Trọng	50.600.000/m <sup>2</sup>
	Quận III	Hai Bà Trưng	46.200.000/m <sup>2</sup>
		Công trường Quốc tế	39.600.000/m <sup>2</sup>

*Nguồn: Quyết định của UBND các tỉnh, thành phố về khung giá các loại đất*

+ Tình hình xã hội chung của các tỉnh miền Tây cũng ít nhiều tác động đến thị trường bất động sản khu vực này. Một điển hình của hiện tượng này là tỷ lệ phụ nữ lấy chồng nước ngoài cao, tỷ lệ công nhân xuất khẩu lao động lớn cùng với đó là việc vào ngày 08/08/2010 Nghị định 71 có hiệu lực cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài nếu còn giữ quốc tịch Việt Nam sẽ được sở hữu nhà tại Việt Nam không hạn chế về mặt số lượng. Ngoài ra, việc cho phép cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà tại Việt Nam thời hạn tối đa là 50 năm và sau đó được phép bán, tặng làm cho đối tượng nhắm đến việc đầu tư bất động sản ở Việt Nam không chỉ dừng lại ở người Việt Nam mà còn là những người mang quốc tịch khác, từ đó cũng làm cho tâm lý những người đang tham gia vào phân khúc thị trường này thấy phấn khởi, tăng nhu cầu nhà ở, chung cư đối với đối tượng khách hàng này.

- + Tốc độ đô thị hóa đang tăng tại các thành phố trực thuộc tỉnh đồng bằng sông Cửu Long. Mật độ dân số tại đồng bằng sông Cửu Long thấp nên quỹ đất để phát triển đô thị còn khá lớn.

**Bảng 4.22: So sánh mật độ dân số các tỉnh, thành phố năm 2009**

Tỉnh/Thành phố	Mật độ dân số (người/km <sup>2</sup> )
Cần Thơ	849
Sóc Trăng	390
Long An	320
Vĩnh Long	696
Đà Nẵng	694
Hà Nội (sau khi mở rộng)	1.935
TP. Hồ Chí Minh	3.419

- + Trước những tiềm năng to lớn nhưng chưa được khai thác đúng mức, một loạt các công ty bất động sản đã và đang đầu tư mạnh mẽ vào đồng bằng sông Cửu Long nhằm đón đầu. Các công ty bất động sản lớn đầu tư vào miền Tây đón đầu tiềm năng của khu vực này như:
  - HAGL: Tây Nguyên Plaza (Cần Thơ);
  - HUD: Khu đô thị mới và dân cư Vĩnh Hiệp tại thành phố Rạch Giá, Kiên Giang.
  - CTCP Đầu tư và Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang (ASM).
  - CTCP Đầu tư Căn nhà mơ ước (DRH): bệnh viện ở tỉnh Long An, khách sạn Dream House ở khu Nam Cần Thơ;
  - Nam Long: Khu đô thị Waterpoint (Long An), Khu đô thị Nam Long – Hưng Thạnh (Cần Thơ);
  - CTCP Phát triển hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương (PPI);
  - CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB);
  - .....
- + Bên cạnh những thuận lợi, khu vực đồng bằng sông Cửu Long cũng có những khó khăn như xuất phát điểm không cao, tình trạng chảy máu chất xám đã làm cho miền Tây bỏ qua những lợi thế to lớn. So sánh với các khu vực khác trong nước, miền Tây có tốc độ phát triển chậm nhất và chưa tương xứng với tiềm năng của vùng. Để khắc phục điều này, hiện nay Chính Phủ đang ưu tiên phát triển khu vực kinh tế trọng điểm này và hứa hẹn những năm tới miền Tây sẽ phát triển hơn các vùng khác. Một khi nguồn vốn đổ vào sẽ kích thích phát triển cơ sở hạ tầng toàn khu vực, kéo theo sự phát triển bất động sản.

- + Một thực tế nữa là hiện nay có nhiều doanh nghiệp của cả Việt Nam và nước ngoài muốn mở văn phòng đại diện tại miền Tây nhưng thị trường văn phòng cho thuê vẫn chưa đáp ứng được cả về số lượng lẫn chất lượng. Điều này một lần nữa cho thấy tiềm năng to lớn của ngành kinh doanh bất động sản mà cụ thể là phân khúc văn phòng cho thuê.

### **8.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới**

Thị trường bất động sản ngày càng đa dạng và phong phú về chủng loại sản phẩm. Với vị thế và triển vọng phát triển của thị trường bất động sản cả nước nói chung và thị trường bất động sản đồng bằng sông Cửu Long nói riêng, định hướng phát triển của PVCL là phù hợp khi dự án phát triển đô thị tái định cư 5A là dự án xây dựng khu đô thị mới của tỉnh Sóc Trăng và là dự án tập trung giải quyết nhu cầu nhà ở cho các đối tượng có thu nhập trung bình, thấp và các đối tượng tái định cư. Thành phố Sóc Trăng tuy được công nhận là thành phố loại III trực thuộc tỉnh và hiện đang đô thị hóa mạnh mẽ nhưng trung tâm thị xã cũ lại chật hẹp, khu chợ hiện hữu đã quá tải mặc khác theo định hướng chung của tỉnh là sẽ mở rộng thành phố về hướng Đông. Do vậy, việc phát triển khu 5A là phù hợp với nhu cầu và định hướng phát triển của thành phố Sóc Trăng.

Theo Quy hoạch xây dựng vùng đồng bằng sông Cửu Long đến năm 2010 và tầm nhìn đến năm 2050 bao gồm toàn bộ ranh giới hành chính của thành phố Cần Thơ và 12 tỉnh trong khu vực trong đó có Sóc Trăng. Diện tích tự nhiên của vùng khoảng 40.604.7 km<sup>2</sup> mục tiêu là phát huy vị thế và tiềm năng của vùng theo mô hình đa cực tập trung kết hợp với các hành lang kinh tế đô thị. Với quy hoạch phát triển vùng đã được phê duyệt sẽ khuyến khích đầu tư phát triển đặc biệt là các dự án đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, khu dân cư, khu đô thị mới như khu đô thị 5A của Công ty.

### **8.4. Định hướng chiến lược phát triển của Công ty**

- Đẩy nhanh công tác đầu tư cơ sở hạ tầng, triển khai kinh doanh theo đúng tiến độ để đảm bảo khai thác dự án với hiệu quả cao nhất, phù hợp với định hướng phát triển chung của Công ty.
- Tích cực tìm kiếm cơ hội đầu tư vào các dự án mới trong và ngoài tỉnh để mở rộng đầu tư, phục vụ mục tiêu phát triển bền vững.
- Nắm bắt thị trường, quản lý tốt các khoản đầu tư tài chính. Mở rộng hợp tác đầu tư và góp vốn vào các doanh nghiệp, dự án có tiềm năng, hiệu quả trong lĩnh vực tài chính, công nghiệp, bất động sản...
- Nghiên cứu, đề xuất và xây dựng các phương án huy động vốn tối ưu để phục vụ các dự án đang triển khai của Công ty.
- Kêu gọi và lựa chọn các nhà đầu tư vào đầu tư các khu dịch vụ cao cấp của dự án.
- Kiện toàn bộ máy quản lý, tuyển dụng và đào tạo đội ngũ CBCNV có năng lực, trình độ đáp ứng yêu cầu SXKD của Công ty.

## 9. CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

### 9.1. Số lượng người lao động

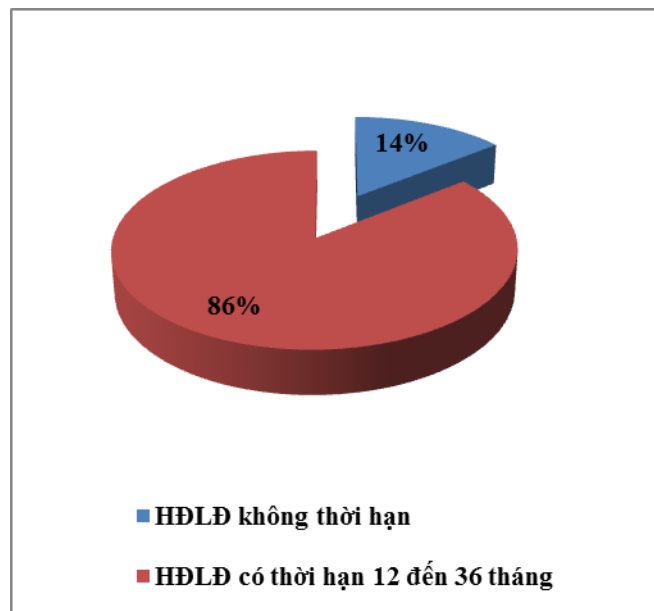
Tính đến ngày 30/09/2010, số lượng lao động toàn Công ty là 84 người được phân loại như sau:

**Bảng 4.23: Thống kê lao động tại Công ty đến 30/09/2010**

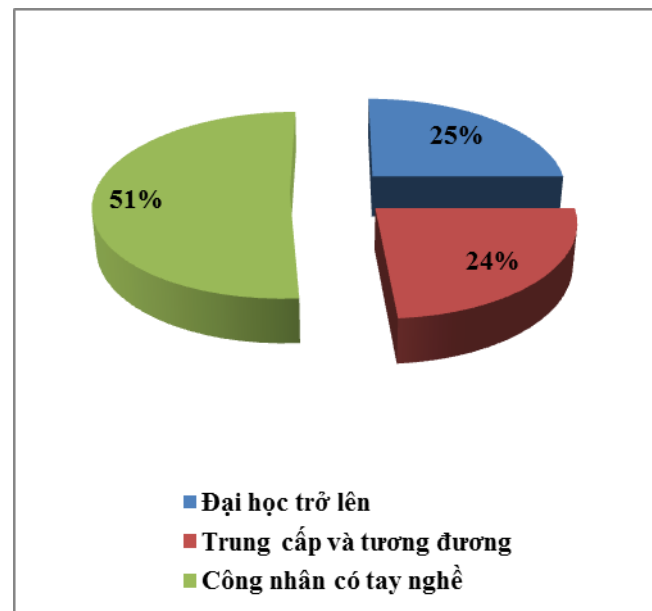
STT	CƠ CẤU LAO ĐỘNG	SỐ LƯỢNG	TỶ LỆ
<b>I</b>	<b>PHÂN THEO THỜI HẠN LAO ĐỘNG</b>	<b>84</b>	<b>100,00%</b>
1	HĐLĐ không thời hạn	12	14,29%
2	HĐLĐ có thời hạn từ 12 đến 36 tháng	72	85,71%
3	HĐLĐ thời vụ	0	0,00%
<b>I</b>	<b>PHÂN THEO TRÌNH ĐỘ CHUYÊN MÔN</b>	<b>84</b>	<b>100,00%</b>
1	Trình độ đại học trở lên	21	25,00%
2	Trình độ trung cấp và tương đương	20	23,81%
3	Công nhân có tay nghề	43	51,19%
<b>II</b>	<b>PHÂN THEO LOẠI LAO ĐỘNG</b>	<b>84</b>	<b>100,00%</b>
1	Lao động gián tiếp	37	44,05%
2	Lao động trực tiếp	47	55,95%

*Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long*

**Đồ thị 4.7: Cơ cấu lao động theo thời hạn**



**Đồ thị 4.8: Cơ cấu lao động theo chuyên môn**



## 9.2. Chính sách lương thưởng, đào tạo

### 9.2.1. Chính sách đào tạo

- Con người là một trong những yếu tố quan trọng trong quá trình sản xuất kinh doanh của một doanh nghiệp, quyết định sự thành bại của chính doanh nghiệp đó. Do đó việc tuyển dụng,



đào tạo, bố trí nhân sự đúng với khả năng của từng người phù hợp với công việc là rất quan trọng.

- Đào tạo các kiến thức chuyên môn, kiến thức về sản phẩm bất động sản, kiến thức quy hoạch, thiết kế, pháp lý về các dự án bất động sản, nhận thức về công ty, đạo đức nghề nghiệp...
- Sắp xếp, chấn chỉnh, đào tạo đội ngũ kinh doanh mang tính cách chuyên nghiệp, có chuyên môn nghiệp vụ cao, trung thực, hòa đồng, các trách nhiệm và vì lợi ích tập thể, đặt lợi ích doanh nghiệp lên hàng đầu.
- Chấn chỉnh tác phong làm việc của từng nhân viên kinh doanh.
- Đảm bảo tiêu chí của người kinh doanh bất động sản.

### **9.2.2. Chế độ làm việc**

- Công ty tổ chức làm việc 8 giờ/ngày, tuần làm việc không quá 48 giờ (đối với nhân viên tác nghiệp ở công trình) và 7 giờ/ngày đối với nhân viên văn phòng. Giám đốc công ty có quyền quy định thời giờ làm việc theo ngày hoặc theo tuần và phải thông báo cho người lao động được biết trước.
- Tùy theo nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh, Giám đốc Công ty (hoặc người được Giám đốc ủy quyền phụ trách) có thể thỏa thuận với người lao động làm thêm giờ để đảm bảo yêu cầu tiến độ. Việc làm thêm giờ được tính tiền lương thêm giờ và chi trả cho người lao động theo quy định của Bộ Luật lao động.
- Tất cả CBCNV đều được nghỉ phép năm theo chế độ của Nhà nước hiện hành và được xét lên lương khi đến kỳ hạn.
- Người lao động được cung cấp đầy đủ trang thiết bị làm việc. Đối với lực lượng lao động trực tiếp, Công ty trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ lao động và luôn theo dõi đề nghị người lao động nghiêm chỉnh thực hiện và chấp hành tuyệt đối nội quy lao động và quy trình an toàn lao động – vệ sinh lao động – phòng cháy chữa cháy trong quá trình làm việc.

### **9.2.3. Chính sách lương thưởng và phúc lợi**

- Công ty luôn coi con người là tài sản quý giá và là nhân tố quyết định sự thành công của Công ty vì vậy ngay từ ngày đầu mới thành lập Công ty đã luôn chú trọng xây dựng chính sách thỏa đáng cho người lao động. Bên cạnh chế độ đãi ngộ với nguồn thu nhập phù hợp, Công ty luôn tạo môi trường làm việc đoàn kết và cạnh tranh lành mạnh cho người lao động.
- Tất cả CBCNV của công ty đều được ký hợp đồng lao động, được đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và kinh phí công đoàn, đoàn phí công đoàn, đối với người lao động theo quy định của pháp luật.

**Bảng 4.24: Mức thu nhập bình quân của người lao động qua các năm**

Chỉ tiêu	2008	2009
Thu nhập bình quân/tháng (VNĐ)	2.575.000	3.473.000

*Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long*

## 10. CHÍNH SÁCH CỔ TỨC

**Bảng 4. 25: Tỷ lệ chi trả cổ tức qua các năm**

Chỉ tiêu	2008	2009	Dự kiến năm 2010
Tỷ lệ chi trả cổ tức/vốn điều lệ	0%	2,5%	15%

*Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long*

Căn cứ theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, chính sách phân phối cổ tức sẽ do Hội đồng quản trị đề nghị và Đại hội đồng cổ đông quyết định trên cơ sở sau:

- Tỷ lệ cổ tức hàng năm sẽ do Đại hội đồng cổ đông quyết định và sẽ được công bố nhưng không được vượt quá mức do Hội đồng quản trị đề xuất sau khi đã tham khảo ý kiến cổ đông tại Đại hội cổ đông.
- Công ty chi trả cổ tức cho cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.
- Tỷ lệ chi trả cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị với căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của năm tiếp theo.

## 11. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

### 11.1. Các chỉ tiêu cơ bản

#### 11.1.1 Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

### **11.1.2 Trích khấu hao tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Công ty trích khấu hao tài sản cố định theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính phù hợp theo Quyết định số 206/2003/QĐ-BTC ngày 12/12/2003 của Bộ tài chính về việc ban hành chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thời gian trích khấu hao áp dụng cho từng loại tài sản tại Công ty như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc:	05 – 15 năm
Máy móc, thiết bị:	08 năm
Phương tiện vận tải:	06–08 năm
Thiết bị văn phòng:	03–05 năm
Tài sản vô hình:	05 năm

### **11.1.3 Mức lương bình quân**

Mức lương bình quân toàn Công ty trong năm 2009 là 3.473.000 đồng/người/tháng, đây là mức lương ở mức trung bình so với các doanh nghiệp bất động sản trực thuộc tỉnh như PVCL.

### **11.1.4 Thanh toán các khoản nợ đến hạn**

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2008, năm 2009 và quý 3/2010 đã được kiểm toán. Công ty luôn thanh toán các khoản nợ đến hạn đầy đủ và đúng hạn. Hiện nay, Công ty không có các khoản nợ quá hạn.

### **11.1.5 Các khoản phải nộp theo luật định**

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

**Bảng 4.26: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước năm 2008, 2009 và 9 tháng 2010**

*Đvt: đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	9 tháng 2010
Thuế GTGT	92.000.000	594.992.452	3.944.172.141
Thuế thu nhập doanh nghiệp	219.154.638	429.603.575	6.207.354.252
Thuế thu nhập cá nhân	10.758.119	-	7.852.771
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>321.912.757</b>	<b>1.024.596.027</b>	<b>10.159.379.164</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2008, năm 2009 và 9 tháng 2010*

### **11.1.6 Trích lập các quỹ theo luật định**

Việc trích lập và sử dụng các quỹ hàng năm sẽ do Đại hội đồng cổ đông quyết định. Công ty thực hiện việc trích lập các quỹ theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và quy định của pháp luật hiện hành.

**Bảng 4.27: Tổng hợp chi tiết số dư các quỹ năm 2008, 2009 và 9 tháng 2010**

Đvt: đồng

Các quỹ	Năm 2008	Năm 2009	9 tháng 2010
Quỹ đầu tư phát triển	93.285.898	664.606.040	2.989.118.006
Quỹ dự phòng tài chính	46.642.949	332.303.020	1.494.559.003
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	76.285.898	608.206.040	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>216.214.745</b>	<b>1.605.115.100</b>	<b>4.483.677.009</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2008, năm 2009 và 9 tháng 2010

**11.1.7 Tổng dư nợ vay:****Bảng 4. 28: Các khoản vay của Công ty**

Tên tổ chức tín dụng	Hợp đồng vay	Hình thức đảm bảo khoản vay	Thời hạn	Lãi suất	Năm 2008	Năm 2009	30/09/2010
<b>Vay ngắn hạn</b>							
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Sóc Trăng	4017/HĐTD	Thế chấp quyền sử dụng đất có giá trị 25,915 tỷ đồng	12 tháng	10,5%/năm (*)	12 tỷ	18 tỷ	-
	770/HĐTD	Thế chấp QSDĐ thuộc Khu đô thị 5A	12 tháng	Lãi suất thị trường	-	-	50 tỷ
Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Sóc Trăng	448/NHNT .ST	Thế chấp quyền sử dụng đất thuộc khu đô thị 5A	12 tháng	Lãi suất thị trường	-	5 tỷ	12.887.929.665
Ngân hàng Phát triển nhà đồng bằng sông Cửu Long – Chi nhánh Sóc Trăng	0044.10/HĐTD	Thế chấp quyền sử dụng đất có giá trị 16,151 tỷ đồng	12 tháng	1%/tháng (*)	-	-	9,5 tỷ
<b>Vay dài hạn</b>							
Tổng Công ty Tài chính cổ phần dầu khí Việt Nam – CN Cần Thơ	20/2009/HĐTDTH-TCDK-CNCT	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ vốn vay của tiểu dự án 5	48 tháng	12%/năm (**)	-	100 tỷ	87,5 tỷ
(*) theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay							
(**) Lãi suất cho vay được áp dụng theo công thức bình quân lãi suất huy động vốn cá nhân 12 tháng bằng đồng Việt Nam loại trả cuối kỳ của Bên cho vay + 3,6%/năm nhưng không thấp hơn mức lãi suất cho vay tối thiểu kỳ hạn trên 12 tháng của Bên cho vay và/hoặc không cao hơn mức quy định của Ngân hàng Nhà nước tại ngày giải ngân và/hoặc điều chỉnh lãi.							
<b>Tổng cộng</b>					<b>12 tỷ</b>	<b>123 tỷ</b>	<b>159.887.929.665</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2008, năm 2009 và 9 tháng 2010

Theo thông tin từ PVCL đến ngày 30/09/2010, Công ty không có các khoản nợ quá hạn

#### 11.1.8 Tình hình công nợ hiện nay

- Các khoản phải thu

**Bảng 4.29: Các khoản phải thu**

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	9 tháng 2010
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>9.339.422.716</b>	<b>60.643.576.145</b>	<b>76.601.909.023</b>
Phải thu của khách hàng	1.275.778.400	15.755.344.800	37.077.425.183
Trả trước người bán	8.063.644.316	44.888.231.345	19.523.105.840
Các khoản phải thu khác	-	-	20.001.378.000
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>2.951.860.000</b>	<b>13.952.270.730</b>	<b>44.400.425.429</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	2.951.860.000	13.952.270.730	44.400.425.429
<b>Tổng cộng</b>	<b>12.291.282.716</b>	<b>74.595.846.875</b>	<b>121.002.334.452</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2008, năm 2009 và 9 tháng 2010*

Cùng với việc doanh thu tăng thì tình hình công nợ cũng tăng theo trong năm 2009, đặc biệt là các khoản phải thu ngắn hạn và trả trước cho người bán. Trong 9 tháng năm 2010, mức công nợ tăng cao hơn so với năm 2009.

Như đã trình bày ở phía trên, do công ty đang tiến hành đẩy mạnh tiến độ thi công dự án và đang cần đến nguồn vốn lớn đặc biệt là vốn vay, do đó việc số tiền vay nợ tăng trong năm 2009 và 9 tháng năm 2010 cũng là đương nhiên.

- Các khoản phải trả:

**Bảng 4.30: Các khoản phải trả**

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	9 tháng 2010
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>29.723.782.157</b>	<b>59.977.481.310</b>	<b>88.345.592.901</b>
Vay và nợ ngắn hạn	12.000.000.000	23.000.000.000	72.387.929.665
Phải trả cho người bán	1.056.844.724	24.619.045.605	1.397.771.700
Người mua trả tiền trước	1.091.487.600	10.843.423.012	1.851.766.300
Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước	321.912.757	1.024.596.027	10.159.379.164
Phải trả công nhân viên	173.537.076	-	268.048.066
Chi phí phải trả	-	490.416.666	-
Các khoản phải trả phải nộp khác	15.080.000.000	-	-
Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	2.280.698.006
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>87.500.000.000</b>
Vay và nợ dài hạn	-	100.000.000.000	87.500.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>29.723.782.157</b>	<b>159.977.481.310</b>	<b>175.845.592.901</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2008, năm 2009 và 9 tháng 2010*

Tình hình các khoản phải trả người bán tăng trong năm 2009. Tuy nhiên trong 9 tháng đầu năm 2010 công ty đã giải phóng bớt đi gánh nặng nợ phải trả người bán.

Một điều nữa đáng chú ý là khoản tiền do người mua trả tiền trước 9 tháng năm 2010 cũng giảm so với năm 2009 thể hiện có một phần sản phẩm đã được bán cho khách hàng và được hạch toán vào doanh thu do đó doanh thu thuần tăng; chi phí thuế và các khoản phải nộp nhà nước cũng tăng trong đó khoản thuế thu nhập doanh nghiệp tăng cao. Điều này cũng dễ hiểu do tốc độ doanh thu thuần tăng mạnh trong 9 tháng năm 2010 cao hơn so với tốc độ tăng chi phí.

## 11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

**Bảng 4.31: Các chỉ tiêu tài chính**

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	9 tháng 2010
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)			
- Hệ số thanh toán nhanh (lần)	0,32	1,19	1,11
<b>2. Chỉ tiêu đòn bẩy tài chính</b>			
- Hệ số nợ/Tổng tài sản (%)	0,21	0,45	0,39
- Hệ số nợ/Vốn Chủ sở hữu (%)	0,26	0,82	0,65
<b>2. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
- Vòng quay tài sản lưu động (lần)	0,11	0,22	0,32
- Kỳ thu tiền bình quân (lần)	102,01	93,03	108,88
- Kỳ trả tiền bình quân (lần)	38,38	130,60	12,70
- Vòng quay hàng tồn kho (lần)	0,03	0,06	0,09
- Doanh thu thuần/ Tổng tài sản (lần)	0,05	0,12	0,25
<b>3. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (%)	0,14	0,13	0,21
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (%)	0,01	0,03	0,09
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,01	0,02	0,05
- Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần (%)	0,17	0,15	0,27
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn cổ phần (%)	0,01	0,03	0,09

*Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long*

- **Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:** các hệ số về khả năng thanh toán nhanh tương đối ổn định và an toàn, cho thấy sự đảm bảo tài chính của công ty trong đó hệ số thanh toán nhanh tốt hơn trong năm 2009.
- **Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:** hệ số cơ cấu vốn ngày càng cao qua từng năm. Tổng tài sản và tổng nguồn vốn tuy ngày càng cao nhưng tổng nợ còn tăng nhanh hơn. Việc đẩy nhanh tiến độ dự án dẫn đến việc cần những nguồn vốn vay ngân hàng đã dẫn đến kết quả như trên.
- **Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:** các chỉ số đều thể hiện công ty hoạt động tốt hơn trong năm 2009. Đơn cử chỉ số kỳ trả tiền bình quân từ 38,38 trong năm 2008 đã tăng vọt lên 130,6 trong năm 2009. Tuy nhiên trong 9 tháng 2010 chỉ tiêu này còn 12,70.
- **Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:** Công ty đã tăng lợi nhuận đáng kể nên đa phần các chỉ số về khả năng sinh lời đều có chuyển biến tích cực. Các chỉ số mà ở đó có lên quan đến doanh thu giảm vì tốc độ tăng doanh thu của công ty nhanh hơn tốc độ tăng lợi nhuận. Tuy nhiên các

chỉ số sinh lời liên quan đến tổng tài sản và vốn chủ sở hữu đều được cải thiện trong năm 2009 và 9 tháng 2010.

## **12. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT**

### **➤ Hội đồng quản trị:**

- 1. Nguyễn Triệu Đông – Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc**
- 2. Nguyễn Tuấn Anh – Thành viên**
- 3. Nguyễn Hoàng Phương – Thành viên**
- 4. Trương Văn Phước – Thành viên**
- 5. Dương Thế Nghiêm – Thành viên**

### **➤ Ban giám đốc:**

- 1. Huỳnh Minh Quân - Phó Giám đốc**

### **➤ Ban Kiểm soát:**

- 1. Nguyễn Phương Huyền – Trưởng ban kiểm soát**
- 2. Trần Văn Bửu – Thành viên**

### **➤ Kế toán trưởng**

- 1. Lê Phước Sang**

### **12.1. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị**

#### ***12.1.1 Ông Nguyễn Triệu Đông – Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc***

Giới tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh	: 15/04/1960
Quê quán	: TP Sóc Trăng, Sóc Trăng
Dân tộc	: Kinh
Địa chỉ thường trú	: Lô BD.01-03 Khu dân cư Minh Châu, Quốc lộ1A, P.7, Thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng
Nơi sinh	: Huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng
Số CMND	: 365271271
Nơi cấp	: Công An tỉnh Sóc Trăng
Ngày cấp	: 19/06/2003
Quốc tịch	: Việt Nam
Trình độ văn hóa	: 12/12
Trình độ chuyên môn	: Đại học

Quá trình công tác:

- + Năm 1980 -1994 : tham gia công tác tại Công ty Nông sản Thực phẩm Tỉnh Hậu Giang (nay là Công ty Thương Mại Cần Thơ), với chức vụ: Trưởng trạm thu mua của các huyện Long Mỹ, Thốt nốt;
- + Năm 1994 : về phụ tiếp gia đình làm kinh doanh thủy sản;
- + Từ 02/2002 : Cùng với một số thành viên trong gia đình thành lập Công ty TNHH Chế biến Thủy sản Út Xi;
- + Từ 2008 – nay : Làm việc tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long.

Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty: Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long

Chức vụ nắm tại tổ chức khác:

- Phó Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị;
- Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chế biến thủy sản Út Xi.

Số cổ phần nắm giữ: 8.200.000 cổ phần

+ Số cổ phần sở hữu cá nhân: 8.200.000 cổ phần

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Các khoản nợ đối với công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với công ty: Không

Số cổ phần sở hữu của người có liên quan:

+ Nguyễn Hoàng Phương: Quan hệ: em ruột 1.409.375 cổ phần

+ Nguyễn Kim Hồng Đào Quan hệ: vợ 257.250 cổ phần

### ***12.1.2 Ông Nguyễn Tuấn Anh – Thành viên Hội đồng quản trị***

Giới tính : Nam

Ngày tháng năm sinh : 29/03/1968

Quê quán : Chu Minh, Chu Quyển, Quốc Oai, Hà Tây.

Dân tộc : Kinh

Địa chỉ thường trú : 541/85 Huỳnh Văn Bánh, Q.Phú Nhuận, Hồ Chí Minh

Nơi sinh : Chu Minh, Chu Quyển, Quốc Oai, Hà Tây.

Số CMND : 023140751

Nơi cấp : Công An TP. Hồ Chí Minh

Ngày cấp : 08/10/2008



Quốc tịch : Việt Nam  
Trình độ văn hóa : 12/12  
Trình độ chuyên môn - Cử nhân Khoa học ngành Quản trị kinh doanh –Thạc sĩ Quản trị kinh doanh.  
- Cử nhân Anh văn – Cử nhân Nga văn.

**Quá trình công tác**

- Năm 1991 – 1994 : Công tác ở Công ty Liên doanh khách sạn Embassy  
- Năm 1995 – 2003 : Phó phòng nghiệp vụ Ngân hàng CA.LYON  
- 08/2003 – 09/2009 : Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chế biến thủy sản Út Xi.  
- 09/2009 – nay : Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chế biến thủy sản Út Xi

Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty : Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long.

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: : Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chế biến thủy sản Út Xi.

Số cổ phần nắm giữ : 256.250 cổ phần

Số cổ phần sở hữu cá nhân : 256.250 cổ phần

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Các khoản nợ đối với công ty : Không

Lợi ích liên quan đối với công ty : Không

Số cổ phần sở hữu của người có liên quan:

+ Nguyễn Sông Gianh: Quan hệ: anh ruột 2.000 cổ phần

**12.1.3 Ông Nguyễn Hoàng Phương - Thành viên Hội đồng quản trị**

Giới tính : Nam  
Ngày tháng năm sinh : 05/04/1972  
Quê quán : TP Sóc Trăng, Sóc Trăng  
Dân tộc : Kinh  
Địa chỉ thường trú : 35 Lý Đạo Thành, P.6, Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng  
Nơi sinh : Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng  
Số CMND : 365486866  
Nơi cấp : Công An tỉnh Sóc Trăng  
Ngày cấp : 03/11/2000  
Quốc tịch : Việt Nam

Trình độ văn hóa : 12/12

Quá trình công tác:

- Năm 1991 – 2001 : Học phổ thông xong phụ giúp gia đình trong công tác kinh doanh của Doanh nghiệp tư nhân Út Xi.
- 02/2002 – nay : Cùng với các thành viên trong gia đình, góp vốn thành lập Công ty TNHH Chế biến Thủy sản Út Xi (tháng 6/2006 chuyển thành Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi) với công việc được giao: Phó Tổng Giám đốc Công ty.

Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty : Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long.

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác : Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi, kiêm Giám đốc Xí nghiệp Chế biến Thủy sản Hoàng Phương.

Số cổ phần nắm giữ : 1.409.375 cổ phần

+ Số cổ phần sở hữu cá nhân : 1.409.375 cổ phần

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Các khoản nợ đối với công ty : Không

Lợi ích liên quan đối với công ty : Không

Số cổ phần sở hữu của người có liên quan:

+Nguyễn Triệu Dũng: Quan hệ: anh ruột 8.200.000 cổ phần

#### ***12.1.4 Ông Trương Văn Phước - Thành viên Hội đồng quản trị***

Giới tính : Nam

Ngày tháng năm sinh : 09/08/1959

Quê quán : TP. Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Dân tộc : Kinh

Địa chỉ thường trú : Số 75-77, Khu Dân cư Minh Châu, 64 Quốc lộ 1A, phường 7, Thành phố Sóc Trăng, Tỉnh Sóc Trăng.

Nơi sinh : Mỹ Xuyên, Sóc Trăng

Số CMND : 365045987

Nơi cấp : Công An tỉnh Sóc Trăng

Ngày cấp : 09/09/2009

Quốc tịch : Việt Nam

Trình độ văn hóa : 12/12

Quá trình công tác:

-Năm 1980 –1994 : Tham gia công tác tại Công ty Nông sản thực phẩm tỉnh Hậu Giang (Công ty Thương mại Cần Thơ ) với chức vụ là Cán bộ Trạm Giao dịch của Công ty tại thành phố Hồ Chí Minh.

-02/2002 - nay : Cùng với một số thành viên trong gia đình góp vốn thành lập Công ty TNHH Chế biến Thủy sản Út Xi (tháng 6/2006 chuyển thành Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi).

Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty : Thành viên Hội Đồng Quản Trị;

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác : Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi.

Số cổ phần nắm giữ : 25.000 cổ phần

+ Số cổ phần sở hữu cá nhân : 25.000 cổ phần

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Các khoản nợ đối với công ty : Không

Lợi ích liên quan đối với công ty : Không

Số cổ phần sở hữu của người có liên quan : Không

#### ***12.1.5 Ông Dương Thế Nghiêm - Thành viên Hội đồng quản trị***

Giới tính : Nam

Ngày tháng năm sinh : 07/4/1959

Quê quán : Xã Liêu Tú, Long Phú (nay là Trần Đề), Sóc Trăng.

Dân tộc : Kinh

Địa chỉ thường trú : 82 K1, Ấp Giồng Giữa, Lịch Hội Thượng, Long Phú (nay là Trần Đề), Sóc Trăng

Nơi sinh : Mỹ Xuyên, Sóc Trăng

Số CMND : 365002238

Nơi cấp : CA tỉnh Sóc Trăng

Ngày cấp : 05/4/2010

Quốc tịch : Việt Nam

Trình độ văn hóa : 12/12

Trình độ chuyên môn : Đại học Toán Ứng dụng và Quản trị Kinh doanh

Quá trình công tác:

- + Từ 1982-1985 : Chánh Văn phòng Đảng ủy Xã Liêu Tú, Long Phú (nay là Trần Đề), Sóc Trăng;
- + Từ 1985-1989 : Làm việc tại Công ty Hợp tác XNK với Lào tại TP. HCM; chức vụ: Phó phòng Lâm đặc sản;
- + Từ 1989-1992 : Làm việc tại Xí nghiệp Tăm Đũa xuất khẩu thuộc Công ty Lâm sản TP. HCM, chức vụ: Trưởng phòng kế hoạch;
- + Từ 1992-2000 : Làm kinh tế gia đình ở Sóc Trăng;
- + Từ 2000-2004 : Chánh Văn phòng Đảng ủy Xã Liêu Tú, Long Phú (nay là Trần Đề), Sóc Trăng;
- + Từ 2004-2008 : Làm việc tại Công ty TNHH XD&TM Minh Châu; Chức vụ: Trưởng phòng kinh doanh;
- + Từ 2008-3/2010 : Làm việc tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long, Chức vụ : Phó Giám đốc;
- + Từ 3/2010 đến nay : - Làm việc tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long, Chức vụ : Trợ lý Giám đốc;

Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty : Thành viên Hội đồng quản trị, Trợ lý Giám đốc

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác : Giám đốc Công ty TNHH Tài Lực

Số cổ phần nắm giữ : 2.000 cổ phần

+ Số cổ phần sở hữu cá nhân : 2.000 cổ phần

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Các khoản nợ đối với công ty : Nợ phải trả theo tiến độ thanh toán mua nền đất từ dự án khu đô thị 5A của Công ty khoản tiền 104.390.000 đồng

Lợi ích liên quan đối với công ty : Không

Số cổ phần sở hữu của người có liên quan :

+ Dương Minh Nhựt : Quan hệ em 500 cổ phần

+ Dương Bảo Châu : Quan hệ con 500 cổ phần

## **12.2. Danh sách thành viên Ban Giám đốc**

### ***12.2.1 Ông Nguyễn Triệu Đông- Giám đốc***

**(Như ở mục Danh sách thành viên Hội Đồng Quản Trị trên)**

### ***12.2.2 Ông Huỳnh Minh Quân –Phó Giám đốc***

Giới tính : Nam

Ngày tháng năm sinh : 11/12/1977

Quê quán : Xã Trường Long, huyện Phong Điền, Thành phố Cần Thơ

Dân tộc : Kinh

Địa chỉ thường trú : Ấp Thị Tứ, xã Nhơn Nghĩa, huyện Phong Điền, Thành phố Cần Thơ.

Nơi sinh : Xã Trường Long, huyện Phong Điền, Thành phố Cần Thơ

Số CMND :361730336

Nơi cấp : CA Cần Thơ

Ngày cấp : 04/11/2002

Quốc tịch : ViệtNam

Trình độ văn hóa : 12/12

Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác:

- + Từ 2001 – 2003 : Làm việc ở Công ty Xây dựng và vật liệu xây dựng thuộc Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn.
- + Từ 2003 – 2007 : Làm việc ở Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Minh Châu.
- + Từ 2007 – nay : Làm việc ở Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long.

Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty : Phó Giám đốc phụ trách kỹ thuật

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác : Không

Số cổ phần nắm giữ : 2.000 cổ phần

+Số cổ phần sở hữu cá nhân : 2.000 cổ phần

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Các khoản nợ đối với công ty : Không

Lợi ích liên quan đối với công ty : Không

Số cổ phần sở hữu của người có liên quan : Không

### 12.3. Danh sách thành viên Ban Kiểm soát

#### 12.3.1. Bà Nguyễn Phương Huyền – Trưởng Ban kiểm soát

Giới tính	: Nữ
Ngày tháng năm sinh	: 05/08/1981
Quê quán	: Sóc Trăng
Dân tộc	: Kinh
Địa chỉ thường trú	: 5/30 Phạm Hùng, Khóm 3, Phường 8, Thành phố Sóc Trăng, Sóc Trăng.
Nơi sinh	: Sóc Trăng
Số CMND	: 365308695
Nơi cấp	: CA Sóc Trăng
Ngày cấp	: 04/11/2009
Quốc tịch	: Việt Nam
Trình độ văn hóa	: 12/12
Trình độ chuyên môn	: Cao đẳng kinh tế
Quá trình công tác:	
+ Từ năm 2005 đến tháng 09/2008	: Làm việc tại Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Minh Châu
+ Từ tháng 10/2008 đến tháng 02/2010	: Làm việc tại Công ty TNHH Nhân Lực
+ Từ tháng 03/2010 đến nay	: Làm việc tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long.
Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty	: Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	: Không
Số cổ phần nắm giữ	: 1.000 cổ phần
+Số cổ phần sở hữu cá nhân	: 1.000 cổ phần
Hành vi vi phạm pháp luật	: Không
Các khoản nợ đối với công ty	: Không

Lợi ích liên quan đối với công ty : Không

Số cổ phần sở hữu của người có liên quan : Không

### ***12.3.2. Ông Trần Văn Bửu - Thành viên Ban kiểm soát***

Giới tính: : Nam

Ngày tháng năm sinh : 02/12/1975

Quê quán : Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang

Dân tộc : Kinh

Địa chỉ thường trú : Số 23 LK 36 đường số 8, Khu đô thị 5A, phường 4, TP. Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng

Nơi sinh : Long Mỹ, Hậu Giang

Số CMND : 361611232

Nơi cấp : Công An tỉnh Cần Thơ

Ngày cấp : 23/10/1992

Quốc tịch: : Việt Nam

Trình độ văn hóa: : 12/12

Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế - Chuyên ngành Kế toán tổng hợp

Quá trình công tác:

+ Từ tháng 9/2001 : Kế toán tổng hợp Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây lắp điện Bạc Liêu;

+ Từ tháng 6/2006 đến nay : Trưởng Ban Kiểm soát, Trưởng phòng kiểm soát nội bộ Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi;

Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty : Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long.

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác : Trưởng Ban Kiểm soát, Trưởng phòng kiểm soát nội bộ Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi;

Số cổ phần nắm giữ: : 0 cổ phần

+Số cổ phần sở hữu cá nhân : 0 cổ phần

Hành vi vi phạm pháp luật	: Không
Các khoản nợ đối với công ty	: Không
Lợi ích liên quan đối với công ty	: Không
Số cổ phần sở hữu của người có liên quan	: Không

#### **12.4. Kế toán trưởng – Ông Lê Phước Sang**

##### **❖ Ông Lê Phước Sang – Kế toán trưởng**

Giới tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh	: 28/11/1980
Quê quán	: Xã Phong Hòa, huyện Lai Vung, Tỉnh Đồng Tháp
Dân tộc	: Kinh
Địa chỉ thường trú	: Số 24-25 LK36, Đường số 8, Khu Đô thị 5A, phường 4, Thành phố Sóc Trăng, Tỉnh Sóc Trăng.
Nơi sinh	: Xã Phong Hòa, huyện Lai Vung, Tỉnh Đồng Tháp
Số CMND	: 340998281
Nơi cấp	: CA Đồng Tháp
Ngày cấp	: 15/01/2003
Quốc tịch	: Việt Nam
Trình độ văn hóa	: 12/12
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân kinh tế - Chuyên ngành kế toán tổng hợp
Quá trình công tác:	
+ Từ 10/2001 - 4/2002	: Nhân viên kế toán Công ty TNHH Chế biến Thủy sản Bạc Liêu;
+ Từ 5/2002 - 12/2002	: Phụ trách kế toán Công ty TNHH Chế biến Thủy sản Bạc Liêu;
+ Từ 12/2002 - đến 02/2003	: Kế toán tổng hợp XNCBTS Khánh Lợi thuộc Công ty TNHH Chế biến Thủy sản Út Xi;



- + Từ 02/2003 - 4/2004 : Phó phòng Kế toán Công ty TNHH Chế biến Thủy sản Út Xi, Kế toán trưởng Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Minh Châu;
- + Từ 4/2004 - 10/2007 : Kế toán trưởng Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Minh Châu;
- + Từ 11/2007 - 3/2008 : Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long, Trợ lý Giám đốc Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Minh Châu;
- + Từ 4/2008 – nay : Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long, Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi;

Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty : Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long..

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác : Thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP Chế biến Thủy sản Út Xi

Số cổ phần nắm giữ : 25.500 cổ phần

+ Số cổ phần sở hữu cá nhân : 25.500 cổ phần

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Các khoản nợ đối với công ty : Không

Lợi ích liên quan đối với công ty : Không

Số cổ phần sở hữu của người có liên quan: : Không

+ Mã Ngọc Hạnh : Quan hệ vợ 500 cổ phần



### 13. TÀI SẢN

**Bảng 4.32: Tình hình tài sản cố định tính đến thời điểm 30/09/2010**

*Đvt: đồng*

TT	Khoản mục	Nguyên giá tại thời điểm năm 2009	Nguyên giá tại thời điểm 30/09/2010	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
<b>Tài sản cố định hữu hình</b>		<b>5.607.409.206</b>	<b>6.329.556.206</b>	<b>1.041.744.703</b>	<b>5.287.811.503</b>
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	4.041.278.472	4.041.278.472	540.741.348	3.500.537.124
2	Máy móc, thiết bị	118.181.818	233.181.818	46.614.598	186.567.220
3	Phương tiện vận tải	1.208.492.600	1.815.642.600	302.439.537	1.513.203.063
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	239.456.316	239.456.316	151.949.220	87.504.096
<b>Tài sản cố định vô hình</b>		<b>25.480.500</b>	<b>25.480.500</b>	<b>9.342.850</b>	<b>16.137.650</b>
1	Phần mềm kế toán	25.480.500	25.480.500	9.342.850	16.137.650
<b>Tổng cộng</b>		<b>5.632.889.706</b>	<b>6.355.036.706</b>	<b>1.051.087.553</b>	<b>5.303.949.153</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2009 và 9 tháng 2010*

Quyền sử dụng đất thuộc dự án phát triển đô thị và tái định cư Khu 5A tại phường 4, thành phố Sóc Trăng đã được **Công ty Cổ phần Thông tin và Định giá Tây Nam Bộ định giá lại hơn 1.200 tỷ đồng**. Qua đó, cho thấy trên thực tế giá trị quyền sử dụng đất thuộc dự án Khu 5A còn cao hơn nhiều khi giá bất động sản ngày càng có xu hướng tăng.

Dưới đây là đặc điểm tài sản là quyền sử dụng đất khu 5A đã được Công ty Cổ phần Thông tin và Định giá Tây Nam Bộ thẩm định vào tháng 09/2010.

**Bảng 4. 33: Danh sách các tài sản được định giá**

Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Diện tích	Giá trị thẩm định (VND)
Quyền sử dụng đất thuộc Dự án Phát triển Đô thị và Tái định cư Khu 5A tại Phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Tổng diện tích khu đất: 1.128.750m<sup>2</sup></li> <li>- Đất ở có diện tích 411.594,72m<sup>2</sup>, gồm:               <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Đất ở biệt thự đơn lập: 27.779m<sup>2</sup>.</li> <li>+ Đất ở biệt thự song lập: 47.296m<sup>2</sup>.</li> <li>+ Đất ở liên kế phố: 198.043m<sup>2</sup>.</li> <li>+ Đất ở chung cư thấp tầng: 14.521m<sup>2</sup>.</li> <li>+ Đất ở căn hộ cao cấp: 32.491m<sup>2</sup>.</li> <li>+ Đất ở dự trữ: 45.314m<sup>2</sup>.</li> <li>+ Đất ở khu thương mại dịch vụ KTM 23.324,72m<sup>2</sup>.</li> <li>+ Đất ở khu liên kế thương mại LK – TM: 16.620m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> </ul>	643.680m <sup>2</sup>	1.205.383.039.000

	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Đất ở khu chợ thương mại C.TM: 6.206m<sup>2</sup>.</li> <li>- Đất Thương mại – Dịch vụ – Công cộng (đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp) có diện tích 232.082m<sup>2</sup>, gồm: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Trường mẫu giáo: 6.163m<sup>2</sup>.</li> <li>+ Trường tiểu học: 15.695m<sup>2</sup>.</li> <li>+ Đất thể dục thể thao: 15.695m<sup>2</sup>.</li> <li>+ Đất KD DV tổng hợp: 110.321,28m<sup>2</sup>.</li> <li>+ Đất công vụ: 5.319m<sup>2</sup>.</li> <li>+ Chợ – Thương mại: 50.463m<sup>2</sup>.</li> <li>+ Đất y tế: 5.232m<sup>2</sup>.</li> <li>+ Đất cây xăng: 4.940m<sup>2</sup></li> <li>+ Đất bến bãi: 4.940m<sup>2</sup></li> <li>+ Đất giải trí tổng hợp: 5.139m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>- Tổng diện tích đất khai thác kinh doanh: 643.680m<sup>2</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Đất xây dựng hạ tầng: 376.724m<sup>2</sup></li> <li>- Đất cây xanh - mặt nước: 108.346m<sup>2</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Hiện trạng: toàn bộ khu đất đã san lấp mặt bằng, 1 phần cơ sở hạ tầng đã hoàn chỉnh, phần còn lại đang trong giai đoạn thi công xong nền hạ.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>		
--	--	--	--

*Nguồn: Chứng thư định giá*

## **14. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH, LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC NĂM TIẾP THEO**

### ***14.1 Kế hoạch sản xuất và phát triển của công ty các năm tiếp theo:***

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gắn liền với hoạt động triển khai dự án phát triển đô thị và tái định cư Khu 5A. Đây là một dự án lớn, được phân kỳ đầu tư làm nhiều giai đoạn. Giai đoạn 2008 – 2013 là giai đoạn đầu tư cơ sở hạ tầng.

Trong năm 2008 – 2009 trọng tâm của dự án là san lấp hoàn chỉnh mặt bằng tiểu dự án 1, 3 và 5 trên cơ sở triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hoàn thiện một số tuyến đường chính như đường số 8, đường số 7, đường số 6... nhằm phục vụ kịp thời nhu cầu đất ở tái định cư cho các hộ bị giải tỏa di dời thuộc dự án bờ kè sông Maspero đồng thời xây dựng các công trình nhà ở để đi vào khai thác kinh doanh.

Trong năm 2009 – 2010 Công ty tiến hành triển khai trục kênh Nhân Lực như nạo vét kênh, kè bờ, xây dựng công viên, đường số 6, san lấp mặt bằng bờ nam Kênh Nhân Lực nhằm đưa vào khai thác trước bờ Nam của tiểu dự án 3 – dự án xây dựng các cơ sở kinh doanh thương mại dọc bờ kênh.

Trong năm 2010 – 2013 Công ty sẽ tiếp tục hoàn thiện cơ sở hạ tầng của tiểu dự án 1 và 5 đồng thời triển khai dự án phía bắc kênh Nhân Lực như xây dựng cầu qua kênh, xây dựng trục đường số 26,

san lấp mặt bằng để triển khai xây dựng một phần của tiểu dự án 2, 3 và 4 đồng thời kêu gọi đầu tư các dự án thành phần trong các khu tiểu dự án 2, 3 và 4.

Về nhà ở và các công trình khác của dự án sẽ được triển khai dần theo tiến độ hoàn thành cơ sở hạ tầng của từng tiểu khu dự án trên cơ sở ưu tiên khai thác trước phần khu vực tái định cư thuộc tiểu dự án 1 và 5.

#### 14.2 Chi tiết kế hoạch lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2010 – 2012:

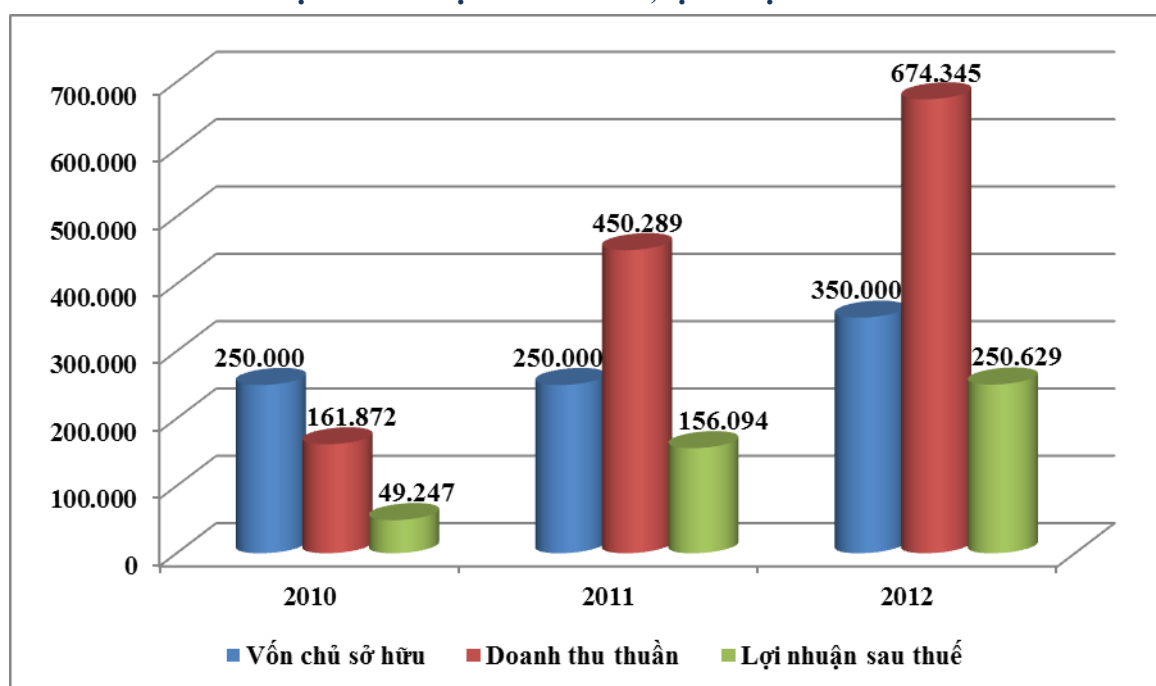
**Bảng 4.34: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2010 – 2012**

*Đvt: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Thực hiện Năm 2009	Năm 2010		Năm 2011		Năm 2012	
	Giá trị	Giá trị	% tăng giảm so với 2009	Giá trị	% tăng giảm so với 2010	Giá trị	% tăng giảm so với 2011
Vốn chủ sở hữu	188.550	250.000	32,6%	250.000	0%	350.000	40%
Doanh thu thuần	44.367	161.872	264,8%	450.289	275,2%	674.345	316,6%
Lợi nhuận sau thuế	5.713	49.247	762,0%	156.094	217,0%	250.629	60,6%
Tỷ lệ LNST/ DTT (%)	12,9%	30,4%		34,7%		37,2%	
Tỷ lệ LNST/ VCSH (%)	3,0%	19,7%		62,4%		71,6%	
Cổ tức (%/mệnh giá)	2,5%	15%		20%		25%	

*Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long*

**Đồ thị 4.9: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận 2010 - 2012**



Kế hoạch lợi nhuận 2010 – 2012 được lập dựa trên cơ sở ước tính doanh thu, lợi nhuận thông qua tình hình và tiến độ thực hiện dự án phát triển đô thị khu 5A. Phần kế hoạch này chưa kể đến các dự án khác của PVCL sẽ bắt đầu triển khai thực hiện vào đầu năm 2011, các dự án mới sẽ đẩy doanh thu và lợi nhuận của Công ty tăng thêm khi bắt đầu khai thác kinh doanh. Việc ghi nhận doanh thu và lợi nhuận của toàn dự án, tương tự với các dự án khác trong giai đoạn đầu doanh thu và lợi nhuận ban đầu của dự án không cao thậm chí là khá thấp so với doanh thu, lợi nhuận đột biến của các năm tiếp theo. Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận giai đoạn năm 2010 – 2012 được lập dựa trên kế hoạch doanh thu của dự án Chính vì vậy, có thể nhận thấy doanh thu, lợi nhuận 9 tháng đầu năm 2010 của PVCL là không đáng kể so với kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của các năm tiếp theo.

#### **14.3 Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2010:**

Dự án bắt đầu đi vào giai đoạn tạo ra doanh thu và lợi nhuận, các khách hàng của dự án là những người dân thuộc diện tái định cư từ các dự án phát triển đô thị của tỉnh Sóc Trăng và đặc biệt là dân cư thuộc diện di dời của dự án bờ kè sông Maspero với số hộ dân di dời lên đến 1.000 hộ.

Doanh thu và lợi nhuận trong năm 2010 có được chủ yếu từ việc bán nhà liên kế chiếm 61%. Kế đến là doanh thu bán nền biệt thự song lập và biệt thự đơn lập. Cụ thể:

**Bảng 4.35: Kế hoạch diện tích khuôn viên đưa vào khai thác kinh doanh**

	Diện tích khuôn viên đưa vào khai thác kinh doanh		
	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
Khu nhà liên kế	14.601,47 m <sup>2</sup>	43.804,40 m <sup>2</sup>	48.671,56 m <sup>2</sup>
Nền biệt thự đơn lập	12.500,65 m <sup>2</sup>	6.944,81 m <sup>2</sup>	7.500,39 m <sup>2</sup>
Nền biệt thự song lập	23.647,99 m <sup>2</sup>	9.459,20 m <sup>2</sup>	12.769,91 m <sup>2</sup>
Nền khu chung cư	-	3.630,33 m <sup>2</sup>	3.630,33 m <sup>2</sup>
Nền khu dịch vụ tổng hợp	-	38.896,44 m <sup>2</sup>	38.896,44 m <sup>2</sup>
Nền khu thể dục thể thao	-	4.278,75 m <sup>2</sup>	-
Nền khu bến bãi	-	1.284,86 m <sup>2</sup>	-
Khu chợ thương mại	-	-	17.000,59 m <sup>2</sup>
Nền khu giáo dục	-	-	10.929,46 m <sup>2</sup>
Nền khu thể dục thể thao	-	-	4.278,75 m <sup>2</sup>
Nền khu y tế	-	-	5.232,06 m <sup>2</sup>
Nền khu cây xăng	-	-	2.470,24 m <sup>2</sup>
Nền khu bến bãi	-	-	1.284,86 m <sup>2</sup>

*Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long*

#### ***14.4 Các biện pháp đảm bảo việc hoàn thành kế hoạch năm 2010***

Công ty tiến hành đẩy nhanh công tác đầu tư cơ sở hạ tầng, triển khai kinh doanh theo đúng tiến độ để đảm bảo khai thác dự án với hiệu quả cao nhất, phù hợp với định hướng phát triển chung của Công ty.

Bên cạnh đó, Công ty cũng tích cực tìm kiếm cơ hội đầu tư các dự án mới trong và ngoài tỉnh để mở rộng hoạt động đầu tư phục vụ cho mục tiêu phát triển bền vững của Công ty.

Công ty cũng tập trung nắm bắt thị trường, quản lý tốt các khoản đầu tư tài chính trên cơ sở mở rộng hợp tác đầu tư hoặc góp vốn vào các doanh nghiệp, dự án có tiềm năng, hiệu quả trong lĩnh vực tài chính, công nghiệp, bất động sản...

### **15. ĐÁNH GIÁ CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC**

Với tư cách là tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, Công ty Cổ phần Chứng khoán SME đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu phân tích và đưa ra những đánh giá và dự báo về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long.

Nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đưa ra là có tính khả thi và Công ty có thể đảm bảo được tỷ lệ chi trả cổ tức hàng năm như kế hoạch.

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

### **16. THÔNG TIN VỀ NHỮNG CAM KẾT NHƯNG CHƯA THỰC HIỆN CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT: Không có**

### **17. CÁC THÔNG TIN, CÁC TRANH CHẤP KIẾN TỤNG LIÊN QUAN TỚI CÔNG TY CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CỔ PHIẾU NIÊM YẾT: Không có**

# CHƯƠNG V:

# CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT



## **1. LOẠI CHỨNG KHOÁN**

Cổ phiếu phổ thông

## **2. MỆNH GIÁ**

10.000 đồng

## **3. TỔNG SỐ CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT**

25.000.000 cổ phiếu

## **4. SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU BỊ HẠN CHẾ CHUYỂN NHƯỢNG THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT HOẶC CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT**

Số lượng cổ phiếu sở hữu của các cổ đông là thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc, Kế toán trưởng tại thời điểm ngày 30/10/2010 là 9.923.125 cổ phần tương ứng với 39,69% vốn điều lệ. Các cổ đông này phải cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 6 tháng tiếp theo. Số cổ phần này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định trên kể từ ngày cổ phiếu của công ty được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM.

Số lượng cổ phần của cổ đông sáng lập tại thời điểm 30/10/2010 là 14.221.875 cổ phần chiếm 56,89% vốn điều lệ. Các cổ đông sáng lập bị hạn chế chuyển nhượng toàn bộ số lượng cổ phiếu nêu trên trong thời hạn 3 năm kể từ ngày 05/12/2007

## **5. GIÁ NIÊM YẾT**

*23.000 đồng/cổ phiếu*

## **6. PHƯƠNG PHÁP TÍNH GIÁ**

Giá tham chiếu của cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Đô thị Dầu khí Cừu Long là giá được tính toán dựa trên các phương pháp: Phương pháp định giá theo giá trị tài sản ròng (NAV), phương pháp so sánh P/B tại thời điểm ngày 30/09/2010 (báo cáo tài chính gần nhất), và Phương pháp dựa trên chỉ số P/E dự kiến cho năm 2010 đối với các doanh nghiệp cùng ngành bất động sản đang niêm yết trên thị trường với mức vốn hóa trung bình.

### **- Phương pháp định giá theo giá trị tài sản ròng (NAV)**

Phương pháp tính giá trị tài sản ròng (NAV) là phương pháp định giá được sử dụng cho các công ty phát triển bất động sản dựa trên giá trị thị trường tại thời điểm định giá. Theo phương pháp định giá



theo giá trị tài sản ròng, giá trị của doanh nghiệp bằng với giá thị trường của toàn bộ tài sản trừ đi cho giá thị trường của tất cả các khoản nợ của doanh nghiệp. Việc lựa chọn phương pháp NAV là bởi vì công ty đang trong giai đoạn đầu của trong quá trình phát triển các dự án bất động sản vì thế việc ước tính giá trị của các sản phẩm cuối cùng, cũng như dự báo dòng tiền công ty sẽ thu được trong tương lai nhờ bán các sản phẩm này sẽ khó chính xác.

**Bảng 5. 1: Giá trị tài sản ròng của Công ty vào tháng 09/2010**

Chỉ tiêu (Tỷ VNĐ)	Giá trị sổ sách 30/09/2010	Giá trị thị trường có thể thực hiện được 24/09/2010 (*)
Tài sản ngắn hạn	398,26	
Tài sản dài hạn	49,74	
<b>Tổng tài sản</b>	<b>448,00</b>	<b>1.205,38</b>
Tổng nợ ròng	138,15	138,15
<b>Giá trị tài sản ròng (NAV)</b>	<b>309.85</b>	<b>1.067,23</b>

(\*) Lưu ý: Giá trị thị trường của dự án dựa trên Chứng thư thẩm định giá độc lập của Công ty Cổ Phần Thông Tin và Thẩm Định Giá Tây Nam Bộ phát hành ngày 24/09/2010

- Tổng tài sản được xác định là 1.205,38 tỷ đồng. Qua đó, các hạng mục trên bảng cân đối kế toán được tính toán lại để ra được giá trị tài sản ròng (NAV) của PVCL vào khoảng 1.060,46 tỷ đồng.

$$\begin{aligned} \text{Giá trị tài sản ròng} &= \text{Tổng tài sản} - \text{Tổng nợ ròng} \\ &= 1.205,38 - 138,15 \\ &= \mathbf{1.067,23 \text{ tỷ đồng}} \end{aligned}$$

- Số cổ phiếu lưu hành của Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long tại ngày 30/09/2010 là: **25.000.000 cổ phiếu.**
- Do giá bất động sản có xu hướng biến động liên tục sẽ kéo theo sự thay đổi của giá trị tài sản ròng. Để phản ánh đúng thực tế xu hướng biến động của thị trường bất động sản, mức độ giao động giá trị bất động sản có thể xảy ra trong thời điểm hiện tại trong biên độ  $\pm 10\%$

**Bảng 5.2: Phân tích độ nhạy**

Biên độ	-10%	-5%	0%	5%	10%
NAV tương ứng (tỷ đồng)	960,51	1.013,87	1.067,23	1.120,59	1.173,95
Số lượng CP lưu hành	25.000.000	25.000.000	25.000.000	25.000.000	25.000.000
NAV mỗi cổ phiếu (VNĐ)	38.420	40.555	42.689	44.824	46.958

Kết quả của phương pháp NAV cho thấy giá trị cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Dầu khí Cửu Long sẽ giao động **từ 38.420 đồng đến 46.958 đồng**. Giá dự kiến của PVCL là **42.689 đồng/cổ phiếu**.

**- Phương pháp so sánh P/B**

Đây là phương pháp tính giá cổ phần dựa trên giá trị sổ sách của PVCL và mức bình quân của hệ số giá thị trường trên giá trị sổ sách của các công ty cùng ngành và cùng quy mô đang niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán TP, Hồ Chí Minh và Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

**Bảng 5.3: Mức bình quân hệ số P/B của các doanh nghiệp cùng ngành**

Đơn vị: VNĐ

STT	Công ty	Mã	Vốn hóa (tỷ VNĐ)	Vốn CSH tại 30/09/2010 (tỷ VNĐ)	Giá trị sổ sách tại 30/09/2010	Giá CP (30/12/2010)	P/B
1	Phát triển Đô thị số 2	D2D	417,3	343,28	32.082	39.000	1,22x
2	Phát triển Nhà BR-VT	HDC	848,2	497,40	25.508	43.500	1,71x
3	Becamex IJC	IJC	1041,9	662,06	12.073	19.000	1,57x
4	Công trình giao thông 584	NTB	619,2	571,23	15.360	16.900	1,10x
5	PVPOWER LAND	PVL	745,0	540,07	10.801	14.900	1,38x
6	Sonadezi Long Thành	SZL	408,0	492,00	24.600	20.400	0,83x
7	Vinaconex - ITC	VCR	418,1	360,81	12.340	14.300	1,16x
8	Vạn Phát Hưng	VPH	601,4	471,08	16.997	21.700	1,28x
9	Sao Mai An Giang	ASM	594,8	369,58	37.284	60.000	1,61x
<b>Trung bình</b>							<b>1,30x</b>

*Nguồn: BCTC Quý III/2010 của các công ty cùng ngành và qui mô với Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long*

- **Vốn chủ sở hữu** của Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long tại ngày **30/09/2010: 272.152.523.635 đồng**.
- **Số cổ phiếu lưu hành** của Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long tại ngày ngày **30/09/2010: 25.000.000 cổ phiếu**.
- **Giá trị sổ sách của một cổ phiếu** của Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long tại thời điểm ngày **30/09/2010: 10.886 đồng/cổ phiếu**.

$$\text{Giá trị sổ sách của 1 cổ phiếu (BV)} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu của công ty}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

$$= \frac{272.152.523.635}{25.000.000}$$

$$= 10.886 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

- Giá cổ phiếu dự kiến của Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long:

**14.151 đồng/cổ phiếu**

$$\begin{aligned} \text{Giá 1 cổ phiếu (P)} &= \text{Giá trị sổ sách 1 cổ phần của PVCL (BV)} \times P/B_{\text{ngành}} \\ &= 10.886 \times 1,30x \\ &= \mathbf{14.151 \text{ đồng/cổ phiếu}} \end{aligned}$$

**- Phương pháp so sánh P/E dự kiến năm 2010**

Đây là phương pháp tính giá cổ phiếu dựa trên thu nhập trên mỗi cổ phần của PVCL và mức bình quân của hệ số giá thị trường trên thu nhập mỗi cổ phần của các công ty cùng ngành và quy mô đang niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán TP, HCM và Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

**Bảng 5. 4: Mức bình quân hệ số P/E của các doanh nghiệp cùng ngành**

*Đơn vị: VND*

STT	Công ty	Mã	Vốn hóa (tỷ VNĐ)	LNST 2010 (F)	EPS 2010 (F)	Giá (30/12/2010)	P/E 2010 (F)
1	Phát triển Đô thị số 2	D2D	417,3	41.630.000.000	3.890	39.000	10,03x
2	Phát triển Nhà BR-VT	HDC	848,2	142.930.000.000	7.146	43.500	6,09x
3	Becamex IJC	IJC	1041,9	124.100.000.000	2.263	19.000	8,40x
4	Công trình giao thông 584	NTB	619,2	185.600.000.000	5.156	16.900	3,94x
5	PVPOWER LAND	PVL	745,0	75.000.000.000	1.500	14.900	9,93x
6	Sonadezi Long Thành	SZL	408,0	53.000.000.000	2.650	20.400	7,70x
7	Vinaconex - ITC	VCR	418,1	53.000.000.000	1.789	14.300	7,99x
8	Vạn Phát Hưng	VPH	601,4	114.370.000.000	4.127	21.700	5,26x
9	Sao Mai An Giang	ASM	594,8	80.000.000.000	8.071	60.000	7,43x
<b>Trung bình</b>							<b>7,40x</b>

*Nguồn: EPS dự kiến cho năm 2010 được tính toán dựa trên các thông tin về kế hoạch lợi nhuận và kế hoạch kinh doanh dự kiến của các doanh nghiệp trong Nghị quyết HĐQT.*

- Lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2010 của Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long: **49.247.000.000 đồng** (theo Nghị quyết ĐHCĐ bất thường ngày 14/08/2010);

- **Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân năm 2010** của Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long: **21.430.849** cổ phiếu.
- **EPS dự kiến năm 2010** của Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long: **2.298 đồng/cổ phiếu.**

$$\begin{aligned} \text{EPS}_{2010} &= \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân}} \\ &= \frac{49.247.000.000}{21.430.849} \\ &= \mathbf{2.298 \text{ đồng/cổ phần}} \end{aligned}$$

- **Giá cổ phiếu dự kiến** của Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long: **17.004 đồng/cổ phiếu.**

$$\begin{aligned} \text{Giá 1 cổ phiếu (P)} &= \text{EPS}_{2010} \times \text{PE}_{\text{bình quân}} \\ &= 2.298 \times 7,40x \\ &= \mathbf{17.005 \text{ đồng/cổ phiếu}} \end{aligned}$$

**Tổng kết giá tham chiếu của cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long**

Chúng tôi sử dụng tỷ trọng 3 phương pháp định giá như sau:

**Bảng 5. 5: Mức bình quân hệ số P/E của các doanh nghiệp cùng ngành**

Phương pháp	Giá(đồng/cổ phiếu)	Trọng số	Giá x trọng số
Phương pháp P/B	14.152	40	5.661
Phương pháp P/E	17.005	30	5.101
Phương pháp NAV mỗi cổ phiếu	42.689	30	12.807
<b>Giá bình quân</b>			<b>23.569</b>

Tùy theo từng phương pháp nêu trên, giá tham chiếu của cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long sẽ giao động quanh mức 14.000 – 42.000 VND/CP (dựa trên điều kiện thị trường ngày 30/12/2010) với mức giá trung bình là **23.569 đồng/cổ phiếu.**

Căn cứ vào kết quả tính toán trên, giá tham chiếu của cổ phiếu PVCL được xác định là **23.000 đồng/cổ phiếu.**

## **7. GIỚI HẠN VỀ TỶ LỆ NẮM GIỮ ĐỐI VỚI NGƯỜI NƯỚC NGOÀI**

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty không giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của Công ty đối với người nước ngoài. Theo Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của bên nước ngoài vào thị trường chứng khoán Việt Nam,

khi Công ty được niêm yết, tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài giới hạn tối đa là 49% tổng số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty.

- Tại thời điểm 30/10/2010, số lượng cổ phiếu do người nước ngoài nắm giữ là: 492.000 cổ phiếu, chiếm 1,97% trên tổng vốn điều lệ.

## 8. CÁC LOẠI THUẾ CÓ LIÊN QUAN

- **Thuế môn bài:** Công ty thực hiện việc kê khai và nộp thuế môn bài áp dụng theo Thông tư 42/2003/TT-BTC ngày 07/05/2003 của Bộ tài chính.
- **Thuế giá trị gia tăng:** Công ty thực hiện tự kê khai và nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ và áp dụng theo Thông tư 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính.
- **Thuế thu nhập doanh nghiệp:** Từ 01/01/2009 Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo Thông tư 130/2008/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 26/12/2008. Công ty được hưởng ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:
  - o Hưởng mức thuế suất thuế TNDN 20% trong vòng 10 năm ( từ năm 2008 - 2017);
  - o Miễn 2 năm thuế TNDN phải nộp (2008-2009) và giảm 50% thuế TNDN phải nộp trong 6 năm kế tiếp (2010-2015)
    - \* *Không áp dụng các hình thức ưu đãi về thuế TNDN trên cho khoản thu nhập từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất.*
- **Thuế thu nhập cá nhân:**
  - o **Đối với nhà đầu tư cá nhân:**Theo Luật Thuế Thu nhập Cá nhân số 04/2007/QH12, ban hành ngày 21/11/2007 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2009, thì:
    - *Thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân bao gồm:* Thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức) và thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán).
    - *Mức thuế suất đối với từng loại như sau:*
      - Thuế suất đối với thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức): 5%.
      - Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán): 0,1% và không phân biệt việc chuyển nhượng được thực hiện tại Việt Nam hay tại nước ngoài.
    - *Kỳ tính thuế:*
      - Kỳ tính thuế đối với cá nhân không cư trú được tính theo từng lần phát sinh thu nhập áp dụng đối với tất cả thu nhập chịu thuế.
      - Kỳ tính thuế đối với cá nhân cư trú được quy định như sau: Kỳ tính thuế theo từng lần phát sinh thu nhập áp dụng đối với thu nhập từ đầu tư vốn; thu nhập từ

chuyển nhượng vốn. Kỳ tính thuế theo từng lần chuyển nhượng hoặc theo năm đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán.

○ **Đối với nhà đầu tư tổ chức:**

- Nhà đầu tư là tổ chức đăng ký kinh doanh tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế đóng trên phần chênh lệch giá khi bán cổ phiếu như sau:

***Thuế thu nhập từ chênh lệch giá do bán cổ phiếu = Thu nhập chịu thuế x Thuế suất***

*Trong đó:*

-Thu nhập chịu thuế = Tổng giá trị chứng khoán bán ra trong kỳ - Tổng giá mua chứng khoán được bán ra trong kỳ - Chi phí mua bán chứng khoán + Lãi trái phiếu từ việc nắm giữ trái phiếu

-Thuế suất = Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp của tổ chức đầu tư

- Nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài không có đăng ký kinh doanh tại Việt Nam, chỉ mở tài khoản giao dịch chứng khoán tại Việt Nam, phải chịu một khoản thuế khoán khi bán cổ phiếu như sau:

***Thuế khoán từ việc bán cổ phiếu = Tổng giá trị cổ phiếu bán ra của từng giao dịch chuyển nhượng x 0,1%***

○ **Đối với doanh nghiệp:**

- Hiện nay, công ty đang áp dụng các chính sách thuế theo quy định hiện hành của các luật thuế được quốc hội thông qua và không có ưu đãi về các chính sách thuế.
- Thuế thu nhập doanh nghiệp công ty áp dụng theo tỷ lệ 25% và không được hưởng chế độ ưu đãi.

- Các loại thuế khác: Công ty kê khai và nộp theo quy định của pháp luật khi có phát sinh.
- Quyết toán thuế của tổ chức sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau và có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

## **9. KẾ HOẠCH TĂNG VỐN**

- Theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Tổ chức hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long, việc phát hành cổ phiếu, tăng vốn điều lệ phải được ĐHĐCĐ thông qua.
- Khi phát sinh nhu cầu tăng vốn điều lệ, huy động vốn phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, HĐQT Công ty sẽ triển khai xin ý kiến ĐHĐCĐ và công bố thông tin cho các nhà đầu tư được biết, tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

# CHƯƠNG VI:

# CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT



## 1. TỔ CHỨC TƯ VẤN



### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SME – SME SECURITIES

#### *Trụ sở chính*

Địa chỉ: Lầu 3-4, số 39A Ngô Quyền, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84.4) 22205678 Fax: (84.4) 22205680

Email: [smehn@smes.vn](mailto:smehn@smes.vn) website: [www.smes.vn](http://www.smes.vn)

#### *Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh*

Địa chỉ: 11 Trần Quốc Thảo, Quận 3, TP.HCM

Điện thoại: (84.8) 3930 8708 Fax: (84.8) 3930 8707

Email: [smehcm@smes.vn](mailto:smehcm@smes.vn)

## 2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN



### CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM

Địa chỉ: 29, Võ Thị Sáu, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 3820 5944 Fax: (84.8) 3820 5942



# PHỤ LỤC

Phụ lục 1: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long

Phụ lục 2: Điều lệ Công ty

Phụ lục 3: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2008, năm 2009 và 9 tháng 2010

Phụ lục 4: Các tài liệu khác

Sóc Trăng, ngày 10 tháng 4 năm 2011

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG  
CHỦ TỊCH HĐQT KIỂM GIÁM ĐỐC**



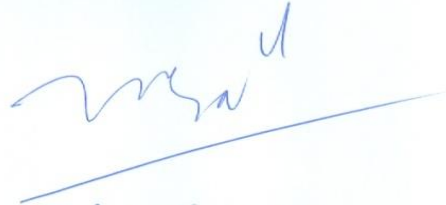
**NGUYỄN TRIỆU DÔNG**

**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**



**NGUYỄN PHƯƠNG HUYỀN**



**LÊ PHƯỚC SANG**

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN  
CHI NHÁNH TẠI TP. HCM  
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SME**



**NGUYỄN THANH NAM**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG**

Địa chỉ: Lô SL01, đường số 8, khu đô thị 5A, phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng

Điện thoại: (84.079) 3627 999 Fax: (84.079) 3627 888

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