

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

# BẢN CÁO BẠCH



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HỒNG PHÁT

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1800475847 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Cần Thơ cấp lần đầu ngày 14/08/2002 (Số ĐKKD cũ 5703000025),  
đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 27/08/2010)

## NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

(Quyết định niêm yết số:..../QĐ-SGDHN do Tổng Giám đốc Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội cấp ngày ... tháng ... năm 2010)

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

### CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HỒNG PHÁT

Địa chỉ : 77-79AA, Nguyễn Văn Cừ, P. An Bình, Q. Ninh Kiều, TP. Cần Thơ  
Điện thoại : 0710.3897778 Fax : 0710.3895631  
Website : [www.hongphatct.com.vn](http://www.hongphatct.com.vn)

### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Địa chỉ : 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.8, Q.3, Tp. Hồ Chí Minh  
Điện thoại : 08.62686868 Fax:08.62555957  
Website : [ww.sbsc.com.vn](http://ww.sbsc.com.vn)

### Phụ trách công bố thông tin

Họ và tên : Ông **Nguyễn Minh Hải**  
Chức vụ : Phó Chủ tịch HĐQT thường trực kiêm Giám đốc  
Địa chỉ : 77-79AA, Nguyễn Văn Cừ, P. An Bình, Q. Ninh Kiều, TP. Cần Thơ  
Điện thoại : 0710.3895679 Fax: 0710.3895631



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HỒNG PHÁT

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1800475847 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Cần Thơ cấp lần đầu ngày 14/08/2002 năm 2002 (Số ĐKKD cũ 5703000025), đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 27/08/2010)

### NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát  
Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông  
Mệnh giá : 10.000 đồng  
Tổng số lượng niêm yết: 4.800.000 cổ phiếu  
Tổng giá trị niêm yết : 48.000.000.000 đồng

#### TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

##### CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM (AISC)

Trụ sở : 142 Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 3, TP.HCM  
Điện thoại : (84.8) 3930 5163 Fax : (84.8) 3930 4281  
Website : [www.aisc.com.vn](http://www.aisc.com.vn)  
E-mail : [aisc@aisc.com.vn](mailto:aisc@aisc.com.vn)

#### TỔ CHỨC TƯ VẤN

##### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG SÀI GÒN THƯƠNG TÍN (SACOMBANK - SBS)

Trụ sở : 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3, TP.HCM  
Điện thoại : (84.8) 6268 6868 Fax: (84.8) 6255 5957  
Website : [www.sbsc.com.vn](http://www.sbsc.com.vn)  
Email : [info@sbsc.com.vn](mailto:info@sbsc.com.vn)

#### CHI NHÁNH TÂY ĐÔ TẠI TP. CẦN THƠ

Địa chỉ : 212A Đường 3/2, Quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ  
Điện thoại : (84.710) 378 34 34/35 Fax: (84.710) 378 36 36



# MỤC LỤC

<b>I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO .....</b>	<b>4</b>
1.    Rủi ro về kinh tế .....	4
2.    Rủi ro về luật pháp .....	5
3.    Rủi ro về <i>đặc thù</i> .....	5
4.    Rủi ro khác.....	6
<b>II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH...7</b>	<b>7</b>
1.    Tổ chức niêm yết .....	7
2.    Tổ chức tư vấn .....	7
<b>III. CÁC KHÁI NIỆM.....</b>	<b>8</b>
<b>IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT.....</b>	<b>10</b>
1.    Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	10
1.1.    Lịch sử hình thành và phát triển.....	10
1.2.    Giới thiệu về Công ty.....	13
1.3.    Quá trình tăng vốn điều lệ.....	14
2.    Cơ cấu tổ chức của Công ty .....	22
3.    Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty.....	23
4.    Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần trở lên của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập; Cơ cấu cổ đông.....	27
5.    Danh sách những công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết của Công ty.....	28
6.    Hoạt động kinh doanh.....	30
6.1.    Sản phẩm, dịch vụ của Công ty.....	30
6.1.1.    Đầu tư và kinh doanh bất động sản.....	30
6.1.2.    Hoạt động xây lắp, xây dựng dân dụng .....	42
6.1.3.    Hoạt động thương mại dịch vụ .....	42
6.1.4.    Đầu tư tài chính.....	42
6.2.    Doanh thu và lợi nhuận của Công ty qua các năm .....	43
6.3.    Trình độ công nghệ khác .....	44
6.4.    Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới .....	45
6.5.    Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm .....	45
6.6.    Hoạt động Marketing.....	46
6.7.    Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền .....	48
6.8.    Danh sách hợp đồng đã ký kết.....	49
7.    Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.....	49
7.1.    Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2008, năm 2009 và 6 tháng đầu năm 2010.....	49
7.2.    Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2009.....	50
8.    Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	53
8.1.    Vị thế của Công ty trong ngành.....	53
8.2.    Triển vọng phát triển của ngành .....	54
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.....	55



9.	Chính sách đối với người lao động.....	55
9.1.	Chế độ làm việc.....	56
9.2.	Chính sách lương thưởng và phúc lợi:.....	56
9.3.	Chính sách tuyển dụng và đào tạo: .....	57
10.	Chính sách cổ tức .....	57
11.	Tình hình hoạt động tài chính .....	58
11.1.	Trích khấu hao tài sản cố định .....	58
11.2.	Mức lương bình quân .....	58
11.3.	Thanh toán các khoản nợ đến hạn .....	58
11.4.	Các khoản nợ phải nộp theo luật định.....	59
11.5.	Trích lập các quỹ theo luật định .....	59
11.6.	Tổng dư nợ vay .....	59
11.7.	Tình hình công nợ hiện nay .....	61
11.8.	Tình hình đầu tư tài chính.....	63
11.9.	Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	64
12.	Hội đồng quản trị, Ban điều hành, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng .....	65
12.1.	Các thành viên Hội đồng quản trị .....	65
12.2.	Ban điều hành.....	69
12.3.	Ban kiểm soát.....	71
12.4.	Kế toán trưởng .....	74
13.	Tài sản .....	75
14.	Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo .....	75
15.	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	78
16.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty.....	78
17.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết .....	78
<b>V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT .....</b>		<b>79</b>
1.	Loại chứng khoán .....	79
2.	Mệnh giá.....	79
3.	Tổng số chứng khoán niêm yết.....	79
4.	Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành .....	80
5.	Phương pháp tính giá.....	80
6.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	80
7.	Các loại thuế có liên quan.....	80
<b>VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT .....</b>		<b>82</b>
<b>VII. PHỤ LỤC.....</b>		<b>83</b>



## I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

### 1. Rủi ro về kinh tế

Tương tự như các doanh nghiệp trong nền kinh tế nói chung và các doanh nghiệp trong ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản Việt Nam nói riêng, hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát cũng chịu ảnh hưởng ít nhiều bởi sự tác động của các yếu tố vĩ mô như tốc độ tăng trưởng kinh tế, lãi suất...của từng giai đoạn tăng trưởng và suy thoái kinh tế.

Tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế và ngành xây dựng thường có mối quan hệ thuận chiều. Khi nền kinh tế tăng trưởng tốt, lạm phát được kiểm soát, thu nhập của người dân tăng lên thì nhu cầu đối với nhà ở tăng lên. Ngược lại, nếu nền kinh tế chậm phát triển, thu nhập của người dân sụt giảm dẫn tới khả năng về nhà ở bị hạn chế thì ngành xây dựng sẽ chịu nhiều tác động tiêu cực. Do đó, sự phát triển của ngành này nói chung cũng như của Công ty nói riêng phụ thuộc rất lớn vào sự tăng trưởng kinh tế của đất nước.

Từ cuộc khủng hoảng kinh tế năm 2008 đến nay, nền kinh tế toàn cầu đã trải qua một giai đoạn cực kỳ khó khăn và Việt Nam cũng không nằm ngoài tầm ảnh hưởng của đà suy giảm kinh tế. Tuy nhiên Việt Nam là một trong số ít các nước vẫn giữ được tăng trưởng dương, mặc dù có phần chậm lại so với những năm trước đó. Năm 2009 tốc độ tăng trưởng Tổng thu nhập quốc dân (GDP) đạt 5,32% giảm nhiều so với mức 6,23% của năm 2008 nhưng vẫn cao hơn mức 5,2% kế hoạch do Quốc Hội đưa ra. Việc tốc độ tăng trưởng quý 3 và quý 4 năm 2009 (đạt 6,04% và 6,9%) tăng cao hơn so với cùng kỳ năm 2008 (lần lượt là 5,98% và 5,89%) cho thấy nền kinh tế đã qua khỏi giai đoạn suy giảm, thể hiện những thành quả ban đầu của nỗ lực kích cầu, phục hồi nền kinh tế. Tăng trưởng GDP Quý III/2010 tăng 6,52% so với cùng kỳ năm 2009 (theo Tổng cục Thống kê) và mục tiêu Chính phủ đề ra cho cả năm 2010 là 6,5%.

Cùng với mức tăng trưởng kinh tế liên tục qua các năm, thu nhập bình quân đầu người cũng gia tăng đáng kể. Tăng trưởng kinh tế sẽ làm tăng nhu cầu nhà ở. Thêm vào đó, nước ta đang trong quá trình công nghiệp hoá, đô thị hoá và hội nhập quốc tế mạnh mẽ, là nhân tố thúc đẩy thị trường bất động sản và xây dựng phát triển. Đây là nhân tố thuận lợi đối với ngành xây dựng nói chung và hoạt động kinh doanh của Hồng Phát nói riêng.

Trong năm 2009, tốc độ tăng của chỉ số CPI tương đối ổn định, ngoại trừ tháng 2 và tháng 12 thì các tháng còn lại đều tăng dưới 1%. CPI cuối năm 2009 tăng 6,5% so với năm 2008, đây là một thành công trong nỗ lực kiềm chế lạm phát ở mức một con số của Chính phủ. Bước sang năm 2010, để đảm bảo mục tiêu tăng trưởng kinh tế, Chính phủ đã chính



thức nổi rộng mục tiêu về kiểm chế lạm phát từ 7% lên mức 8%. Giá tiêu dùng bình quân 9 tháng đầu năm 2010 tăng 8,64% so với 9 tháng đầu năm 2009.

Lãi suất trong năm 2009 không biến động nhiều như năm 2008. Hiện nay, Ngân hàng Nhà nước vẫn cho thấy những động thái giữ nguyên lãi suất cơ bản 8% trong ngắn hạn. Với việc áp dụng cơ chế lãi suất thỏa thuận cho các khoản vay trung và dài hạn, cơ chế lãi suất được vận hành linh hoạt hơn và phù hợp với xu thế thị trường, lãi suất cho vay trên thị trường hiện nay vào khoảng 13-15%/năm.

Để đối phó với vấn đề này, Công ty luôn tăng cường hoạt động kiểm soát, quản lý chi phí sản xuất kinh doanh, tổ chức cơ cấu bộ máy quản lý phù hợp, kịp thời đưa ra các biện pháp xử lý linh hoạt nhằm tối thiểu hóa chi phí và giảm thiểu ảnh hưởng của yếu tố lạm phát đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

## 2. Rủi ro về luật pháp

Nhìn chung, hệ thống pháp luật của Việt Nam hiện nay chưa được hoàn chỉnh, việc vận dụng pháp luật trên thực tế còn nhiều khó khăn, vẫn còn tồn tại nhiều qui định phức tạp, chồng chéo trong công tác quản lý đất đai nói chung và kinh doanh bất động sản nói riêng.

Hoạt động của Hồng Phát chịu sự điều chỉnh của nhiều văn bản pháp luật khác nhau: Luật Doanh nghiệp, Luật thuế TNDN (bao gồm cả thuế thu nhập về chuyển quyền sử dụng đất), Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật kinh doanh Bất động sản, Luật thuế GTGT...và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Khi niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán tập trung, Công ty sẽ chịu chi phối của Luật chứng khoán, các thông tư, nghị định về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

Sự thay đổi các quy định pháp luật có liên quan sẽ tác động đến kế hoạch phát triển kinh doanh của Công ty. Công ty phải chủ động nghiên cứu nắm bắt kịp thời các định hướng phát triển của từng địa phương và sự thay đổi của thị trường bất động sản, từ đó Công ty đưa ra kế hoạch phát triển kinh doanh phù hợp với từng giai đoạn.

## 3. Rủi ro về đặc thù

Nhu cầu vốn dài hạn cao, thời gian đầu tư và khai thác kéo dài là rủi ro chính của hầu hết các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Khi triển khai các dự án, đa số các doanh nghiệp đều có tỷ lệ vốn vay ngân hàng chiếm từ 50% đến 70% tổng số vốn đầu tư, đây là điểm yếu lớn nhất của các doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản. Khi khủng hoảng và suy giảm kinh tế nói chung xảy ra như đã phân tích ở trên, nhu cầu bất động sản giảm. Giao dịch bất động sản chậm lại trong khi lãi vay ngân hàng ngày càng tăng sẽ là một gánh nặng đối với nhiều doanh nghiệp.



Ngoài ra, ngành bất động sản còn chịu ảnh hưởng bởi sự biến động giá của các yếu tố khác như giá vàng, giá vật liệu xây dựng, giá thép... tác động đến chi phí vận chuyển, đẩy giá thành các dự án bất động sản tăng. Theo nhiều chuyên gia nhận định, tình hình thị trường bất động sản trong năm 2010 có thể vẫn chưa phục hồi do nền kinh tế chỉ đang dần vượt qua giai đoạn khó khăn nhất, dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam vẫn thấp. Các ngành sản xuất khác trong nước đang dần bình ổn như trước nhờ có chính sách hỗ trợ lãi suất của Chính Phủ, trong khi đó, ngành bất động sản lại gặp khó khăn vì không nằm trong nhóm được hỗ trợ lãi suất.

Mặt khác, thị trường bất động sản Việt Nam do mới hình thành nên tính chuyên nghiệp chưa cao. Các chủ đầu tư khi tham gia vào các dự án gặp trở ngại về trình tự, thủ tục đất đai, thoả thuận quy hoạch, phê duyệt dự án rườm rà, kéo dài qua nhiều cấp. Bình quân công tác chuẩn bị đầu tư thường kéo dài từ 2 đến 3 năm.

#### 4. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro nêu trên, hoạt động của Công ty Hồng Phát có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro bất khả kháng như: động đất, thiên tai, bão lụt, hoả hoạn, chiến tranh, dịch bệnh, khủng bố ...Các rủi ro này tuy ít gặp trong thực tế nhưng khi xảy ra hậu quả thường rất nặng nề, có thể làm chậm tiến độ thi công hoặc gây thiệt hại về tài sản và con người.

Tóm lại, trước những rủi ro có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty, Ban lãnh đạo Công ty quyết tâm đoàn kết, đề ra những biện pháp hữu hiệu nhằm ứng phó, hạn chế tối đa những khó khăn khách quan và chủ quan xảy ra, phấn đấu hoàn thành các mục tiêu hoạt động kinh doanh của Công ty và chiến lược phát triển đã đề ra.



## 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 XÂY DỰNG HỒNG PHÁT

- Ông: **TRỊNH QUANG TIẾN** Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Ông: **NGUYỄN MINH HẢI** Chức vụ: Phó Chủ tịch kiêm Giám đốc
- Bà: **BÙI THỊ NGUYỄN** Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát
- Bà: **TRẦN THÙY ANH** Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế 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 NGÂN HÀNG SÀI GÒN THƯƠNG TÍN (SACOMBANK-SBS)

- Người đại diện được ủy quyền Ông: **NGUYỄN THANH HÙNG**
- Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết cổ phiếu do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (Sacombank-SBS) tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát. 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 Xây dựng Hồng Phát cung cấp.





### III. CÁC KHÁI NIỆM

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

<b>Công ty, Hồng Phát</b>	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát.
<b>Bản cáo bạch</b>	Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho công chúng đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán.
<b>Điều lệ</b>	Điều lệ của Hồng Phát đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua
<b>Vốn điều lệ</b>	Số vốn do tất cả cổ đông góp và được ghi vào Điều lệ của Hồng Phát.
<b>Cổ phần</b>	Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
<b>Cổ phiếu</b>	Chứng chỉ do Hồng Phát phát hành xác nhận quyền sở hữu một hoặc một số cổ phần của Hồng Phát. Cổ phiếu của Hồng Phát có thể có ghi tên và không ghi tên theo quy định của Điều lệ.
<b>Cổ đông</b>	Tổ chức hoặc cá nhân sở hữu một hoặc một số cổ phần của Hồng Phát.
<b>Cổ tức</b>	Số tiền hàng năm được trích từ lợi nhuận của Hồng Phát để trả cho mỗi cổ phần.
<b>Năm tài chính</b>	Năm mười hai tháng tính từ 00 giờ ngày 01 tháng 01 đến 24 giờ ngày 31 tháng 12 năm dương lịch hàng năm.
<b>Người có liên quan</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Cá nhân hoặc tổ chức có quan hệ với nhau trong các trường hợp sau đây:</li><li>• Cha, cha nuôi, mẹ, mẹ nuôi, vợ, chồng, con, con nuôi, anh, chị em ruột của cá nhân;</li><li>• Tổ chức mà trong đó có cá nhân là nhân viên, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc, chủ sở hữu trên mười phần trăm số cổ phiếu lưu hành có quyền biểu quyết;</li><li>• Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc, Phó Giám đốc hoặc Phó Tổng giám đốc và các chức danh quản lý khác của tổ chức đó;</li><li>• Người mà trong mối quan hệ với người khác trực tiếp, gián tiếp kiểm soát hoặc bị kiểm soát bởi người đó hoặc cùng với người đó chịu chung một sự kiểm soát;</li></ul>



- Công ty mẹ, công ty con;
- Quan hệ hợp đồng trong đó 1 người là đại diện cho người kia.

Ngoài ra, những từ, thuật ngữ khác (nếu có) sẽ được hiểu như quy định trong Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/06/2006 và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

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

<b>TNHH</b>	: Trách nhiệm hữu hạn
<b>CTCP</b>	: Công ty Cổ phần
<b>SGDCK</b>	: Sở Giao dịch Chứng khoán
<b>UBCKN</b>	: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
<b>ĐHĐCĐ</b>	: Đại hội đồng cổ đông
<b>HĐQT</b>	: Hội đồng quản trị
<b>BKS</b>	: Ban Kiểm soát
<b>BGD</b>	: Ban Giám đốc
<b>KTT</b>	: Kế toán trưởng
<b>CBCNV</b>	: Cán bộ công nhân viên
<b>Giấy CNDKKD</b>	: Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
<b>CP</b>	: Cổ phiếu
<b>BCTC</b>	: Báo cáo tài chính
<b>BĐS</b>	: Bất động sản
<b>GDP</b>	: Tổng thu nhập quốc dân
<b>ĐBSCL</b>	: Đồng Bằng Sông Cửu Long
<b>CSSX</b>	: Cơ sở sản xuất
<b>QSDD</b>	: Quyền sử dụng đất
<b>VND</b>	: Đồng Việt Nam



## VI. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT

### 1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

#### 1.1. Lịch sử hình thành và phát triển

Tiền thân của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát là Xí nghiệp Xây dựng Hồng Phát được thành lập năm 1993.

Ngày 14/8/2002 chính thức được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát với số vốn điều lệ ban đầu là 6 tỷ đồng.

Đến tháng 5/2010, vốn điều lệ của Công ty Cổ Phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát là : 48.000.000.000 đồng (*Bốn mươi tám tỷ đồng*)

#### ❖ Tóm tắt quá trình phát triển:

<b>Năm 1993:</b>	Tiền thân là Xí nghiệp Xây dựng Hồng Phát
<b>Năm 2002:</b>	Chính thức chuyển thành công ty cổ phần với vốn điều lệ 6 tỷ đồng.
<b>Năm 2010:</b>	Ngày 22/07/2010, Công ty nộp hồ sơ đăng ký công ty đại chúng
<b>Năm 2010:</b>	Qua 12 lần tăng vốn đến ngày 27 tháng 08 năm 2010 tổng vốn điều lệ là 48.000.000.000 đồng theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1800475847

Từ những ngày đầu mới thành lập tham gia vào thị trường xây dựng, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát đã nhanh chóng trở thành một trong những đơn vị có uy tín trong ngành nghề với những công trình trọng điểm như: Trụ sở Công An Quận Thốt Nốt; Trụ sở Ban chỉ huy quân sự Quận Thốt Nốt; Khu dân cư vượt lũ Thạnh Quới; Chợ đầu mối chuyên doanh lúa gạo Quận Thốt Nốt; Khu Tiểu thủ công nghiệp Quận Thốt Nốt; Khu tái định cư F3 Thị xã Vị Thanh, Tỉnh Hậu Giang... Các công trình trên đều đảm bảo tiến độ và chất lượng theo yêu cầu của Chủ đầu tư. Ngoài ra, Công ty cũng đã và đang thực hiện các dự án Khu đô thị, Khu dân cư, Khu tái định cư có quy mô lớn như: Khu đô thị hai bên đường Nguyễn Văn Cừ nối dài (đoạn từ đường Cái Sơn - Hàng Bàng đến Tỉnh 923) (tổng diện tích khoảng hơn 8,2 ha); Khu dân cư Hồng Phát (khu A), Phường An Bình, Quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ (tổng diện tích khoảng hơn 16,8 ha); Khu dân cư Hồng Phát (khu B), Phường An Bình, Quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ (tổng diện tích khoảng 10,3 ha)... Qua nhiều năm hoạt động, Công ty từng bước xây dựng và trưởng thành, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát ngày càng khẳng định được thương hiệu trên thị trường BĐS Đồng Bằng Sông Cửu Long nói chung và TP. Cần Thơ nói riêng.



**Một số hình ảnh hoạt động của Công ty**

**Hình 1: Hình ảnh trụ sở chính của Công ty**

**Những thành tích đạt được trong những năm qua:**

Năm 2008 và năm 2009: Suốt 02 năm liền được Tổng Cục Thuế và Cục Thuế TP. Cần Thơ trao tặng Giấy khen đã có thành tích thực hiện tốt nghĩa vụ nộp thuế.

Trong năm 2008: Hiệp hội Doanh Nghiệp TP. Cần Thơ trao tặng Bằng khen đạt danh hiệu Doanh nghiệp tiêu biểu năm 2008.

**1.2 Giới thiệu về Công ty**

Tên Công ty:	<b>Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát</b>
Tên tiếng Anh:	Hong Phat Construction Investment Joint Stock Company
Biểu tượng (logo):	
Vốn điều lệ:	48.000.000.000 đồng
Trụ sở chính:	Số 77-79AA, Nguyễn Văn Cừ, Phường An Bình, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ.
Điện thoại/Fax:	0710.3897778      Fax: 0710.3895631
Email:	hongphatct@gmail.com
Website:	<a href="http://www.hongphatct.com.vn">www.hongphatct.com.vn</a>
Giấy CNĐKKD:	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1800475847 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Cần Thơ cấp lần đầu ngày 14/08/2002 (Số ĐKKD cũ 5703000025), đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 27/08/2010
Mã số thuế:	1800475847
Ngành nghề kinh doanh:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đầu tư kinh doanh điện trung hạ thế</li> <li>- Thi công xây dựng dân dụng, công nghiệp, cầu đường giao thông và hệ thống thoát nước</li> <li>- Xây dựng thủy lợi, nạo vét kênh mương, san lấp mặt bằng</li> </ul>



- Cho thuê kho bãi
- Đầu tư kinh doanh địa ốc, môi giới bất động sản và dịch vụ nhà đất
- Kinh doanh thương mại và các dịch vụ, nhà nghỉ, khách sạn
- Kinh doanh vật tư, nguyên vật liệu ngành xây dựng
- Đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật các khu dân cư, khu công nghiệp
- Khai thác cát
- Hoạt động mua bán nợ
- Đầu tư tài chính các doanh nghiệp
- Kinh doanh, cho thuê cao ốc văn phòng
- Liên doanh liên kết, ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh.
- Kinh doanh lương thực thực phẩm
- Kinh doanh phế liệu
- Đầu tư kinh doanh hoa viên, nghĩa trang và các dịch vụ liên quan
- Kinh doanh dịch vụ vệ sinh môi trường, thoát nước, chiếu sáng công cộng
- Quản lý công viên, trồng chăm sóc và mua bán cây xanh, hoa cảnh cây kiểng các loại
- Kinh doanh vật tư, thiết bị trong lĩnh vực vệ sinh môi trường
- Đầu tư khai thác kinh doanh chợ
- Kinh doanh nhà hàng ăn uống

### 1.3 Quá trình tăng vốn điều lệ

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Hồng Phát báo cáo về quá trình tăng vốn của Công ty kể từ khi hoạt động dưới hình thức Công ty Cổ phần như sau:

i. **Tăng vốn lần đầu:** Từ 6.000.000.000 đồng lên 7.000.000.000 đồng

a. Phát hành cho cổ đông bên ngoài:

- Ngày chốt danh sách cổ đông : 09/03/2003
- Số lượng cổ đông tại danh sách chốt : 7 cổ đông



- Giá phát hành : 10.000.000 đồng/cổ phần
- Số lượng phát hành : 100 cổ phần
- Mệnh giá : 10.000.000 đồng/cổ phần
- Hạn chế chuyển nhượng : không
- Tổ chức trung gian : không
- b. Ngày phát hành : 11/03/2003
- c. Cơ quan chấp thuận đợt phát hành : Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Cần Thơ
- d. Vốn điều lệ sau khi tăng : **7.000.000.000**

**(Bảy tỷ) đồng**

ii. **Tăng vốn lần 02:** Từ 7.000.000.000 đồng lên 8.500.000.000 đồng

- a. Phát hành cho cổ đông hiện hữu:
  - Ngày chốt danh sách cổ đông : 21/07/2003
  - Số lượng cổ đông tại danh sách chốt : 12 cổ đông
  - Giá phát hành : 10.000.000 đồng/cổ phần
  - Tỷ lệ phân bổ quyền : 100:21,43
  - Số lượng phát hành : 150 cổ phần
  - Mệnh giá : 10.000.000 đồng/cổ phần
  - Hạn chế chuyển nhượng : không
  - Tổ chức trung gian : không
- b. Ngày phát hành : 23/07/2003
- c. Cơ quan chấp thuận đợt phát hành : Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Cần Thơ
- d. Vốn điều lệ sau khi tăng : **8.500.000.000 (Tám tỷ năm trăm triệu) đồng**

iii. **Tăng vốn lần 03:** Từ 8.500.000.000 đồng lên 9.000.000.000 đồng

- a. Phát hành cho cổ đông hiện hữu:



- Ngày chốt danh sách cổ đông : 23/09/2003
- Số lượng cổ đông tại danh sách chốt : 12 cổ đông
- Giá phát hành : 10.000.000 đồng/cổ phần
- Tỷ lệ phân bổ quyền : 100:2,35
- Số lượng phát hành : 20 cổ phần
- Mệnh giá : 10.000.000 đồng/cổ phần
- Hạn chế chuyển nhượng : không
- Tổ chức trung gian : không

b. Phát hành cho cổ đông bên ngoài:

- Ngày chốt danh sách cổ đông : 22/09/2003
- Giá phát hành : 10.000.000 đồng/cổ phần
- Số lượng phát hành : 30 cổ phần
- Mệnh giá : 10.000.000 đồng/cổ phần
- Hạn chế chuyển nhượng : không
- Tổ chức trung gian : không

c. Ngày phát hành : 25/09/2003

d. Cơ quan chấp thuận đợt phát hành : Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Cần Thơ

e. Vốn điều lệ sau khi tăng : **9.000.000.000**

**(Chín tỷ) đồng**

iv. **Tăng vốn lần 04:** Từ 9.000.000.000 đồng lên 11.030.000.000 đồng

a. Phát hành cho cổ đông hiện hữu:

- Ngày chốt danh sách cổ đông : 19/09/2004
- Số lượng cổ đông tại danh sách chốt : 9 cổ đông
- Giá phát hành : 10.000.000 đồng/cổ phần
- Số lượng phát hành : 203 cổ phần
- Tỷ lệ phân bổ quyền : 100:22,56
- Mệnh giá : 10.000.000 đồng/cổ phần



- Hạn chế chuyển nhượng : không
- Tổ chức trung gian : không
- b. Ngày phát hành : 21/09/2004
- c. Cơ quan chấp thuận đợt phát hành : Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Cần Thơ
- d. Vốn điều lệ sau khi tăng : **11.030.000.000 (Mười một tỷ, ba mươi triệu) đồng**
- v. **Tăng vốn lần 05:** Từ 11.030.000.000 đồng lên 12.000.000.000 đồng
  - a. Phát hành cho cổ đông hiện hữu:
    - Ngày chốt danh sách cổ đông : 26/10/2004
    - Số lượng cổ đông tại danh sách chốt : 9 cổ đông
    - Giá phát hành : 10.000.000 đồng/cổ phần
    - Số lượng phát hành : 97 cổ phần
    - Tỷ lệ phân bổ quyền : 100:8,79
    - Mệnh giá : 10.000.000 đồng/cổ phần
    - Hạn chế chuyển nhượng : không
    - Tổ chức trung gian : không
  - b. Ngày phát hành : 28/10/2004
  - c. Cơ quan chấp thuận đợt phát hành : Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Cần Thơ
  - d. Vốn điều lệ sau khi tăng : **12.000.000.000 (Mười hai tỷ) đồng**
- vi. **Tăng vốn lần 06:** Từ 12.000.000.000 đồng lên 15.000.000.000 đồng
  - a. Phát hành cho cổ đông hiện hữu:
    - Ngày chốt danh sách cổ đông : 02/03/2005
    - Số lượng cổ đông tại danh sách chốt : 9 cổ đông
    - Giá phát hành : 10.000.000 đồng/cổ phần
    - Tỷ lệ phân bổ quyền : 4:1





- Số lượng phát hành : 300 cổ phần
- Mệnh giá : 10.000.000 đồng/cổ phần
- Hạn chế chuyển nhượng : không
- Tổ chức trung gian : không
- b. Ngày phát hành : 04/03/2005
- c. Cơ quan chấp thuận đợt phát hành : Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Cần Thơ
- d. Vốn điều lệ sau khi tăng : **15.000.000.000 (Mười lăm tỷ) đồng**

vii. **Tăng vốn lần 07:** Từ 15.000.000.000 đồng lên 20.000.000.000 đồng

- a. Phát hành cho cổ đông hiện hữu:
  - Ngày chốt danh sách cổ đông : 07/11/2005
  - Số lượng cổ đông tại danh sách chốt : 9 cổ đông
  - Giá phát hành : 10.000.000 đồng/cổ phần
  - Tỷ lệ phân bổ quyền : 3:1
  - Số lượng phát hành : 500 cổ phần
  - Mệnh giá : 10.000.000 đồng/cổ phần
  - Hạn chế chuyển nhượng : không
  - Tổ chức trung gian : không
- b. Ngày phát hành : 09/11/2005
- c. Cơ quan chấp thuận đợt phát hành : Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Cần Thơ
- d. Vốn điều lệ sau khi tăng : **20.000.000.000 (Hai mươi tỷ) đồng**

viii. **Tăng vốn lần 08:** Từ 20.000.000.000 đồng lên 22.000.000.000 đồng

- a. Phát hành cho cổ đông hiện hữu:
  - Ngày chốt danh sách cổ đông : 14/02/2006
  - Số lượng cổ đông tại danh sách chốt : 09 cổ đông



- Giá phát hành : 10.000.000 đồng/cổ phần
  - Tỷ lệ phân bổ quyền : 10:1
  - Số lượng phát hành : 200 cổ phần
  - Mệnh giá : 10.000.000 đồng/cổ phần
  - Hạn chế chuyển nhượng : không
  - Tổ chức trung gian : không
  - b. Ngày phát hành : 16/02/2006
  - c. Cơ quan chấp thuận đợt phát hành : Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Cần Thơ
  - d. Vốn điều lệ sau khi tăng : **22.000.000.000 đồng**  
**(Hai mươi hai tỷ)**
- ix. **Tăng vốn lần 09:** Từ 22.000.000.000 đồng lên 30.000.000.000 đồng
- a. Phát hành cho cổ đông hiện hữu:
    - Ngày chốt danh sách cổ đông : 08/12/2007
    - Số lượng cổ đông tại danh sách chốt : 9 cổ đông
    - Giá phát hành : 10.000 đồng/cổ phần
    - Tỷ lệ phân bổ quyền : 100:23,09
    - Số lượng phát hành : 508.000 cổ phần
    - Hạn chế chuyển nhượng : không
    - Tổ chức trung gian : không
  - b. Phát hành cho cổ đông bên ngoài
    - Ngày chốt danh sách cổ đông : 07/12/2007
    - Giá phát hành : 10.000 đồng/ cổ phần
    - Số lượng phát hành : 292.000 cổ phần
    - Hạn chế chuyển nhượng : không
    - Tổ chức trung gian : không
  - c. Ngày phát hành : 31/12/2007



- d. Cơ quan chấp thuận đợt phát hành : Sở  
Kế hoạch và Đầu tư TP. Cần Thơ
- e. Vốn điều lệ sau khi tăng : **30.000.000.000**  
**(Ba mươi tỷ) đồng**
- x. **Tăng vốn lần 10:** Từ 30.000.000.000 đồng lên 35.000.000.000 đồng
- a. Phát hành cho cổ đông hiện hữu:
- Ngày chốt danh sách cổ đông : 22/11/2008
  - Số lượng cổ đông tại danh sách chốt : 15 cổ đông
  - Giá phát hành : 10.000 đồng/cổ phần
  - Tỷ lệ phân bổ quyền : 100:11,43
  - Số lượng phát hành : 343.000 cổ phần
  - Hạn chế chuyển nhượng : không
  - Tổ chức trung gian : không
- b. Phát hành cho cổ đông bên ngoài
- Ngày chốt danh sách cổ đông : 23/11/2008
  - Giá phát hành : 10.000 đồng/ cổ phần
  - Số lượng phát hành : 157.000 cổ phần
  - Hạn chế chuyển nhượng : không
  - Tổ chức trung gian : không
- c. Ngày phát hành : 31/12/2008
- d. Cơ quan chấp thuận đợt phát hành : Sở  
Kế hoạch và Đầu tư TP. Cần Thơ
- e. Vốn điều lệ sau khi tăng :  
**35.000.000.000 (Ba mươi lăm tỷ) đồng**
- xi. **Tăng vốn lần 11:** Từ 35.000.000.000 đồng lên 40.000.000.000 đồng
- a. Phát hành cho cổ đông hiện hữu:
- Ngày chốt danh sách cổ đông : 29/4/2009
  - Số lượng cổ đông tại danh sách chốt : 25 cổ đông



- Giá phát hành : 10.000 đồng/cổ phần
- Số lượng phát hành : 497.000 cổ phần
- Tỷ lệ phân bổ quyền : 100:14,2
- Hạn chế chuyển nhượng : không
- Tổ chức trung gian : không
- b. Phát hành cho cổ đông bên ngoài
  - Ngày chốt danh sách cổ đông : 29/4/2009
  - Giá phát hành : 10.000 đồng/ cổ phần
  - Số lượng phát hành : 3.000 cổ phần
  - Hạn chế chuyển nhượng : không
  - Tổ chức trung gian : không
- c. Ngày phát hành : 30/06/2009
- d. Cơ quan chấp thuận đợt phát hành : Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Cần Thơ
- e. Vốn điều lệ sau khi tăng : **40.000.000.000**

**(Bốn mươi tỷ) đồng**

xii. **Tăng vốn lần 12:** Từ 40.000.000.000 đồng lên 48.000.000.000 đồng

- a. Phát hành cho cổ đông hiện hữu:
  - Ngày chốt danh sách cổ đông : 15/03/2010
  - Số lượng cổ đông tại danh sách chốt : 25 cổ đông
  - Tỷ lệ phân bổ quyền : 10:1
  - Giá phát hành : 15.000 đồng/cổ phần
  - Số lượng phát hành : 400.000 cổ phần
  - Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
  - Hạn chế chuyển nhượng : 1 năm kể từ ngày chính thức tăng vốn
- b. Phát hành cho Cán bộ công nhân viên:
  - Ngày chốt danh sách CBCNV : 10/05/2010
  - Số lượng CBCNV : 41 người



- Giá phát hành : 15.000 đồng/cổ phần
- Số lượng phát hành : 10.000 cổ phần
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
- Ngày phát hành : 19/05/2010
- Hạn chế chuyển nhượng : 2 năm kể từ ngày chính thức tăng vốn
- c. Phát hành cho Cổ đông chiến lược:
  - Ngày chốt danh sách cổ đông : 29/04/2010
  - Số lượng Cổ đông : 2 cổ đông
  - Giá phát hành : 25.000 đồng/cổ phần
  - Số lượng phát hành : 190.000 cổ phần
  - Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
  - Ngày phát hành : 20/05/2010
  - Hạn chế chuyển nhượng : 1 năm kể từ ngày chính thức tăng vốn
- d. Phát hành cổ phiếu trả cổ tức:
  - Ngày chốt danh sách cổ đông : 10/12/2009
  - Số lượng cổ đông tại danh sách chốt : 23 cổ đông
  - Tỷ lệ phân bổ quyền : 100:5
  - Số lượng phát hành : 200.000 cổ phần
  - Hạn chế chuyển nhượng : 1 năm kể từ ngày chính thức tăng vốn
- e. Tổ chức trung gian : Không
- f. Ngày phát hành : 21/05/2010
- g. Cơ quan chấp thuận đợt phát hành : Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Cần Thơ
- h. Vốn điều lệ sau khi tăng : **48.000.000.000 đồng**  
**(Bốn mươi tám tỷ)**

## 2. Cơ cấu tổ chức của Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát được tổ chức và hoạt động tuân thủ theo Luật Doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam khóa

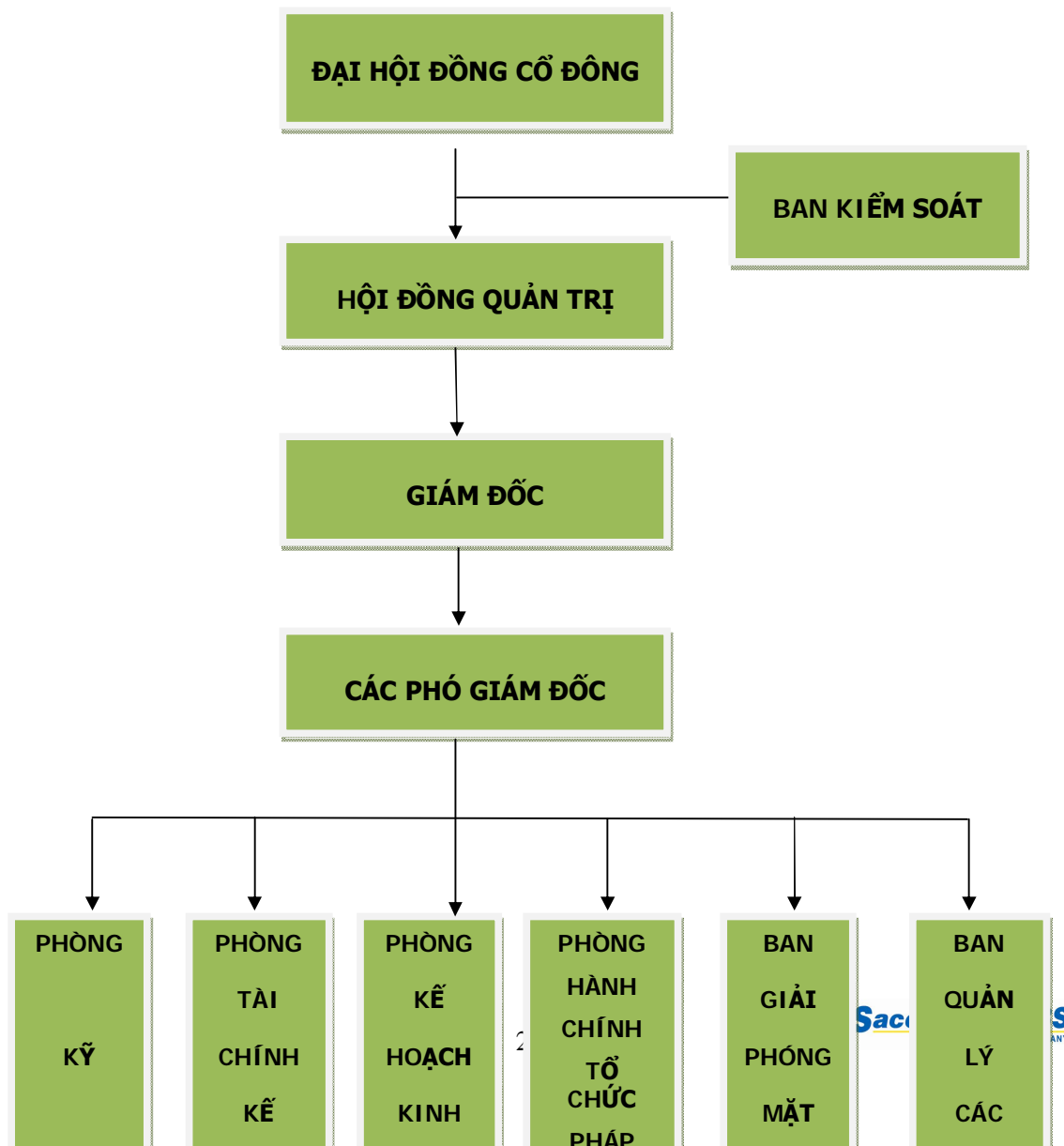


XI kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 29/11/2005. Các hoạt động của Công ty tuân thủ theo Luật Doanh nghiệp, các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty. Điều lệ Công ty, bản sửa đổi, đã được Đại Hội đồng cổ đông thông qua ngày 15/04/2010 là cơ sở chi phối mọi hoạt động của Công ty.

- **Trụ sở chính:** Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát  
Địa chỉ: Số 77-79AA, Nguyễn Văn Cừ, Phường An Bình, Quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ.  
Điện thoại: (0710) 3897778 Fax: (0710) 3895631
- **Văn phòng đại diện tại Thốt Nốt** – TP. Cần Thơ.  
Địa chỉ: 1687 Tổ 57, Ấp Thới An, Xã Thới Thuận, Huyện Thốt Nốt, TP. Cần Thơ.

### 3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

**Hình 2 : Sơ đồ bộ máy quản lý của Công ty**





### **Đại hội đồng cổ đông**

Là cơ quan có thẩm quyền cao nhất quyết định của Công ty theo Luật Doanh nghiệp năm 2005 và Điều lệ Công ty. ĐHĐCĐ bao gồm tất cả các cổ đông (hoặc đại diện của cổ đông) có quyền biểu quyết. Một số quyền và nhiệm vụ chính của ĐHĐCĐ:

- Bầu, bãi miễn và thay thế thành viên HĐQT, Ban kiểm soát và phê chuẩn việc HĐQT bổ nhiệm Giám đốc điều hành;
- Bổ sung và sửa đổi Điều lệ Công ty;
- Các vấn đề khác theo quy định của Điều lệ và các quy chế khác của Công ty.

### **Hội đồng quản trị**

Là cơ quan quản lý Công ty, và có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề ĐHĐCĐ. Thành viên HĐQT Công ty do ĐHĐCĐ bầu và bãi miễn. HĐQT của CTCP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát có 05 (năm) thành viên, mỗi thành viên có nhiệm kỳ 05 (năm) năm.

Ban hội đồng quản trị của công ty có quyền và nhiệm vụ sau:

- Quyết định kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm.
- Xác định các mục tiêu hoạt động trên cơ sở các mục tiêu chiến lược được ĐHĐCĐ thông qua; quyết định cơ cấu tổ chức Công ty.
- Bổ nhiệm và bãi nhiệm các cán bộ quản lý Công ty theo đề nghị của Ban giám đốc và quyết định mức lương của họ.
- Các vấn đề khác theo Điều lệ Công ty.

Danh sách 05 người trong HĐQT Công ty như sau:

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| • Ông Trịnh Quang Tiến  | Chức vụ: Chủ tịch HĐQT                     |
| • Ông Trần Ngọc Linh    | Chức vụ: Phó chủ tịch HĐQT                 |
| • Ông Nguyễn Minh Hải   | Chức vụ: Phó chủ tịch TT kiêm Giám đốc     |
| • Ông Lương Đình Quang  | Chức vụ: Thành viên HĐQT                   |
| • Bà Trịnh Thị Xuân Lan | Chức vụ: Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc |

### **Ban kiểm soát**

Ban kiểm soát do ĐHĐCĐ thực hiện giám sát HĐQT, Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty; chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ trong thực hiện các nhiệm vụ được giao; kiểm tra báo cáo tài chính hàng năm, 06 tháng và hàng quý trước khi đệ trình HĐQT. Các vấn



đề khác theo Điều lệ Công ty. Ban kiểm soát Công ty gồm 03 (ba) thành viên, nhiệm kỳ của Ban Kiểm soát 05 (năm) năm.

Danh sách 03 người trong Ban kiểm soát Công ty như sau:

- Bà Bùi Thị Nguyên Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát
- Bà Nguyễn Thị Ngọc Hằng Chức vụ: Thành viên
- Ông Phan Ngọc Điệp Chức vụ: Thành viên

### **Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc bao gồm Giám đốc và các phó giám đốc. Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của công ty, chịu sự giám sát của HĐQT; chịu trách nhiệm trước HĐQT và pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Các phó giám đốc giúp việc cho Giám đốc.

Danh sách 04 người trong Ban Giám đốc công ty như sau:

1. Ông Nguyễn Minh Hải Chức vụ: Giám đốc
2. Ông Bùi Minh Đức Chức vụ: Phó Giám đốc
3. Ông Đặng Công Danh Chức vụ: Phó Giám đốc
4. Bà Trịnh Thị Xuân Lan Chức vụ: Phó Giám đốc

### **Phòng Kỹ thuật**

- Tham mưu cho lãnh đạo về các biện pháp, các hình thức công nghệ quản lý kỹ thuật, giúp việc lãnh đạo công ty triển khai các thủ tục liên quan trong quá trình chuẩn bị đầu tư các dự án. Đảm bảo tính hiệu quả về kinh tế và kỹ thuật, công tác nhân sự, an toàn vệ sinh lao động, thiết bị vật tư cho công trình. Chịu trách nhiệm chính về kỹ thuật trên các công trường, bám sát thống kê xác định về khối lượng xây lắp từng phần, từng hạng mục và toàn bộ công trình. Bảo vệ khối lượng để thanh quyết toán công trình.
- Tính toán lập dự trù vật tư, lập kế hoạch thi công từng hạng mục công trình cho từng dự án.
- Nghiệm thu xác nhận khối lượng công việc đã hoàn thành và làm khối lượng thanh toán cho các đơn vị thi công khi công ty có giao thầu.

### **Phòng Tài chính kế toán:**

- Tham mưu cho Giám đốc về việc xây dựng kế hoạch tài chính năm, quý, tháng để sử dụng có hiệu quả, bảo toàn và phát triển nguồn vốn của công ty.
- Có chức năng hạch toán kế toán tổng hợp, tìm nguồn vốn, cân đối nguồn vốn phục vụ hoạt động đầu tư và sản xuất kinh doanh. Quản lý và sử dụng hiệu quả vốn và các quỹ; phân tích tài chính, kế hoạch thu hồi công nợ.
- Tham mưu về các hợp đồng vay vốn và theo dõi triển khai các hợp đồng này.





- Hướng dẫn, kiểm tra đôn đốc các đơn vị thành viên triển khai công tác tài chính kế toán theo đúng chuẩn mực kế toán hiện hành.
- Theo dõi tình hình góp vốn liên doanh, liên kết vào các doanh nghiệp khác. Phân tích kết quả hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp góp vốn và báo cáo định kỳ Ban Giám đốc.

**Phòng Kế hoạch kinh doanh :**

- Tổ chức bán hàng, tiêu thụ sản phẩm dịch vụ của công ty. Chịu trách nhiệm quảng bá thông tin liên quan đến Công ty và các dự án của công ty đến khách hàng thông qua các phương tiện truyền thông.
- Phản hồi các thông tin từ khách hàng lên Ban Giám đốc để điều chỉnh chính sách thích hợp.
- Thực hiện các thủ tục về nhà đất và bất động sản cho khách hàng, tổ chức bán hàng và thu hồi công nợ cho Công ty.
- Tham mưu cho Ban Giám đốc về các chính sách đất đai.
- Chủ động tìm kiếm, tiếp xúc với khách hàng để giới thiệu về sản phẩm và dịch vụ của công ty, đồng thời hướng dẫn thực hiện các thủ tục mua bán cho khách hàng, phối hợp với phòng kỹ thuật hoàn tất quy trình mua bán.
- Thực hiện khảo sát, thăm dò nhu cầu khách hàng và thực hiện các hoạt động nghiên cứu thị trường.
- Giải đáp thắc mắc, khiếu nại của khách hàng.
- Thống kê lưu trữ hồ sơ và thông tin khách hàng.

**Phòng Tổ chức hành chính pháp chế :**

- Tham mưu, giúp việc cho lãnh đạo Công ty trong công tác tổ chức lao động và công tác hành chính, quản trị nhân sự, công tác Đảng bộ.
- Nghiên cứu đề xuất về mô hình tổ chức quản lý hoạt động bộ máy điều hành của Công ty.
- Lưu giữ bảo quản hồ sơ nhân sự và các hồ sơ khác liên quan đến tình hình chung của Công ty. Theo dõi, quản lý, khai thác có hiệu quả tài sản trang thiết bị văn phòng phẩm của Công ty
- Xây dựng kế hoạch tuyển dụng, đào tạo nhân sự phù hợp với chức năng công việc của từng phòng ban. Theo dõi tình hình nhân sự của công ty.

**Ban giải phóng mặt bằng :**

- Tổ chức và thực hiện các chính sách bồi thường cho dân đã được Ban Giám đốc phê duyệt theo quy định của pháp luật và quy định Công ty để cho các dự án được tiến hành theo kế hoạch.



- Tham mưu cho Ban Giám đốc về các chính sách đất đai.
- Lưu giữ bảo quản hồ sơ bồi hoàn và các hồ sơ khác liên quan đến các dự án của Công ty.

**Ban Quản lý các dự án :**

- Tham mưu, giúp việc cho Ban Giám đốc trong việc xây dựng hệ thống quản lý thi công xây dựng . Kiểm soát việc thực hiện hệ thống quản lý thi công xây dựng .
- Tổ chức thực hiện dự án theo các chủ trương và kế hoạch đã được Ban Giám đốc phê duyệt theo quy định của pháp luật và quy định của Công ty.
- Tham mưu cho Ban Giám đốc Công ty trong quá trình triển khai dự án.

**4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần trở lên của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập; Cơ cấu cổ đông**

❖ **Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần Công ty (tính đến ngày 02/08/2010)**

**Bảng 1 : Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần trở lên**

TT	Cổ đông	Địa chỉ	CMND/ CNDKKD	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ trọng (%)
1	<b>Trịnh Quang Tiến</b>	212A, đường 3/2, Phường Hưng Lợi, TP. Cần Thơ	360443236 do CA.TP.Cần Thơ cấp	2.448.000	51
2	<b>Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn Thương Tín</b>	201A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.7, Quận 3, TP.HCM	4103006689 do Sở KH-ĐT TP.HCM cấp.	252.500	5,26
	<i>Đại diện bởi: ông <b>Lương Đình Quang</b></i>	47/4 Hẻm 249 Tân Kỳ Tân Quý, P.Tân Sơn Nhì, Q. Tân Phú, Tp.HCM	205404937 do CA Quảng Nam Cấp	-	
<b>Tổng cộng</b>				<b>2.700.500</b>	<b>56,26</b>

*Nguồn: CTCP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát*

❖ **Danh sách cổ đông sáng lập của Công ty**

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1800475847 do Sở kế hoạch và đầu tư TP. CầnThơ cấp lần đầu ngày 14/08/2002 năm 2002 (Số ĐKKD cũ 5703000025), đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 27/08/2010

**Bảng 2 : Danh sách cổ đông sáng lập**



TT	Tên cổ đông sáng lập	Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú	Số cổ phần
1	<b>Trịnh Quang Tiến</b>	212A, đường 3/2, Phường Hưng Lợi, TP. Cần Thơ	2.448.000
2	<b>Trịnh Thị Xuân Mai</b>	212A, đường 3/2, Phường Hưng Lợi, TP. Cần Thơ	52.500
3	<b>Võ Văn Phương</b>	4/2 Lê Lai, TP. Cần Thơ	500
<b>Tổng cộng</b>			<b>2.501.000</b>

Nguồn: CTCP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát

Căn cứ theo quy định tại khoản 5 điều 84 "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: "Trong thời hạn 3 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. Trong trường hợp này, cổ đông dự định chuyển nhượng cổ phần không có quyền biểu quyết về việc chuyển nhượng các cổ phần đó và người nhận chuyển nhượng đương nhiên trở thành cổ đông sáng lập của công ty"

(\*) Tính đến thời điểm hiện nay, đã hơn ba năm kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập đều được bãi bỏ.

❖ **Cơ cấu cổ đông:**

**Bảng 3 : Tỷ lệ sở hữu cổ phần của các cổ đông của Công ty tính đến ngày 02/08/2010**

Cơ Cấu Cổ Đông	Số lượng CP	Tỷ lệ	Số lượng cổ đông
<b>Trong nước</b>	<b>4.800.000</b>	<b>100%</b>	<b>110</b>
- Tổ chức	510.750	10,64 %	5
- Cá nhân	4.289.250	89,36%	105
<b>Ngoài nước</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>
- Tổ chức	0	0,00%	0
- Cá nhân	0	0,00%	0
<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.800.000 CP</b>	<b>100%</b>	<b>110</b>

Nguồn: CTCP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát

**5. Danh sách những công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết của Công ty**



- Công ty mẹ: không có
- Công ty con: không có
- Công ty liên kết

**Bảng 4: Danh sách công ty liên kết**

STT	Tên Công ty	Ngành nghề	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Tỷ lệ góp vốn/VĐL
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phát	Đầu tư kinh doanh bất động sản; cơ sở hạ tầng ...	30.000	16,70%
2	Công ty TNHH Miền Tây	Kinh doanh dịch vụ ăn uống; khách sạn; nhà nghỉ; môi giới bất động sản ...	3.250	43,08%

*Nguồn: CTCP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát*

✓ **Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phát**

Trụ sở: 631 QL 1A, Thị trấn Cái Tắc, Huyện Châu Thành, Tỉnh Hậu Giang

Điện thoại: (84-071) 2460140

Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư kinh doanh bất động sản; Đầu tư cơ sở hạ tầng các khu dân cư, khu công nghiệp; Tư vấn thiết kế; ...

Vốn điều lệ: 30.000.0000.000 đồng

Vốn thực góp của CTCP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát đến 30/09/2010 (theo mệnh giá): 5.000.000.000 đồng

\* Tổng số tiền đầu tư thực tế đến 30/09/2010: 5.000.000.000 đồng

✓ **Công ty TNHH Miền Tây**

Trụ sở: Lô A 16, G9, B8, Khu phố 3, Khu du lịch Mũi Nai, Phường Pháo Đài, Thị xã Hà Tiên, Tỉnh Kiên Giang.

Điện thoại: (84-077) 3951741

Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh dịch vụ ăn uống khác: đặc sản biển; Khách sạn; Nhà nghỉ; Môi giới bất động sản; Dịch vụ nhà đất,....

Vốn điều lệ: 3.250.000.000 đồng

Vốn thực góp của CTCP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát đến 30/09/2010 (theo mệnh giá): 1.400.000.000 đồng

\* Tổng số tiền đầu tư thực tế đến 30/09/2010: 2.100.000.000 đồng



Năm 2008 tỷ lệ vốn góp của CTCP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát vào Công ty TNHH Miền Tây chiếm 80%/VĐL. Năm 2009 Công ty TNHH Miền Tây tiến hành tăng vốn điều lệ nên tỷ lệ vốn góp của CTCP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát chỉ chiếm 43,08%/VĐL.

## 6. Hoạt động kinh doanh

Hoạt động sản xuất kinh doanh và các sản phẩm chính của Công ty được tập trung vào các lĩnh vực chủ yếu như sau:

### 6.1. Sản phẩm, dịch vụ của công ty:

Các mảng hoạt động kinh doanh chính của Công ty hiện nay bao gồm: (1) Đầu tư và kinh doanh bất động sản; (2) Xây dựng các công trình giao thông, xây dựng dân dụng và công nghiệp; (3) Kinh doanh sản phẩm lương thực; (4) Đầu tư tài chính. Trong đó hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản là hoạt động chủ đạo của Công ty.

#### 6.1.1 Đầu tư và kinh doanh bất động sản:

Đầu tư và kinh doanh bất động sản là hoạt động kinh doanh chính của Công ty và mang lại nguồn doanh thu chính cho Công ty. Công ty có định hướng đầu tư và kinh doanh các dự án nhà ở, cơ sở kinh doanh, cao ốc văn phòng cho thuê, khu đa chức năng trên địa bàn TP. Cần Thơ. Trong lĩnh vực này, Công ty đang dẫn đầu định thương hiệu Hồng Phát trên thị trường Cần Thơ nói riêng và ĐBSCL nói chung.

Hiện tại Công ty đang đầu tư vào 05 dự án bất động sản đầu tư, trong đó có 04 dự án Công ty đóng vai trò chủ đầu tư và 01 dự án Công ty tham gia dưới hình thức hợp tác liên doanh. Dưới đây là các dự án Công ty đang thực hiện:

#### A. Dự án Khu Dân cư Hồng Phát (Khu A), Phường An Bình, Quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ:

##### Hình 3: Phôi cảnh tổng quan Khu dân cư Cái Sơn Hàng Bàng

#### ❖ Cơ sở pháp lý của dự án:

- Quyết định số 50/2000/QĐ-UB của UBND TP. Cần Thơ ngày 31/7/2000 V/v phê duyệt thiết kế quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Cái Sơn Hàng Bàng.
- Quyết định số 2246/QĐ-UB của UBND TP. Cần Thơ ngày 09/7/2003 V/v thu hồi và giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát đầu tư xây dựng Khu dân cư Cái Sơn Hàng Bàng.
- Quyết định số 742/QĐ-UB của UBND TP. Cần Thơ ngày 02/3/2004 V/v điều chỉnh Điều 1 của Quyết định số 2246/QĐ-UB của UBND TP. Cần Thơ ngày 09/7/2003 của UBND TP. Cần Thơ V/v thu hồi và giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hồng Phát đầu tư



xây dựng Khu dân cư Cái Sơn Hàng Bàng.

- Quyết định số 780/QĐ-UBND của UBND TP.Cần Thơ ngày 17/3/2009 V/v phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Cái Sơn Hàng Bàng.

❖ **Quy mô dự án:**

Tổng diện tích đất quy hoạch là 168.095m<sup>2</sup>, trong đó:

- Đất công viên cây xanh, mặt nước : 4.339m<sup>2</sup>
- Đất công trình giao thông, vỉa hè : 43.035m<sup>2</sup>
- Đất công trình đa chức năng : 10.537m<sup>2</sup>
- Đất kinh doanh, trong đó :
  - + Đất ở nhà liên kế : 104.027m<sup>2</sup>
  - + Đất ở nhà biệt thự : 6.175m<sup>2</sup>
- Hình thức đầu tư: Hồng Phát là chủ đầu tư dự án
- Địa điểm: Trung tâm Quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ. Khu Dân cư Hồng Phát (Khu A) là dự án nằm dọc suốt tuyến Đường Nguyễn Văn Cừ, Phường An Bình, Quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ. Đây là tuyến đường giao thông thuận lợi kết nối Khu dân cư với Khu hành chính của Quận Ninh Kiều, Khu trung tâm thương mại và các công trình dịch vụ công cộng như: Trường Đại Học Y Dược, Trường Đại Học Cần Thơ, Bệnh viện Đa khoa Trung Ương, Bệnh viện Phụ sản Phương Châu, Siêu thị Metro, Bến xe 91B,...

❖ **Thời gian thực hiện dự án** : dự kiến hoàn tất trong năm 2010

❖ **Hiệu quả kinh doanh dự kiến của dự án**

Tổng vốn đầu tư dự kiến : 210 tỷ đồng

Cơ cấu vốn:

- Vốn tự có và huy động khác : 60% - 70%
- Vốn vay ngân hàng : 30% - 40%

*Đơn vị tính: tỷ đồng*

Hạng mục	Giá trị
Tổng doanh thu dự án (doanh thu thuần)	278
Tổng chi phí đầu tư và phân bổ theo DT	210
Lợi nhuận trước thuế	68
Thuế thu nhập doanh nghiệp	17
Lợi nhuận sau thuế	51
NPV	22,78
IRR	31,20%

*Nguồn: CTCP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát*



❖ **Tiến độ triển khai dự án:** Trên phần mặt bằng đã giao, dự án đã thi công cơ bản hoàn thiện, cụ thể như sau:

- Hoàn chỉnh 100% việc xây dựng cơ sở hạ tầng.
- Diện tích đất đã bán được khoảng 90% tổng diện tích toàn dự án.
- Khoảng 85% diện tích dự án đã được xây dựng nhà ở.

**Hình 4: Phối cảnh tổng quan Khu Đa chức năng - Khu dân cư Cái Sơn Hàng Bàng.**

**Hình 5: Mẫu nhà ở Phố Thương mại Hồng Phát.**

**B. Dự án Khu Đô thị hai bên Đường Nguyễn Văn Cừ nối dài (đoạn từ đường Cái Sơn Hàng Bàng đến Tỉnh 923), Mỹ Khánh, Phong Điền, TP. Cần Thơ**

**Hình 6: Phối cảnh tổng quan của Dự án**

❖ **Cơ sở pháp lý của dự án:**

- Quyết định số 3548/QĐ-UBND của UBND TP.Cần Thơ ngày 03/12/2009 V/v phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (Khu 12) thuộc dự án Khu Đô thị hai bên Đường Nguyễn Văn Cừ nối dài (đoạn từ đường Cái Sơn Hàng Bàng đến Tỉnh 923).
- Quyết định số 3549/QĐ-UBND của UBND TP. Cần Thơ ngày 03/12/2009 V/v phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (Khu 13) thuộc dự án Khu Đô thị hai bên Đường Nguyễn Văn Cừ nối dài (đoạn từ đường Cái Sơn Hàng Bàng đến Tỉnh 923).
- Quyết định số 3080/QĐ-UBND của UBND TP. Cần Thơ ngày 14/10/2009 V/v phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (Khu 14) thuộc dự án Khu Đô thị hai bên Đường Nguyễn Văn Cừ nối dài (đoạn từ đường Cái Sơn Hàng Bàng đến Tỉnh 923).
- Quyết định số 3081/QĐ-UBND của UBND TP. Cần Thơ ngày 14/10/2009 V/v phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (Khu 18) thuộc dự án Khu Đô thị hai bên Đường Nguyễn Văn Cừ nối dài (đoạn từ đường Cái Sơn Hàng Bàng đến Tỉnh 923).

❖ **Quy mô của dự án:**

Tổng diện tích đất quy hoạch là 81.390 m<sup>2</sup>, trong đó:

- Đất công trình giao thông, vỉa hè, cây xanh : 20.301m<sup>2</sup>
- Đất kinh doanh, trong đó:
  - + Đất ở phân lô : 43.618m<sup>2</sup>
    - Tổng số lô nền Biệt thự : 88 lô nền
    - Mật độ xây dựng : 30% - 40%
    - Tổng diện tích bình quân của mỗi lô nền : 462m<sup>2</sup> - 472,5m<sup>2</sup>



- + Đất xây dựng trụ sở văn phòng, CSSX : 17.471m<sup>2</sup>
  - Tổng số lô nền : 13 lô nền
  - Mật độ xây dựng : max 60% - min 20%
  - Tổng diện tích bình quân của mỗi lô nền : 1.379,4m<sup>2</sup>
- Hình thức đầu tư: Hồng Phát chủ đầu tư dự án
- Địa điểm: Khu Đô thị hai bên Đường Nguyễn Văn Cừ nổi dài (đoạn từ Đường Cái Sơn Hàng Bàng đến Tỉnh 923), Mỹ Khánh, Phong Điền, TP. Cần Thơ: nằm dọc suốt tuyến Đường Nguyễn Văn Cừ nổi dài. Đây là tuyến đường huyết mạch của ĐBSCL thông thương nổi dài từ Trung tâm TP. Cần Thơ đến Tỉnh Hậu Giang. Tiếp cận tuyến đường kết nối Khu đô thị với Khu hành chính của Quận Ninh Kiều, Khu Trung tâm thương mại và các công trình dịch vụ công cộng như: Trường Chính Trị Cần thơ, Học Viện Chính Trị Khu vực IV, Trường Mầm Non, Bệnh viện Ung Bướu, Bệnh viện Nhi Đồng, Công viên cây xanh, Cải Lương Tây Đô, Bến xe, Sở Y Tế,...
- ❖ **Thời gian thực hiện dự án** : dự kiến năm 2010 - 2014
- ❖ **Hiệu quả kinh doanh dự kiến của dự án:**
  - Tổng vốn đầu tư dự kiến : 170 tỷ đồng
  - Cơ cấu vốn:
    - Vốn tự có và huy động : 55% - 65%
    - Vốn vay : 35% - 45%

Đơn vị tính: tỷ đồng

Hạng mục	Giá trị
Doanh thu thuần	250
Tổng Chi phí	170
Lợi nhuận trước thuế	80
Thuế thu nhập doanh nghiệp	20
Lợi nhuận sau thuế	60
NPV	32
IRR	37,90%

Nguồn: CTCP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát

- ❖ **Tiến độ thực hiện dự án**
  - Năm 2010: Hoàn tất thủ tục pháp lý;
  - Đang triển khai thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật giao thông; cấp thoát nước sinh hoạt; cấp điện;
  - San lấp mặt bằng kỹ thuật hoàn chỉnh, hệ thống thoát nước mưa hoàn thành 100%





trong năm 2010.

- Đường Nguyễn Văn Cừ đã hoàn thành góp phần thúc đẩy phát triển dự án.

Quý I/2011: Công ty dự kiến sẽ tiến hành khai thác khu đất

**Hình 7: Một số mẫu nhà ở Biệt thự tiêu biểu:**

**Hình 8: Một số Cao ốc văn phòng cho thuê tiêu biểu:**

**C. Dự án Đầu tư và Kinh doanh cơ sở hạ tầng Cụm công nghiệp- Tiểu thủ công nghiệp Thuận An**

**Hình 9: Phối cảnh tổng quan của Dự án**

❖ **Cơ sở pháp lý của dự án:**

- Giấy chứng nhận đầu tư số 54111000031 của UBND Tỉnh Vĩnh Long ngày 12/11/2008 V/v thực hiện dự án đầu tư và kinh doanh cơ sở hạ tầng Cụm công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp Thuận An;
- Quyết định số 2977/QĐ-UBND của UBND Vĩnh Long ngày 03/12/2009 V/v phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp Thuận An, Huyện Bình Minh, Tỉnh Vĩnh Long;

❖ **Quy mô của dự án**

Tổng diện tích đất sử dụng là 69,6ha, trong đó:

- Đất công viên cây xanh : 8,31 ha
- Đất công trình giao thông, vỉa hè : 11,19 ha
- Đất trung tâm hành chính - dịch vụ : 3,7 ha
- Đất công nghiệp : 43,61 ha
- Đất công trình đầu mối kỹ thuật : 1,02 ha
- Đất bố trí khu tái định cư : 1,77 ha

Hình thức đầu tư: Công ty cổ phần ĐTXD Hồng Phát hợp tác liên doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Nam Việt.

Địa điểm: Cụm công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp Thuận An, Bình Minh có một vị trí địa lý rất thuận lợi, nằm ngay trên trục giao thông chính Quốc lộ 1A là tuyến giao thông nổi



dài thông thương các Tỉnh ĐBSCL như: Bến Tre, Trà Vinh, An Giang, Cần Thơ, Sóc Trăng, Bạc Liêu,... tạo điều kiện thuận lợi rất lớn phát triển dự án.

❖ **Thời gian thực hiện dự án** : dự kiến năm 2010 - 2013

❖ **Hiệu quả kinh doanh dự kiến của dự án**

Tổng vốn đầu tư dự kiến : 60 tỷ đồng

Tỷ lệ góp vốn

- Công ty CPDTXD Hồng Phát : 30 %
- Công ty CPDTTC Nam Việt : 70 %

Đơn vị tính: tỷ đồng

Hạng mục	Giá trị
Doanh thu thuần	100
Tổng Chi phí	60
Lợi nhuận trước thuế	40
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10
Lợi nhuận sau thuế	30

Nguồn: CTCP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát

- ❖ **Tiến độ triển khai dự án:** Năm 2010 dự án đã thực hiện hoàn tất thủ tục pháp lý và đã đo đạc. Dự án dự kiến sẽ triển khai đền bù vào năm 2011

#### D. Dự án Khu dân cư nhà ở Hồng Phát, Phường Châu Văn Liêm, Quận Ô Môn

##### Hình 10: Mô hình tổng thể dự án

❖ **Cơ sở pháp lý của dự án:**

- Quyết định số 2065/QĐ-UBND ngày 30/07/2010 về việc quy hoạch đất để đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư phường Châu Văn Liêm, Quận Ô Môn, TP. Cần Thơ

Tổng diện tích đất quy hoạch là 118.000m<sup>2</sup>, trong đó:

- Đất ở, trong đó :
  - + Đất ở lô nền : 45.195m<sup>2</sup>
  - Tổng số lô nền nhà liên kế : 426 lô nền
  - Tổng diện tích bình quân của mỗi lô nền: 80m<sup>2</sup> - 105m<sup>2</sup>
  - + Đất ở Biệt thự : 1.504m<sup>2</sup>



- Tổng số lô nền : 16 lô nền
- Mật độ xây dựng : 30%
- Đất công trình công cộng, trong đó :
  - + Trường mầm non : 3.106m<sup>2</sup>
- Đất công viên cây xanh : 5.203m<sup>2</sup>
- Đất giao thông : 54.452m<sup>2</sup>
- Địa điểm: Phường Châu Văn Liêm, Quận Ô Môn
- ❖ **Thời gian thực hiện dự án** : dự kiến năm 2010 – 2013
- ❖ **Hiệu quả kinh doanh dự kiến của dự án**
- Cơ cấu vốn
- Tổng vốn đầu tư dự kiến : 150 tỷ đồng
- Vốn tự có và huy động khác : 40% - 45%
- Vốn vay ngân hàng : 55% - 60%

Đơn vị tính: tỷ đồng

Hạng mục	Giá trị
Doanh thu thuần	190
Tổng Chi phí	150
Lợi nhuận trước thuế	40
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10
Lợi nhuận sau thuế	30

Nguồn: CTCP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát

- ❖ **Tiến độ triển khai dự án:** Năm 2010 dự án đang thực hiện thủ tục pháp lý, dự kiến sẽ triển khai đền bù vào năm 2011.

**E. Dự án Khu Dân cư Hồng Phát (Khu B), Phường An Bình, Quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ:**

**Hình 11: Mô hình tổng thể dự án Khu dân cư Hồng Phát (Khu B)**

- ❖ **Cơ sở pháp lý của dự án:**
  - Quyết định số 4783/QĐ-UB của UBND TP. Cần Thơ ngày 27/12/2003 V/v phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.
- ❖ **Quy mô dự án:**
  - Tổng diện tích đất quy hoạch là 103.215m<sup>2</sup>, trong đó:**



- Đất công viên cây xanh, mặt nước : 5.295 m<sup>2</sup>
- Đất công trình giao thông, vỉa hè : 37.081 m<sup>2</sup>
- Đất công trình công cộng : 7.882 m<sup>2</sup>
- Đất kinh doanh, trong đó :
  - + Đất ở nhà liên kế : 42.150m<sup>2</sup>
  - Tổng số lô nền nhà liên kế : 425 lô nền
  - Tổng diện tích bình quân của mỗi lô nền: 85,5m<sup>2</sup> - 142,65m<sup>2</sup>
  - + Đất ở nhà biệt thự : 10.807m<sup>2</sup>
  - Tổng số lô nền : 22 lô nền
  - Mật độ xây dựng : 30%
  - Tổng diện tích bình quân của mỗi lô nền: 450m<sup>2</sup>
- Hình thức đầu tư : Hồng Phát là chủ đầu tư dự án
- Địa điểm : Trung tâm quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ.
- ❖ **Thời gian thực hiện dự án** : dự kiến năm 2010 - 2014
- ❖ **Hiệu quả kinh doanh dự kiến của dự án:**  
 Cơ cấu vốn:  
 Tổng vốn đầu tư dự kiến : 90 tỷ đồng
  - Vốn tự có và huy động khác : 45%
  - Vốn vay : 55%

Đơn vị tính: tỷ đồng

Hạng mục	Giá trị
Tổng doanh thu dự án (doanh thu thuần)	130
Tổng chi phí đầu tư và phân bổ theo DT	90
Lợi nhuận trước thuế	40
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10
Lợi nhuận sau thuế	30

Nguồn: CTCP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát

- ❖ **Tiến độ thực hiện dự án:** Năm 2010 dự án đang thực hiện hoàn tất thủ tục pháp lý và đã đo đạc. Công ty dự kiến sẽ triển khai đền bù vào năm 2011.

Tóm lại, đầu tư kinh doanh bất động sản là hoạt động chủ lực của Công ty. Hiện nay và trong những năm tới, Công ty sẽ phát huy những thế mạnh của mình như kinh nghiệm, uy tín và tiềm năng tài chính để đẩy mạnh hoạt động trong lĩnh vực địa ốc tại TP. Cần Thơ và



một số tỉnh lân cận. Phần lớn các dự án của Công ty là các dự án xây dựng căn hộ, biệt thự, Khu trung tâm thương mại, văn phòng và đều nằm trong vị trí tốt, chiến lược trong quy hoạch tổng thể phát triển khu đô thị của TP. Cần Thơ.

### **6.1.2. Hoạt động xây lắp, xây dựng dân dụng**

Bên cạnh hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, hoạt động xây lắp cũng là một trong những hoạt động chính của Công ty bao gồm: xây dựng các công trình giao thông, hạ tầng cơ sở khu đô thị, xây dựng các công trình thủy điện, xây dựng dân dụng, nhà ở, chung cư cao tầng, cao ốc văn phòng, trung tâm thương mại, khách sạn, các khu nghỉ mát, công trình văn hoá, các nhà máy, cảng v.v...

Trong năm 2009, Quý III/2010 doanh thu hoạt động xây lắp lần lượt đạt 2,04 tỷ đồng và 0,774 tỷ đồng chiếm 1,18% và 1,12% trong tổng doanh thu thuần của Công ty.

Với đội ngũ quản lý và công nhân có nhiều năm kinh nghiệm đã từng tham gia các dự án trọng điểm, các sản phẩm kinh doanh xây lắp của Công ty được các chủ đầu tư đánh giá cao về chất lượng và mỹ thuật. Bên cạnh đó, với nhu cầu gia tăng trong việc đầu tư xây dựng các công trình giao thông, cơ sở hạ tầng đặc biệt là khu TP. Cần Thơ cho thấy khả năng trong thời gian tới hoạt động xây lắp của Công ty sẽ ngày càng phát triển và đóng góp tích cực kết quả kinh doanh của Công ty.

### **6.1.3. Hoạt động thương mại dịch vụ**

Hoạt động kinh doanh lương thực, thực phẩm tại TP. Cần Thơ và ĐBSCL ngày càng sôi động, có vai trò quan trọng. Bên cạnh đó, Công ty cũng muốn đa dạng hóa lĩnh vực ngành nghề hoạt động, tháng 5 năm 2009, Công ty cũng đã mở rộng hoạt động thương mại dịch vụ: kinh doanh sản phẩm lương thực (gạo, cà phê). Trong năm 2009 và Quý III/2010 doanh thu từ hoạt động này lần lượt đạt 84,047 tỷ đồng & 35,702 tỷ đồng chiếm 48,84% & 51,49% trong doanh thu thuần, tuy chiếm tỷ trọng doanh thu cao trong năm 2009 nhưng đây không phải là mảng hoạt động chủ đạo của Công ty. Công ty nỗ lực tìm kiếm các cơ hội lợi nhuận trong hoạt động thương mại, dịch vụ.

### **6.1.4. Đầu tư tài chính**

**Bảng 5: Các mảng đầu tư tài chính của Công ty**



Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Tên Công ty	VĐL	Số tiền thực góp đến 30/09/2010 (*)	Tỷ lệ vốn thực góp /VĐL đến 30/09/2010
1	CTCP Đầu tư tài chính Nam Việt	120.000	13.000	10,83%
2	CTCP Golf Hậu Giang	100.000	300	0,30%
3	CTCP Địa Ốc An Giang	29.785	1.834,65	6,16%
4	CTCP Đầu tư Nam Long Hồng Phát	35.000	810	2,31%
6	CTCP Giao Dịch Hàng Hóa Sài Gòn Thương Tín	150.000	3.000	2,00%
7	CTCP Du lịch Cần Thơ	50.000	1.760	3,52%
8	CTCP Thủy Sản Gentraco	44.000	1.000	2,27%
9	Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	11.252.972,8	1.215,42	0,01%
10	CTCP Lương thực Nam Việt	26.000	3.600	13,85%
<b>Tổng cộng</b>			<b>26.520,07</b>	

Nguồn: BCTC Quý 3/2010

(\*) Đây là những khoản đầu tư tài chính dài hạn và tổng số tiền Công ty đã thực góp tại thời điểm 30/09/2010 là 26.520.070.000 đồng.

## 6.2. Doanh thu và lợi nhuận của Công ty qua các năm

**Bảng 6 :** Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2008, 2009 và 9 tháng đầu năm 2010

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	% Tăng/giảm	9 tháng đầu năm 2010
Doanh thu thuần	62.249	172.098	176,47	69.345
Lợi nhuận gộp	13.734	39.869	190,29	28.283
Lợi nhuận trước thuế	7.256	42.617	487,33	26.437
Lợi nhuận sau thuế	5.104	35.169	589,05	19.828
Tỷ lệ LNST/DT thuần	8,20%	20,44%		28,59%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2008, BCTC kiểm toán 2009 và BCTC Quý 3/2010



**Bảng 7 : Doanh thu thuần từng lĩnh vực hoạt động qua các năm 2008, 2009 và 9 tháng đầu năm 2010**

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2008		Năm 2009		9 tháng đầu năm 2010	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Hoạt động chuyển nhượng Quyền sử dụng đất	59.467	95,53%	84.328	49,00%	32.630	47,05%
Hoạt động xây lắp	1.925	3,09%	2.036	1,18%	774	1,12%
Hoạt động bán hàng hóa (gạo, cà phê)	-	-	84.047	48,84%	35.702	51,49%
Cung cấp các dịch vụ khác	857	1,38%	1.687	0,98%	239	0,34%
<b>Tổng cộng</b>	<b>62.249</b>	<b>100,00%</b>	<b>172.098</b>	<b>100,00%</b>	<b>69.345</b>	<b>100,00%</b>

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2008, BCTC kiểm toán 2009 và BCTC Quý 3/2010

**Bảng 8 : Lợi nhuận gộp từng lĩnh vực qua các năm 2008, 2009, 9 tháng đầu năm 2010**

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2008		Năm 2009		9 tháng đầu năm 2010	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Hoạt động chuyển nhượng Quyền sử dụng đất	13.552	98,67%	35.495	89,03%	23.389	82,70%
Hoạt động xây lắp	(78)	(0,56%)	1.419	3,56%	774	2,74%
Hoạt động bán hàng hóa (gạo, cà phê)	-	-	1.589	3,99%	3.957	13,99%
Cung cấp các dịch vụ khác	260	1,89%	1.366	3,42%	163	0,57%
<b>Tổng cộng</b>	<b>13.734</b>	<b>100,00%</b>	<b>39.869</b>	<b>100,00%</b>	<b>28.283</b>	<b>100,00%</b>

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2008, BCTC kiểm toán 2009 và BCTC Quý 3/2010

Trong năm 2008, doanh thu của hoạt động kinh doanh bất động sản đạt được là 59.467 triệu đồng, chiếm 95,53% trên doanh thu thuần của Công ty. Năm 2009 do nhu cầu thị trường, Công ty kinh doanh thêm mảng lương thực thực phẩm chủ yếu là gạo và cà phê, nên tỷ trọng doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản chỉ chiếm 49% và thấp hơn



nhiều so với năm 2008, tuy tỷ trọng trên doanh thu thuần giảm nhưng hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất luôn mang lại lợi nhuận chủ yếu trong hoạt động kinh doanh của Công ty, chiếm 89,03% trên tổng lợi nhuận toàn Công ty.

Hoạt động lương thực (gạo, cà phê) chiếm 48,84% trên doanh thu thuần của Công ty nhưng ngành này đóng góp một mức lợi nhuận khiêm tốn trong cơ cấu lợi nhuận Công ty, năm 2009 chỉ chiếm 3,99% trên tổng lợi nhuận.

### **6.3.Trình độ công nghệ**

Hồng Phát phát triển nguồn nhân lực nội bộ của Công ty để thực hiện các dự án cho từng giai đoạn bao gồm: thiết kế sơ pháp lý cho dự án, đền bù, san lấp, xây dựng kinh doanh tiếp thị dự án.

Các dự án đầu tư của Hồng Phát tuân thủ theo quy trình đầu tư dự án của Công ty.

Trình độ nhân sự tại Công ty thực hiện từng dự án: tuân thủ theo các tiêu chí tuyển dụng của Công ty, là những người có chuyên môn, kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản tham gia.

Với tiêu chí “Chất lượng và An toàn” luôn là mục tiêu hàng đầu, Hồng Phát đã sử dụng các thiết bị thi công cơ giới hiện đại, chuyên dụng, tích cực đưa công nghệ tiên tiến áp dụng vào lĩnh vực hoạt động chuyên môn. Cùng với đội ngũ cán bộ, công nhân lành nghề, chuyên nghiệp luôn đảm bảo chất lượng, tiến độ và hiệu quả cao cho các dự án.

### **6.4.Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới**

Trên cơ sở điều tra, khảo sát thị trường và tìm hiểu nhu cầu khách hàng, phòng Kế hoạch kinh doanh của công ty phối hợp với các nhà tư vấn thiết kế chuyên nghiệp tiến hành nghiên cứu, phát triển những mô hình thiết kế phù hợp với đặc trưng của từng khu đô thị, khu dân cư, khu nhà ở.

Đối với các dự án địa ốc, mỗi dự án khu đô thị khác nhau sẽ hướng đến những đối tượng khách hàng mục tiêu khác nhau. Vì vậy, kiến trúc của các căn hộ, biệt thự... trong mỗi khu đô thị sẽ mang những dáng vẻ khác biệt. Việc đa dạng hóa các sản phẩm nhà ở cho phép công ty thu hút nhiều khách hàng và nâng cao khả năng cạnh tranh so với các doanh nghiệp trong cùng ngành xây dựng.

Ngoài ra, Ban lãnh đạo Hồng Phát nắm bắt và mở rộng lĩnh vực kinh doanh như: Mua bán xuất khẩu gạo, đây là mặt hàng thiết yếu có mức tiêu thụ ổn định nhất khi tình hình kinh tế xã hội có nhiều biến động như năm vừa qua. Thực tế cho thấy, người dân có thể cắt giảm chi tiêu mua sắm các mặt hàng khác để đảm bảo cuộc sống, không thể ngừng mua gạo. Mặt hàng gạo là nhu cầu thiết yếu của người dân dù giá cả có biến động theo thị trường thế giới





nhưng người dân vẫn không thay đổi nhu cầu.

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

##### **▪ Về mặt quản lý chất lượng công trình**

Công ty chú trọng duy trì theo hướng phát triển với chất lượng sản phẩm đặt lên hàng đầu, cung cấp cho khách hàng những sản phẩm có chất lượng tốt, tạo uy tín cho khách hàng. Thực hiện xây dựng đúng theo quy hoạch, thực hiện giám sát, kiểm tra và nghiệm thu đúng theo quy phạm, đảm bảo chất lượng nhà ở, công trình. Việc thực hiện giám sát, kiểm tra và nghiệm thu công trình được thực hiện thông qua phòng quản lý sản xuất của Công ty và Công ty tư vấn giám sát trong nước.

##### **▪ Về mặt nghiệm thu công trình**

Trong quá trình thi công, Công ty mời kỹ sư của đơn vị giám sát tiến hành trực tiếp giám sát tại hiện trường, nghiệm thu từng bộ phận, từng hạng mục và nghiệm thu sơ bộ hoàn công công trình. Sau khi nghiệm thu sơ bộ được thông qua, chủ đầu tư, đơn vị giám sát và nhà thầu cùng tiến hành nghiệm thu. Sau khi nghiệm thu đạt yêu cầu sẽ mời các ban ngành liên quan của Nhà nước tiến hành nghiệm thu hoàn công, toàn bộ công trình chỉ được bàn giao sau khi nghiệm thu đạt yêu cầu.

#### **6.6. Hoạt động Marketing**

Chính sách marketing của Công ty là tạo ra những sản phẩm có chất lượng tốt, mẫu mã phù hợp, giá cả hợp lý nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao và đa dạng của khách hàng và luôn có những chính sách khuyến mãi nhằm khuyến khích khách hàng mua sản phẩm của Công ty. Bên cạnh đó, Công ty luôn có những chương trình tiếp thị nhằm kích cầu và khẳng định thương hiệu của Công ty trên thị trường, nhất là đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

- Sản phẩm và chính sách về giá cả : Công ty luôn chú trọng vào việc nâng cao chất lượng sản phẩm, đa dạng hóa sản phẩm để mang đến cho khách hàng những sản phẩm có chất lượng cao, đồng thời với chính sách giá đa dạng, có tính cạnh tranh cao và phương thức thanh toán linh hoạt đã đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho mọi đối tượng khách hàng.
- Hệ thống phân phối: Hiện nay, Công ty đang tổ chức phân phối trực tiếp tại văn phòng Công ty, các chi nhánh và qua các Công ty môi giới địa ốc. Thông qua việc phân phối này, khách hàng sẽ nhận được sự hỗ trợ trong việc tư vấn về pháp lý, tư vấn về sản phẩm, về các chính sách khuyến mãi, hậu mãi; nhờ vậy mà sản phẩm của Công ty được giới thiệu trực tiếp đến khách hàng một cách rộng rãi. Thương hiệu Hồng Phát nhận được sự quan tâm của nhà đầu tư và các đơn vị liên quan.
- Hoạt động xây dựng thương hiệu: Thương hiệu là yếu tố tiên quyết để Hồng Phát tồn tại



và phát triển. Do vậy, Công ty đã và đang đầu tư xây dựng thương hiệu để giữ được vị trí của mình trên thị trường:

- ✓ Công ty tập trung cho việc chuyên nghiệp hóa tất cả các bộ phận, từ bộ phận marketing, quản lý thương hiệu đến phân phối.
- ✓ Các bộ phận thiết kế, nghiên cứu và phát triển cũng như bán hàng, sản xuất, tiếp thị... đều nhất quán trong chính sách xây dựng thương hiệu, phối hợp chặt chẽ để đảm bảo tính thống nhất trong thực hiện chính sách phát triển thương hiệu.
- ✓ Công ty tăng cường việc sử dụng dịch vụ của các Công ty tư vấn, Công ty PR... Công ty đã xây dựng được thương hiệu của mình trên thị trường TP. Cần Thơ và các tỉnh lân cận Tây Nam Bộ. Hiện nay, Công ty tiếp tục duy trì thị trường truyền thống và đang xây dựng thương hiệu mở rộng...
- Công ty thường xuyên có các chính sách quảng bá các sản phẩm tới khách hàng thông qua các chương trình hội nghị khách hàng. Ngoài ra, khách hàng còn có thể tìm hiểu các thông tin cần thiết của Công ty qua website: [www.hongphatct.com.vn](http://www.hongphatct.com.vn), báo chí, bảng quảng cáo... Hiện nay, thương hiệu công ty Hồng Phát được rất nhiều người dân Cần Thơ và các tỉnh lân cận Tây Nam Bộ biết đến và khách hàng đặt trọn niềm tin khi lựa chọn sản phẩm của Công ty Hồng Phát.
- Quan hệ cộng đồng (PR) :  
 Ngoài ra, hàng năm Công ty trích một phần lợi nhuận để giúp đỡ những CBCNV gặp hoàn cảnh khó khăn và có các chế độ ưu đãi khác. Bên cạnh đó, Công ty còn tích cực tham gia các hoạt động quyên góp giúp đỡ đồng bào bị lũ lụt, bão lớn, quỹ vì người nghèo, trẻ em mồ côi, xây dựng nhà tình thương, nuôi dưỡng Bà mẹ Việt Nam Anh hùng...

**Bảng 9: Một số hoạt động đóng góp phúc lợi xã hội tiêu biểu của công ty**

STT	Chương trình tham gia
1	Bà Mẹ Việt Nam Anh Hùng, đền ơn đáp nghĩa phường An Khánh, phường An Bình, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ
2	Quỹ học bổng cho học sinh nghèo hiếu học, trẻ em mồ côi, người tàn tật
3	Gây quỹ vì người nghèo quận Ninh Kiều, dân tộc thiểu số
4	Hỗ trợ thanh niên nghĩa vụ quân sự quận Ninh Kiều, TP.Cần Thơ
5	Xây dựng nhà tình thương, nhà đại đoàn kết ở các phường TP. Cần Thơ
6	Cứu trợ đồng bào lũ lụt miền Trung bị ảnh hưởng cơn bão số 09

*Nguồn: CTCP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát*

Ngoài việc tạo ra giá trị mới cho xã hội, công ty luôn mong muốn chia sẻ một phần



nỗi lo chung của nhà nước, đó là việc giúp đỡ những người có hoàn cảnh khó khăn nhằm giảm bớt gánh nặng cho xã hội và đất nước.

### Hình ảnh bằng khen tiêu biểu

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

Công ty đã tiến hành thiết kế, xây dựng website thông tin về công ty và đăng ký tên miền trên mạng Internet như sau: [www.hongphatct.com.vn](http://www.hongphatct.com.vn)

Logo của công ty đã được cấp Giấy chứng nhận Số: 754/2010/QTG ngày 01/4/2010 do Cục Bản Quyền Tác Giả cấp.



#### Biểu tượng và tên thương hiệu

Lấy cảm hứng từ ngành nghề hoạt động, năng lực cũng như giá trị cốt lõi của Hồng Phát. Logo gồm 03 màu: vàng, đỏ tượng trưng cho dương; và xanh lá cây tượng trưng cho âm. Cả hai cùng kết hợp hoà quyện dựa trên các yếu tố *Thiên thời, Địa lợi, Nhân hòa* để tạo nên bản sắc riêng của Thương hiệu trong thời kỳ phát triển.

- + Màu chủ đạo của logo là màu vàng, màu tượng trưng cho sự thành công.
- + Biểu tượng cây Tùng tạo nên một sự bền vững, trường tồn
- + Tên công ty màu đỏ tượng trưng cho sự quyết tâm phục vụ tốt, đem đến niềm hạnh phúc, sự tin cậy cho khách hàng.

#### 6.8.Danh sách các hợp đồng đã ký kết

**Bảng 10:** Danh sách các hợp đồng lớn đã ký

Đơn vị tính: triệu đồng

S T T	Số HĐ	Đối tác	Diện tích	Sản phẩm	Giá trị HĐ đầu thầu (*)	Thời gian dự kiến thực hiện dự án
1	02/HĐ-GĐCTTSD ngày 28/10/2009	Trung Tâm phát triển Quỹ đất TP. Cần Thơ	21.481m <sup>2</sup>	Đất xây dựng trụ sở, cơ sở SXKD – dự án hai bên Đường Nguyễn Văn Cừ	28.140	Năm 2010 - 2014



2	03/HĐ-GDCTTSD ngày 28/10/2009	Trung Tâm phát triển Quỹ đất TP. Cần Thơ	27.358m <sup>2</sup>	Đất ở xây dựng nhà Biệt thự dự án hai bên Đường Nguyễn Văn Cừ	38.465	Năm 2014	2010	-
3	06/HĐ-GDCTTSD ngày 16/12/2009	Trung Tâm phát triển Quỹ đất TP. Cần Thơ	14.400m <sup>2</sup>	Đất xây dựng nhà liên kế – dự án hai bên Đường Nguyễn Văn Cừ	17.453	Năm 2014	2010	-
4	07/HĐ-GDCTTSD ngày 16/12/2009	Trung Tâm phát triển Quỹ đất TP. Cần Thơ	18.151m <sup>2</sup>	Đất xây dựng nhà liên kế - dự án hai bên Đường Nguyễn Văn Cừ	22.235	Năm 2014	2010	-

Nguồn: CTCP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát

(\*) Giá trị hợp đồng trúng đấu giá là số tiền mà Công ty đã nộp vào Ngân sách Nhà Nước.

Bốn hợp đồng trên để thực hiện cho dự án hai bên Đường Nguyễn Văn Cừ nối từ đoạn Cái Sơn - Hàng Bàng đến tỉnh 923. Năm 2010, Công ty hoàn thành các cỡ sở pháp lý và thanh toán đủ số tiền thuế cho cơ quan Nhà Nước. Công ty dự kiến sẽ khai thác dự án này vào Quý 1/2011. Doanh thu sẽ phát sinh trong năm 2011.

## 7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

### 7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2008, năm 2009 và 9 tháng đầu năm 2010

**Bảng 11** : Chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm 2008, 2009 và 9 tháng đầu năm 2010

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	% tăng/ giảm	9 tháng đầu năm 2010
Tổng giá trị tài sản	171.768	164.807	(4,05)	227.255
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	35.000	40.000	14,29	48.000
Doanh thu thuần	62.249	172.098	176,47	69.345
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	4.351	42.712	881,66	26.289
Lợi nhuận khác	2.905	(96)	-	148
Lợi nhuận trước thuế	7.256	42.617	487,33	26.437
Lợi nhuận sau thuế (*)	5.104	35.169	589,05	19.828



Tỷ lệ cổ tức	18,00%	25,00%		-
--------------	--------	--------	--	---

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2008, BCTC kiểm toán 2009 và BCTC Quý 3/2010

(\*) LNST từ BCTC hợp nhất năm 2008, bao gồm: LNST của Công ty mẹ là 5.084 triệu đồng; Lợi ích của cổ đông thiểu số: (19) triệu đồng

Trong năm 2009 sản lượng bán ra của dự án Khu dân cư Hồng Phát (Khu A) tăng lên nên doanh thu thuần đạt 172.098 triệu đồng, tăng 176,47% so với năm 2008. Bên cạnh đó, Công ty kiểm soát tốt các khoản chi phí đầu vào, và lợi nhuận từ hoạt động tài chính tăng lên 310,09% (từ -3.063 triệu đồng lên 6.435 triệu đồng) nên lợi nhuận sau thuế của Công ty đạt 35.169 triệu đồng, tăng 589,05% so với năm 2008.

## 7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2009

### a. Thuận lợi

#### Về khách quan

- Triển vọng phát triển của TP. Cần Thơ trong những năm tới:

Cầu Cần Thơ đã đánh dấu một bước ngoặt mới trong sự phát triển của ĐBSCL, kết nối thông phần còn lại của miền Tây Nam Bộ. TP. Cần Thơ hiện nay đã và đang hình thành nhiều công trình có qui mô và tầm vóc quan trọng.

Danh mục một số dự án ưu tiên đầu tư thực hiện nghị quyết 45-NQ/TW của Bộ Chính trị giai đoạn 2009 – 2015 (Ban hành kèm theo Quyết định số 366/QĐ-TTg ngày 20 tháng 3 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ)

#### Các công trình do trung ương quản lý:

- ✓ Nâng cấp mở rộng quốc lộ 91 đoạn từ cảng Trà Nóc - quốc lộ 80;
- ✓ Nâng cấp, mở rộng Cụm cảng Cần Thơ;
- ✓ Trung tâm Điện Ô Môn; 4. Nâng cấp, mở rộng Cảng Cái Cui (giai đoạn 2);
- ✓ Chính trị luồng Định An và khai thông kênh Quan Chánh Bõ;
- ✓ Cầu Cần Thơ 2;
- ✓ Dự án nâng cấp và mở rộng Sân bay Trà Nóc thành sân bay quốc tế ...

#### Các công trình thành phố quản lý:

- ✓ Nâng cấp quốc lộ 91 (kể cả đoạn từ Bến xe mới - cảng Trà Nóc);
- ✓ Đường Mậu Thân - Sân bay Trà Nóc (kể cả Cầu Rạch Ngỗng I);



- ✓ Tuyến giao thông Bốn Tổng - Một Ngàn;
- ✓ Đường Ô tô đến trung tâm xã (22 xã);
- ✓ Đường Cần Thơ - Vị Thanh (đoạn qua thành phố Cần Thơ);
- ✓ Dự án nối quốc lộ 91 với tuyến Nam sông Hậu;
- ✓ Tuyến nối lộ Vòng Cung với quốc lộ 80;
- ✓ Mở rộng đường Quang Trung - Cái Cui;
- ✓ Dự án cầu và đường qua cồn Khương;
- ✓ Nâng cấp đường vào Khu công nghiệp phía Nam và cảng Cái Cui giai đoạn II; (Đoạn Ngã Năm cầu Cần Thơ - Cái Cui thuộc dự án quốc lộ Nam sông Hậu);
- ✓ Tuyến đường Trà Nóc - Lộ Bức - Thới An Đông...

Tốc độ phát triển của Thành phố Cần Thơ ngày một tăng nhanh; các công trình xây dựng đã và đang được triển khai. Các ban lãnh đạo của Thành phố lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng TP Cần Thơ đến năm 2030. Đồ án điều chỉnh với mục tiêu đưa Cần Thơ trở thành đô thị cấp quốc gia và quốc tế, là thành phố trẻ năng động, là trung tâm trọng điểm của vùng ĐBSCL và phát triển kiến trúc cảnh quan cho các khu chức năng như: khu trung tâm đô thị, khu nhà ở, các trục không gian chính dọc các tuyến đường cao tốc, khu du lịch, không gian xanh, mặt nước, khu vực cảnh quan hai bờ sông Cần Thơ, sông Hậu.....

- Nhu cầu nhà ở tại TP. Cần Thơ trong những năm tới:

Với lợi thế của một thành phố đang phát triển mạnh, dân số khoảng 1,3 triệu người trong đó khoảng 56% có độ tuổi từ 18-59, cùng với sự thay đổi trong cấu trúc xã hội và cấu trúc gia đình là hình thành xu hướng sống độc lập, không theo lối sống của gia đình truyền thống nhiều thế hệ như trước kia. Bên cạnh đó nhiều sinh viên ra trường đã tìm kiếm được việc làm và định cư tại thành phố kéo theo nhu cầu nhà ở ngày càng gia tăng. Ngoài ra, thành phố đang mở cửa thu hút nhiều nhà đầu tư trong và ngoài nước làm cho nhu cầu nhà cao cấp và văn phòng cho thuê mọc lên ngày càng nhiều. Nhìn chung ngành bất động sản vẫn là một ngành đầu tư hấp dẫn tại các nước đang phát triển và đông dân số trẻ như Việt Nam nói chung và TP. Cần Thơ nói riêng.

### **Về chủ quan**

Công ty Cổ Phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát trải qua hơn 05 năm hoạt động đã tự khẳng định, đứng vững và phát triển trong các lĩnh vực: kinh doanh bất động sản, đầu tư, thương mại, sản xuất và dịch vụ.



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.

Sự đoàn kết nhất trí, tâm huyết của HĐQT và Ban lãnh đạo công ty cùng với việc tổ chức ổn định bộ máy quản lý điều hành của công ty sẽ đảm bảo cho việc điều hành hoạt động hiệu quả và chủ động sáng tạo trong công việc. Tất cả đội ngũ lãnh đạo và cán bộ nhân viên luôn được quan tâm đào tạo, đào tạo lại để có khả năng thích ứng linh hoạt với nền kinh tế thị trường trong bối cảnh hội nhập.

Sau hơn 05 năm phát triển, Hồng Phát đã có một số thành tích đóng góp tích cực vào quá trình phát triển đô thị tại TP. Cần Thơ, vì vậy được cơ quan chính quyền địa phương tin nhiệm và tạo điều kiện thuận lợi trong quá trình đầu tư.

#### **b. Khó khăn:**

Bên cạnh nhiều dự án có quá trình đầu tư thuận lợi thì vẫn tồn tại một số dự án đầu tư bị chậm tiến độ so với kế hoạch đề ra do công tác đền bù giải phóng mặt bằng gặp khó khăn, trở ngại.

Tình hình kinh tế suy giảm và tín dụng bị siết chặt năm 2008 đã tác động mạnh đến nhu cầu bất động sản tại các tỉnh trong khu vực. Từ đó, ảnh hưởng đến tính thanh khoản của các dự án và tình hình kinh doanh của công ty. Hiện tại, thị trường bất động sản đang ấm dần, kinh tế có dấu hiệu phục hồi. Tuy nhiên, để giao dịch bất động sản trở nên sôi động như năm 2006, 2007 cần phải có một thời gian nhất định.

Chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng đang biến động theo chiều hướng tăng, dẫn đến giá vốn hàng bán tăng, ảnh hưởng đến chi phí đầu tư cũng như kết quả hoạt động kinh doanh của Hồng Phát trong những năm tới.

Hiện tại, một số quy định mới như: quy định về thuế TNCN khi chuyển nhượng bất động sản, quy định về cấp đổi giấy CNQSD nhà ở và đất ở,... chưa có hướng dẫn cụ thể, do đó chưa được áp dụng đồng bộ. Vì vậy, tác động tiêu cực đến giao dịch chuyển nhượng bất động sản làm ảnh hưởng đến tình hình kinh doanh của công ty.

Ngoài ra, Chính phủ đang thắt chặt chính sách tiền tệ nhằm kiểm soát lạm phát ngày càng gia tăng. Bên cạnh đó, các ngân hàng đang có xu hướng gia tăng lãi suất cho vay và hạn chế cho vay để mua nhà... Những khó khăn này sẽ thu hẹp các sản phẩm đầu ra của công ty ảnh hưởng đến khả năng thu hồi vốn của công ty chậm lại.

## **8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành**

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





Thành phố Cần Thơ được xác định là trung tâm của Khu vực ĐBSCL, là vùng kinh tế phát triển năng động. Đặc biệt, Cần Thơ còn là thành phố Đô thị loại I trực thuộc Trung Ương, có quá trình đô thị hoá nhanh với nhiều công trình hạ tầng, giao thông trọng điểm, có sức lan toả được đẩy mạnh đầu tư và thi công như: mở rộng sân bay Cần Thơ có đường bay quốc tế, đường Mậu Thân – Trà Nóc, nâng cấp Quốc lộ 1A, mở rộng Cảng Cần Thơ, Cảng nước sâu Cái Cui giai đoạn 2, đặc biệt là sự kiện Cầu Cần Thơ khánh thành ngày 24/4/2010,... Song song với lĩnh vực giao thông, cơ sở hạ tầng, các Khu công nghiệp, Khu đô thị mới, Khu dân cư đều được phát triển khá nhanh, từng bước đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế và nhu cầu nhà ở các tầng lớp dân cư trong xã hội.

Công ty Hồng Phát là một trong những Công ty phát triển nhanh trong lĩnh vực đầu tư BĐS Việt Nam nói chung và tại TP. Cần Thơ nói riêng. Trong quá trình hình thành và phát triển Công ty Hồng Phát tham gia đầu tư nhiều dự án, công trình trọng điểm tại TP. Cần Thơ và các tỉnh lân cận trong khu vực. Ngoài ra, Công ty còn đang thực hiện các dự án BĐS đầy tiềm năng tại các Quận, Huyện. Đây là những khu vực trọng điểm trong quy hoạch xây dựng và phát triển Khu dân cư mới của TP. Cần Thơ.

So với các Công ty cùng ngành thì Công ty Hồng Phát có lợi thế tham gia nhiều dự án bất động sản, được triển khai tại các địa bàn có tiềm năng phát triển tốt. Có thể thấy vị thế của Công ty so với các đơn vị cùng ngành khác về uy tín, thương hiệu cũng như năng lực về tài chính, sức hấp dẫn của các dự án đối với các nhà đầu tư và chất lượng dịch vụ chăm sóc khách hàng đều vượt trội.

**Uy tín** : Khách hàng luôn quan tâm và chọn mua sản phẩm của Công ty, vì tin tưởng vào uy tín được thể hiện qua việc Công ty đã thực hiện đúng những cam kết với khách hàng về chất lượng sản phẩm, tiến độ thực hiện, quan trọng hơn là thái độ phục vụ nhiệt tình, chu đáo.

**Thương hiệu sinh lời**: Thực tế chứng minh các sản phẩm của Công ty Hồng Phát làm chủ đầu tư đều mang lại lợi nhuận kỳ vọng cho khách hàng khi đầu tư.

**Trách nhiệm cộng đồng và xã hội**: Một trong những định hướng chiến lược của Hồng Phát là xây dựng các Khu dân cư mới, hiện đại, thoáng mát để góp phần phát triển xã hội. Công tác chăm lo đời sống của những thành phần xã hội gặp nhiều khó khăn bằng các hình thức từ thiện đã được Công ty thực hiện trong nhiều năm qua và đã được nhiều cơ quan ban ngành địa phương tặng nhiều bằng khen.

**Nguồn năng lực có trình độ chuyên môn vững vàng và chuyên nghiệp**: Hồng Phát là một tập thể những nhà quản lý chuyên nghiệp đầy kinh nghiệm, có tâm huyết hướng





đến việc nâng cao chất lượng cuộc sống. Nguồn nhân lực tại Công ty làm việc với tất cả năng lực, sự trung thực và cống hiến hết mình. Công ty thường xuyên động viên nhân viên biết cách tự rèn để ngày càng giỏi hơn, đoàn kết hơn để hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao.

**Không ngừng cải tiến chất lượng dịch vụ:** Công ty luôn luôn đưa ra những sáng kiến độc đáo để đáp ứng nhu cầu thị trường. Công tác chăm sóc tư vấn khách hàng cũng được Hồng Phát quan tâm đầy đủ, kịp thời có chiều sâu. Khách hàng cảm thấy thoải mái và tự hào khi ở căn nhà, căn hộ do Hồng Phát đầu tư xây dựng,.....

Như vậy, trên thị trường BĐS Hồng Phát đã được thừa nhận là một thương hiệu phát triển địa ốc có địa vị trong khu vực, dự án có chất lượng môi trường sống tốt, chất lượng phục vụ tốt và đảm bảo tiến độ xây dựng, giao nền hoặc nhà đúng thời hạn.

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

Hoạt động kinh doanh của Công ty là tập trung vào các lĩnh vực: Đầu tư kinh doanh BĐS, xây lắp, đầu tư tài chính và kinh doanh sản phẩm lương thực. Sau khi cầu Cần Thơ được lưu thông, người dân TP. Cần Thơ thuận tiện hơn trong việc kết nối với các tỉnh lân cận. Trong tương lai, Thành phố này sẽ phát triển vượt bậc, dân cư đông đúc kéo theo nhu cầu nhà ở là rất cao. Dự báo trong những năm tới thị trường BĐS ở đây sẽ phát triển nhộn nhịp. Cùng với sự phát triển đó sẽ tạo tiền đề cho sự phát triển kinh doanh của Công ty Hồng Phát.

Với tốc độ tăng trưởng kinh tế trên 6,5% như các năm gần đây, Việt Nam sẽ có nhiều dự án đầu tư xây dựng căn hộ trung bình và cao cấp, do đó thị trường quản lý BĐS có rất nhiều tiềm năng. Cùng với việc dịch chuyển vốn đầu tư nước ngoài, ngày càng có nhiều chuyên gia nước ngoài đến sinh sống và làm việc tại Việt Nam. Nhu cầu chỗ ở cho đối tượng này là rất lớn và chủ yếu là nhà ở cao cấp. Khi các luật liên quan đến việc mua nhà của Việt kiều ngày càng thông thoáng, đối tượng khách hàng này sẽ làm tăng cầu của thị trường BĐS trong nước.

Cùng với sự hình thành các Khu dân cư mới của TP. Cần Thơ ở những năm gần đây sẽ tạo ra cơ hội kinh doanh cho các công ty như ngân hàng, bảo hiểm, dịch vụ, các doanh nghiệp kinh doanh hàng tiêu dùng, mỹ phẩm, nhà hàng sang trọng và làm gia tăng nhu cầu thuê văn phòng của các công ty, doanh nghiệp trong khu vực dân cư mới này.

Một yếu tố khác có thể tác động tích cực vào thị trường BĐS là từ ngày 01/01/2009, Nghị quyết về việc thí điểm cho người nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở có thời hạn tại Việt Nam (trong 80.000 người nước ngoài làm việc tại Việt Nam thì có 10.000 người có nhu



cầu) bắt đầu có hiệu lực, tạo ra nguồn cầu BĐS đẩy khích lệ tại thời điểm hiện nay.

Với tốc độ phát triển và mở rộng đô thị hóa các vùng ven thị dân số sinh sống tại Thành phố sẽ tăng, kéo theo nhu cầu về nhà ở, lương thực thực phẩm tăng cao. Theo định hướng đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát tin tưởng rằng TP. Cần Thơ sẽ có nhu cầu rất lớn trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh BĐS.

Sự kiện cầu Cần Thơ khánh thành vào ngày 24/04/2010 đánh dấu một bước ngoặt lớn trong sự phát triển của Thành phố. TP. Cần Thơ khẳng định vai trò trung tâm kết nối với các tỉnh lân cận ĐBSCL. Với sự kiện này, Thành phố sẽ thu hút được nhiều nhà đầu tư trong nước và nước ngoài trực tiếp đầu tư vào TP. Cần Thơ, hứa hẹn một tiềm năng kinh doanh rất lớn và triển vọng phát triển thành công của Hồng Phát.

### 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

Với vị thế và triển vọng phát triển của thị trường BĐS TP. Cần Thơ và của Khu vực ĐBSCL, định hướng phát triển của Hồng Phát là phù hợp khi những dự án của Công ty tập trung giải quyết các nhu cầu nhà ở và phát triển đô thị trong khu vực.

Theo quy hoạch xây dựng vùng ĐBSCL đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2050, phạm vi lập quy hoạch bao gồm ranh giới hành chính của TP. Cần Thơ và 12 tỉnh trong khu vực lân cận. Với những thay đổi chính sách và định hướng của Chính Phủ cho thấy lĩnh vực BĐS hiện đang là một trong những lĩnh vực được quan tâm và 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.

### 9. Chính sách đối với người lao động

Chất lượng nguồn nhân lực là một trong những yếu tố quan trọng quyết định sự phát triển của Công ty, vì vậy Công ty luôn đặt mục tiêu xây dựng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp lên hàng đầu trong chiến lược phát triển của mình. Tổng số cán bộ nhân viên của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát tính đến thời điểm ngày 30/06/2010 là 45 người. Cơ cấu lao động của Công ty phân theo giới tính, trình độ chuyên môn được thể hiện trong bảng sau:

**Bảng 12 : Cơ cấu lao động**

Lao động	Số lao động	Tỷ lệ
<b>Phân theo giới tính</b>		
Nam	30	66,67%
Nữ	15	33,33%
<b>Phân theo trình độ lao động</b>		
Đại học	25	55,56%



Cao đẳng & Trung cấp	15	33,33%
Công nhân lành nghề	5	11,11%
<b>Tổng số</b>	<b>45</b>	<b>100%</b>

Nguồn: CTCP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát

### 9.1. Chế độ làm việc

Công ty tổ chức làm việc 8 giờ/ngày, từ 5 hoặc 6 ngày/tuần tùy theo tình hình kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty. Ngoài ra, khi có yêu cầu về tiến độ công việc Công ty có thể yêu cầu CBCNV làm thêm giờ và thực hiện các chế độ đãi ngộ thỏa đáng cho người lao động, ngoài việc đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo qui định của Nhà Nước.

Tất cả CBCNV đều được nghỉ phép năm theo chế độ của Nhà Nước hiện hành và được xét nâng bậc lương hàng năm theo kỳ cho nhân viên trong Công ty.

Điều kiện làm việc: Công ty cung cấp đầy đủ trang thiết bị làm việc cho CBCNV của Công ty. Đối với lực lượng lao động trực tiếp, Công ty trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ lao động và luôn tuân thủ nghiêm ngặt các nguyên tắc về an toàn lao động.

### 9.2. Chính sách lương thưởng và phúc lợi:

Tất cả CBCNV của Công ty đều được ký hợp đồng lao động, được đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và bảo hiểm tai nạn theo quy định.

Công ty có chính sách trả lương tương xứng với khả năng làm việc, trình độ, năng lực và hiệu quả công việc được giao, thưởng đột xuất trong năm bằng tiền, cho nhân viên có thành tích xuất sắc, đóng góp sáng kiến đem lại hiệu quả kinh doanh cho Công ty, nhằm động viên khích lệ tinh thần CBCNV.

Tùy thuộc vào kết quả kinh doanh, Công ty còn có thưởng thêm cho CBCNV vào các dịp Lễ, Tết. Đồng thời, Công ty áp dụng các biện pháp, quy định xử phạt đối với nhân viên có hành vi gây ảnh hưởng xấu đến hoạt động và hình ảnh của Công ty.

### 9.3. Chính sách tuyển dụng và đào tạo:

Mục tiêu tuyển dụng của Công ty là thu hút được lao động có năng lực và trình độ chuyên môn phù hợp vào làm việc tại Công ty, đáp ứng nhu cầu mở rộng quy mô hoạt động của Công ty. Tùy theo từng vị trí cụ thể mà Công ty đưa ra những tiêu chuẩn riêng, song tất cả các chức danh đều phải đáp ứng các yêu cầu cơ bản như: Tốt nghiệp đại học chuyên ngành phù hợp với lĩnh vực hoạt động của Công ty, nhiệt tình, ham học hỏi, yêu thích công việc và chủ động sáng tạo trong công việc. Đối với vị trí quan trọng, việc tuyển dụng chặt chẽ hơn với các yêu cầu về kinh nghiệm công tác, khả năng phân tích, tác nghiệp độc lập.

Công ty luôn tạo điều kiện cho người lao động được học tập, nâng cao kiến thức về chuyên môn, nghiệp vụ, thường xuyên cử cán bộ tham gia các khóa tập huấn cho CBCNV khi



có những thay đổi chế độ, chính sách, công nghệ mới; đào tạo ngắn hạn, dài hạn về các nghiệp vụ như: Bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ Kế toán trưởng, Kỹ sư giám sát thi công công trình, Quản lý đầu tư xây dựng, Chứng chỉ nghiệp vụ môi giới BĐS, Quản lý sàn giao dịch BĐS; Đào tạo Giám đốc điều hành (CEO), Giám đốc nhân sự (CPO)... để đáp ứng nhu cầu phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty.

## 10. Chính sách cổ tức

**Bảng 13: Tình hình chi trả cổ tức**

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	Năm 2010
Cổ tức (%)/vốn cổ phần			
- Tiền mặt	18%	20%	20%
- Cổ phiếu	-	5%	

*Nguồn: CTCP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát*

Chính sách chi trả cổ tức: Căn cứ theo điều lệ của Công ty, tỷ lệ cổ tức hàng năm do HĐQT đề xuất và do ĐHĐCĐ quyết định như sau:

- Công ty chỉ được trả cổ tức cho các cổ đông khi kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.
- Cổ đông được chia cổ tức theo tỷ lệ vốn góp.
- Tỷ lệ cổ tức sẽ được ĐHĐCĐ quyết định dựa trên đề xuất của HĐQT căn cứ trên kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính và kế hoạch kinh doanh của các năm tới.
- Theo Nghị quyết số 01/2010/NQ.HP – Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2009 - thống nhất 100% thông qua ngày 15/04/2010, tỷ lệ chi trả cổ tức cho các cổ đông bằng tiền mặt năm 2009 là 20%/năm. Tháng 04/2009, Công ty có thực hiện quá trình tăng vốn từ 35 tỷ lên 40 tỷ nên tỷ lệ này được chi trả theo thời gian nắm giữ cổ phiếu của các cổ đông.

## 11. Tình hình hoạt động tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam

Báo cáo tài chính của Công ty trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 do Bộ Tài Chính ban hành.

### 11.1. Trích khấu hao tài sản cố định



Công ty áp dụng khấu hao theo phương pháp đường thẳng, thời gian khấu hao theo thời gian sử dụng ước tính, và theo Quyết định số 206/2003/QĐ/BTC ngày 12/12/2003 của Bộ Trưởng Bộ Tài chính ban hành về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ.

Thời gian sử dụng tài sản ước tính như sau:

**Bảng 14:** Thời gian khấu hao áp dụng cho các loại tài sản tại Công ty

Loại tài sản	Thời gian ước tính khấu hao (năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	06 – 25
Máy móc thiết bị	04 – 08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 - 08
TSCĐ khác	10

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2009

**Bảng 15 :** Trích khấu hao năm 2008, 2009 và 9 tháng đầu năm 2010

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009	30/09/2010
Tài sản cố định hữu hình	493	428	450
Tài sản cố định thuê tài chính	-	-	-
Tài sản cố định vô hình	20	54	-

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2008, BCTC kiểm toán 2009 và BCTC Quý 3/2010

### 11.2. Mức lương bình quân

Mức lương bình quân hàng tháng trong năm 2009 của Công ty là 2.900.000 đồng/người/tháng.

### 11.3.Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty luôn đảm bảo thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ đến hạn. Căn cứ báo cáo tài chính kiểm toán năm 2009, Công ty đã thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ.

### 11.4.Các khoản nợ phải nộp theo luật quy định

Công ty thực hiện nghiêm túc việc nộp các khoản thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của Nhà nước. Công ty đã 2 năm liên được nhận bằng khen của Cục thuế TP. Cần Thơ trao tặng về việc hoàn thành tốt các chính sách về thuế.

### 11.5.Trích lập các quỹ theo luật định

Công ty thực hiện việc trích lập các quỹ theo qui định của Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, theo quyết định của ĐHĐCĐ thường niên.



**Bảng 16: Tình hình số dư các quỹ**

*ĐVT: triệu đồng*

Các quỹ	31/12/2008	31/12/2009	30/09/2010
Quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	3.084
Quỹ dự phòng tài chính	2.556	2.556	
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	930	675	702
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>3.486</b>	<b>3.231</b>	<b>3.786</b>

*Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2008, BCTC kiểm toán 2009 và BCTC Quý 3/2010*

(\*) Nghị quyết số 01/2010/NQ.HP ngày 15/04/2010 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2010 đã thống nhất 100% thông qua việc điều chỉnh toàn bộ số tiền từ “Quỹ dự phòng tài chính” sang “Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ”. Trước đây, Công ty có trích lập Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ và đã hạch toán chung vào Quỹ dự phòng tài chính. Trong những năm qua, ĐHĐCĐ nhận thấy rằng tình hình tài chính của Công ty khả quan nên không trích lập Quỹ dự phòng tài chính nữa và theo Điều 43 của Điều lệ Công ty được chỉnh sửa theo QĐ 15/2007/QĐ-BTC ngày 19/03/2007, quy định như sau: *“Hàng năm, Công ty sẽ trích từ lợi nhuận sau thuế của mình một khoản vào quỹ dự trữ để bổ sung vốn điều lệ theo quy định của pháp luật. Khoản trích này không vượt quá 5% lợi nhuận sau thuế của Công ty và được trích cho đến khi quỹ dự trữ bằng 10% vốn điều lệ của Công ty”.*

Tài khoản “Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ” không có trên Bảng cân đối kế toán theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2009 ban hành về chế độ kế toán doanh nghiệp. Để phù hợp cho mục đích sử dụng quỹ này trong tương lai, Công ty hạch toán tổng số tiền này vào tài khoản “Quỹ đầu tư phát triển”.

**11.6. Tổng dư nợ vay:**

Tổng dư nợ vay ngân hàng của Công ty tính đến thời điểm 30/09/2010 là: 70.300 triệu đồng

**Bảng 17: Tình hình dư nợ vay đến ngày 30/09/2010**

*ĐVT: triệu đồng*

STT	Ngân hàng	Số dư nợ vay đến ngày 30/09/2010
	<b>Vay và nợ ngắn hạn</b>	<b>19.600</b>
1	Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Tỉnh Hậu Giang	19.600
	<b>Vay dài hạn</b>	<b>50.700</b>
1	Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – CN Cần Thơ	19.000



2	Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Tỉnh Hậu Giang	7.700
3	Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – CN Cần Thơ – PGD 3/2	24.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>70.300</b>

Nguồn: CTCP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát

**Chi tiết các khoản nợ vay ngắn hạn tại thời điểm ngày 30/09/2010:**

- Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Tỉnh Hậu Giang:

- ✓ Dư nợ vay: 19.600.000.000 đồng.
- ✓ Lãi suất vay: 13%/năm.
- ✓ Thời hạn vay: 12 tháng.
- ✓ Mục đích vay: chuyển trả tiền trúng đấu giá khu đất 18 theo Quyết định của UBND TP.Cần Thơ số 3081/QĐ-UBND ngày 14/10/2009.

**Chi tiết các khoản nợ vay dài hạn tại thời điểm ngày 30/09/2010:**

- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam-CN Cần Thơ:

- ✓ Dư nợ vay: 19.000.000.000 đồng.
- ✓ Lãi suất vay: 15%/năm
- ✓ Thời hạn vay: 60 tháng.
- ✓ Mục đích vay: đầu tư xây dựng khu đô thị hai bên đường Nguyễn Văn Cừ (đoạn Cái sơn hàng bàng đến đường Tỉnh 923).

- Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Tỉnh Hậu Giang:

- ✓ Dư nợ vay: 7.700.000.000 đồng.
- ✓ Lãi suất vay: 12%/năm
- ✓ Thời hạn vay: 60 tháng.
- ✓ Mục đích vay: đầu tư dự án khu dân cư Cái sơn hàng bàng (giai đoạn II – Khu B).

- Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín- CN Cần Thơ- PGD 3/2:

- ✓ Dư nợ vay: 24.000.000.000 đồng.
- ✓ Lãi suất vay: 16,8%/năm.
- ✓ Thời hạn vay: 36 tháng.





- ✓ Mục đích vay: đầu tư dự án khu 12 theo quyết định trúng thầu số 3548/QĐ-UBND của UBND Tp.Cần Thơ ngày 03/12/2009 và dự án khu 13 theo quyết định trúng thầu số 3549/QĐ-UBND của UBND Tp.Cần Thơ ngày 03/12/2009.

#### 11.7. Tình hình công nợ hiện nay

##### ▪ Nợ phải thu:

**Bảng 18:** Các khoản phải thu năm 2008, năm 2009 và 9 tháng đầu năm 2010

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009	% Tăng/ giảm	30/09/2010
Phải thu của khách hàng	60	14.580	24.200	1.524
Trả trước cho người bán	9.343	233	(97,51)	11.666
Các khoản phải thu khác	328	30	(90,85)	30
Phải thu nội bộ ngắn hạn	-	-	-	-
Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	-	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>9.731</b>	<b>14.843</b>		<b>13.220</b>

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2008, BCTC kiểm toán 2009 và BCTC Quý 3/2010

- Phải thu của khách hàng năm 2009 tăng 24.200,00% so với năm 2008 chủ yếu là do phải thu từ các hợp đồng mà Công ty bán đất giao nền cho khách hàng ở Khu dân cư Cái Sơn Hàng Bàng. Ngày 30/09/2010, số dư khoản "Phải thu của khách hàng" là 1.524 triệu đồng. Khách hàng sẽ thanh toán khoản tiền này khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên khách hàng.
- Trả trước cho người bán năm 2009 giảm 97,51% so với năm 2008 do trong năm 2008 Công ty ứng trước tiền đặt cọc cho nhà cung cấp để mua hàng hóa BĐS và sang năm 2009, số hàng hóa này được chuyển sang hàng hóa BĐS, vì vậy tài khoản trả trước cho người bán giảm xuống. Số dư ngày 30/09/2010 của tài khoản "Trả trước cho người bán" tăng lên 11.666 triệu đồng do Công ty tiếp tục ứng trước tiền để đầu tư mua hàng hóa BĐS cho mục đích kinh doanh.
- Các khoản phải thu khác năm 2009 giảm 90,85% so với năm 2008. Đây là các khoản phải thu bảo hành công trình và do trong năm 2009 khách hàng đã thanh toán cho Công ty.

##### ▪ Nợ phải trả:

**Bảng 19:** Các khoản phải trả năm 2008, năm 2009 và 9 tháng đầu năm 2010

Đơn vị tính: triệu đồng





Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	% Tăng/ giảm	30/09/2010
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>33.729</b>	<b>81.631</b>	<b>142,02</b>	<b>76.036</b>
Vay và nợ ngắn hạn	-	33.560	-	19.600
Phải trả người bán	60	-	-	-
Người mua trả tiền trước	29.179	16.353	(43,96)	18.587
Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước	1.980	7.961	302,07	14.137
Phải trả người lao động	-	-	-	-
Chi phí phải trả	1.176	23.347	1.885,29	23.347
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	1.334	410	(69,27)	365
Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-	-	-
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>95.200</b>	<b>8.600</b>	<b>(90,97)</b>	<b>50.900</b>
Phải trả dài hạn khác	83.200	200	(99,76)	200
Vay và nợ dài hạn	12.000	8.400	(30,00)	50.700
<b>Tổng cộng</b>	<b>128.929</b>	<b>90.231</b>		<b>126.936</b>

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2008, BCTC kiểm toán 2009 và BCTC Quý 3/2010

Trong năm 2009, hoạt động kinh doanh của Công ty phát triển với tốc độ nhanh. Để đáp ứng đủ vốn kinh doanh, Công ty đã huy động một lượng vốn lớn từ các nguồn khác nhau (nợ ngắn hạn năm 2009 tăng 142,02% so với năm 2008).

Chi phí trích trước năm 2009 tăng lên so với năm 2008 dẫn đến chi phí phải trả năm 2009 tăng 1.885,29% so với năm 2008. Đây là khoản chi phí phải trả trích trước đầu tư cho dự án Khu dân cư Cái Sơn Hàng Bàng. Khi dự án hoàn thành, Công ty sẽ tính toán và phân bổ lại khoản chi phí trích trước này.



Bên cạnh đó, do đến hạn thanh toán các khoản “Vay và nợ dài hạn” nên Công ty đã giảm được 30,00% từ các khoản vay và nợ dài hạn tại các ngân hàng, tương ứng giảm từ 12.000.000.000 đồng xuống còn 8.400.000.000 đồng. Ngày 30/09/2010, số dư của khoản “Vay và nợ dài hạn” của Công ty lại tăng lên từ 8.400.000.000 đồng lên 50.700.000.000 đồng. Số tiền này được vay để đầu tư cho 4 khu đất hai bên đường Nguyễn Văn Cừ. Dự án này đang trong giai đoạn hoàn thành cơ sở hạ tầng. Công ty dự kiến đưa vào khai thác trong Quý 1/2011, cụ thể như sau:

- Hợp đồng số 02/HĐ-GĐCTTSD ký ngày 28/10/2009 giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua bán đấu giá QSDĐ giữa Trung tâm phát triển quỹ đất TP. Cần Thơ và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát.
- Hợp đồng số 03/HĐ-GĐCTTSD ký ngày 28/10/2009 giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua bán đấu giá QSDĐ giữa Trung tâm phát triển quỹ đất TP. Cần Thơ và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát.
- Hợp đồng số 06/HĐ-GĐCTTSD ký ngày 16/12/2009 giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua bán đấu giá QSDĐ giữa Trung tâm phát triển quỹ đất TP. Cần Thơ và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát.
- Hợp đồng số 07/HĐ-GĐCTTSD ký ngày 16/12/2009 giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua bán đấu giá QSDĐ giữa Trung tâm phát triển quỹ đất TP. Cần Thơ và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát.

#### 11.8 Tình hình đầu tư tài chính

**Bảng 20:** Các khoản đầu tư

*ĐVT: triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	31/12/2009	30/09/2010
1	Đầu tư tài chính ngắn hạn	40.247	38.282
2	Đầu tư tài chính dài hạn	38.320	33.620
<b>Tổng cộng</b>		<b>78.567</b>	<b>71.902</b>

*Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2008, BCTC kiểm toán 2009 và BCTC Quý 3/2010*

#### **Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn đến 30/09/2010 (triệu đồng)**

Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Kiên Long ( cổ phiếu OTC)	8.507
Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Công thương VN	168
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 1 năm	34.316
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	<u>(4,709)</u>
<b>Cộng</b>	<b>38.282</b>



**(\*) Phương pháp trích lập dự phòng**

Cuối năm Công ty tiến hành đánh giá lại các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn và trích lập dự phòng theo công thức: **Giá mua – Giá thị trường tại thời điểm lập báo cáo.**

Số tiền chênh lệch được Công ty trích lập thêm hoặc hoàn trích lập dự phòng tại điểm lập Báo cáo tài chính quyết toán năm.

**Các khoản đầu tư tài chính dài hạn đến 30/09/2010 (triệu đồng)**

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	7.100
Đầu tư dài hạn khác	26.520
<b>Cộng</b>	<b>33.620</b>

**11.9 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

**Bảng 21: Các chỉ tiêu tài chính**

Chỉ tiêu	2008	2009
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh khoản</b>		
<b>Hệ số thanh toán ngắn hạn</b>		
TSLĐ/Nợ ngắn hạn	4,06	1,42
<b>Hệ số thanh toán nhanh</b>		
(TSLĐ-Hàng hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	3,38	0,81
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>		
Hệ số nợ/Tổng tài sản	0,75	0,54
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	3,11	1,22
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>		
<b>Vòng quay hàng tồn kho</b>		
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	1,32	3,64
<b>Vòng quay vốn lưu động</b>		
Doanh thu thuần/TSLĐ	0,56	1,36
<b>Vòng quay tổng tài sản</b>		
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,36	1,04
<b>Chỉ tiêu khả năng sinh lời</b>		
Hệ số LNST/Doanh thu thuần (ROS)	8,20%	20,44%
Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	11,26%	60,86%
Hệ số LNST/Tổng tài sản bình quân (ROA)	3,49%	20,90%
Hệ số LN từ HĐKD/Doanh thu thuần	7,00%	24,82%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2008, BCTC kiểm toán 2009

**12. Hội đồng quản trị, Ban điều hành, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng**

**12.1. Các thành viên Hội đồng quản trị**



**\* Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị:**

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Trịnh Quang Tiến	Chủ tịch HĐQT
2	Trần Ngọc Linh	Phó Chủ tịch HĐQT
3	Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch HĐQT
4	Trịnh Thị Xuân Lan	Thành viên HĐQT
5	Lương Đình Quang	Thành viên HĐQT

Nguồn: CTCP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát

**\* Sơ yếu lý lịch các thành viên Hội đồng quản trị:**

**a. Chủ tịch Hội đồng quản trị:**

<b>Họ và tên:</b>	<b>TRỊNH QUANG TIẾN</b>
<i>Giới tính:</i>	Nam
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	10/4/1960
<i>Nơi sinh:</i>	Cần Thơ
<i>CMND</i>	360443236 Cấp ngày 17/7/2008 Tại TP. Cần Thơ
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Quê quán:</i>	Nhơn nghĩa, Phong Điền, TP. Cần thơ
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	212A đường 3/2, Phường Hưng Lợi, Quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ.
<i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>	0710.3730018
<i>Trình độ văn hóa:</i>	12/12
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Cử nhân Kinh tế, Cử nhân Luật
<b>Quá trình công tác:</b>	
+ Từ 1992 đến 1993 :	Trưởng Ban kiểm soát Ngân hàng Cổ phần Nông thôn Cái Sắn
+ Từ 1994 đến 2003 :	Phó CT HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc Ngân hàng Cổ phần Nông thôn Cái Sắn
+ Từ 2004 đến 2007 :	Phó Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP Phương Nam
+ Từ 2004 đến nay :	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát
<b>Chức vụ công tác hiện nay:</b>	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát
<i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc Công ty CP Đầu tư Tài chính Nam Việt
<b>Số CP nắm giữ:</b> (thời điểm 02/08/2010)	2.448.000 cổ phần, chiếm 51,0% tổng số cổ phần
+ Đại diện sở hữu:	0
+ Cá nhân sở hữu:	2.448.000 cổ phần, chiếm 51,0% tổng số cổ phần
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>	Không
<i>Những người có liên quan:</i>	



+ Vợ: Võ Ngọc Diệp	2.275 cổ phần, chiếm 0,05% tổng số cổ phần
+ Con: Trịnh Thị Xuân Mai	52.500 cổ phần, chiếm 1,09% tổng số cổ phần
+ Con: Trịnh Thị Xuân Lan	91.025 cổ phần, chiếm 1,9% tổng số cổ phần
+ Con: Trịnh Quang Phát	6.625 cổ phần, chiếm 0,14% tổng số cổ phần
+ Chị: Trịnh Thị Việt Nga	33.000 cổ phần, chiếm 0,69% tổng số cổ phần
+ Chị: Trịnh Thị Việc Thủy	500 cổ phần, chiếm 0,01% tổng số cổ phần
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không

**b. Phó chủ tịch Hội đồng quản trị**

<b>Họ và tên:</b>	<b>TRẦN NGỌC LINH</b>
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	18/10/1940
Nơi sinh:	Tâm Mỹ, Kim Sơn, Ninh Bình
CMND	360399878 Cấp ngày 28/10/2003 Tại CA. TP. Cần Thơ
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Ninh Bình
Địa chỉ thường trú:	42 Phan Đình Phùng, TP. Cần Thơ
Số ĐT liên lạc ở cơ quan:	0710.3895631
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Quản trị Ngân hàng
<b>Quá trình công tác:</b>	
+ Từ 1975 đến 1990 :	Cán bộ UBND xã Thạnh Thắng, Thốt Nốt, TP. Cần Thơ
+ Từ 1991 đến 1992 :	Giám đốc Ngân hàng TMCP NT Thạnh Thắng, Thốt Nốt, TP. Cần Thơ
+ Từ 1993 đến 2008 :	Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội
+ Từ 2007 đến nay :	Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát
<b>Chức vụ công tác hiện nay:</b>	Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	Thành viên HĐQT Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội
<b>Số CP nắm giữ:</b> (thời điểm 02/08/2010)	10.000 cổ phần, chiếm 0,21% tổng số cổ phần
+ Đại diện sở hữu:	0
+ Cá nhân sở hữu:	10.000 cổ phần, chiếm 0,21% tổng số cổ phần
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không
Những người có liên quan:	Không
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không



Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không
------------------------------------	-------

**c. Phó chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc**

<b>Họ và tên:</b>	<b>NGUYỄN MINH HẢI</b>
<i>Giới tính:</i>	Nam
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	1976
<i>Nơi sinh:</i>	Tiền Giang
<i>CMND</i>	311475431 Cấp ngày 04/8/2006 tại Tiền Giang
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Quê quán:</i>	An Hữu, Cái Bè, Tiền Giang
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	63 A1 khu dân cư 91B, Phường An Khánh, Quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ.
<i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>	0710.3730018
<i>Trình độ văn hóa:</i>	12/12
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Kỹ sư Xây dựng
<b>Quá trình công tác:</b> + Từ 1996 đến 2001: + Từ 2006 đến 2008: + Từ 2008 đến nay:	Công tác tại Xí nghiệp xây dựng Hồng Phát. Giám đốc Công Ty CP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát
<b>Chức vụ công tác hiện nay:</b>	Phó chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát
<i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	Không
<b>Số CP nắm giữ:</b> (thời điểm 02/08/2010) + Đại diện sở hữu: + Cá nhân sở hữu:	12.275 cổ phần, chiếm 0,26% tổng số cổ phần 0 12.275 cổ phần, chiếm 0,26% tổng số cổ phần
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>	Không
<i>Những người có liên quan:</i>	
+ Vợ: <i>Trịnh Thị Xuân Mai</i> + Em: <i>Nguyễn Minh Sơn</i>	52.500 cổ phần, chiếm 1,09% tổng số cổ phần 100 cổ phần, chiếm 0,002% tổng số cổ phần
<i>Những khoản nợ đối với Công ty:</i>	Không
<i>Lợi ích liên quan đối với Công ty:</i>	Không

**d. Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Giám đốc:**

<b>Họ và tên:</b>	<b>TRỊNH THỊ XUÂN LAN</b>
<i>Giới tính:</i>	Nữ
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	07/2/1981
<i>Nơi sinh:</i>	Thốt Nốt, TP. Cần Thơ.



CMND	361843823 Cấp ngày: 20/7/2006 Tại TP. Cần Thơ.
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Cần Thơ
Địa chỉ thường trú:	212A đường 3/2 Phường Hưng Lợi, Quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ
Số ĐT liên lạc ở cơ quan:	0710.3895631
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư xây dựng
<b>Quá trình công tác:</b> + Từ 2004 đến 2006 : + Từ 2007 đến 2009 : + Từ 2009 đến nay :	Công tác tại Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát Phó giám đốc Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát Thành viên HĐQT kiêm Phó giám đốc Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát
<b>Chức vụ công tác hiện nay:</b>	Thành viên HĐQT kiêm Phó giám đốc Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
<b>Số CP nắm giữ:</b> (thời điểm 02/08/2010) + Đại diện sở hữu: + Cá nhân sở hữu:	91.025 cổ phần, chiếm 1,9% tổng số cổ phần 0 91.025 cổ phần, chiếm 1,9% tổng số cổ phần
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không
Những người có liên quan:	
+ Cha: Trịnh Quang Tiến	2.448.000 cổ phần, chiếm 51% tổng số cổ phần
+ Mẹ: Nguyễn Thị Bạch Hồng	500 cổ phần, chiếm 0,01% tổng số cổ phần
+ Chị: Trịnh Thị Xuân Mai	52.500 cổ phần, chiếm 1,09% tổng số cổ phần
+ Em: Trịnh Quang Phát	6.625 cổ phần, chiếm 0,14% tổng số cổ phần
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không

**e. Thành viên Hội đồng quản trị**

<b>Họ và tên:</b>	<b>LƯƠNG ĐÌNH QUANG</b>
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	11/05/1976
Nơi sinh:	Tam Kỳ, Quảng Nam
CMND	205404937, ngày cấp: 12/10/2005, nơi cấp: CA Quảng Nam
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Quảng Nam
Địa chỉ thường trú:	47/4 Hẻm 249 Tân Kỳ Tân Quý, P.Tân Sơn Nhi, Q. Tân Phú, TP. HCM



Số ĐT liên lạc ở cơ quan:	08 39320 747
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Luật, Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
<b>Quá trình công tác:</b> + Từ 05/2001 – 05/2007: + Từ 05/2007 – 07/2009:  + Từ 07/2009 đến nay :	Giám đốc đầu tư – Ngân hàng Sacombank Chủ tịch HĐQT, Tổng giám đốc Công ty CP Đầu Tư Sài Gòn Thương Tín Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu Tư Sài Gòn Thương Tín
<b>Chức vụ công tác hiện nay:</b>	Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu Tư Sài Gòn Thương Tín;
<b>Số CP nắm giữ:</b> (thời điểm 02/08/2010) + Đại diện sở hữu: + Cá nhân sở hữu:	252.500 cổ phần, chiếm 5,26% tổng số cổ phần 252.500 cổ phần, chiếm 5,26% tổng số cổ phần 0
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không
Những người có liên quan:	Không
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không

## 12.2. Ban điều hành:

### \* **Danh sách các thành viên Ban điều hành:**

STT	Họ và tên	Chức vụ
1.	Nguyễn Minh Hải	Giám đốc
2.	Trịnh Thị Xuân Lan	Phó giám đốc
3.	Bùi Minh Đức	Phó giám đốc
4.	Đặng Công Danh	Phó giám đốc

Nguồn: CTCP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát

### \* **Sơ yếu lý lịch các thành viên Ban Điều hành:**

#### a. **Giám đốc**

Nguyễn Minh Hải: *Giám Đốc Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát, phó Chủ tịch thường trực HĐQT (xem phần trên)*

#### b. **Phó Giám đốc**

Trịnh Thị Xuân Lan: *Phó Giám Đốc Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát, thành viên HĐQT (xem phần trên)*

#### c. **Phó Giám đốc**

<b>Họ và tên:</b>	<b>BÙI MINH ĐỨC</b>
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	26/09/1965
Nơi sinh:	Thốt Nốt – TP. Cần Thơ





CMND	360979278 Cấp ngày 04/9/2008 Tại CA. TP. Cần Thơ
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	TP. Cần Thơ
Địa chỉ thường trú:	Khu vực Long Thạnh II, Phường Thốt Nốt, Quận Thốt Nốt, TP.CầnThơ
Số ĐT liên lạc ở cơ quan:	0710.3897778
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Kế toán ngân hàng
<b>Quá trình công tác:</b> + Từ 1983 đến 1990: + Từ 1990 đến 1996: + Từ 1996 đến 2006: + Từ 2006 đến 2008: + Từ 2008 đến 2010: + Năm 2010 đến nay:	Công tác tại Ngân hàng Nông Thôn Huyện Thốt Nốt Buôn bán tại Thạnh An, Thốt Nốt, TP. Cần Thơ Công tác tại Xí Nghiệp Xây Dựng Hồng Phát, Thốt Nốt, TP. Cần Thơ Công tác tại Công ty Cổ Phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát Công tác tại Công ty Cổ Phần Phát Triển Đô Thị Đại Nam Công tác tại Công ty Cổ Phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát
<b>Chức vụ công tác hiện nay:</b>	Phó Giám Đốc Công ty Cổ Phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	Phó Giám Đốc Công ty Cổ Phần Đầu Tư Thành Phát
<b>Số CP nắm giữ:</b> (thời điểm 02/08/2010) + Đại diện sở hữu: + Cá nhân sở hữu:	400 cổ phần, chiếm 0,01% tổng số cổ phần 0 400 cổ phần, chiếm 0,01% tổng số cổ phần
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không
Những người có liên quan:	Không
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không

**d. Phó Giám đốc**

<b>Họ và tên:</b>	<b>ĐẶNG CÔNG DANH</b>
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	04/03/1978
Nơi sinh:	Xã Phú Quới, Huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long
CMND	331210494 Cấp ngày 17/2/1993 Tại CA. Vĩnh Long
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh



Quê quán:	Vĩnh Long
Địa chỉ thường trú:	Ấp Phước Lợi, Thanh Quới, Long Hồ, Vĩnh Long
Số ĐT liên lạc ở cơ quan:	0710.3897778
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư Xây dựng
<b>Quá trình công tác:</b> + Từ 06/2005 đến 02/2009: + Từ 03/2009 đến 05/2010: + Năm 06/2010 đến nay:	CTCP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát Trưởng phòng Kỹ thuật Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát
<b>Chức vụ công tác hiện nay:</b>	Phó Giám Đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
<b>Số CP nắm giữ:</b> (thời điểm 02/08/2010) + Đại diện sở hữu: + Cá nhân sở hữu:	2.710 cổ phần, chiếm 0,06% tổng số cổ phần 0 2.710 cổ phần, chiếm 0,06% tổng số cổ phần
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không
Những người có liên quan:	Không
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không

### 12.3. Ban kiểm soát

**\* Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát:**

STT	Họ và tên	Chức vụ
1.	Bùi Thị Nguyên	Trưởng Ban Kiểm soát
2.	Nguyễn Thị Ngọc Hằng	Thành viên Ban Kiểm soát
3.	Phan Ngọc Điệp	Thành viên Ban Kiểm soát

Nguồn: CTCP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát

**\* Sơ yếu lý lịch các thành viên Ban Kiểm soát:**

**a. Trưởng Ban kiểm soát**

<b>Họ và tên:</b>	<b>BÙI THỊ NGUYÊN</b>
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	27/2/1952
Nơi sinh:	Hòn Đất, Kiên Giang.
CMND	370029011 Cấp ngày 21/3/2006 tại Kiên Giang



Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Cần Thơ
Địa chỉ thường trú:	27D Châu Văn Liêm, Phường Tân An, Quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ
Số ĐT liên lạc ở cơ quan:	0710.3730018
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế
<b>Quá trình công tác:</b> + Từ 1978 đến 1994: + Từ 1995 đến 2004: + Năm 2005: + Từ 2006 đến 2007: + Từ 2008 đến nay:	Kế toán trưởng, Xí nghiệp Vôi Đất Đền Kiên Giang. Giám đốc Ngân hàng TMCP NT Sông Kiên Kiên Giang. Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP Nam Việt. Phó Giám đốc Quỹ Tín Dụng Nhân dân Tín Nghĩa. Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát
<b>Chức vụ công tác hiện nay:</b>	Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư tài chính Nam Việt
<b>Số CP nắm giữ:</b> (thời điểm 02/08/2010) + Đại diện sở hữu: + Cá nhân sở hữu:	1.300 cổ phần, chiếm 0,03% tổng số cổ phần 0 1.300 cổ phần, chiếm 0,03% tổng số cổ phần
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không
Những người có liên quan:	Không
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không

**b. Thành viên Ban kiểm soát:**

<b>Họ và tên:</b>	<b>NGUYỄN THỊ NGỌC HẰNG</b>
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	14/4/1983
Nơi sinh:	TP.Cần Thơ
CMND	362004220 Cấp ngày: 06/10/2000, tại TP. Cần Thơ
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	TP. Cần Thơ
Địa chỉ thường trú:	32/35A Nguyễn Thị Minh Khai, Phường An Lạc, Quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ.
Số ĐT liên lạc ở cơ quan:	0710.3897778
Trình độ văn hóa:	12/12



Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Ngoại ngữ
<b>Quá trình công tác:</b> + Từ 2004 đến 2008: + Từ 2008 đến nay:	Khách sạn Hoà Bình TP.Cần Thơ. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát
<b>Chức vụ công tác hiện nay:</b>	Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
<b>Số CP nắm giữ:</b> (thời điểm 02/08/2010) + Đại diện sở hữu: + Cá nhân sở hữu:	300 cổ phần, chiếm 0,01% tổng số cổ phần 0 300 cổ phần, chiếm 0,01% tổng số cổ phần
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không
Những người có liên quan:	Không
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không

**c. Thành viên Ban kiểm soát**

<b>Họ và tên:</b>	<b>PHAN NGỌC ĐIỆP</b>
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	09/10/1971
Nơi sinh:	Thốt Nốt – Cần Thơ.
CMND	361518349 Cấp ngày 06/7/1990 Tại CA. TP. Cần Thơ
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Cần Thơ
Địa chỉ thường trú:	Thới Thuận, Thốt Nốt, TP. Cần Thơ.
Số ĐT liên lạc ở cơ quan:	0710.3897778
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Trung cấp Kế toán
<b>Quá trình công tác:</b> + Từ 1997 đến 2003 : + Từ 2004 đến 2006 : + Từ 2007 đến 2008 : + Từ 2008 đến tháng 8/2009: + Từ tháng 9/2009 đến nay :	Nhân viên Kinh Doanh Ngân hàng TMCP Cái Sắn. Nhân viên Kinh doanh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát Trưởng Ban kiểm soát Quỹ Tín Dụng Tín Nghĩa. Trưởng phòng Kinh doanh Quỹ Tín Dụng Tín Nghĩa. Phó Giám Đốc Quỹ Tín Dụng Nhân Dân Tín Nghĩa
<b>Chức vụ công tác hiện nay:</b>	Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	Phó Giám Đốc Quỹ Tín Dụng Nhân Dân Tín Nghĩa



<b>Số CP nắm giữ:</b> (thời điểm 02/08/2010) + Đại diện sở hữu: + Cá nhân sở hữu:	1.000 cổ phần, chiếm 0,02% tổng số cổ phần 0 1.000 cổ phần, chiếm 0,02% tổng số cổ phần
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không
Những người có liên quan: + Vợ: <i>Dư Thị Thanh Thuý</i>	300 cổ phần, chiếm 0,006% tổng số cổ phần
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không

#### 12.4. Kế toán trưởng

<b>Họ và tên:</b>	<b>TRẦN THÙY ANH</b>
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	20/12/1985
Nơi sinh:	TP. Cần Thơ.
CMND	362123055 Cấp ngày 09/9/2002 Tại CA. TP. Cần Thơ.
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Cần Thơ
Địa chỉ thường trú:	388T2/14B P.An Khánh, Q.Ninh Kiều, TP. Cần Thơ
Số ĐT liên lạc ở cơ quan:	07103.895631
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
<b>Quá trình công tác:</b> + Từ 2004 đến 2009 : + Từ 2010 đến nay :	Kế toán Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát
<b>Chức vụ công tác hiện nay:</b>	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
<b>Số CP nắm giữ:</b> (thời điểm 02/08/2010) + Đại diện sở hữu: + Cá nhân sở hữu:	3.300 cổ phần, chiếm 0,07% tổng số cổ phần 0 3.300 cổ phần, chiếm 0,07% tổng số cổ phần
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không
Những người có liên quan: + Mẹ: <i>Trịnh Thị Việt Nga</i> + Chồng: <i>Trương Văn Thuyền</i>	33.000 cổ phần, chiếm 0,70% tổng số cổ phần 200 cổ phần, chiếm 0,004% tổng số cổ phần



+ Chị: Trần Ngọc Anh	100 cổ phần, chiếm 0,002% tổng số cổ phần
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không

### 13. Tài sản

Tài sản chính của công ty tại thời điểm 31/12/2008, 31/12/2009 và 30/09/2010 như sau:

**Bảng 22 : Giá trị tài sản theo BCTC đến 31/12/2008, 31/12/2009, 30/09/2010**

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009	30/09/2010
<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>9.460</b>	<b>10.422</b>	<b>10.883</b>
-Nguyên giá	10.310	11.436	12.332
-Giá trị hao mòn lũy kế	(851)	(1.015)	(1.449)
<b>Tài sản cố định vô hình (*)</b>	<b>50</b>	<b>313</b>	<b>313</b>
-Nguyên giá	120	433	433
-Giá trị hao mòn lũy kế	(70)	(120)	(120)
<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>5.515</b>	<b>-</b>	<b>26</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>15.024</b>	<b>10.735</b>	<b>11.222</b>

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2008, BCTC kiểm toán 2009 và BCTC Quý 3/2010

(\*) Tài sản cố định vô hình đã bao gồm quyền sử dụng đất với diện tích đất là 216m<sup>2</sup> của trụ sở Công ty đặt tại 77-79AA Nguyễn Văn Cừ, P. An Bình, Q. Ninh Kiều, TP. Cần Thơ.

### 14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo

#### Chiến lược kinh doanh 2010 - 2012

Dựa trên kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2009, doanh thu thuần đạt gần 172 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế đạt 42,62 tỷ đồng, cùng với nền kinh tế Việt Nam đang dần hồi phục sau cuộc khủng hoảng kinh tế, triển vọng phát triển của ngành, căn cứ vào những thuận lợi, khó khăn cũng như vị trí của Công ty trong ngành và trên thị trường TP. Cần Thơ.

**Bảng 23: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2010 – 2012**



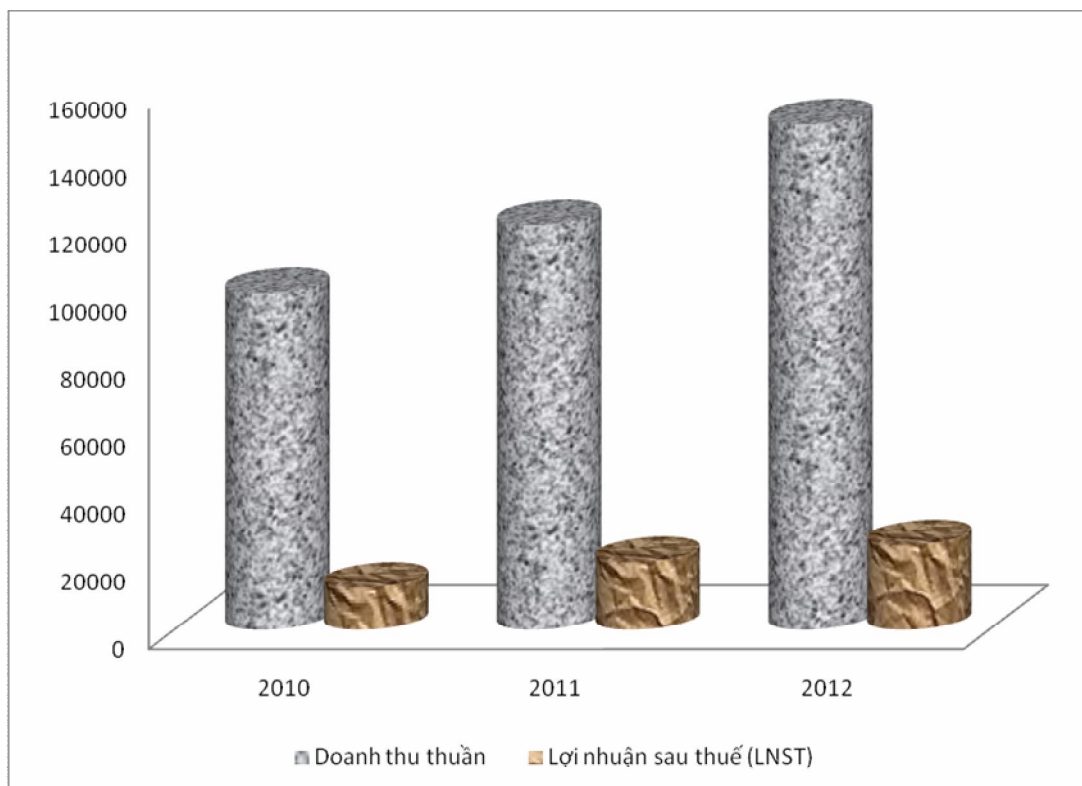
Đơn vị tính: triệu đồng

	2010 (*)	2011		2012	
	Kế hoạch	Kế hoạch	% tăng giảm	Kế hoạch	% tăng giảm
Vốn điều lệ	48.000	48.000	-	48.000	-
Vốn chủ sở hữu	73.902	100.000	35,31	110.000	10
Doanh thu thuần	100.000	120.000	20	150.000	25
Lợi nhuận sau thuế (LNST)	12.500	25.000	100	28.000	25
Tỷ lệ LNST/ DThu thuần	12,5%	20,83%	8,33	18,67 %	(2,16)
Tỷ lệ LNST /Vốn điều lệ	26,04%	52,08%	26,04	58,33%	6,25
Tỷ lệ LNST /Vốn CSH	16,91%	25,00%	8,09	25,45%	0,45
Cổ tức	20%	20-25%	-	20-25%	-
EPS (đồng/cp)	2.604	5.208	100	5.833	12
BV (đồng/cp)	15.396	20.833		22.917	

Nguồn: Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát

### Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2010 – 2012

**Hình 10: Kế hoạch hoạt động kinh doanh của Hồng Phát năm 2010-2012**



Kế hoạch lợi nhuận 2010 – 2012 được lập dựa trên các dự đoán và ước tính trên các





thông tin và giả định tại ngày lập kế hoạch. Các ước tính và giả định này có thể được điều chỉnh khi tình hình thực tế có nhiều thay đổi. Kế hoạch cũng được lập trên nguyên tắc thận trọng để đảm bảo khả năng thực hiện cao.

(\*) Cuối năm 2009, Công ty xây dựng kế hoạch cho năm 2010. Tại thời điểm đó, thị trường bất động sản tại TP. Cần Thơ có chiều hướng biến động liên tục, không khả quan. Công ty chưa xác định được cơ chế chính sách Nhà Nước thay đổi như thế nào đối với ngành này. Vì vậy, Công ty đặt ra kế hoạch năm 2010 thấp và xây dựng dựa trên nguyên tắc thận trọng, mang tính khả thi để khả năng đạt được cao. Nhưng trong năm 2010, thị trường bất động sản tại TP. Cần Thơ có biến động tăng, sản lượng bán ra của dự án Khu dân cư Hồng Phát (Khu A) tăng lên, đồng thời Công ty kiểm soát được các khoản chi phí đầu vào nên lợi nhuận 9 tháng đầu năm 2010 tăng so với kế hoạch năm 2010. Doanh thu thuần 9 tháng đầu năm 2010 là 69.345 triệu đồng, đạt 69,35% kế hoạch năm 2010 và lợi nhuận sau thuế là 19.828 triệu đồng, vượt 58,62% so với kế hoạch năm 2010. Trong quý IV/2010, dự kiến doanh thu từ mảng hoạt động thương mại tăng đáng kể. Điều này giúp cho Công ty hoàn thành được kế hoạch doanh thu trong năm 2010.

#### **Căn cứ để đạt được lợi nhuận**

Trong năm 2010, ngoài các dự án đã triển khai như: Khu dân cư Hồng Phát (Khu A, B); Khu đô thị hai bên đường Nguyễn Văn Cừ; Đầu tư kinh doanh cơ sở hạ tầng Cụm Công nghiệp – Tiểu thủ Công nghiệp Thuận An, Bình Minh, TP. Vĩnh Long; Khu dân cư Hồng Phát, Quận Ô Môn, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát đang tập trung nguồn lực để triển khai và đẩy nhanh tiến độ các dự án tọa lạc tại các khu vực có mật độ dân cư đông đúc, xu hướng phát triển kinh tế nổi bật có tốc độ đô thị hoá nhanh.

Bên cạnh đó, Công ty đã ký kết 4 hợp đồng về việc giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua bán đấu giá QSDĐ giữa Trung Tâm phát triển Quỹ đất TP. Cần Thơ và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát. Đây là các hợp đồng để thực hiện dự án hai bên Đường Nguyễn Văn Cừ. Dự án này đang trong giai đoạn hoàn thành cơ sở hạ tầng. Công ty dự kiến sẽ khai thác dự án này vào Quý 1/2011. Doanh thu sẽ phát sinh trong năm 2011 và lợi nhuận của 4 dự án này dự kiến sẽ tăng đột biến. Các hợp đồng này giúp Công ty phát triển ổn định và dài hạn theo như hoạch định đã đề ra:

- Hợp đồng số 02/HĐ-GĐCTTSD ký ngày 28/10/2009
- Hợp đồng số 03/HĐ-GĐCTTSD ký ngày 28/10/2009
- Hợp đồng số 06/HĐ-GĐCTTSD ký ngày 16/12/2009
- Hợp đồng số 07/HĐ-GĐCTTSD ký ngày 16/12/2009

Kế hoạch chi tiết doanh thu và lợi nhuận được xây dựng từ dự án hai bên đường Nguyễn Văn Cừ như sau:





**Bảng 24: Kế hoạch thực hiện dự án**

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Hợp đồng	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	Các năm còn lại	Tổng dự án
<b>I</b>	<b>DOANH THU DỰ ÁN</b>	-	<b>80.000</b>	<b>100.000</b>	<b>70.000</b>	<b>250.000</b>
1	HĐ 02/HD-GĐCTTSĐ (KHU 18)	-	22.879	28.599	20.019	71.497
2	HĐ 03/HD-GĐCTTSĐ (KHU 14)	-	27.752	34.690	24.283	86.725
3	HĐ 06/HD-GĐCTTSĐ (KHU 12)	-	12.822	16.027	11.219	40.068
4	HĐ 07/HD-GĐCTTSĐ (KHU 13)	-	16.547	20.684	14.479	51.710
<b>II</b>	<b>CHI PHÍ DỰ ÁN</b>	-	<b>60.800</b>	<b>76.000</b>	<b>53.200</b>	<b>190.000</b>
1	HĐ 02/HD-GĐCTTSĐ (KHU 18)	-	17.388	21.735	15.214	54.337
2	HĐ 03/HD-GĐCTTSĐ (KHU 14)	-	21.092	26.364	18.455	65.911
3	HĐ 06/HD-GĐCTTSĐ (KHU 12)	-	9.745	12.181	8.527	30.453
4	HĐ 07/HD-GĐCTTSĐ (KHU 13)	-	12.575	15.720	11.004	39.299
<b>III</b>	<b>LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ</b>		<b>19.200</b>	<b>24.000</b>	<b>16.800</b>	<b>60.000</b>
1	HĐ 02/HD-GĐCTTSĐ (KHU 18)	-	5.491	6.864	4.805	17.160
2	HĐ 03/HD-GĐCTTSĐ (KHU 14)	-	6.660	8.326	5.828	20.814
3	HĐ 06/HD-GĐCTTSĐ (KHU 12)	-	3.077	3.846	2.692	9.615
4	HĐ 07/HD-GĐCTTSĐ (KHU 13)	-	3.972	4.964	3.475	12.411

**Chính sách cổ tức:**

Từ năm 2010 đến 2012, Hồng Phát dự kiến thực hiện chính sách chia cổ tức tối thiểu là 20%. Chính sách cổ tức hàng năm sẽ do HĐQT trình và ĐHCĐ quyết định dựa trên tình hình thực tế để đem lại lợi ích cao nhất cho các cổ đông.

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

Nền kinh tế Việt Nam đã có nhiều chuyển biến tích cực và thị trường BĐS cũng đã có nhiều dấu hiệu khởi sắc. Ngày 31/05/2010 Ngân hàng Nhà nước công bố lãi suất cơ bản vẫn giữ nguyên mức 8%, đồng thời định hướng lãi suất cho vay trên thị trường vào khoảng 12%/năm. Điều này một phần tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp BĐS huy động vốn để phát triển dự án và một phần cũng làm tăng sức cầu cho các sản phẩm của ngành. Đơn vị tư vấn tin rằng với những dự án hiện có, tiến độ triển khai như kế hoạch thì kế hoạch kinh doanh của CTCP Đầu tư Xây dựng Hồng Phát trong giai đoạn 2010 – 2012 là hoàn toàn khả thi.

Tổ chức tư vấn xin lưu ý rằng những nhận xét trên chỉ có giá trị tham khảo cho các nhà đầu tư. Tổ chức tư vấn khuyến cáo các nhà đầu tư nên tham khảo Bản cáo bạch này trước khi quyết định đầu tư. Các thông tin trình bày hoặc các nhận định nêu trên không hàm



ý Tổ chức tư vấn bảo đảm giá trị của cổ phiếu và kết quả đầu tư vào cổ phiếu này.

**16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty**

Không có

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

Không có.



## V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

### 1. Loại chứng khoán

Cổ phiếu phổ thông

### 2. Mệnh giá

10.000đ/cổ phần

### 3. Tổng số chứng khoán niêm yết

4.800.000 cổ phần

### 4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức niêm yết

- Theo Khoản 1đ, Điều 8, Nghị định 14/2007/NĐ-CP ngày 19/01/2007, Cổ đông là thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc hoặc Tổng Giám đốc, Phó Giám đốc hoặc Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của công ty phải cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 6 tháng tiếp theo, cụ thể như sau:

T T	Họ và tên	Chức danh	SL CK sở hữu	SLCK cam kết nắm giữ trong 6 tháng	SLCK cam kết nắm giữ trong vòng 1 năm
1	Trịnh Quang Tiến	Chủ tịch HĐQT	2.448.000	2.448.000	1.224.000
2	Trần Ngọc Linh	Phó chủ tịch HĐQT	10.000	10.000	5.000
3	Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch HĐQT Kiêm Giám đốc	12.275	12.275	6.138
4	Trịnh Thị Xuân Lan	Thành viên HĐQT Kiêm Phó Giám đốc	91.025	91.025	45.513
5	CT CP Đầu tư Sài Gòn Thương Tín Đại diện bởi: Lương Đình Quang	Thành viên HĐQT	252.500	252.500	126.250
6	Bùi Minh Đức	Phó Giám đốc	400	400	200
7	Đặng Công Danh	Phó Giám đốc	2.710	2.710	1.355
8	Bùi Thị Nguyên	Trưởng BKS	1.300	1.300	650
9	Nguyễn Thị Ngọc Hằng	Thành viên BKS	300	300	150
10	Phan Ngọc Điệp	Thành viên BKS	1.000	1.000	500
11	Trần Thùy Anh	Kế toán trưởng	3.300	3.300	1.650
<b>Tổng cộng</b>			<b>2.822.810</b>	<b>2.822.810</b>	<b>1.411.406</b>

- Ngoài ra, trong đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn từ 40 tỷ lên 48 tỷ, số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng như sau:

- Cổ đông hiện hữu: 600.000 cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 1 năm kể từ ngày chính thức tăng vốn (từ ngày 28/05/2010 đến 28/05/2011)



- Cổ đông chiến lược: Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Thương Tín (150.000 cổ phiếu) và Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Nam Việt (40.000 cổ phiếu) bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 1 năm kể từ ngày chính thức tăng vốn (từ ngày 28/05/2010 đến 28/05/2011)
- Cổ đông là Cán bộ nhân viên Công ty: 10.000 cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 2 năm kể từ ngày chính thức tăng vốn (từ ngày 28/05/2010 đến 28/05/2012)

## 5. Phương pháp tính giá

Theo Báo cáo tài chính năm 2009 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính quyết toán Quý III/2010, giá trị sổ sách của mỗi cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát tại các thời điểm 31/12/2009 và 30/09/2010 như sau

### Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2009

Giá trị sổ sách (31/12/2009)	=	<u>Nguồn vốn chủ sở hữu – Quỹ khen thưởng phúc lợi</u>
		Tổng số cổ phần đang lưu hành
		73.901.605.885
	=	<u>4.000.000</u>
	=	<b>18.475 đồng / cổ phiếu</b>

### Giá trị sổ sách tại thời điểm 30/09/2010

Giá trị sổ sách (30/09/2010)	=	<u>Nguồn vốn chủ sở hữu</u>
		Tổng số cổ phần đang lưu hành
		99.616.503.879
	=	<u>4.800.000</u>
	=	<b>20.753 đồng / cổ phiếu</b>

## 6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

- Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát không quy định cụ thể giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.
- Khi Công ty đăng ký niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán, tỷ lệ nắm giữ của người nước ngoài tuân 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 tối đa là 49% tổng số cổ phiếu đăng ký giao dịch của một tổ chức đăng ký niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán.

- Tỷ lệ nắm giữ của các cổ đông nước ngoài tại Công ty hiện nay là 0%

## 7. Các loại thuế có liên quan

**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 với thuế suất là 25%. Hiện nay, Công ty được giãn thời hạn nộp thuế của số thuế thu nhập doanh nghiệp hàng quý là 9 tháng kể từ ngày hết thời hạn nộp thuế và được giảm 30% số thuế phải nộp trong năm 2009 theo Nghị quyết 30/2008/NQ-CP của Chính phủ ngày 11/12/2008; Thông tư số 03/2009/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 13/01/2009; Thông tư số 12/2009/TT-BTC của Bộ tài chính ngày 22/01/2009 và công văn 353/TCT-CS ngày 29/01/2010 V/v hướng dẫn quyết toán thuế TNDN năm 2009.

Theo thông tư 39/2010/TT-BTC ngày 22/03/2010 của Bộ tài chính về gia hạn nộp thuế TNDN 2010, số thuế TNDN hàng quý được gia hạn 3 tháng kể từ ngày hết thời hạn nộp thuế.

- **Thuế Thu nhập cá nhân:** Công ty thực hiện khấu trừ và nộp theo Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/09/2008 và Thông tư số 62/2009/TT-BTC ngày 27/03/2009 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
- **Các loại thuế khác** (thuế Môn bài, thuế Tài nguyên...) : Công ty tự kê khai và nộp theo quy định hiện hành khi có phát sinh.



## **VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT**

### **1. Tổ chức kiểm toán**

#### **Công ty KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM (AISC)**

Địa chỉ : 142 Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 3, TP.HCM

Điện thoại : (84.8) 3930 5163 Fax: (84.8) 3930 4281

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

### **2. Tổ chức tư vấn**

#### **Công ty CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG SÀI GÒN THƯƠNG TÍN (SACOMBANK – SBS)**

Địa chỉ : 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3, TP.HCM

Điện thoại : (84.8) 6268 6868 Fax: (84.8) 6255 5957

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



## VII. PHỤ LỤC

- Bản sao Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh qua các lần thay đổi
- Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát;
- Sơ yếu lý lịch Thành viên HĐQT, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát, kế toán trưởng
- Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính có kiểm toán năm 2008, 2009 của Công ty
- Báo cáo tài chính của Công ty Quý III/2010
- Các phụ lục khác



TP.Cần Thơ, ngày ... tháng ... năm 2010

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HỒNG PHÁT**

**CHỦ TỊCH HĐQT**

**GIÁM ĐỐC**

**TRỊNH QUANG TIẾN**

**NGUYỄN MINH HẢI**

**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**BÙI THỊ NGUYỄN**

**TRẦN THÙY ANH**

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**NGUYỄN THANH HÙNG**