



Số: \_\_\_\_/BC.PVCL.14

Sóc Trăng, ngày 31 tháng 03 năm 2014

# **BÁO CÁO TỔNG KẾT**

## **KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2013**

### **VÀ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2014**

#### **PHẦN 1**

#### **BÁO CÁO TỔNG KẾT**

#### **HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT – KINH DOANH NĂM 2013**

##### **I. TÌNH HÌNH CHUNG**

Tình hình kinh tế thế giới và trong nước năm 2013 tiếp tục gặp nhiều khó khăn do suy thoái kinh tế và khủng hoảng nợ công xảy ra ở một số nước làm ảnh hưởng đến kinh tế, tiền tệ thế giới. Kinh tế tại địa phương cũng gặp nhiều khó khăn nhất định, ngân hàng thắt chặt tín dụng nhất là tín dụng cho bất động sản, đã làm ảnh hưởng nhiều đến nguồn vốn hoạt động của doanh nghiệp. Trong năm, thị trường chứng khoán vẫn âm ảm và sụt giảm mạnh, công ty gặp nhiều khó khăn trong việc huy động vốn. Bên cạnh đó các chủ trương chính sách của Nhà nước trong lĩnh vực bất động sản cũng chưa được thông thoáng làm cho các dự án bị chậm trễ kéo dài, các công ty kinh doanh bất động sản rơi vào hoàn cảnh khó khăn thua lỗ, thậm chí phá sản.

Dù gặp nhiều khó khăn thử thách. Lãnh đạo công ty và tập thể CBCNV tại đơn vị đã nỗ lực cố gắng, đưa ra nhiều biện pháp linh hoạt phù hợp kịp thời để thực hiện hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013.

##### **II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2013**

###### **1. Kết quả sản xuất kinh doanh**

###### **1.1. Kết quả sản xuất kinh doanh**

Chỉ tiêu	Thực hiện		Tỷ lệ (%) / 2012
	Năm 2013	Năm 2012	
<b>I. Tổng doanh thu</b>	<b>45.448.686.941</b>	<b>59.360.143.128</b>	<b>76,56%</b>
Doanh thu bán hàng & dịch vụ	44.792.193.956	58.774.899.847	
Doanh thu hoạt động tài chính	311.038.440	585.243.281	
Doanh thu hoạt động khác	345.454.545	0	
<b>II. Tổng chi phí</b>	<b>42.868.831.132</b>	<b>49.793.553.254</b>	<b>86,09%</b>

Chi phí giá vốn hàng bán	38.172.185.369	43.444.669.948	
Chi phí tài chính	311.038.440	585.243.281	
Chi phí bán hàng	299.511.317	426.424.502	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.666.165.540	5.271.136.182	
Chi phí khác	419.930.466	66.079.341	
<b>III. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>2.579.855.809</b>	<b>9.566.589.874</b>	<b>26,97%</b>
IV. Thuế TNDN	456.202.477	1.258.705.395	
<b>V. Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>2.123.653.332</b>	<b>8.307.884.479</b>	<b>25,56%</b>
VI. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	85	332	

### **1.2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch:**

Chỉ tiêu	Đã thực hiện Năm 2012	Kế hoạch năm 2013	Thực hiện năm 2013	Hoàn thành KH
<b>Tổng Doanh thu</b>	<b>59.360.143.128</b>	<b>87.000.000.000</b>	<b>45.448.686.941</b>	52,24%
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>9.566.589.874</b>	<b>14.800.000.000</b>	<b>2.579.855.809</b>	17,43%
Tỷ suất LN trước thuế /DThu	16,12%	17,01%	5,68%	
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>8.307.884.479</b>	<b>13.000.000.000</b>	<b>2.123.653.332</b>	16,34%
Tỷ suất LNST/ Doanh thu	14,00%	14,94%	4,67%	
<b>Vốn điều lệ</b>	<b>250.000.000.000</b>	<b>250.000.000.000</b>	<b>250.000.000.000</b>	100,00%
Tỷ suất LNST/ Vốn điều lệ	3,32%	5,20%	1,03%	

### **Nguyên nhân dẫn đến việc không đạt các chỉ tiêu so với kế hoạch:**

Năm 2013 là một năm thực sự khó khăn, nhất là đối với các công ty kinh doanh bất động sản. Với kết quả thực hiện như trên là không đạt các chỉ tiêu do Đại hội đồng cổ đông 2013 phê chuẩn. Sở dĩ kết quả sản xuất kinh doanh trong năm qua đạt thấp như vậy do các nguyên nhân sau:

- Do tác động trực tiếp từ khủng hoảng kinh tế kéo dài;
- Thị trường bất động sản trầm lắng, sức mua của người dân kém, ảnh hưởng đến sản lượng và doanh thu của công ty;
- Tình hình nhân sự của công ty chưa kiện toàn, trình độ chuyên nghiệp chưa cao.

## **2. Tình hình các lĩnh vực kinh doanh chính**

### **2.1. Các khoản đầu tư lớn:**

Dự án chủ lực của Công ty là Dự án Phát triển đô thị và tái định cư Khu 5A, có diện tích 112 ha đã được triển khai xây dựng và khai thác kinh doanh từ năm 2008. Trong năm 2013 dự án Khu 5A đã được điều chỉnh diện tích giảm xuống còn 110,92 ha trong đó diện tích đất khai thác kinh doanh là 60,22 ha và đất hạ tầng kỹ thuật là 50,70 ha. Đến nay đã đạt được các chỉ tiêu cơ bản như sau:

• **Về xây dựng cơ sở hạ tầng DA Khu 5A:**

Cơ sở hạ tầng kỹ thuật thuộc Tiểu dự án 1 và 5 (phần phía nam kênh Nhân Lực) đã xây dựng tương đối hoàn thiện, đang làm thủ tục chuẩn bị bàn giao Nhà nước.

Phần bờ bắc kênh Nhân Lực thuộc tiểu dự án 3, 2 và 4 đã được san lấp và đang chờ tiếp tục thi công một số hạng mục chính.

• **Về xây dựng nhà ở:**

Trong năm 2013 xây dựng mới trong khu 5A tổng cộng 50 căn, bao gồm:

- Xây 1 dãy nhà trệt LK04: 22 căn
- Xây dãy 1 trệt 1 lầu LK25: 16 căn
- Biệt thự song lập : 2 căn
- và Dân tái định tự xây nhà trệt: 10 căn

• **Các công trình công cộng – thương mại:**

- **Khu chợ đầu mối C-TM-02:** Đã đưa vào sử dụng từ đầu năm 2012.
- **2 khu bến bãi BB-02 và BB-03:** Đã xây dựng xong chuẩn bị đưa vào khai thác kinh doanh.
- **Khu nhà hàng (Hải Tượng):** do DNTN đầu tư, đã đưa vào sử dụng một phần nhà hàng ăn uống từ năm 2010. Năm 2012 xây dựng hoàn thiện thêm khu nhà hàng tiệc cưới.
- Ngoài ra đã có các đơn vị tổ chức kinh doanh đến đặt trụ sở văn phòng làm việc và buôn bán tại khu 5A.

• **Về thủ tục pháp lý:** Trong năm 2013 đã hoàn tất hồ sơ và được cấp Giấy Chứng nhận QSD đất ở và nhà ở cho 4 lôc nhà (LK33, LK34, LK35 và LK38) tổng cộng 122 căn, Công ty đã tiếp tục hoàn thành thủ tục xin tách thửa và cấp giấy chủ quyền cho 287 hộ tái định cư và các dãy nhà còn lại cho khách hàng. (Sau khi được cấp giấy chủ quyền nhà đất, Công ty sẽ thu hồi được 10% tiền nợ nhà đất tạo thêm nguồn vốn phục vụ cho SXKD).

**Về tiền sử dụng đất** Khu 5A đã nộp đến nay được 211 tỷ đồng, đã được cấp giấy Chứng nhận QSD đất 59,9 ha đất khai thác kinh doanh, số tiền còn lại sẽ được hoàn tất khi được tổng kết đối chiếu diện tích của dự án theo thực tế.

**2.2. Các công ty liên kết:** Không

**3. Tình hình các công tác khác:**

**3.1. Về Quản trị doanh nghiệp**

- Cán bộ chủ chốt: không có biến động trong năm 2013.
- Việc thể chế hóa các mối quan hệ trong Công ty là bước đầu tiên trong lộ trình xây dựng văn hóa doanh nghiệp mà Công ty đang hướng tới.

**3.2. Về lao động - tiền lương - phúc lợi**

- Về nhân sự: Đến cuối năm 2013: là 63 người (giảm 35 người), trong đó có 55 nhân viên chính thức và 8 nhân viên vệ sinh hưởng lương khoán.

- Chính sách, tiền lương:

+ Quỹ lương thực hiện: **3.234.480.365** đồng.

- + Thu nhập bình quân đầu người là 4,5 triệu đồng/người/tháng,
- + CB-CNV khi được tuyển dụng, qua thời gian thử việc được ký kết Hợp đồng lao động và tham gia BHXH, BHYT và BHTN.

**- Các hoạt động chăm lo đời sống CB-CNV:**

- + Công ty tiếp tục hỗ trợ bán nhà trả góp cho CB-CNV có nhu cầu về nhà ở để ổn định cuộc sống và làm việc.

**3.3. Về đào tạo và xây dựng nguồn nhân lực**

Trong năm 2013 đã cử 2 cán bộ nhân viên tham gia tập huấn sử dụng hệ thống công bố thông tin (hệ thống IDS) do UB Chứng khoán Nhà nước tổ chức tại TP.HCM.

**3.4. Về xây dựng thương hiệu**

Bên cạnh việc tăng cường nghiên cứu thiết kế nhà ở có mẫu mã đẹp, giá cả phù hợp, Công ty đã triển khai các hình thức quảng cáo phù hợp khả năng tài chính như tài trợ cho các Chương trình do đài PTTH Sóc Trăng tổ chức kết hợp thực hiện phim tự giới thiệu, tham gia quảng cáo trên các tạp chí chuyên ngành kinh doanh bất động sản, báo Sóc Trăng, đồng thời thiết kế in ấn các tờ rơi, catalog và các bảng pano quảng cáo... đã quảng bá hình ảnh một khu 5A sống động và hiện đại đã kích thích doanh số hàng quý được khá ổn định.

**3.5. Về công tác tài chính :**

Thực hiện tốt công tác quản lý tài chính tại đơn vị, chấp hành tốt Luật Kế toán, Luật Thống kê, đảm bảo thực hiện đúng theo yêu cầu về Luật thuế GTGT.

**3.6. Công tác xã hội**

Bên cạnh hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty cũng chú trọng công tác xã hội. Trong năm 2013 Công đoàn Công ty còn trích quỹ ủng hộ các hoạt động phong trào: Đóng góp quỹ hỗ trợ trẻ em nghèo TP Sóc Trăng, Ủng hộ đồng bào miền Trung lũ lụt, tổ chức giao lưu với các đoàn thể với số tiền... với tổng số tiền trên 3 triệu đồng.

**4. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu**

**a) Cổ phần:**

- Tổng số cổ phần:	25.000.000
- Loại cổ phần đang lưu hành:	cổ phiếu phổ thông
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do:	15.076.875
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng:	9.923.125

**b) Cơ cấu cổ đông:**

Cơ cấu cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long được tổng hợp theo nhóm cổ đông tính đến ngày 17/03/2014 như sau:

TT	Danh mục	Số cổ phần sở hữu	Giá trị (đồng)	% vốn điều lệ	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
						Cá nhân	Tổ chức
1	Trong nước	24.789.850	247.898.500.000	99,16%	1.020	1.014	6

	Cổ đông lớn (nắm giữ từ 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết trở lên)	13.697.145	136.971.450.000	54,79%	4	2	2
	Cổ đông nắm giữ từ 1% đến dưới 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết	3.852.170	38.521.700.000	15,41%	7	5	2
	Cổ đông nắm giữ dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	7.240.535	72.405.350.000	28,96%	1.009	1.007	2
<b>2</b>	<b>Nước ngoài</b>	<b>210.150</b>	<b>2.101.500.000</b>	<b>0,84%</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>0</b>
	Cổ đông lớn (nắm giữ từ 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết trở lên)	0	0	0,00%	0	0	0
	Cổ đông nắm giữ từ 1% đến dưới 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết	0	0	0,00%	0	0	0
	Cổ đông nắm giữ dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	210.150	2.101.500.000	0,84%	7	7	0
<b>Tổng cộng:</b>		<b>25.000.000</b>	<b>250.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.027</b>	<b>1.021</b>	<b>6</b>

**Danh sách cổ đông lớn, nắm giữ trên 5% vốn cổ phần đến thời điểm 17/03/2014:**

STT	Tên cổ đông	Số CMND/ ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ trọng vốn điều lệ (%)
1	Nguyễn Triệu Dũng	365271271	Lô BĐ 01.03, KDC Minh Châu, P.7, Sóc Trăng	8.200.000	32,80%
2	Nguyễn Hoàng Phương	365486866	Lô BĐ 01.03, Khu DC Minh Châu, P.7, Sóc Trăng	1.409.375	5,64%
3	CTCP Chế Biến Thủy Sản út Xi	2200203836	24 Đường Tỉnh 934, Ấp Hà Bô, Xã Tài Văn, Huyện Trần Đề, Tỉnh Sóc Trăng	2.587.770	10,35%
4	Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Tài chính Dầu khí	23/UBCK-GP	Tầng 6, tòa nhà PVFC, số 22 Ngô Quyền, Hà Nội	1.500.000	6,00%
<b>Tổng cộng</b>				<b>13.697.145</b>	<b>54,79%</b>

**c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:** Không.

**d) Giao dịch cổ phiếu quỹ:** Không.

Mặc dù các kết quả đạt được nêu trên là khá khiêm tốn, nhưng để Công ty tiếp tục phát triển vững chắc, chúng ta cần phải xác định mục tiêu hoạt động trong từng giai đoạn. Xây dựng chiến lược kinh doanh cụ thể trong ngắn hạn và dài hạn, tinh gọn bộ máy quản lý từ cấp cơ sở. Chú trọng nghiên cứu phát triển thêm nhiều sản phẩm nhà ở mới với mẫu mã đẹp và giá cả cạnh tranh. Đồng thời, cần tăng cường nghiệp vụ quản trị kinh doanh ngày càng chuyên nghiệp hơn phù hợp với yêu cầu ngày càng cao theo đà phát triển của công ty.

## PHẦN 2

### PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ NĂM 2014

Căn cứ vào kết quả sản xuất kinh doanh năm 2013, căn cứ tình hình phát triển kinh tế chung cũng như tận dụng và khai thác một cách triệt để các nguồn lực hiện có của đơn vị. Ban Giám đốc Công ty đề ra phương hướng SXKD và lập các chỉ tiêu kế hoạch năm 2014 cụ thể như sau:

#### Mục tiêu năm 2014:

Kiên toàn bộ máy điều hành và quản lý doanh nghiệp, ổn định tình hình sản xuất kinh doanh, nâng cao doanh thu và lợi nhuận.

#### Nhận định tình hình:

- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản và tình hình tài chính trong năm 2014 sẽ còn gặp nhiều khó khăn, tuy nhiên đây vẫn là một kênh đầu tư chính của công ty.

- Các lĩnh vực khác như xây dựng và kinh doanh vật liệu xây dựng sẽ được phát triển song song với kinh doanh bất động sản.

#### I. Kế hoạch kinh doanh năm 2014:

Chỉ tiêu	TH năm 2013	KH năm 2014
Tổng doanh thu	45.448.686.941	85.000.000.000
Lợi nhuận trước thuế	2.579.855.809	12.000.000.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp	456.202.477	1.800.000.000
Lợi nhuận sau thuế	2.123.653.332	10.200.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	85	408

#### II. GIẢI PHÁP THỰC HIỆN.

##### 1. Về kinh doanh: Tập trung trên các mảng chính:

\* **Hoạt động kinh doanh bất động sản:** Phần đầu đạt doanh số 60 tỷ, trong đó chủ yếu khai thác kinh doanh các sản phẩm nhà đất trong Khu đô thị 5A. Ngoài các sản phẩm nhà ở thương mại, triển khai khu nhà ở xã hội 3,6 ha tại khu vực Tiểu dự án 2 và sản phẩm nhà ở cho các đối tượng bộ đội và công an khu vực Tiểu dự án 5 của Khu 5A.

\* **Hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng:** Phần đầu đạt doanh thu 25 tỷ đồng.

##### 2. Nâng cao chất lượng công tác quản lý tài chính.

- Quan hệ với các tổ chức Tài chính, Tín dụng để tài trợ vốn cho việc triển khai đầu tư của Công ty, và hỗ trợ cho khách hàng mua nhà đất tại các dự án của Công ty.
- Xây dựng kế hoạch sử dụng vốn cho các hoạt động đầu tư của Công ty có hiệu quả cao nhất, giảm thiểu tối đa các khoản chi phí.
- Tập trung thu hồi dứt điểm tiền khách hàng còn nợ để đảm bảo nguồn vốn cho các hoạt động của Công ty.
- Thực hiện tốt công tác xây dựng kế hoạch và quản lý tài chính, kế hoạch chi phí, kế hoạch vốn và lập báo cáo tài chính theo đúng pháp luật Nhà nước và các quy định của Công ty, tổ chức niêm yết trên thị trường chứng khoán.

### **3. Kiện toàn bộ máy quản lý Doanh nghiệp một cách khoa học và hiệu quả:**

- Chú ý việc nâng cao năng lực quản trị của bộ máy quản lý và điều hành Công ty.
- Nâng cao hơn nữa tinh thần trách nhiệm của các phòng ban và cá nhân đối với các chức năng nhiệm vụ được giao.

### **4. Xây dựng cơ chế quản lý chuyên nghiệp đáp ứng yêu cầu tiến độ, chất lượng đầu tư.**

- Chú trọng thực hiện kiện toàn thủ tục trình tự đầu tư theo đúng các quy chế, quy định về quản lý đầu tư của Nhà nước và của Công ty.
- Lập tiến độ thi công chi tiết các công trình triển khai thi công; Tăng cường công tác giám sát, quản lý đôn đốc các nhà thầu có biện pháp thi công hợp lý đẩy nhanh tiến độ triển khai thực hiện dự án và đảm bảo các mục tiêu hoàn thành tiến độ.

### **5. Tăng cường hoạt động quảng bá sản phẩm, nâng cao thương hiệu.**

- Tăng cường quảng bá hình ảnh Công ty và các sản phẩm của Công ty để mở rộng thị trường bằng các phương tiện thông tin hữu hiệu như đài PTTH, pano, catalog, tờ rơi,...
- Tích cực tìm kiếm đối tác để hợp tác đầu tư đối với các dự án thành phần thương mại và dịch vụ cao cấp của Khu 5A...
- Xây dựng phương án quản lý, vận hành các Khu phố, làm tốt công tác hậu mãi đối với khách hàng...

### **6. Xây dựng kế hoạch công tác, thường xuyên kiểm điểm tình hình thực hiện các mục tiêu trọng điểm làm cơ sở đảm bảo hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch.**

- Nâng cao chất lượng công tác kế hoạch, giao chỉ tiêu KHSXKD gắn liền với các chỉ tiêu Tài chính - kế toán, Lao động - tiền lương để gắn liền trách nhiệm, nghĩa vụ, quyền lợi của các phòng ban đối với nhiệm vụ SXKD.
- Tăng cường giám sát thực hiện kế hoạch hàng tháng, quý làm cơ sở đôn đốc các phòng ban thực hiện đạt chỉ tiêu kế hoạch SXKD.

Trên đây là báo cáo sơ kết kết quả hoạt động SXKD năm 2013 và phương hướng nhiệm vụ SXKD năm 2014 của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long.

Với các kết quả đã đạt được trong năm 2013, cùng với sự lãnh đạo của BGD và Hội đồng quản trị Công ty, sự đồng lòng ủng hộ của toàn thể quý vị, chúng tôi tin tưởng rằng Công ty CP Đầu tư và phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long sẽ vượt qua khó khăn và hoàn thành tốt các mục tiêu kế hoạch SXKD năm 2014 đã đề ra.

Thay mặt Hội Đồng Quản trị, Ban Giám đốc Công ty, tôi xin chúc toàn thể các Quý vị đại biểu, Quý vị cổ đông hạnh phúc, thành đạt và nhiều sức khỏe.

Xin trân trọng cảm ơn!

**GIÁM ĐỐC CÔNG TY**

*(Đã ký)*

**Nguyễn Triệu Dũng**