

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



# BẢN CÁO BẠCH

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Giấy chứng nhận ĐKKD số 0300450962 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 07/10/2004, thay đổi lần thứ 12 ngày 24/06/2014.

### CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số /GCN - UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày tháng năm 2016)

TÓ CHỨC TƯ VẤN  
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT (BVSC)

**BAOVIET**  **Securities**  
CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT

BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI:

**Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn.**  
118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, Tp.HCM.  
Website: [www.cholonres.com.vn](http://www.cholonres.com.vn)

Điện thoại: (84-8) 3855 7332  
Fax: (84-8) 3855 7298

**Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt.**  
08 Lê Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Điện thoại: (84-4) 3928 8888  
Fax: (84-4) 3928 9888

**Chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt .**  
233 Đồng Khởi, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh.  
Website: [www.bvsc.com.vn](http://www.bvsc.com.vn)

Điện thoại: (84-8) 3821 8564  
Fax: (84-8) 3821 8566

#### Phụ trách công bố thông tin

Họ tên: Điều Thanh Quân  
118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, Tp.HCM.

Điện thoại: (84-8) 855 7332  
Fax: (84-8) 855 7298

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0300450962 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 07/10/2004, thay đổi lần thứ 12 ngày 24/06/2014)

## CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

<b>Tên cổ phiếu:</b>	Cổ phiếu CTCP Địa Ốc Chợ Lớn
<b>Mệnh giá:</b>	10.000 đồng/cổ phần.
<b>Giá bán:</b>	15.000 đồng/cổ phần.
<b>Loại cổ phiếu:</b>	Cổ phiếu phổ thông.
<b>Tổng số lượng phát hành:</b>	2.519.649 cổ phần.
- Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu:	2.519.649 cổ phiếu.
- Giá bán cho cổ đông hiện hữu:	15.000 đồng/cổ phiếu.
<b>Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá:</b>	25.196.490.000 đồng (Hai mươi lăm tỷ một trăm chín mươi sáu triệu bốn trăm chín mươi nghìn đồng).

### TỔ CHỨC TƯ VẤN:

#### Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt

Trụ sở chính: 08 Lê Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.  
Điện thoại: (84-4) 3928 8888 Fax: (84-4) 3928 9888  
Chi nhánh: 233 Đồng Khởi, Quận 1, Tp.HCM.  
Điện thoại: (84-8) 3821 8564 Fax: (84-8) 3821 8566  
Website: www.bvsc.com.vn

### TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

#### Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán & Kiểm toán Phía Nam (AASCS)

Trụ sở chính: 29 Võ Thị Sáu, Phường Đa Kao, Quận 1, TPHCM.  
Điện thoại: (84-8) 3820 5944 Fax: (84-8) 3820 5942  
Website: www.aascs.com.vn Email: info@aascs.com.vn

## MỤC LỤC

<b>I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....</b>	<b>5</b>
1. Rủi ro về kinh tế : .....	5
2. Rủi ro pháp luật:.....	5
3. Rủi ro về đặc thù ngành:.....	5
3.1. Rủi ro về thời gian thi công kéo dài làm tăng chi phí .....	5
3.2. Rủi ro trong khâu tiêu thụ thành phẩm.....	6
3.3. Rủi ro về biến động giá nguyên liệu đầu vào .....	6
4. Rủi ro của đợt phát hành và rủi ro của dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán:.....	6
4.1. Rủi ro của đợt chào bán .....	6
4.2. Rủi ro của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán.....	6
5. Rủi ro pha loãng cổ phiếu từ đợt phát hành .....	7
6. Rủi ro khác:.....	7
<b>II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....</b>	<b>8</b>
1. Tổ chức phát hành:.....	8
2. Tổ chức tư vấn: .....	8
<b>III.CÁC KHÁI NIỆM:.....</b>	<b>9</b>
<b>IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH: .....</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:.....	11
2. Cơ cấu tổ chức công ty: .....	12
3. Cơ cấu bộ máy quản lý công ty: .....	13
4. Danh sách, cơ cấu cổ đông hiện tại:.....	15
4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan:.....	15
4.2. Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ.....	15
4.3. Cơ cấu cổ đông của Công ty trên mức vốn thực góp hiện tại (ngày 26/02/2016).....	16
5. Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của tổ chức phát hành: .....	16

5.1. Danh sách Công ty nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối của Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn :	16
5.2. Danh sách Công ty mà Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối:	16
<b>6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty</b>	<b>16</b>
<b>7. Hoạt động kinh doanh:</b>	<b>17</b>
7.1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh qua các năm:	17
7.2. Doanh thu và lợi nhuận theo từng nhóm sản phẩm, dịch vụ qua các năm:	19
7.3. Tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh hay cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực đầu tư, sản xuất kinh doanh hay cung cấp dịch vụ chính của tổ chức phát hành:	20
7.4. Hoạt động Marketing:	21
7.5. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền:	21
7.6. Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã ký kết:	21
<b>8. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong 02 năm gần nhất và 3 tháng đầu năm 2016:</b>	<b>22</b>
8.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2014, 2015, và 3 tháng đầu năm 2016:	22
8.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2014, 2015:	22
<b>9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành:</b>	<b>23</b>
<b>10. Chính sách đối với người lao động:</b>	<b>25</b>
10.1. Số lượng và cơ cấu người lao động trong Công ty:	25
10.2. Chính sách đối với người lao động:	25
<b>11. Chính sách cổ tức:</b>	<b>26</b>
<b>12. Tình hình tài chính:</b>	<b>27</b>
12.1. Các chỉ tiêu cơ bản:	27
12.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:	29
<b>13. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng</b>	<b>30</b>
13.1. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị:	31
13.2. Danh sách thành viên Ban kiểm soát:	37
13.3. Danh sách thành viên Ban Tổng Giám đốc:	40
13.4. Kế toán trưởng:	40
<b>14. Tài sản:</b>	<b>41</b>
<b>15. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2016:</b>	<b>42</b>
<b>16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức:</b>	<b>43</b>
<b>17. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức</b>	<b>43</b>
<b>18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty:</b>	<b>43</b>

19. Các thông tin tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu:.....	43
<b>V. CỔ PHIẾU PHÁT HÀNH.....</b>	<b>44</b>
1. Tên cổ phiếu phát hành:.....	44
2. Loại cổ phiếu:.....	44
3. Mệnh giá:.....	44
4. Đối tượng phát hành:.....	44
5. Tổng số cổ phiếu phát hành:.....	44
6. Giá chào bán dự kiến:.....	44
7. Phương pháp tính giá:.....	44
8. Phương thức phân phối:.....	44
8.1. Phương thức làm tròn cổ phiếu khi thực hiện quyền mua:.....	44
8.2. Phương thức xử lý số cổ phiếu lẻ và cổ phiếu chào bán không hết:.....	44
8.3. Điều kiện hủy bỏ đợt phát hành.....	44
8.4. Các điều khoản khác có liên quan.....	45
9. Thời gian phân phối cổ phiếu:.....	45
10. Đăng ký mua cổ phiếu:.....	45
10.1. Thời hạn đăng ký mua.....	45
10.2. Đăng ký mua cổ phiếu và chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu.....	45
10.3. Phương thức thanh toán:.....	45
10.4. Chuyển giao cổ phiếu.....	45
10.5. Quyền lợi người mua cổ phiếu:.....	45
10.6. Số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu.....	46
11. Phương thức thực hiện quyền.....	46
12. Giới hạn tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài:.....	46
13. Quy định về hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng:.....	46
14. Các loại thuế có liên quan đến cổ phiếu chào bán.....	46
15. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu:.....	47
<b>VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....</b>	<b>48</b>
1. Mục đích chào bán:.....	48
2. Phương án khả thi của dự án Cao ốc Bình Đông Chợ Lớn:.....	48

---

VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....	53
VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC CHÀO BÁN: .....	54
IX. PHỤ LỤC: .....	55

## I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

### 1. Rủi ro về kinh tế :

Nền kinh tế tăng trưởng hoặc suy giảm trực tiếp ảnh hưởng đến sự phát triển của ngành đầu tư kinh doanh bất động sản. Sự phát triển kinh tế luôn đi cùng với sự gia tăng các khoản đầu tư vào xây dựng hạ tầng cơ sở và đầu tư xây dựng dân dụng, đầu tư địa ốc, nhà ở... Đồng thời, nền kinh tế phát triển ổn định tạo điều kiện thuận lợi cho các hoạt động đầu tư tài chính và mang lại nhiều cơ hội đầu tư hiệu quả. Ngược lại, nếu nền kinh tế suy thoái, tốc độ tăng trưởng kinh tế giảm, nguồn thu nhập của nền kinh tế giảm, dẫn tới nhu cầu về xây dựng hạ tầng cơ sở, nhu cầu về nhà ở, văn phòng cho thuê cũng giảm theo. Trong năm 2016 các nhà điều hành kinh tế đều đánh giá nền kinh tế Việt Nam sẽ tiếp tục phục hồi, dự kiến mức tăng trưởng đạt 6,2%. Song vẫn còn nhiều phức tạp, ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp trong nước. Nhiều dự án đầu tư bất động sản thiếu vốn, tiến độ thi công xây dựng bị đình trệ. Điều đó ảnh hưởng tiêu cực đến kết quả kinh doanh của các công ty hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản nói chung và Công ty nói riêng. Để hạn chế rủi ro do nền kinh tế gây ra ảnh hưởng đến kế hoạch doanh thu lợi nhuận của Công ty, khi xây dựng kế hoạch kinh doanh Công ty đã tính đến rủi ro tốc độ tăng trưởng của ngành nói riêng và nền kinh tế nói chung.

### 2. Rủi ro pháp luật:

Các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp và các văn bản pháp luật chuyên ngành có liên quan.

Ngoài ra, là một Công ty Đại chúng, hoạt động của Công ty sẽ phải tuân thủ theo Luật chứng khoán, các văn bản pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán. Hiện nay, hệ thống văn bản pháp luật của Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, vì thế các luật và văn bản dưới luật trên có thể sẽ còn được điều chỉnh cho phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế, những thay đổi của hệ thống pháp luật, chính sách trong nước có thể ảnh hưởng đến kế hoạch chính sách kinh doanh của Công ty. Để hạn chế rủi ro này, Công ty luôn chú trọng nghiên cứu, nắm bắt các đường lối chủ trương của Đảng và Nhà Nước để từ đó xây dựng chiến lược, kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh cho phù hợp.

### 3. Rủi ro về đặc thù ngành:

#### 3.1. Rủi ro về thời gian thi công kéo dài làm tăng chi phí

Đặc thù ngành và quy định của pháp luật trong lĩnh vực bất động sản đòi hỏi các doanh nghiệp cần phải có qui mô lớn về vốn trong thời gian dài, do tốc độ giải ngân rất chậm và thời gian đầu tư, đền bù, giải tỏa, thi công, nghiệm thu, bàn giao công trình thường kéo dài. Quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu

thường mất rất nhiều thời gian. Do vậy, đã ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình tài chính của các công ty xây dựng như tăng chi phí và giá thành; công nợ phải thu; phải trả và dòng tiền hoạt động.

### **3.2. *Rủi ro trong khâu tiêu thụ thành phẩm***

Ngoài ra, những yếu tố khác cũng có thể gây rủi ro nhất định cho doanh nghiệp như: Khách hàng vi phạm cam kết mua bán; Thay đổi của thị trường vốn vay và cổ phiếu có thể gây khó khăn cho việc tìm nguồn tài trợ vốn; Thay đổi lãi suất, thuế suất và các chi phí khác; Thay đổi về thị hiếu của khách hàng đối với loại hình và địa điểm phát triển bất động sản trên một phân khúc thị trường nhất định, dẫn đến mất cân đối cung cầu.

### **3.3. *Rủi ro về biến động giá nguyên liệu đầu vào***

Giá cả các yếu tố đầu vào của ngành xây dựng, đặc biệt là xi măng, sắt thép vẫn có xu hướng biến động làm ảnh hưởng đến chi phí đầu vào của Công ty, làm biến động kết quả của Công ty.

Tuy nhiên, nền kinh tế đang dần ổn định, nhu cầu về nhà ở, thuê cao ốc, văn phòng và đầu tư hạ tầng cơ sở sẽ phát triển trong tương lai. Dự báo diễn biến của thị trường tương lai cho thấy nhiều khả năng thị trường bất động sản Việt Nam sẽ tiếp tục tăng trưởng trong thời gian tới, nhưng sẽ xuất hiện xu hướng cạnh tranh mạnh hơn. Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn đã có uy tín trong ngành và được nhiều đối tượng khách hàng, nhà đầu tư tổ chức biết đến nên hoạt động của Công ty là tương đối ổn định. Vấn đề khó khăn nhất của công ty là đảm bảo huy động vốn kịp thời cho các dự án và dòng tiền luân chuyển kinh doanh.

## **4. *Rủi ro của đợt phát hành và rủi ro của dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán:***

### **4.1. *Rủi ro của đợt chào bán***

Giá cổ phiếu của Công ty đóng cửa tại ngày 20/04/2016 là 24.000 đồng, theo phương án phát hành giá chào bán cho cổ đông hiện hữu bằng 15.000 đồng/cổ phiếu. Với mức chênh lệch giá giữa giá thị trường và giá chào bán cho cổ đông hiện hữu thì khả năng bán hết số cổ phần dự kiến chào bán là khả thi. Nhưng từ nay đến ngày chính thức phát hành thị trường có những thay đổi khó lường trước được như thế nào nên tại ngày chính thức phát hành vẫn còn tiềm ẩn rủi ro Công ty sẽ không bán hết số cổ phần chào bán.

### **4.2. *Rủi ro của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán***

Đợt phát hành này Công ty sử dụng tiền thu được đầu tư vào dự án bất động sản tại số 99 Bến Bình Đông, Quận 8, Tp. Hồ Chí Minh. Nếu dự án này được thực hiện không theo đúng tiến độ thì sẽ ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, tại tờ trình phương án phát hành vốn đã có phương án cho trường hợp không thu được số tiền từ đợt chào bán, đó là xin phép UBCK Nhà nước gia hạn giấy phép phát hành nếu cần thiết



hoặc sử dụng nguồn vốn vay để bổ sung.

### **5. Rủi ro pha loãng cổ phiếu từ đợt phát hành**

Số lượng cổ phần của Công ty thời điểm hiện tại là 5.039.709 cổ phần, số lượng cổ phần của Công ty sau phát hành là 7.558.947 cổ phần, số lượng phát hành thêm là 2.519.649 cổ phần. Do số lượng cổ phần của Công ty tăng, nên ngay sau khi phát hành thu nhập trên một cổ phiếu của Công ty sẽ bị pha loãng. Giả sử đến ngày 30/09/2016 đợt phát hành sẽ kết thúc, Công ty sẽ thu được toàn bộ số tiền từ đợt phát hành trên.

<b>STT</b>	<b>NỘI DUNG</b>	<b>NĂM 2016 (dự tính)</b>
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2016 (đồng)	20.280.000.000
2	Vốn chủ sở hữu trước thời điểm phát hành (30/03/2016) (đồng)	173.224.366.430
3	Số lượng cổ phần đầu năm 2016 (cổ phần) – Cổ phiếu quỹ	5.039.298
4	Số lượng cổ phần phát hành cho cổ đông hiện hữu	2.519.649
5	Số lượng cổ phần sau khi phát hành (cổ phần) $\{=(3)+(4)\}$	7.558.947
6	Số lượng cổ phần bình quân gia quyền sau khi phát hành tại thời điểm tháng 9/2016 (cổ phần) $\{=(3)\times 9+(5)\times 3\}/12\}$	5.669.519
7	Vốn chủ sở hữu năm 2016 sau thời điểm phát hành (đồng)	211.019.101.430
8	Thu nhập/cổ phần trước khi phát hành cho cổ đông hiện hữu (đồng/cổ phần) $\{=(1)/(3)\}$	4.024
9	Thu nhập/cổ phần điều chỉnh (đồng/cổ phần) $\{=(1)/(6)\}$	3.577
10	Giá trị sổ sách 1 cổ phần trước khi phát hành cho cổ đông hiện hữu (đồng/cổ phần) $\{=(2)/(3)\}$	34.372
11	Giá trị sổ sách 1 cổ phần sau khi phát hành (đồng/cổ phần) $\{=(7)/(5)\}$	27.916

Trên thực tế, sự khác biệt về tốc độ tăng trưởng của lợi nhuận và vốn chủ sở hữu sẽ có ảnh hưởng đến chỉ số EPS cũng như giá trị sổ sách của Công ty. Rủi ro pha loãng này sẽ được giảm đi khi Công ty sử dụng số tiền huy động được từ đợt phát hành để đầu tư và triển khai dự án một cách hiệu quả nhất. Vì vậy, nhà đầu tư cần có những đánh giá cẩn trọng về vấn đề này.

### **6. Rủi ro khác:**

Các rủi ro khác như thiên tai, dịch họa, hỏa hoạn .v.v... là những rủi ro bất khả kháng. Nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty.

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

### **1. Tổ chức phát hành:**

<b>Ông Trần Văn Châu</b>	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
<b>Ông Nguyễn Xuân Dũng</b>	Chức vụ: Tổng giám đốc
<b>Ông Điều Thanh Quân</b>	Chức vụ: Kế toán trưởng
<b>Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên</b>	Chức vụ: Trưởng ban kiểm soát

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

### **2. Tổ chức tư vấn:**

Đại diện theo pháp luật:

<b>Ông Nhữ Đình Hòa</b>	Chức vụ: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt
<b>Ông Võ Hữu Tuấn</b>	Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Tp.HCM - Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn. 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 Địa Ốc Chợ Lớn cung cấp.

### III. CÁC KHÁI NIỆM:

Công ty:	Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn
Tổ chức tư vấn:	Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt
BVSC:	Tên viết tắt của Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt
RCL:	Tên viết tắt của Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn
DHDCĐ:	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT:	Hội đồng quản trị
BKS:	Ban kiểm soát
BTGD:	Ban Tổng Giám đốc
TGD:	Tổng Giám đốc
P.TGD:	Phó Tổng Giám đốc
CTCP:	Công ty cổ phần
CNĐKKD:	Chứng nhận đăng ký kinh doanh
TNHH:	Trách nhiệm hữu hạn
QLDN:	Quản lý doanh nghiệp
CPQL:	Chi phí quản lý
CPBH:	Chi phí bán hàng
CBCNV:	Cán bộ công nhân viên
TSCĐ:	Tài sản cố định
BCTC:	Báo cáo tài chính
GTGT:	Giá trị gia tăng

#### IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH:

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

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

Công ty Cổ phần địa ốc Chợ Lớn trước đây là Công ty xây dựng và dịch vụ nhà quận 8, được sát nhập từ Xây dựng Sửa chữa Nhà và Xí nghiệp Quản lý Phát triển Nhà Quận 8. Ngày 31/07/1998, Công ty Xây dựng và Dịch vụ Nhà Quận 8 là doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước trở thành thành viên của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn theo Quyết định số 3326/QĐ-UB ngày 26/06/1998 của Ủy ban Nhân dân Tp.HCM. Đến ngày 31/12/2003, Ủy ban Nhân dân Tp.HCM ra quyết định số 5828/QĐ-UB chuyển đổi thành Công ty cổ phần theo chủ trương cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, nhằm nâng cao hiệu quả trong sản xuất kinh doanh, tạo thế chủ động về vốn, nguồn nhân lực và khả năng cạnh tranh ngày càng cao của doanh nghiệp. Ngày 14/06/2007, Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn chính thức niêm yết tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán RCL, với vốn điều lệ là 15 tỷ đồng với lĩnh vực hoạt động chính của doanh nghiệp là kinh doanh bất động sản, thiết kế và thi công công trình dân dụng và công nghiệp.

###### Những thành tựu đã đạt được:

- Năm 1989, từ những năm đầu hoạt động, Công ty đã thực hiện việc đầu tư xây dựng và phát triển chủ yếu các khu dân cư mới phục vụ nhu cầu nhà ở của CBCNV, người dân tại Quận 8, các khu tái định cư phục vụ cho các chương trình giải tỏa cải tạo kênh rạch trên địa bàn Quận như khu dân cư Rạch Ông Phường 2, thương xá Nhị Thiên Đường, Khu dân cư Bùi Minh Trực 1 Phường 5, Xóm Đầm Phường 10, Khu Bình Đăng Phường 6... Ngoài ra, Công ty còn thực hiện xây dựng và sửa chữa các công trình công cộng khác của Quận như xây dựng, sửa chữa trường học, bệnh viện và các khu công ích khác...
- Năm 1998 với định hướng phát triển của Công ty, từ một vùng đất chuyên về sản xuất nông nghiệp, kênh rạch chằng chịt, những dự án mới được triển khai thực hiện nhằm phục vụ nhu cầu nhà ở và đi lại của người dân nơi đây. Đến năm 2006, những dãy nhà mới được mọc lên khang trang, giao thông thông thoáng tại các phường 4,5 và 6 làm thay đổi một phần bộ mặt của Quận 8.
- Cũng từ năm 2004, Công ty đã chuyển qua hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần. Điều này đã tiếp thêm sức mạnh cho công ty trong hoạt động điều hành sản xuất kinh doanh, tăng thêm tính tự chủ, chủ động về nguồn vốn và nhân lực. Với cơ chế tự chủ mới, Công ty đã mạnh dạn mở rộng địa bàn và hình thức đầu tư, củng cố địa bàn hoạt động cũ, đẩy mạnh đầu tư sang các khu vực tiềm năng phát triển khác, đầu tư gián tiếp dưới hình thức liên kết liên doanh với các đơn vị khác trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Như liên doanh đầu tư khu dân cư 28ha xã Nhơn Đức – huyện Nhà Bè, khu dân cư An Phú Tây – Bình Chánh, khu dân cư phía Nam đường Xuyên Á Mộc Bài –

Tây Ninh, khu dân cư Phước Thiện – Nhơn Trạch – Đồng Nai, khu công nghiệp – khu dân cư Đức hòa III...

- Từ một doanh nghiệp Nhà nước với nguồn vốn hoạt động chỉ 171 triệu đồng, đến nay Công ty đã phát triển thành một doanh nghiệp cổ phần với vốn điều lệ là 50 tỷ đồng, và thành lập hai xí nghiệp về thi công các công trình dân dụng và công nghiệp trong và ngoài Công ty.

Trong những năm thị trường địa ốc có lúc thăng trầm, có lúc sôi động, làm ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các công ty địa ốc nói chung và công ty nói riêng, nhưng với sự chủ động trong đường lối chiến lược phát triển, Ban lãnh đạo Công ty luôn chủ động trong công tác đầu tư, mở rộng và phát triển thương hiệu của Công ty, đa dạng hóa các loại hình hoạt động sản xuất kinh doanh, chuẩn bị các dự án gối đầu để không bị động khi thị trường có những biến động không thuận lợi cho hoạt động của Công ty. Hiện nay, Công ty đang đầu tư xây dựng các khu chung cư cao tầng phục vụ cho các đối tượng khác nhau, tạo nguồn sản phẩm nhà ở dồi dào, đa dạng. Công ty đã và đang trong giai đoạn thực hiện đầu tư xây dựng chung cư 99 Bến Bình Đông Phường 11 Quận 8 quy mô 15 tầng, chung cư B Bùi Minh Trục III Phường 5 Quận 8 với quy mô 3 đơn nguyên cao 18 tầng...

Doanh thu của Công ty từ việc kinh doanh các căn nhà tại khu dân cư như Bình Dã, khu dân cư Bùi Minh Trục II, III, khu dân cư Cao Lỗ, khu dân cư Tạ Quang Bửu, khu A Chung cư Bùi Minh Trục III... Các khu dân cư luôn đáp ứng được yêu cầu của người dân với cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh, công tác chủ quyền được công ty thực hiện đúng quy định nhằm tạo sự tin tưởng và đảm bảo quyền lợi của người dân. Trong 5 năm gần đây, doanh thu xây lắp cũng tăng đáng kể, trước đây công tác xây lắp chủ yếu là thi công xây dựng các công trình do công ty làm chủ đầu tư và nhận thi công các công trình dân dụng. Hiện nay, Công ty đang đầu tư trang thiết bị hiện đại, tham gia đấu thầu và thi công các công trình công nghiệp bên ngoài như các công trình siêu thị Coopmart trong khắp cả nước, nhà xưởng, nhà làm việc của Tổng CTCP may Việt Tiến, xây dựng cho Trường Đại học Mở Tp.Hồ Chí Minh và nhiều công trình dân dụng và công nghiệp khác với giá trị trên 500 tỷ đồng.

### **1.2. Giới thiệu về Công ty:**

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn
- Tên viết bằng tiếng nước ngoài: Cho Lon Real Estate Joint Stock Company
- Tên viết tắt: ChoLonRes
- Niêm yết tại: Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội
- Mã chứng khoán: RCL
- Logo:



- Vốn điều lệ: 50.397.090.000 đồng
- Tương ứng với : 5.039.709 cổ phiếu phổ thông
- Trụ sở chính: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, Tp.HCM
- Điện thoại: (84.8) 3855 7332
- Fax: (84.8) 3855 7298
- Website: cholonres.com.vn
- Email: cholonres@yahoo.com.vn
- Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh: Số 0300450962 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 07/10/2004, thay đổi lần thứ 12 ngày 24/06/2014.
- Ngành nghề kinh doanh của Công ty:
  - Quản lý và kinh doanh nhà; xây dựng công trình công cộng, xây dựng công trình - nhà ở; sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng; thiết kế mẫu nhà ở cho nhiệm vụ kinh doanh nhà ở của đơn vị.
  - San lấp mặt bằng; thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp.
  - Lập dự án đầu tư xây dựng các công trình nhà, khu dân cư thuộc dự án nhóm B, C; lập hồ sơ mời thầu, tư vấn tổ chức đấu thầu; hợp đồng kinh tế các công trình xây dựng nhà, khu dân cư nhóm B, C; thiết kế quy hoạch khu dân dụng, khu công nghiệp; thiết kế san lấp mặt bằng, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu dân dụng, khu công nghiệp; thẩm định thiết kế kiến trúc, dự toán các công trình xây dựng; lập họa đồ hiện trạng nhà ở; khảo sát thiết kế, giám sát thi công các công trình dân dụng, công nghiệp.
  - Cho thuê nhà, văn phòng, mặt bằng; dịch vụ nhà đất; mua bán hàng, trang trí nội thất; thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình; thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; thiết kế nội – ngoại thất công trình; tư vấn quản lý dự án; thẩm tra dự án đầu tư; tư vấn giám sát kỹ thuật công trình; tư vấn xây dựng; môi giới bất động sản – kinh doanh nhà ở, cụ thể: cho thuê nhà ở, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để sang nhượng nhà ở, để bán hoặc cho thuê, dịch vụ mua bán cho thuê nhà ở.

## 2. Cơ cấu tổ chức công ty:

Hiện tại, Công ty có 3 đơn vị trực thuộc:

- Xí nghiệp xây dựng
  - Có nhiệm vụ thiết kế, thi công xây dựng công trình công cộng, công trình nhà ở, sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, chủ yếu cho các công trình do Công ty làm chủ đầu tư
  - Văn phòng đặt tại 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, Tp.HCM
  - Điện thoại: (08) 39.814.958 - Fax: (08) 39. 813.849

- Xí nghiệp xây lắp
  - Có nhiệm vụ thiết kế, thi công xây dựng công trình công cộng, công trình nhà ở, sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, chủ yếu cho các công trình do các đơn vị bên ngoài khác làm chủ đầu tư
  - Văn phòng đặt tại 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, Tp.HCM
  - Điện thoại: (08) 22.133.892 - Fax: (08) 62.635.089
- Sàn giao dịch bất động sản
  - Có nhiệm vụ thực hiện các dịch vụ về nhà đất, tư vấn pháp lý, thiết kế, giám sát, mua bán nhà đất, kinh doanh vật liệu xây dựng, trang trí nội thất, quản lý và cho thuê nhà của Công ty
  - Văn phòng đặt tại 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, Tp.HCM
  - Điện thoại: (08) 38.557.332 - Fax: (08) 38.557.298

### 3. Cơ cấu bộ máy quản lý công ty:

Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn được tổ chức và điều hành theo mô hình Công ty Cổ phần, tuân thủ theo:

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam được Quốc hội khóa XIII thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn;
- Luật và các quy định khác có liên quan;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn do Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn được thành lập từ việc cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Xây dựng và Dịch vụ nhà Quận 8 theo quyết định số 5828/QĐ-UB ngày 31/12/2003 của Ủy ban Nhân dân Tp.HCM.
- Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty chi tiết được thể hiện theo sơ đồ dưới đây, cụ thể:

**Đại hội đồng cổ đông** : là cơ quan có thẩm quyền cao nhất quyết định mọi vấn đề quan trọng của Công ty theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. ĐHĐCĐ là cơ quan thông qua chủ trương chính sách đầu tư trong việc phát triển Công ty, quyết định cơ cấu vốn, bầu ra cơ quan quản lý và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty.

**Hội đồng quản trị** : là cơ quan quản lý Công ty có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc ĐHĐCĐ quyết định.

Định hướng các chính sách tồn tại và phát triển để thực hiện các quyết định của ĐHĐCĐ thông qua việc hoạch định chính sách, ra nghị quyết hành động cho từng thời điểm phù hợp với tình hình SXKD của Công ty.

**Ban kiểm soát** : Do Đại hội đồng cổ đông bầu, thay mặt cổ đông kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty.

**Ban điều hành** : Do Hội đồng quản trị bổ nhiệm gồm Tổng Giám đốc, các Phó Tổng giám đốc, kế toán trưởng. Tổng giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, chịu trách nhiệm trước HĐQT, quyết định theo thẩm quyền tất cả các vấn đề liên quan đến hoạt động SXKD của Công ty.

Các Phó Tổng giám đốc và Kế toán trưởng do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của Tổng giám đốc.

**Các phòng nghiệp vụ**

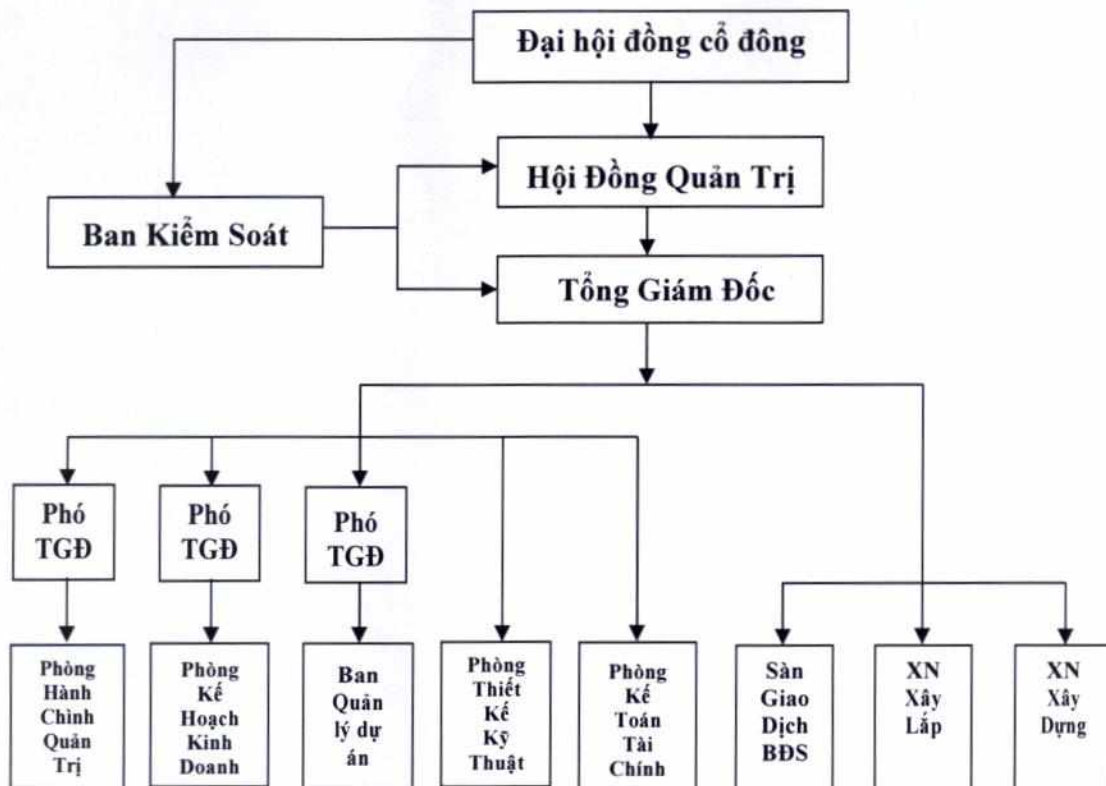
- Phòng Hành chính – Quản trị: có nhiệm vụ quản lý điều hành công tác hành chính, tổ chức của Công ty, theo dõi, giải quyết các chế độ chính sách cho người lao động.
- Phòng Kế toán - Tài chính: có nhiệm vụ tổ chức bộ máy kế toán, quản lý tài chính của Công ty, lập sổ sách, hạch toán, báo cáo số liệu kế toán.
- Phòng Kế hoạch – Kinh doanh: có nhiệm vụ định hướng phát triển sản xuất kinh doanh; thu thập và phân tích đánh giá thông tin về thị trường giá cả bất động sản; lập phương án kinh doanh cụ thể về mua, bán, thuê và cho thuê nhà đất; và xây dựng kế hoạch của Công ty trong từng thời kỳ, ngắn hạn, trung hạn và dài hạn.
- Phòng Thiết kế - Kỹ thuật: có nhiệm vụ quản lý mọi hoạt động về chuyên môn nghiệp vụ trong lĩnh vực kỹ thuật thi công, tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát và dịch vụ về thiết kế kỹ thuật.
- Ban quản ký dự án Cao ốc Bình Đông: có nhiệm vụ quản lý, giám sát phát triển dự án Cao ốc Bình Đông.
- Ban quản lý dự án Bùi Minh Trục: có nhiệm vụ quản lý, giám sát phát triển dự án Bùi Minh Trục

**Các đơn vị trực thuộc**

- Sàn giao dịch bất động sản: xem phần IV.2
- Xí nghiệp xây lắp: xem phần VI.2
- Xí nghiệp xây dựng: xem phần VI.2



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CTCP ĐỊA ỐC CHỢ LỚN



4. Danh sách, cơ cấu cổ đông hiện tại:

Căn cứ theo Danh sách cổ đông chốt tại thời điểm gần nhất ngày 26/02/2016, cơ cấu cổ đông của Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn như sau:

4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan:

Stt	Tên cổ đông	Số đăng ký sở hữu	Địa chỉ	Slep sở hữu	Tỷ lệ (%)
1	Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	0301479844-1	41 Sương Nguyệt Ánh, P.Bến Thành, Q.1, HCM	1.512.000	30,00%
2	America LLC	CA5883	PO Box CR-56766 Suite NAS485, Nassau Bahamas	645.900	12,82%
3	Shih Kuan Tung	IA2860	No.81, Mincyuan RD., Sinshih Township, Tainan County 744, Taiwan R.O.C	286.352	5,68%
<b>Tổng cộng</b>				<b>2.444.252</b>	<b>48,50%</b>

Nguồn: CTCP Địa Ốc Chợ Lớn

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn được thành lập từ việc cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Xây dựng và Dịch vụ nhà Quận 8 theo quyết định số 5828/QĐ-UB ngày 31/12/2003 của Ủy ban Nhân dân Tp.HCM và chính thức niêm yết tại Trung tâm giao dịch

chứng khoán Hà Nội vào ngày 14/06/2007 nên thời hạn quy định đối với cổ đông sáng lập không còn hiệu lực.

**4.3. Cơ cấu cổ đông của Công ty trên mức vốn thực góp hiện tại (ngày 26/02/2016)**

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số CP sở hữu	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Cổ đông là tổ chức</b>	<b>32</b>	<b>2.266.627</b>	<b>44,98%</b>
1	Trong nước	23	1.514.492	30,05%
2	Nước ngoài	9	751.724	14,92%
<b>II</b>	<b>Cổ đông cá nhân</b>	<b>532</b>	<b>2.773.082</b>	<b>55,02%</b>
1	Trong nước	503	2.398.026	47,58%
2	Nước ngoài	29	375.056	7,44%
<b>III</b>	<b>Cổ phiếu quỹ</b>		<b>411</b>	<b>0,00%</b>
<b>Tổng</b>		<b>564</b>	<b>5.039.709</b>	<b>100,00%</b>

*Nguồn: CTCP Địa Ốc Chợ Lớn*

**5. Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của tổ chức phát hành:**

**5.1. Danh sách Công ty nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối của Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn :**

Không có.

**5.2. Danh sách Công ty mà Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối:**

Không có.

**6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty**

Vốn điều lệ của Công ty tại thời điểm cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước theo Giấy CNĐKKD số 0300450962 ngày 07/10/2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp là 15.000.000.000 đồng và theo Giấy CNĐKKD thay đổi lần thứ 12 ngày 24/06/2014 là 50.397.090.000 đồng, cụ thể như sau:

Thời điểm tăng vốn	Giá trị vốn tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng (đồng)	Hình thức tăng vốn
2004		15.000.000.000	Tại thời điểm thành lập công ty cổ phần (chuyển từ doanh nghiệp Nhà nước sang công ty cổ phần)
05/11/2008	10.000.000.000	25.000.000.000	Phát hành cổ phiếu thường từ quỹ đầu tư phát triển
12/04/2010	4.999.740.000	29.999.740.000	Chia cổ tức bằng cổ phiếu
28/12/2010	14.997.890.000	44.997.630.000	Phát hành cổ phiếu thường từ quỹ đầu tư phát triển
11/06/2013	5.399.460.000	50.397.090.000	Chia cổ tức bằng cổ phiếu

*Nguồn: Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn*

## 7. Hoạt động kinh doanh:

### 7.1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh qua các năm:

Công ty hiện có các nhóm dịch vụ chính như sau: kinh doanh nhà, xây lắp và dịch vụ khác. Trong đó doanh thu từ việc kinh doanh nhà chiếm tỷ trọng chủ yếu trong các năm qua.

#### a. Hoạt động xây lắp:

Hoạt động xây lắp của RCL tập trung vào xây lắp dân dụng và được thực hiện bởi hai xí nghiệp là Xí nghiệp xây dựng và Xí nghiệp xây lắp. Theo số liệu của báo cáo tài chính, Xí nghiệp xây dựng chủ yếu thực hiện các dự án bất động sản của Công ty, còn Xí nghiệp xây lắp chủ yếu thực hiện các dự án của khách hàng.

Một số hợp đồng đã và đang được RCL thực hiện trong thời gian gần đây là thi công nhà xưởng cơ khí Thủ Đức, thi công kho thực phẩm Bình Dương, thi công cơ sở hạ tầng khu Nhơn Đức, Nhà Bè, xây mới và sửa chữa các siêu thị Co.op Mart tại nhiều địa điểm khác nhau như Cao Lãnh, Bến Tre hay Rạch Giá. Trong đó, Co.op Mart là khách hàng thường xuyên của Công ty nhiều năm qua và là nhân tố chính cho sự tăng trưởng doanh thu xây lắp.

Nhờ ký kết được nhiều hợp đồng xây dựng mà hoạt động xây lắp đã đạt được kết quả rất ấn tượng. Kết quả tăng trưởng này càng ấn tượng hơn trong bối cảnh thị trường bất động sản đóng băng và rất nhiều doanh nghiệp xây lắp khác gặp khó khăn.

Giống như cả ngành xây dựng nói chung, hoạt động này của RCL có biên lợi nhuận gộp thấp, chỉ khoảng 10%. Bởi vậy, dù doanh thu tăng nhanh nhưng đóng góp của mảng hoạt động xây lắp trong cơ cấu lợi nhuận là không cao. Công ty vẫn chủ trương duy trì mảng hoạt động này nhằm nâng cao năng lực thiết kế thi công xây dựng, đa dạng hóa sản phẩm và củng cố vị thế của Công ty trên thị trường bất động sản.



#### b. Kinh doanh nhà, đất, căn hộ:

Hoạt động kinh doanh bất động sản của RCL chủ yếu là phát triển các sản phẩm cho người có thu nhập trung bình. Sản phẩm chủ yếu của Công ty là nhà phố, nhà liền kề và chung cư. Ngoài ra, Công ty còn kinh doanh bất động sản tại một số dự án khác như mua bán đất nền nhà phố của dự án khác trên địa bàn Quận 8 Tp.HCM. Nhờ vào biên lợi nhuận gộp cao, mảng hoạt động này là kênh tạo ra lợi nhuận lớn nhất cho RCL.

Các dự án của RCL chủ yếu tập trung tại Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, đây là khu vực có vị trí thuận lợi và cơ sở hạ tầng đang ngày càng phát triển. Quận 8 cách trung tâm Quận 1 và 7 khoảng 15 phút đi xe, cách Sân bay Tân Sơn Nhất khoảng 30 phút đi xe. Quận 8 gắn liền với 2 tuyến giao thông quan trọng của Thành phố Hồ Chí Minh là Đại lộ Võ Văn Kiệt và Nguyễn Văn Linh. Ngoài ra, nhiều cây cầu mới được xây dựng như cầu Him Lam càng làm hệ thống giao thông tại Quận 8 thuận tiện hơn. Những yếu tố thuận lợi này đã giúp cho RCL đã rất thành công với các dự án tại phân khúc bất động sản của Công ty.

Sau đây là thông tin một số dự án đang và sắp triển khai của Công ty :

### **DỰ ÁN CHUNG CƯ 99 BẾN BÌNH ĐÔNG (CAO ỐC BÌNH ĐÔNG CHỢ LỚN)**



Dự án có vị trí thuận lợi nằm cách trung tâm Chợ Lớn 500m, Đại lộ Đông tây 200m, thuận tiện giao thông, cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh, góc nhìn đẹp về phía Nam Thành phố Hồ Chí Minh.

Dự án có tổng diện tích xây dựng là 3.593,1m<sup>2</sup>. Trong đó diện tích xây dựng : 1.505 m<sup>2</sup>, diện tích đất giao thông: 1.034 m<sup>2</sup>, diện tích công viên cây xanh : 994 m<sup>2</sup>.

Đã hoàn thành công tác đền bù giải toả và nộp đủ tiền sử dụng đất để xin cấp chủ quyền đất, hoàn chỉnh hồ sơ điều chỉnh thiết kế và lập dự toán thi công công trình để khai thác dự án.

### **DỰ ÁN KHU B CHUNG CƯ BÙI MINH TRỰC III**



Công trình cao ốc RCL – Bùi Minh Trực nằm giữa 2 đường Bùi Minh Trực và Tạ Quang Bửu Phường 5 Quận 8, tại khu vực trung tâm khu dân cư hiện hữu, giao tiếp giữa Chợ Lớn và Nam Sài Gòn. Dự án có diện tích đất khuôn viên là 9.384 m<sup>2</sup>.

Đang lập thủ tục điều chỉnh thiết kế và phê duyệt dự án điều chỉnh.

### **DỰ ÁN KHU DÂN CƯ BÙI MINH TRỰC III**



Đã được UBND Quận 8 phê duyệt điều chỉnh quy hoạch ranh dự án, lập thủ tục cấp chủ quyền cho khách hàng mua nhà để thu hồi công nợ. Tiếp tục triển khai công tác thi công và kinh doanh nhà .

## DỰ ÁN KHU DÂN CƯ BÙI MINH TRỰC II



Đang tổ chức hiệp thương đền bù cho các hộ dân bước 2 giai đoạn 2 của dự án, đang triển khai thi công và đã đưa vào khai thác kinh doanh.

## KHU DÂN CƯ 28 HA NHƠN ĐỨC – NHÀ BÈ



Khu dân cư nằm tại Xã Nhơn Đức - Huyện Nhà Bè, ở vị trí cửa ngõ phía Nam Thành phố, giáp với Quận 7, huyện Cần Giờ, là cầu nối cho sự phát triển của thành phố ra biển Đông.

Dự án đã thực hiện xong hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống điện, nước hoàn chỉnh và các công trình phụ trợ. Sớm liên hệ Sở Tài chính TP thẩm định giá nộp tiền sử dụng đất, đưa vào khai thác kinh doanh thu hồi vốn.

## DỰ ÁN LIÊN DOANH KHÁC



**Dự án Khu dân cư phía nam đường Xuyên Á – Mộc Bài – Tây Ninh:** UBND Tây Ninh cấp quyết định giao đất, đã được phê duyệt quy hoạch 1/500. Đang tiến hành lập thủ tục để khai thác hoặc chuyển nhượng dự án.

### 7.2. Doanh thu và lợi nhuận theo từng nhóm sản phẩm, dịch vụ qua các năm:

a. Doanh thu thuần từng nhóm sản phẩm, dịch vụ qua các năm:

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2014		Năm 2015		Quý 1/2016	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Kinh doanh nhà, đất, căn hộ	44.520	22,24%	43.432	34,33%	2.183	41,84%
Thi công xây lắp	154.401	77,13%	81.168	64,16%	2.473	47,38%
Khác	1.256	0,63%	1.908	1,51%	563	10,78%
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>200.178</b>	<b>100,00%</b>	<b>126.508</b>	<b>100,00%</b>	<b>5.219</b>	<b>100,00%</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2014, 2015 và BCTC Quý 1 năm 2016

b. Lợi nhuận gộp từng nhóm sản phẩm, dịch vụ qua các năm:

Đơn vị tính: nghìn đồng

Khoản mục	Năm 2014		Năm 2015		Quý 1/2016	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Kinh doanh nhà, đất, căn hộ	30.397	63,48%	24.429	75,39%	1.146	59,24%
Thi công xây lắp	16.547	34,55%	6.490	20,03%	280	14,50%

Khoản mục	Năm 2014		Năm 2015		Quý 1/2016	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Khác	943	1,97%	1.486	4,58%	508	26,26%
<b>Tổng lợi nhuận gộp</b>	<b>47.887</b>	<b>100,00%</b>	<b>32.405</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.935</b>	<b>100,00%</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2014, 2015 và BCTC Quý 1 năm 2016

**7.3. Tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh hay cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực đầu tư, sản xuất kinh doanh hay cung cấp dịch vụ chính của tổ chức phát hành:**

**Dự án khu dân cư Bùi Minh Trực III, Phường 5 - Quận 8** có diện tích 2,9 ha, được thực hiện từ năm 1999 có tổng mức đầu tư dự kiến là 126 tỷ đồng với mục tiêu xây dựng nhà ở theo quy hoạch được duyệt, tạo thêm điểm dân cư khang trang tiện nghi phục vụ các đối tượng có nhu cầu nhà ở và góp phần vào công tác đô thị hoá tại khu vực Quận 8. Dự án đã hoàn thành 100% công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, đã triển khai đầu tư xây dựng nhà, cơ sở hạ tầng và đã đưa vào kinh doanh bàn giao cho khách hàng khoảng 81,47 % diện tích nhà ở trên toàn bộ diện tích nhà của dự án, phần còn lại Công ty đang tiếp tục thi công các hạng mục nhà ở tại đường số 12 và thực hiện hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng giao thông – vỉa hè – thoát nước toàn khu. Theo kết quả kinh doanh cho thấy dự án này đem lại hiệu quả đầu tư cao nhờ vào việc quản lý tốt các chi phí đầu tư như chi phí đền bù giải tỏa, chi phí xây dựng xây lắp...

**Dự án khu chung cư B Bùi Minh Trực III** có diện tích đất khuôn viên là 9.384 m<sup>2</sup> được tách từ dự án chung cư Bùi Minh Trực III (bao gồm khu chung cư A Bùi Minh Trực III là dự án phục vụ cho công tác tái định cư có nguồn vốn từ ngân sách nhà nước và khu chung cư B Bùi Minh Trực III). Dự án đã hoàn thành 100% công tác bồi thường giải phóng mặt bằng. Hiện nay đang liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện các bước thủ tục đầu tư kế tiếp theo quy định.

**Dự án Cao ốc Bình Đông Chợ Lớn tại số 99 Bến Bình Đông, Phường 11 – Quận 8** là một trong các dự án chuyển đổi công năng trên địa bàn Quận 8 (từ kho bãi sang xây dựng chung cư cao tầng theo thông báo số 487/TB-VP ngày 24/11/2003 của văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy Ban nhân dân thành phố) với mục tiêu ban đầu là xây dựng nhà ở xã hội góp phần cho quỹ nhà tái định cư phục vụ cho công tác chỉnh trang đô thị, di dời nhà lụp xụp trên và ven kênh rạch trên địa bàn Quận 8. Hiện nay dự án đã được chuyển đổi sang nhà ở kinh doanh theo quyết định của UBND TP.HCM. Dự án có tổng diện tích xây dựng là 3.593,1m<sup>2</sup> với tổng mức đầu tư dự kiến là 224 tỷ đồng, dự án đã hoàn thành 100% công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, tổng chi phí phát sinh đến nay khoảng 33 tỷ đồng. Công ty đã thực hiện xong thủ tục đóng tiền sử dụng đất và đang triển khai các công tác đầu tư khác để khởi công công trình trong năm 2016.

**Dự án Khu dân cư Nhơn Đức - Nhà Bè** có diện tích khoảng 28ha, tại ấp 2 xã Nhơn Đức huyện Nhà Bè với tổng mức đầu tư dự kiến là 456 tỷ đồng. Đây là dự án hợp tác với Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích huyện Nhà Bè là chủ đầu tư, trong đó Công ty góp 25% vốn đầu tư, sau khi dự án hoàn thành Công ty sẽ được phân chia sản phẩm là đất nền của dự án để kinh doanh. Tính đến thời điểm hiện nay Công ty đã góp vốn đầu tư khoảng 30 tỷ đồng, dự án đã hoàn thành 100% công tác bồi thường giải phóng mặt bằng. Công ty đang thực hiện phê duyệt thiết kế mẫu nhà để đưa vào khai thác.

#### 7.4. *Hoạt động Marketing:*

Công ty luôn luôn chú trọng quảng bá sản phẩm của đơn vị thông qua các phương tiện thông tin đại chúng, các mối quan hệ với các đơn vị hợp tác kinh doanh. Công ty luôn luôn xây dựng và thực hiện tốt chiến lược tiếp thị sản phẩm nhà ở của Công ty, do đó khách hàng mua nhà ngày càng tăng và hài lòng về sản phẩm đã mua của Công ty. Đối với các dự án hợp tác với các đơn vị khác, Công ty thường xuyên kiểm tra, thực hiện các công việc theo thỏa thuận giữa các bên để mang lại hiệu quả cao nhất.

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

Logo Công ty:



Ý nghĩa logo:

- Hình nét chữ “Nhân” là mục tiêu của doanh nghiệp, mọi hoạt động luôn hướng tới yếu tố “Vì con người”.
- Hình dáng mái nhà, hoạt động chính của doanh nghiệp bất động sản.
- Hình hai mũi nhọn hướng thẳng lên biểu tượng cho sự đồng hành cùng phát triển tiến lên.

#### 7.6. *Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã ký kết:*

STT	Thời điểm ký kết	Đối tác	Nội dung	Giá trị (đồng)	Thời hạn thực hiện hợp đồng
1	04/11/2015	Công ty TNHH Sài Gòn – Châu Đốc	Thi công “Hạng mục: phần cọc công trình siêu thị Co.op mart Châu Đốc	7.178.020.000	60 ngày
2	07/03/2016	Liên hiệp hợp tác xã thương mại TP.HCM	Thi công “Hạng mục: Phần thô - phần hoàn thiện – hệ thống cấp thoát nước công trình Siêu thị Co.op mart Gò Công”	18.187.000.000	135 ngày kể từ ngày ký hợp đồng

Nguồn: CTCP Địa Ốc Chợ Lớn

8. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong 02 năm gần nhất và Quý I/2016:

8.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2014, 2015, và Quý I/ 2016:

• Doanh thu và lợi nhuận

*Đơn vị tính: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	% tăng, giảm 2015 /2014	Quý I/ 2016
Tổng tài sản	292.678	274.786	-6,11%	268.608
Doanh thu thuần	200.178	126.508	-36,80%	5.219
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	47.887	32.405	-32,33%	-557
Lợi nhuận khác	765	3.682	381,18%	5.985
Lợi nhuận trước thuế	27.471	23.646	-13,92%	5.428
Lợi nhuận sau thuế	21.484	18.619	-13,34%	4.304
Cổ tức tiền mặt (đồng/cổ phiếu)	16%	16%	-	-

*Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2014, 2015 và BCTC Quý I năm 2016*

• Chi phí

*Đơn vị tính: triệu đồng*

Stt	Yếu tố chi phí	Năm 2014		Năm 2015		Quý I/ 2016	
		Giá trị	% Doanh thu thuần	Giá trị	% Doanh thu thuần	Giá trị	% Doanh thu thuần
1	Giá vốn hàng bán	152.291	76,08%	94.103	74,38%	3.363	64,44%
2	Chi phí bán hàng	735	0,37%	478	0,38%	56	1,07%
3	Chi phí QLDN	23.897	11,94%	17.141	13,55%	2.849	54,59%
4	Chi phí tài chính	345	0,17%	(900)	-0,71%	-	-
<b>Cộng</b>		<b>177.268</b>	<b>88,56%</b>	<b>110.822</b>	<b>87,56%</b>	<b>6,268</b>	<b>120,10%</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2014, 2015 và BCTC Quý I năm 2016*

8.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2014, 2015:

• Thuận lợi:

- Quận 8 là một quận ven, đô thị hóa chậm, có quỹ đất nông nghiệp rất lớn có khả năng chuyển sang đất ở. Trong những năm qua trên địa bàn quận 8 nhiều công trình xây dựng cấp thành phố và cấp quốc gia được triển khai, như cầu Nguyễn Tri Phương, cầu Nhị Thiên Đường, dự án giải tỏa nhà ở trên kênh rạch, dự án cải tạo môi trường nước... Ngoài ra, dân cư nội thành mua nhà ở quận 8 ngày càng



gia tăng. Điều này dẫn đến nhu cầu nhà ở trên địa bàn quận 8 ngày càng gia tăng. Đây là một thuận lợi rất lớn đối với Công ty cổ phần địa ốc Chợ Lớn.

• **Khó khăn:**

- Trong những năm gần đây, tình hình thị trường bất động sản còn tiếp tục biến động chưa ổn định, trong khi giá các loại vật tư tăng cao, ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Các chính sách liên quan đến đất đai, xây dựng, tài chính còn chưa đồng bộ, ảnh hưởng nhiều đến tiến độ và hiệu quả của công tác đầu tư khai thác dự án.
- Các chính sách mới về đền bù giải tỏa, bố trí tái định cư cho người dân đòi hỏi các doanh nghiệp phải tính toán chi phí, giá thành hợp lý để khai thác có hiệu quả các dự án đầu tư.
- Ngoài ra, trong cơ cấu tỷ lệ doanh thu của công ty thì doanh thu của công tác xây lắp vẫn chiếm tỷ trọng cao. Trong năm 2015, lĩnh vực hoạt động xây lắp của công ty đã được cơ cấu lại. Công ty chú trọng tập trung đấu thầu tại những chủ đầu tư sử dụng nguồn vốn của đơn vị mà không phụ thuộc vào ngân sách nhà nước để có thể giải ngân nhanh nguồn tiền và quyết toán công trình thuận lợi hơn. Điều này đã làm cho doanh thu hoạt động xây lắp bị giảm đi góp phần làm cho doanh thu hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm 2015 giảm sút so với năm 2014.

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

**9.1. Vị thế của Công ty trong ngành:**

So với các doanh nghiệp cùng ngành, Công ty là một trong những doanh nghiệp có nhiều lợi thế, bởi là một doanh nghiệp sở hữu các dự án chủ yếu trong địa bàn Quận 8, một vùng ven Thành phố đang trên đà phát triển và hiện đại hoá. Ngoài ra, Công ty có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực phát triển các dự án nhà ở, các khu dân cư đô thị mới. Trong 27 năm hoạt động, Công ty đã đầu tư thành công hơn mười dự án xây dựng khu nhà ở dành cho cán bộ công nhân viên chức và nhân dân; Công ty đã xây dựng những khu chung cư dành cho người có thu nhập thấp như chung cư lô E, lô F Phường 10 Quận 8, bốn đơn nguyên chung cư tại dự án khu chung cư III Bùi Minh Trực, hai khu dân cư B-C tại Phường 4 Quận 8. Các dự án của Công ty được quy hoạch hoàn chỉnh gồm hệ thống giao thông, chợ, trường học, khu thể dục thể thao và những căn biệt thự - nhà vườn cao cấp như Khu dân cư Bình Đăng góp phần đô thị hóa trên địa bàn Quận 8.

Vị thế lớn của Công ty thể hiện ở uy tín cũng như thương hiệu CHOLONRES đối với các đối tác trong và ngoài nước hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Ngoài ra Công ty còn có vị thế về năng lực tài chính, luôn tạo được uy tín với các đối tác liên kết kinh doanh. Cơ sở vật

chất kỹ thuật được trang bị đầy đủ, đội ngũ Cán bộ Công nhân viên có trình độ chuyên môn cao, nhiều năm kinh nghiệm, am hiểu thị trường.

Với một quỹ đất nông nghiệp rất lớn đang được quy hoạch chuyển sang đất ở. Bên cạnh đó trong những năm qua trên địa bàn Quận 8 nhiều công trình, cơ sở hạ tầng, đường giao thông hiện đại đã và đang được xây dựng, góp phần đáng kể vào sự phát triển của ngành kinh doanh địa ốc trong địa bàn Quận 8 nói chung và sự phát triển của Công ty nói riêng.

Đặc biệt trong nền kinh tế thị trường hiện nay, vấn đề về thương hiệu, sự uy tín chất lượng của sản phẩm đóng một vai trò rất quan trọng cho sự phát triển, là một trong những lợi thế cạnh tranh của Công ty, do đó toàn thể ban lãnh đạo và công nhân viên trong công ty ra sức xây dựng và phát triển thương hiệu của công ty nhiều năm qua.

Hơn nữa bên cạnh xây dựng và kinh doanh nhà Công ty còn có những hoạt động kinh doanh khác như dịch vụ bất động sản, san lấp mặt bằng, cho thuê văn phòng mặt bằng... nên đã hỗ trợ nhau rất nhiều, góp phần gia tăng vị thế cạnh tranh của Công ty so với các doanh nghiệp cùng ngành nghề kinh doanh khác.

### **9.2. Triển vọng phát triển của ngành:**

Cùng với sự phát triển của nền kinh tế trong nước, ngành kinh doanh địa ốc là một trong những ngành luôn thu hút sự tham gia của các nhà đầu tư trong nước và ngoài nước. Đặc biệt, Thành phố Hồ Chí Minh là một trong những trung tâm kinh tế lớn nhất Việt Nam, nhu cầu về nhà ở ngày càng tăng cao, là nơi thu hút lao động ở các tỉnh thành trong cả nước và cả lao động nước ngoài.

Vì vậy trong tương lai triển vọng phát triển của ngành là rất lớn, đặc biệt khi Việt Nam đã gia nhập Tổ chức Thương mại Thế giới thì thị trường này trở nên hấp dẫn và phát triển hơn nữa do nhu cầu về nhà ở và các khu thương mại, kinh doanh.

### **9.3. 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 địa ốc, định hướng phát triển chung của Công ty là phù hợp. Mặc dù có những hạn chế nhất định nhưng triển vọng của ngành vẫn khả quan và có những bước phát triển ổn định.

Tình hình thị trường chứng khoán sau cơn sốt sẽ phát triển theo chiều hướng bền vững, tạo điều kiện, cơ sở để thị trường bất động sản phát triển phù hợp ổn định.

## 10. Chính sách đối với người lao động:

### 10.1. Số lượng và cơ cấu người lao động trong Công ty:

Tổng số CB-CN của Công ty tại thời điểm 31/12/2015 là 90 người, cơ cấu lao động theo trình độ được thể hiện trong bảng sau:

Tiêu chí	Số CB.CNV	Tỷ trọng
<b>I. Phân theo trình độ</b>		
Đại học, cao đẳng trở lên	34	37,78%
Trung học chuyên nghiệp	13	14,44%
CN kỹ thuật và trình độ khác	43	47,78%
<b>II. Phân theo HDLĐ</b>		
HDLĐ có thời hạn	90	100%
HDLĐ thời vụ	0	0
<b>Tổng cộng</b>	<b>90</b>	<b>100%</b>

Nguồn: RCL

### 10.2. Chính sách đối với người lao động:

#### ➤ Chính sách đào tạo

Công ty có các chính sách đào tạo rõ ràng cho từng đối tượng khác nhau. Các quy trình công nghệ, quy trình kiểm tra chất lượng sản phẩm đã được đưa vào chương trình đào tạo thường xuyên cho đội ngũ kỹ sư mới, nhân viên kỹ thuật và công nhân công nghệ. Các kỹ sư hoạt động tự lập, tự tham khảo tài liệu thông qua internet, tích lũy kinh nghiệm thông qua hoạt động hàng ngày. Những thông tin mới được phổ biến truyền đạt thông qua các chuyên đề, thông qua trao đổi email.

Ngoài ra, căn cứ vào nhu cầu đào tạo của từng xí nghiệp - bộ phận, Công ty sẽ tiến hành theo nhiều hình thức như cử đi đào tạo, đào tạo tại chỗ bằng cách kết hợp với các trung tâm, các trường đào tạo. Bên cạnh đó, Công ty còn cử cán bộ ra nước ngoài đào tạo nhằm học hỏi kinh nghiệm phát triển sản phẩm của các nước. Những cán bộ công nhân viên cử đi học đều được Công ty tạo mọi điều kiện về thời gian và chi phí đào tạo.

Thêm vào đó, Công ty còn tổ chức cho cán bộ quản lý tham gia các lớp học ngắn hạn và dài hạn nhằm nâng cao kiến thức quản lý sản xuất kinh doanh, quản lý nguồn nhân lực phù hợp để đáp ứng quy mô hoạt động ngày càng gia tăng của Công ty.

Với truyền thống nhiều năm cung cấp sản phẩm ra thị trường, RCL đã không ngừng cùng cố, xây dựng và phát triển văn hóa Công ty đến toàn thể cán bộ công nhân viên bằng nhiều hình thức khác nhau nhằm mục đích để mọi người xem RCL là gia đình thứ hai của mình. Hiện tại, phương châm bán sản phẩm văn hóa mà Ban lãnh đạo Công ty hướng đến là “Đặt lợi ích của khách hàng lên hàng đầu”.

#### ➤ Chính sách lương, thưởng, trợ cấp

Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn có chế độ lương riêng phù hợp với đặc trưng ngành và

đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo quy định của pháp luật. Đảm bảo nguyên tắc phân phối theo lao động, khắc phục tình trạng phân phối bình quân, đánh giá đúng mức độ đóng góp của từng vị trí công tác trong Công ty, gắn liền tiền lương với năng suất, chất lượng và hiệu quả của từng người, khuyến khích người lao động có trình độ chuyên môn kỹ thuật cao, khuyến khích mọi người nâng cao hiệu suất công tác. Từ đó khuyến khích CBCNV làm việc hăng say góp phần thúc đẩy hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Để khuyến khích và cải thiện nâng cao thu nhập cho người lao động, Công ty đã xây dựng hệ thống thang bảng lương và ban hành các quy chế trả lương, thưởng trong Doanh nghiệp theo tiêu chuẩn riêng của mình.

Hàng năm kết hợp với Công đoàn khám sức khoẻ định kỳ cho CBCNV. Trang bị phương tiện bảo vệ cá nhân và bồi dưỡng độc hại cho người lao động theo đúng tiêu chuẩn chức danh công việc.

Tổ chức tặng quà cho CBCNV trong ngày quốc tế phụ nữ 8/3 và tặng quà cho CBCNV diện chính sách nhân ngày thương binh liệt sĩ, ngày thành lập quân đội 22/12 v.v... Tham gia các hoạt động xã hội như tương thân tương ái, giúp đỡ CBCNV có hoàn cảnh khó khăn, ủng hộ đồng bào bị lũ lụt, đóng góp vào quỹ xóa đói giảm nghèo. Đẩy mạnh hoạt động của các tổ chức Đảng, Công đoàn, Đoàn Thanh niên, thông qua các chương trình văn thể mỹ, tạo không khí vui tươi lành mạnh trong Công ty.

Hàng năm Công ty tổ chức CBCNV đi nghỉ mát kinh phí trích từ quỹ phúc lợi.

#### **11. Chính sách cổ tức:**

Công ty sẽ chi trả cổ tức cho các cổ đông khi kinh doanh có lãi và đã hoàn thành các nghĩa vụ đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Cổ đông sẽ được chia cổ tức tương ứng với phần vốn góp và tùy theo đặc điểm tình hình kinh doanh theo quyết định của ĐHĐCĐ.

Tỷ lệ cổ tức sẽ được ĐHĐCĐ quyết định dựa trên cơ sở đề xuất của HĐQT, với căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của các năm tới.

Tỷ lệ cổ tức 2013-2015 như sau:

- 2013: 16%
- 2014: 16%
- 2015: 16%

## 12. Tình hình tài chính:

### 12.1. Các chỉ tiêu cơ bản:

- Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

*Đơn vị tính: đồng*

Chỉ tiêu	31/12/2014	31/12/2015	30/03/2016
Vốn điều lệ	50.397.090.000	50.397.090.000	50.397.090.000
Thặng dư vốn cổ phần	-	-	-
Cổ phiếu quỹ	(4.110.000)	(4.110.000)	(4.110.000)
Quỹ đầu tư phát triển	94.336.504.734	103.281.786.677	110.446.362.681
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	8.080.840.890	8.080.840.890	8.080.840.890
Lợi nhuận chưa phân phối	21.103.446.137	18.338.468.459	4.304.182.859
Nguồn kinh phí và quỹ khác	4.167.431.024	-	-
Nợ phải trả	114.596.691.866	94.691.989.759	95.383.379.400
<b>Tổng nguồn vốn</b>	<b>292.677.894.651</b>	<b>274.786.065.785</b>	<b>268.607.745.830</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2014, 2015 và BCTC 3 tháng đầu năm 2016*

Từ năm 2013 đến nay, Công ty không thực hiện tăng vốn điều lệ. Vốn điều lệ hiện tại của Công ty là 50.397.090.000 đồng. Tổng nguồn vốn hiện tại của Công ty là 268.607.745.830 đồng, toàn bộ nguồn vốn này được Công ty dùng để tài trợ cho các nhu cầu vốn lưu động và đầu tư mua sắm tài sản cố định phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, thi công các công trình.

- Trích khấu hao tài sản cố định:

Công ty áp dụng trích khấu hao tài sản cố định theo phương pháp khấu hao đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc :	15 – 25 năm
- Máy móc và thiết bị:	05 – 07 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn:	06 năm
- Thiết bị văn phòng:	03 – 07 năm
- Quyền sử dụng đất:	50 năm
- Phần mềm kế toán:	03 năm
- Bất động sản đầu tư:	05 – 10 năm

- Mức lương bình quân:

Mức lương bình quân hàng tháng của người lao động trong Công ty năm 2015 là 6.500.000 đồng/người/tháng, năm 2014 đạt 6.000.000 đồng/người/tháng. Đây là mức thu nhập khá cạnh tranh so với các doanh nghiệp khác trong ngành và so với các doanh nghiệp khác trên địa bàn của Công ty. Điều này cho thấy chính sách đãi ngộ đối với người lao động và hiệu quả sử dụng lao động của Công ty là tốt.

- Thanh toán các khoản nợ đến hạn:

Công ty thực hiện tốt các khoản nợ đến hạn. Căn cứ vào các báo cáo kiểm toán hợp nhất năm 2014, 2015 Công ty đã thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ.

- Trích lập các quỹ:

Công ty thực hiện trích lập các quỹ theo quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của RCL và các văn bản pháp luật hiện hành.

Số dư các quỹ như sau:

<i>Đơn vị tính: đồng</i>			
Chỉ tiêu	31/12/2014	31/12/2015	30/03/2016
Quỹ đầu tư phát triển	94.336.504.734	103.281.786.677	110.446.362.681
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	8.080.840.890	8.080.840.890	8.080.840.890
Quỹ khen thưởng phúc lợi	725.940.688	1.317.096.573	3.644.773.731

*Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2014, 2015 và BCTC 3 tháng đầu năm 2016*

- Các khoản phải nộp theo luật định:

Tính đến thời điểm 30/03/2016, Công ty thực hiện nghiêm túc việc nộp các khoản thuế giá trị gia tăng - VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp và các loại thuế khác theo quy định của Nhà nước.

- Tổng dư nợ vay:

Không phát sinh

- Tình hình công nợ hiện nay:

- Các khoản phải thu:

<i>Đơn vị tính: đồng</i>			
Chỉ tiêu	31/12/2014	31/12/2015	30/03/2016
<b>Phải thu ngắn hạn</b>	<b>39.748.291.886</b>	<b>33.328.820.376</b>	<b>27.772.680.372</b>
Phải thu của khách hàng	31.905.823.473	26.945.460.504	22.012.167.612
Trả trước cho người bán	5.011.755.011	3.784.891.781	3.289.169.617
Các khoản phải thu khác	2.830.713.402	2.582.169.723	2.455.044.775
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	-	-	-
Tài sản thiếu chờ xử lý	-	16.298.368	16.298.368
<b>Phải thu dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>39.748.291.886</b>	<b>33.328.820.376</b>	<b>27.772.680.372</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2014, 2015 và BCTC 3 tháng đầu năm 2016*

- Các khoản phải trả

Chỉ tiêu	Đơn vị tính: đồng		
	31/12/2014	31/12/2015	30/03/2016
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>70.642.318.905</b>	<b>65.276.637.762</b>	<b>65.976.587.073</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	10.309.731.514	4.824.550.669	4.943.834.198
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.300.000	41.300.000	1.300.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.217.444.926	1.415.323.179	1.228.549.390
Phải trả người lao động	1.553.261.638	1.357.388.079	246.482.079
Chi phí phải trả ngắn hạn	41.924.654.934	41.065.282.380	41.789.595.689
Phải trả ngắn hạn khác	12.635.592.781	15.018.320.121	9.308.711.508
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	-	4.640.677.253
Dự phòng phải trả ngắn hạn	2.274.392.424	237.376.761	172.663.225
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	725.940.688	1.317.096.573	3.644.773.731
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>43.954.372.961</b>	<b>29.415.351.997</b>	<b>29.406.792.327</b>
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	43.834.576.458	29.131.915.806	29.194.774.990
Phải trả dài hạn khác	-	208.400.000	139.000.000
Dự phòng phải trả dài hạn	119.796.503	75.036.191	73.017.337
<b>Tổng cộng</b>	<b>114.596.691.866</b>	<b>94.691.989.759</b>	<b>95.383.379.400</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2014, 2015 và BCTC 3 tháng đầu năm 2016

**12.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:**

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>		
- Hệ số thanh toán ngắn hạn	3,2	3,2
- Hệ số thanh toán nhanh	1,5	1,6
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>		
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,4	0,3
- Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,6	0,5
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>		
- Vòng quay hàng tồn kho	1,2	0,8
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,7	0,5
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>		
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	10,7%	14,7%
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	12,4%	10,3%
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	7,3%	6,8%

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015
- Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	13,3%	15,8%
<b>5. Chỉ tiêu liên quan đến cổ phần</b>		
- Thu nhập trên cổ phần (EPS) (đồng/cổ phiếu)	3.565	2.826
- Giá trị sổ sách (đồng/cổ phiếu)	32.441	32.901

Mặc dù tính chất đặc thù của ngành thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản yêu cầu giá trị đầu tư rất lớn, tỷ trọng nợ trong cơ cấu tài sản của Công ty luôn ở mức vừa phải, nợ chỉ chiếm khoảng 36% tổng tài sản. Điều này giúp cho khả năng thanh toán của Công ty luôn ổn định.

Trong 2 năm gần nhất, hoạt động kinh doanh của Công ty khá hiệu quả với các chỉ tiêu về khả năng sinh lời cao. Cụ thể, tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) đạt lần lượt là 12,4% và 10,3% trong năm 2014 và 2015.

### **13. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng**

TT	Họ và tên	Chức vụ
<b>I</b>	<b>Hội đồng quản trị</b>	
1	Trần Văn Châu	Chủ tịch HĐQT
2	Nguyễn Xuân Dũng	Ủy viên HĐQT, Tổng Giám đốc
3	Vũ Quốc Tuấn	Ủy viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc
4	Lê Thị Lan	Ủy viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc
5	Dương Thế Quang	Ủy viên HĐQT
6	Trần Tuấn Đạt	Ủy viên HĐQT
<b>II</b>	<b>Ban kiểm soát</b>	
1	Nguyễn Thị Ngọc Duyên	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Lê Thị Thanh Ngân	Thành viên Ban Kiểm soát
3	Nguyễn An Trường	Thành viên Ban Kiểm soát
<b>III</b>	<b>Ban Tổng giám đốc</b>	
1	Nguyễn Xuân Dũng	Tổng Giám đốc
2	Vũ Quốc Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
3	Lê Thị Lan	Phó Tổng Giám đốc
4	Lê Thị Thanh Ngân	Phó Tổng Giám đốc
<b>IV</b>	<b>Kế toán trưởng</b>	
1	Điêu Thanh Quân	Kế toán trưởng



**13.1. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị:**

**a. Chủ tịch HĐQT:**

**Ông Trần Văn Châu:** Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn.

- Họ và tên : Trần Văn Châu
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 23 tháng 01 năm 1955
- Nơi sinh : Thành phố Hồ Chí Minh
- Quê quán : Thành phố Hồ Chí Minh
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMND : 024200023
- Cấp ngày : 11-1-2011
- Nơi cấp : Công an TP.HCM
- Địa chỉ thường trú : 285/85 Cách Mạng Tháng 8, Phường 12, Quận 10, TP.HCM
- Số ĐT liên lạc ở cơ quan : 38 557 332
- Trình độ văn hóa : Đại học
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng – cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
9/1992 – 10/2005	Trưởng phòng kế hoạch Công ty 756
11/2005 – 6/2007	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn
7/2007 – 8/2008	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn
9/2008 – 6/2014	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn
7/2014 – đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn

- Chức vụ hiện nay tại RCL: Chủ tịch HĐQT CTCP Địa Ốc Chợ Lớn.
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Cấp Nước Chợ Lớn (CLW niêm yết trên sàn HOSE).
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 29.901 cổ phần, chiếm 0,59% vốn điều lệ.
  - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - + Cá nhân sở hữu: 29.901 cổ phần, chiếm 0,59% vốn điều lệ.
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác: 0 cổ phần.
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: 7.187 cổ phần.

STT	Quan hệ	Họ và tên	CMND	Ngày cấp	Nơi cấp	Số CP sở hữu
1	Vợ	Vũ Thị Hồng Vân	020638604	27/3/2008	CA. TP HCM	6.854
2	Con	Trần Thùy Dung	024237847	25/12/2013	CA. TP HCM	333

- Các khoản nợ đối với Công ty : không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành : không có
- Hành vi vi phạm pháp luật : không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : không có

b. Ủy viên HĐQT:

Ông **Nguyễn Xuân Dũng**: Ủy viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn.

- Họ và tên : Nguyễn Xuân Dũng
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 05 tháng 02 năm 1957
- Nơi sinh : Thành phố Hồ Chí Minh
- Quê quán : Thành phố Hồ Chí Minh
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMND/Hộ chiếu : 020358671
- Cấp ngày : 01-6-2011
- Nơi cấp : Công an TP.HCM
- Địa chỉ thường trú : 248 Tạ Quang Bửu, Phường 4, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh
- Số ĐT liên lạc : 0903.748.853
- Trình độ văn hóa : Đại học
- Trình độ chuyên môn : Kiến trúc sư
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
6/1996 – 5/2000	Phó phòng KHTC Công ty XD và DV Nhà Quận 8
6/2000 – 10/2004	Trưởng phòng TKKT Công ty XD và DV Nhà Quận 8
11/2004 – 7/2007	Trưởng phòng TKKT Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn
8/2007 – 6/2014	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn
7/2014 – đến nay	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn

- Chức vụ hiện nay tại RCL: Ủy viên Hội đồng quản trị - Tổng Giám đốc CTCP Địa Ốc Chợ Lớn.
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: không có
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 767.575 cổ phần, chiếm 15,23% vốn điều lệ, trong đó:
  - + Đại diện sở hữu (của Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV): 756.000 cổ phần, chiếm 15% vốn điều lệ
  - + Cá nhân sở hữu: 11.575 cổ phần, chiếm 0,23% vốn điều lệ.
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: 1.677 cổ phần.

STT	Quan hệ	Họ và tên	CMND	Ngày cấp	Nơi cấp	Số CP sở hữu
1	Vợ	Trần Thị Chi	022405763	04/5/2011	CA. TP HCM	1.677

- Các khoản nợ đối với Công ty : không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành : không có
- Hành vi vi phạm pháp luật : không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : không có

*c. Ủy viên HĐQT:*

**Ông Vũ Quốc Tuấn:** Ủy viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn.

- Họ và tên : Vũ Quốc Tuấn
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 21 tháng 06 năm 1963
- Nơi sinh : Thành phố Hồ Chí Minh
- Quê quán : Thành phố Hồ Chí Minh
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMND/Hộ chiếu : 020992206
- Cấp ngày : 01-9-2003
- Nơi cấp : Công an TP.HCM
- Địa chỉ thường trú : 429 Hưng Phú, Phường 9, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh
- Số ĐT liên lạc : 38 557 332
- Trình độ văn hóa : Đại học
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
5/1989 – 11/2004	Trưởng phòng vật tư, Phó phòng kinh doanh Công ty XD và DV Nhà Quận 8
12/2004 – 6/2009	Giám đốc Trung tâm Dịch vụ địa ốc thuộc Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn
7/2009 – 12/2013	Trưởng phòng Tiếp thị kinh doanh Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn
1/2014 – đến nay	Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn
9/2004 – đến nay	Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn

- Chức vụ hiện nay tại RCL: Ủy viên Hội đồng quản trị - Phó Tổng Giám đốc CTCP Địa Ốc Chợ Lớn.
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: không có

- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 856.800 cổ phần, chiếm 17,00% vốn điều lệ, trong đó:
  - + Đại diện sở hữu (của Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV): 756.000 cổ phần, chiếm 15% vốn điều lệ
  - + Cá nhân sở hữu: 100.800 cổ phần, chiếm 2,00% vốn điều lệ.
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: 0 cổ phần.
- Các khoản nợ đối với Công ty : không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành : không có
- Hành vi vi phạm pháp luật : không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : không có

*d. Ủy viên HĐQT:*

**Bà Lê Thị Lan:** Ủy viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn.

- Họ và tên : Lê Thị Lan
- Giới tính : Nữ
- Ngày tháng năm sinh : 15 tháng 10 năm 1974
- Nơi sinh : Tiền Giang
- Quê quán : Tiền Giang
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMND/Hộ chiếu : 023325019
- Cấp ngày : 27-8-2010
- Nơi cấp : Công an TP.HCM
- Địa chỉ thường trú : 72 đường số 4, Bình Đăng, Phường 6, Quận 8, TP. HCM
- Số ĐT liên lạc : 38 557 332
- Trình độ văn hóa : Đại học
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
7/1997 – 9/2000	Cán bộ Văn phòng Đảng ủy khối an ninh nội chính Thành ủy
10/2000 – 6/2002	Cán bộ chuyên trách công tác đảng – Đảng ủy Cục Hải quan TP
7/2002 – 10/2008	Cán bộ chuyên trách công tác đảng, Phó Văn phòng Đảng ủy Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn
11/2008 – 11/2013	Phó Văn phòng Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH MTV
12/2013 – đến nay	Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn
5/2014 – đến nay	Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn

- Chức vụ hiện nay tại RCL: Ủy viên Hội đồng quản trị - Phó Tổng Giám đốc CTCP Địa Ốc Chợ Lớn.
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: không có
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ.
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: 0 cổ phần.
- Các khoản nợ đối với Công ty : không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành : không có
- Hành vi vi phạm pháp luật : không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : không có

*e. Ủy viên HĐQT:*

**Ông Dương Thế Quang:** Ủy viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn.

- Họ và tên : Dương Thế Quang
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 27/05/1973
- Nơi sinh : Thành phố Hồ Chí Minh
- Quê quán : Bến Tre
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- CMND : 022448748
- Ngày cấp : 13/11/2003
- Nơi cấp : TP.HCM
- Địa chỉ thường trú : 423/3 Nguyễn Kiệm, Phường 9, Q. Phú Nhuận, TP.HCM
- Điện thoại : 093.9116868
- Trình độ văn hóa : Đại học
- Trình độ chuyên môn : Tài Chính – Ngân Hàng – Chứng Khoán
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
1996 - 1999	Trưởng Phòng Tín Dụng Ngân Hàng TMCP Đông Á – Chi nhánh Cần Thơ
2000 - 2003	Giám Đốc Thi Trường Vốn Công Ty CP TVH
2004 - 2008	Giám Đốc Tài Chính- Đầu Tư Công Ty Cổ Phần Kinh Đô
2008 - 2010	Tổng Giám Đốc Công Ty CP Quản Lý Quỹ Đầu Tư Thành Việt
2010 – 2014	Giám Đốc Đầu Tư Công Ty Cổ Phần Quản Lý Quỹ VinaWealth
2012 – nay	Ủy viên Hội đồng quản trị CTCP Địa ốc Chợ Lớn
2014 – 2015	Tổng Giám Đốc Công Ty Cổ Phần Quản Lý Quỹ Đầu Tư Sao Vàng
2016 đến nay	Tổng Giám Đốc Công Ty Cổ Phần Việt Xuân Mới Miền Nam

- Chức vụ hiện nay tại RCL: Ủy viên Hội đồng quản trị CTCP Địa Ốc Chợ Lớn.

- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Tổng Giám Đốc Công Ty Cổ Phần Việt Xuân Mới Miền Nam

- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: 0 cổ phần.
- Các khoản nợ đối với Công ty : không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành : không có
- Hành vi vi phạm pháp luật : không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : không có

*f. Ủy viên HĐQT:*

**Ông Trần Tuấn Đạt:** Ủy viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn.

- Họ và tên : Trần Tuấn Đạt
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 18 tháng 9 năm 1984
- Nơi sinh : Thành phố Hồ Chí Minh
- Quê quán : Thành phố Hồ Chí Minh
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMND/Hộ chiếu : 023911758
- Cấp ngày : 17-10-2008
- Nơi cấp : Công an TP.HCM
- Địa chỉ thường trú : 285/85 Cách Mạng Tháng 8, Phường 12, Quận 10, TP.HCM
- Số ĐT liên lạc : 38 557 332
- Trình độ văn hóa : Đại học
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
10/2010 – 3/2015	Cán bộ kỹ thuật XNXL trực thuộc CTCP Địa ốc Chợ Lớn
4/2015 – 7/2015	Phó giám đốc Xí nghiệp xây dựng trực thuộc CTCP Địa ốc Chợ Lớn
8/2015 – đến nay	Phó Ban QLDA Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn
3/2016 – đến nay	Ủy viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn

- Chức vụ hiện nay tại RCL: Ủy viên Hội đồng quản trị CTCP Địa Ốc Chợ Lớn.
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: không có
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: 37.088 cổ phần.

STT	Quan hệ	Họ và tên	CMND	Ngày cấp	Nơi cấp	Số CP sở hữu
1	Cha	Trần Văn Châu	024200023	11/1/2011	CA. TP HCM	29.901
2	Mẹ	Vũ Thị Hồng Vân	020638604	27/3/2008	CA. TP HCM	6.854
3	Em	Trần Thùy Dung	024237847	25/12/2013	CA. TP HCM	333

- Các khoản nợ đối với Công ty : không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành : không có
- Hành vi vi phạm pháp luật : không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : không có

**13.2. Danh sách thành viên Ban kiểm soát:**

*a. Trưởng Ban kiểm soát:*

**Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên:** Ủy viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn.

- Họ và tên : Nguyễn Thị Ngọc Duyên
- Giới tính : Nữ
- Ngày tháng năm sinh : 26 tháng 04 năm 1978
- Nơi sinh : Thành phố Hồ Chí Minh
- Quê quán : Bình Định
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMND/Hộ chiếu : 023122236
- Cấp ngày : 10-5-2010
- Nơi cấp : Công an TP.HCM
- Địa chỉ thường trú : 1168/33/3 Trường Sa, Phường 13, Q.Phú Nhuận, TP. HCM
- Số ĐT liên lạc : 38 557 332
- Trình độ văn hóa : Cao học
- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Tài chính kế toán
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
5/2000 – 8/2005	Điều hành đầu tư CTCP Đầu tư tài chính TVH
9/2005 – 3/2006	Giám đốc tài chính Công ty cổ phần Gỗ Vàng Châu Á
4/2006 – 9/2008	Chuyên viên đầu tư chứng khoán Tập đoàn Kinh Đô
2/2008 – 9/2008	Giám đốc tư vấn tài chính doanh nghiệp CTCP Chứng khoán Kinh Đô.
9/2008 – 3/2011	Giám đốc nghiên cứu – Phân tích CTCP Quản lý quỹ đầu tư Thành Việt.
6/2011 – 3/2014	Trợ lý Giám đốc đầu tư cổ phiếu CTCP Quản lý quỹ Vina Wealth

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
4/2014 đến nay	Giám đốc đầu tư CTCP Quản lý quỹ đầu tư Sao Vàng
5/2014 đến nay	Trưởng Ban kiểm soát CTCP Địa ốc Chợ Lớn

- Chức vụ hiện nay tại RCL: Trưởng Ban kiểm soát CTCP Địa Ốc Chợ Lớn.
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Giám đốc đầu tư CTCP Quản lý quỹ đầu tư Sao Vàng.
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: 0 cổ phần.
- Các khoản nợ đối với Công ty : không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành : không có
- Hành vi vi phạm pháp luật : không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : không có

**b. Thành viên Ban kiểm soát:**

**Bà Lê Thị Thanh Ngân:** Ủy viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn.

- Họ và tên : Lê Thị Thanh Ngân
- Giới tính : Nữ
- Ngày tháng năm sinh : 27 tháng 10 năm 1976
- Nơi sinh : Thành phố Hồ Chí Minh
- Quê quán : Bến Tre
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMND/Hộ chiếu : 023091100
- Cấp ngày : 10-5-2010
- Nơi cấp : Công an TP.HCM
- Địa chỉ thường trú : 18/5 đường 266, Khu A Bùi Minh Trực, P.6, Q.8, TP. HCM
- Số ĐT liên lạc : 38 557 332
- Trình độ văn hóa : Cao học
- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Luật
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
5/2010 – 3/2013	Phó phòng Hành chính quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn
4/2013 – 7/2015	Trưởng phòng Hành chính quản trị C/ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn
5/2014 đến nay	Thành viên Ban kiểm soát CTCP Địa ốc Chợ Lớn
8/2015 – đến nay	Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn

- Chức vụ hiện nay tại RCL: Phó Tổng Giám đốc – Thành viên Ban kiểm soát CTCP Địa Ốc Chợ Lớn.
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: không có



- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 1.300 cổ phần, chiếm 0,027% vốn điều lệ:
  - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - + Cá nhân sở hữu: 1.300 cổ phần, chiếm 0,027% vốn điều lệ.
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: 0 cổ phần.
- Các khoản nợ đối với Công ty : không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành : không có
- Hành vi vi phạm pháp luật : không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : không có

c. Thành viên Ban kiểm soát:

**Ông Nguyễn An Trường:** Ủy viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn.

- Họ và tên : Nguyễn An Trường
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 22 tháng 11 năm 1976
- Nơi sinh : Long An
- Quê quán : Long An
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMND/Hộ chiếu : 300876046
- Cấp ngày : 29-9-2008
- Nơi cấp : Công an Long An
- Địa chỉ thường trú : 791/23/9C Trần Xuân Soạn, P.Tân Hưng, Q.7, TP. HCM
- Số ĐT liên lạc : 0906868299
- Trình độ văn hóa : Đại học
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh Tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
Năm 2010 đến nay	Kế toán trưởng Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn

- Chức vụ hiện nay tại RCL: Thành viên Ban kiểm soát CTCP Địa Ốc Chợ Lớn.
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Kế toán trưởng Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn.
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 2.016 cổ phần, chiếm 0,04% vốn điều lệ, trong đó:
  - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - + Cá nhân sở hữu: 2.016 cổ phần, chiếm 0,04% vốn điều lệ.
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: 0 cổ phần.

- Các khoản nợ đối với Công ty : không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành : không có
- Hành vi vi phạm pháp luật : không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : không có

**13.3. Danh sách thành viên Ban Tổng Giám đốc:**

**a. Tổng Giám đốc**

Ông **Nguyễn Xuân Dũng**: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn.

Thông tin chi tiết vui lòng xem tại mục 13.1.b – Ủy viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn

**b. Phó Tổng Giám đốc**

Ông **Vũ Quốc Tuấn**: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn.

Thông tin chi tiết vui lòng xem tại mục 13.1.c – Ủy viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn

**c. Phó Tổng Giám đốc**

Bà **Lê Thị Lan**: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn.

Thông tin chi tiết vui lòng xem tại mục 13.1.e – Ủy viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn

**d. Phó Tổng Giám đốc**

Bà **Lê Thị Thanh Ngân**: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn.

Thông tin chi tiết vui lòng xem tại mục 13.2.b – Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn

**13.4. Kế toán trưởng:**

Ông **Điêu Thanh Quân**: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn.

- Họ và tên : Điêu Thanh Quân
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 20 tháng 5 năm 1972
- Nơi sinh : Biên Hòa, Đồng Nai
- Quê quán : Đồng Nai
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMND/Hộ chiếu : 025675793
- Cấp ngày : 25/12/2012
- Nơi cấp : Công An TP.HCM

- Địa chỉ thường trú : 141/66/3A Đường 13, Phường 4, Quận 8, TP. HCM
- Số ĐT liên lạc : 38 557 332
- Trình độ văn hóa : Đại học
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Tài chính
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
1996 - 1998	Kế toán tổng hợp Công ty Đường Biên Hòa
1999 - 2002	Phó phòng Kế toán CTCP đường Biên Hòa
2003 - 2005	Kế toán trưởng CTCP đường Biên Hòa
2006 - 6/2007	Kế toán trưởng CTCP Bánh LUBICO
7/2007 - nay	Kế toán trưởng CTCP Địa Ốc Chợ Lớn

- Chức vụ hiện nay tại RCL: Kế toán trưởng CTCP Địa Ốc Chợ Lớn.
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: không có
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 132 cổ phần, chiếm 0,003% vốn điều lệ:
  - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - + Cá nhân sở hữu: 132 cổ phần, chiếm 0,003% vốn điều lệ.
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: 0 cổ phần.
- Các khoản nợ đối với Công ty : không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành : không có
- Hành vi vi phạm pháp luật : không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : không có

#### 14. Tài sản:

Giá trị tài sản cố định theo báo cáo tài chính tại thời điểm 30/03/2016 :

Khoản mục	Nguyên giá	Đơn vị tính: đồng	
		Hao mòn Lũy kế	Giá trị Còn lại
<b>Tài sản vô hình</b>	<b>17.094.245.661</b>	<b>2.898.295.901</b>	<b>14.195.949.760</b>
Quyền sử dụng đất	16.921.907.934	2.757.493.528	14.164.414.406
Phần mềm máy tính	172.337.727	140.802.373	31.535.354
<b>Tài sản hữu hình</b>	<b>4.352.689.408</b>	<b>2.755.957.668</b>	<b>1.596.731.740</b>
Nhà cửa kiến trúc	2.524.191.172	1.763.530.862	760.660.310
Máy móc thiết bị	363.066.791	292.233.464	70.833.327
Phương tiện vận tải	1.465.431.445	700.193.342	765.238.103
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>21.446.935.069</b>	<b>5.654.253.569</b>	<b>15.792.681.500</b>

*Nguồn: Báo cáo tài chính 3 tháng đầu năm 2016*

## 15. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2016:

### 15.1. Các chỉ tiêu kế hoạch thực hiện:

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 tổ chức ngày 30/03/2016 đã nhất trí thông qua kế hoạch kinh doanh của Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2016	Thực hiện năm 2015	% tăng/giảm so với năm 2015
Vốn điều lệ	75.593	50.397	50,00%
Doanh thu thuần	150.600	134.713	11,79%
Lợi nhuận sau thuế (LNST)	20.280	18.618	8,93%
Tỷ lệ LNST/Vốn điều lệ	26,83%	36,94%	-27,38%
Tỷ lệ LNST/Doanh thu	13,47%	13,82%	-2,56%
Tỷ lệ cổ tức	14% - 16%	16%	-

Nguồn: RCL

### 15.2. Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức:

Doanh thu và lợi nhuận của công ty từ các nguồn cụ thể như sau:

- Hoạt động kinh doanh nhà: Trong năm 2016 công ty tiếp tục kinh doanh các căn nhà tại Khu dân cư II, III Bùi Minh Trực Phường 5 Quận 8 và đất nền Khu dân cư Nhơn Đức – Nhà Bè. Trong đó, tổng doanh thu ghi nhận từ các hợp đồng đã ký kết tại Khu dân cư II, III Bùi Minh Trực và Khu dân cư Nhơn Đức – Nhà Bè dự kiến khoảng 7,5 tỷ đồng/ 1 quý tương đương khoảng 30 tỷ đồng/ 1 năm.
- Hoạt động xây lắp: Công ty đang thi công các công trình đã trúng thầu bên ngoài như gói thầu ép cọc công trình Coopmart Châu Đốc, gói thầu làm phần thô và phần hoàn thiện công trình Coopmart Gò Công, gói thầu cải tạo nâng cấp sửa chữa công trình Coopmart Xa lộ Hà Nội, gói thầu xây dựng các căn nhà tại khu dân cư Trí Minh Quận 9 cho chủ đầu tư Công ty Đầu tư nhà Khang Điền. Ngoài ra, Công ty tiếp tục đẩy mạnh việc tham gia đấu thầu thi công các công trình bên ngoài. Tổng nguồn thu dự kiến từ các gói thầu ký kết trên khoảng 105 tỷ đồng/ năm.
- Hoạt động khác: Bên cạnh nguồn thu ổn định từ các hoạt động xây lắp và kinh doanh nhà kể trên, Công ty còn ghi nhận các khoản thu khác khoảng 15,6 tỷ đồng từ các nguồn như thu nhập cho thuê nhà, đất của công ty; thu nhập chuyển nhượng dự án Phước Thiên – Nhơn Trạch – Đồng Nai.

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

Với tư cách là tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu phân tích và đưa ra những đánh giá và dự báo về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn.

Nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đưa ra là có tính khả thi.

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

**17. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức**

Trong vòng 30 ngày sau khi hoàn thành đợt chào bán, RCL sẽ hoàn tất các thủ tục để thực hiện đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung số cổ phiếu phát hành thêm theo đúng quy định của pháp luật.

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

Không có.

**19. Các thông tin tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu:**

Không có.

## V. CỔ PHIẾU PHÁT HÀNH

1. **Tên cổ phiếu phát hành:** Cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn.
2. **Loại cổ phiếu:** Cổ phiếu phổ thông.
3. **Mệnh giá:** 10.000 đồng/cổ phiếu.
4. **Đối tượng phát hành:** Cổ đông hiện hữu.
5. **Tổng số cổ phiếu phát hành:** 2.519.649 cổ phần (tương đương tổng giá trị tính theo mệnh giá là 25.196.490.000 đồng).
6. **Giá chào bán dự kiến:** 15.000 đồng/ cổ phần
7. **Phương pháp tính giá:**

Căn cứ vào giá trị sổ sách và giá trị thị trường nêu trên kết hợp với tình hình thị trường hiện tại và mức độ pha loãng giá cổ phiếu sau phát hành, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 16/NQ-ĐHĐCĐ của RCL ngày 30/03/2016 đã thông qua phương án phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 2:1 với mức giá phát hành cho cổ đông hiện hữu là 15.000 đồng/ cổ phần, được xác định bằng 60% giá trị thị trường bình quân trong 50 phiên giao dịch gần nhất (từ ngày 07/01/2016 đến ngày 16/03/2016) là 25.056 đồng/cổ phần.

### 8. Phương thức phân phối:

Phát hành 2.519.649 cổ phần (tương đương tổng giá trị tính theo mệnh giá là 25.196.490.000 đồng) cho cổ đông cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 2:1. Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông phục vụ cho đợt phát hành này, mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 2 cổ phần tương ứng với 1 quyền mua, cứ 01 quyền mua sẽ được mua thêm 01 cổ phiếu mới.

#### 8.1. Phương thức làm tròn cổ phiếu khi thực hiện quyền mua:

Số cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống tới hàng đơn vị, phần lẻ thập phân của cổ phiếu sẽ được Công ty mua làm cổ phiếu quỹ. Ví dụ: cổ đông A sở hữu 183 cổ phiếu, sẽ được mua thêm  $(183 \times 1 : 2 = 91,50)$  91 cổ phiếu, số cổ phiếu lẻ là 0,5 cổ phiếu.

#### 8.2. Phương thức xử lý số cổ phiếu lẻ và cổ phiếu chào bán không hết:

- Cổ phiếu lẻ phát sinh do việc làm tròn đến hàng đơn vị số cổ phiếu được đăng ký mua sẽ được Công ty mua làm cổ phiếu quỹ.
- Cổ phiếu không bán hết do hết thời hạn đăng ký mua cổ phiếu danh cho cổ đông hiện hữu mà cổ đông hiện hữu không thực hiện đăng ký mua hoặc không chuyển nhượng quyền mua sẽ do HĐQT quyết định đối tượng bán và giá bán nhưng đảm bảo không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.

#### 8.3. Điều kiện hủy bỏ đợt phát hành

Không có điều kiện hủy bỏ đợt phát hành

#### **8.4. Các điều khoản khác có liên quan**

Người sở hữu quyền mua có quyền từ chối mua toàn bộ hoặc một phần số lượng cổ phiếu phát hành theo quyền mua trong thời gian thực hiện quyền.

Kết thúc thời gian thực hiện quyền, nếu quyền mua không được thực hiện, tất cả các quyền lợi liên quan đến quyền mua cổ phiếu sẽ đương nhiên bị chấm dứt và tổ chức phát hành không phải thanh toán cho người sở hữu quyền bất kỳ một khoản phí nào.

#### **9. Thời gian phân phối cổ phiếu:**

Thời gian phân phối cổ phiếu dự kiến trong quý 2/2016 và trong vòng 90 ngày kể từ ngày nhận Giấy chứng nhận đăng ký chào bán do UBCKNN cấp.

#### **10. Đăng ký mua cổ phiếu:**

##### **10.1. Thời hạn đăng ký mua**

Theo quy định tối thiểu là 20 ngày. Công ty sẽ công bố chính thức thời hạn đăng ký mua khi Công ty được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng.

##### **10.2. Đăng ký mua cổ phiếu và chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu**

Cổ đông đăng ký mua cổ phiếu và chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu tại công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản (đối với cổ đông đã lưu ký) hoặc tại Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn – Số 118 Phú Hưng, Quận 8, Tp. Hồ Chí Minh (đối với cổ đông chưa lưu ký).

##### **10.3. Phương thức thanh toán:**

Tiền mua cổ phần sẽ được thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản theo hướng dẫn tại nơi đăng ký mua cổ phiếu. Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán phải được chuyển vào tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu sau:

- Ngân hàng: Ngân hàng TMCP Á Châu – PGD Bắc Hải
- Số tài khoản: 215162259
- Tên tài khoản: Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn

##### **10.4. Chuyển giao cổ phiếu**

Toàn bộ số lượng cổ phần phát hành cho cổ đông hiện hữu sau khi thực hiện báo cáo kết quả chào bán cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước sẽ được đăng ký niêm yết bổ sung tại HNX và đăng ký lưu ký bổ sung tại VSD.

##### **10.5. Quyền lợi người mua cổ phiếu:**

Người mua cổ phiếu sẽ được hưởng các quyền lợi như các cổ đông phổ thông khác của RCL kể từ ngày được ghi nhận trong sổ đăng ký cổ đông.

Cổ phiếu phát hành trong đợt phát hành thêm là cổ phiếu phổ thông, không bị hạn chế chuyển nhượng

#### 10.6. Số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu

Không hạn chế số lượng mua tối thiểu. Cổ đông hoặc người nhận chuyển nhượng quyền mua được quyền đặt mua từ 01 cổ phiếu đến số lượng cổ phiếu tối đa được quyền mua.

#### 11. Phương thức thực hiện quyền

Công ty thực hiện phát hành thêm cổ phần phổ thông và chào bán số cổ phần đó cho tất cả cổ đông phổ thông theo tỷ lệ cổ phần hiện có tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phần. Cổ đông sau khi nhận được thông báo về việc sở hữu quyền mua cổ phiếu, thực hiện quyền mua (chuyển nhượng quyền mua và đăng ký mua cổ phiếu) theo hướng dẫn tại mục V.8, V9 và V.10 của Bản cáo bạch này.

#### 12. Giới hạn tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài:

Theo Nghị định 60/2015/NĐ-CP ban hành ngày 26/06/2015 của Thủ tướng Chính Phủ về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị quyết 58/2012/NĐ-CP và Thông tư số 123/2015/TT-BTC ngày 18/08/2015 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam: *“Trường hợp công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh mà pháp luật về đầu tư, pháp luật liên quan có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì thực hiện theo quy định tại pháp luật đó. Đối với công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về sở hữu nước ngoài, thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49%”*.

Hiện tại Công ty đang kinh doanh ngành nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện là bất động sản. Tuy nhiên do hiện nay chưa có quy định cụ thể về tỷ lệ sở hữu nước ngoài đối với ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện này. Vì vậy, giới hạn tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài của Công ty tối đa theo quy định là 49%.

Tỷ lệ nắm giữ cổ phần của cổ đông nước ngoài tại Công ty hiện nay là 22,36% (1.126.780 cổ phần) vốn điều lệ tại ngày 26/02/2016.

#### 13. Quy định về hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng:

Cổ phần phát hành cho cổ đông hiện hữu là cổ phiếu phổ thông được tự do chuyển nhượng.

Trường hợp Công ty thực hiện phân phối cổ phiếu không bán hết trong đợt chào bán (do cổ đông hiện hữu từ chối mua, không thực hiện quyền) cho các nhà đầu tư có nhu cầu thì số cổ phiếu chào bán nêu trên sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 1 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.

#### 14. Các loại thuế có liên quan đến cổ phiếu chào bán

**Thuế thu nhập doanh nghiệp:** Hiện nay, Công ty đang áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20%.

**Thuế GTGT:** Công ty đang áp dụng mức thuế suất GTGT chung cho các mặt hàng sản xuất là 10%.



**Các loại thuế khác:** Công ty tuân thủ theo Luật thuế hiện hành của nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

**15. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu:**

Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu của cổ đông hiện hữu:

- Ngân hàng : Ngân hàng TMCP Á Châu – PGD Bắc Hải
- Số tài khoản : 215162259
- Tên tài khoản : Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn

## VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

### 1. Mục đích chào bán:

Mục đích của việc tăng vốn điều lệ là để huy động vốn để đẩy mạnh thực hiện đầu tư xây dựng Dự án Cao ốc Bình Đông Chợ Lớn tại số 99 Bến Bình Đông, Phường 11, Quận 8 do Công ty làm chủ đầu tư.

### 2. Phương án khả thi của dự án Cao ốc Bình Đông Chợ Lớn:

Căn cứ Quyết định số 161/QĐ-SXD-PTN ngày 25/09/2009 của Sở Xây Dựng TP.HCM về việc Phê duyệt Dự án Đầu tư xây dựng Chung cư tại số 99 Bến Bình Đông, Phường 11, Quận 8, TP.HCM, Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn được giao là chủ đầu tư của dự án.

Căn cứ Quyết định số 32/QĐ-HĐQT ngày 08/12/2009 của Hội đồng quản trị về việc đầu tư xây dựng dự án chung cư 99 Bến Bình Đông.

Căn cứ Hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất tại số 99 Bến Bình Đông, Phường 11, Quận 8, số 04/HDCNQSDĐ/2016 ngày 10/03/2016 giữa Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn – TNHH MTV và Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn.

Căn cứ Công văn số 12073/TB-CT và 12074/TB-CT về việc thông báo số tiền sử dụng đất và phí trước bạ nhà, đất là 22.086.987.611 đồng; và Thông báo số 3998/TB-CCT ngày 22/04/2016 của Chi Cục Thuế Quận 8, Tp. Hồ Chí Minh về việc xác nhận số tiền sử dụng đất, và tiền thuế đã nộp là 22.086.987.611 đồng (hoàn thành 100% nghĩa vụ thuế).

Căn cứ Nghị định 12/2009/NĐ-CP ngày 10/02/2009 của Chính Phủ về việc quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, Chủ đầu tư ký kết hợp đồng với các đơn vị tư vấn có chức năng và tư cách pháp nhân để tiến hành thực hiện dự án theo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước.

Đơn vị tư vấn được chọn là **Công ty cổ phần tư vấn quy hoạch và xây dựng CPC**. Sau đây là một số nội dung được tổng hợp từ hồ sơ dự án đầu tư xây dựng do đơn vị tư vấn cung cấp và cập nhật theo các biên bản làm việc và văn bản pháp luật mới có liên quan, như sau:

#### *❖ Cơ sở lý luận và thực tiễn của sự cần thiết phải đầu tư vào dự án*

Thời gian qua, thành phố Hồ Chí Minh đã có nhiều nỗ lực giải quyết vấn đề thiếu nhà ở như đã phát triển và đô thị hóa các quận huyện, thành phố đã đạt được những tiến bộ quan trọng trong việc ổn định an cư cho người dân. Bình quân hàng năm thành phố đã xây dựng trên 500.000 m<sup>2</sup> nhà ở (khoảng 10.000 căn hộ). Tuy nhiên, tốc độ xây dựng nhà ở vẫn chưa đáp ứng kịp nhau cầu của nhiều tầng lớp nhân dân trong và ngoài thành phố.

Để đảm bảo nhu cầu về nhà ở theo kịp tốc độ gia tăng dân số của Thành phố (khoảng 150.000 người/năm) và để chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân trên đầu người hiện nay từ 5,3 m<sup>2</sup> lên 10 m<sup>2</sup> – 12 m<sup>2</sup> theo chủ trương của Thành phố, mỗi năm Thành phố phải xây dựng khoản 50.000 căn hộ (tương đương 3.000.000 m<sup>2</sup>) thông qua các chương trình xây dựng nhà ở.

Một trong các dự án chuyển đổi công năng trên địa bàn quận 8 là mặt bằng số 99 Bến Bình Đông (được Thành phố chấp thuận chủ trương chuyển đổi công năng từ kho bãi sang xây dựng chung cư cao tầng theo Thông báo số 487/TB-VP ngày 24/11/2003 của Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy Ban nhân dân thành phố).

Việc hình thành dự án không những đáp ứng nhu cầu chỗ ở của người dân mà còn góp phần thúc đẩy chỉnh trang đô thị, làm đẹp thêm mỹ quan của Quận 8 nói chung và của thành phố Hồ Chí Minh nói riêng.

❖ **Một số thông tin chung về dự án**

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn
- Tên dự án: Cao ốc Bình Đông Chợ Lớn
- Vị trí: 99 Bến Bình Đông, Phường 11, Quận 8, TP.HCM
- Mục tiêu: Khai thác quỹ đất hợp lý, gia tăng hiệu quả sử dụng đất, tăng quỹ nhà ở, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người dân. Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống cơ sở hạ tầng khu dân cư, nối kết với các hệ thống hạ tầng chính trong khu vực, tạo điều kiện thuận lợi cho việc phát triển tiếp các khu dân cư mới tại khu vực lân cận.
- Tổng diện tích đất: 3.593 m<sup>2</sup>
- Diện tích đất xây dựng: 1.505 m<sup>2</sup>
- Diện tích xây dựng kỹ thuật mạng ngoài: 2.088 m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng: 41,89%
- Số tầng cao: 15 tầng
- Tổng số căn hộ dự kiến: 308 căn
- Hệ số sử dụng đất: 6,09 lần

❖ **Cơ cấu sử dụng đất:**

- Tổng diện tích đất: 3.593 m<sup>2</sup> gồm các hạng mục:

STT	Hạng mục	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ
1	Đất xây dựng công trình	1.565	
	<i>Khối công trình chính</i>	<i>1.505</i>	<i>41,89%</i>
	<i>Công trình hạ tầng</i>	<i>60</i>	<i>1,69%</i>

STT	Hạng mục	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ
2	Đất Công viên cây xanh	994	27,66%
3	Đất giao thông	1.034	28,78%
	<b>Diện tích sử dụng</b>	<b>3.593</b>	<b>100%</b>

**❖ Tiến độ thực hiện dự án**

Tổng thời gian chuẩn bị và thực hiện dự án dự kiến trong vòng 32 tháng, cụ thể như bảng dưới đây.

Tiến độ thực hiện dự án	Thời gian ước tính	Kế hoạch dự kiến
<b>Giai đoạn lập dự án và thiết kế</b>		
- Lập hồ sơ thiết kế cơ sở và dự án	01 tháng	Tháng 6/2016
- Thẩm định hồ sơ thiết kế cơ sở và dự án	01 tháng	Tháng 7/2016
- Thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư xây dựng	01 tháng	Tháng 8/2016
- Lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán	02 tháng	Tháng 9, 10/2016
- Thẩm tra hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán	01 tháng	Tháng 11/2016
- Thẩm định và duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán	01 tháng	Tháng 12/2016
<b>Giai đoạn thi công và hoàn thiện</b>		
- Tổ chức đấu thầu thi công xây lắp và thiết bị	02 tháng	Tháng 1, 2/2017
- Phê duyệt kết quả đấu thầu	01 tháng	Tháng 2/2017
- Khởi công công trình và hoàn thành	21 tháng	Tháng 3/2017 đến Tháng 12/2018
- Nghiệm thu và đưa công trình vào sử dụng	01 tháng	Tháng 1/2019
<b>Tổng cộng</b>	<b>32 tháng</b>	
<b>Ghi chú:</b>		
- Kế hoạch và tiến độ thi công được lập trên cơ sở dự kiến thời điểm Công ty nhận giấy phép xây dựng vào cuối năm 2016.		

❖ **Hiện trạng của dự án**

Theo Công văn xác nhận của UBND Q8 số 2796/UBND-BBT ngày 10/07/2014, Công ty đã hoàn thành 100% công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại dự án Cao ốc Bình Đông Chợ Lớn tại số 99 Bến Bình Đông, Phường 11, Quận 8. Hiện tại, Công ty đã thực hiện nghĩa vụ tài chính đóng tiền sử dụng đất đối với mặt bằng 99 Bến Bình Đông, Phường 11, Quận 8 và đang tiến hành các bước kế tiếp theo trình tự quy định của Luật Xây Dựng để được cấp giấy phép xây dựng và hoàn thiện hồ sơ pháp lý của dự án.

❖ **Tổng mức đầu tư dự án và nguồn vốn đầu tư**

- Tổng mức đầu tư dự kiến: 224,1 tỷ đồng. Trong đó:

*Đơn vị tính: triệu đồng*

STT	Hạng mục	Vốn đầu tư
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	3.471,66
2	Chi phí tháo dỡ công trình hiện hữu	150,00
3	Chi phí xây lắp hạ tầng kỹ thuật mạng ngoài	1.720,40
4	Chi phí xây lắp công trình phụ trợ	246,57
5	Chi phí xây lắp công trình chính	143.111,45
6	Chi phí thiết bị hạ tầng kỹ thuật mạng ngoài	716,13
7	Chi phí thiết bị công trình phụ trợ	696,60
8	Chi phí thiết bị công trình chính	13.686,33
9	Chi phí quản lý dự án, tư vấn, khác	15.113,17
10	Chi phí dự phòng	45.201,33
	<b>Tổng cộng</b>	<b>224.113,65</b>

- Nguồn vốn đầu tư:
  - Vốn vay và huy động: 179,3 tỷ đồng (chiếm 80%/ tổng vốn đầu tư)
  - Vốn tự có của công ty: 44,8 tỷ đồng (chiếm 20%/ tổng vốn đầu tư)

❖ **Hiệu quả đầu tư**

Thời gian hoạt động của dự án là 20 năm kể từ sau khi xây dựng xong. Về nguồn thu, thu nhập chính từ kinh doanh căn hộ được ước tính trên cơ sở báo cáo nghiên cứu thị trường: (1) Triển vọng kinh doanh căn hộ trung cấp tại khu vực thành phố Hồ Chí Minh được đánh giá là khả quan; (2) Theo khảo sát thị trường, giá bán cho

các căn hộ phân khúc này vào khoảng 15.000.000 đồng/m<sup>2</sup> đến 25.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Dự kiến giá bán của dự án trên cơ sở giá thành của cơ cấu nguồn vốn và đảm bảo lợi nhuận cho nhà đầu tư. Ngoài ra, Công ty có kế hoạch sử dụng các nguồn thu quản lý, giữ xe, bảo trì sẽ dùng để thuê công ty quản lý chuyên nghiệp (hoặc công ty trực tiếp quản lý) để quản lý và dùng để cải tạo, sửa chữa và bảo trì khu căn hộ cho đến khi dự án kết thúc. Về nguồn chi, tổng mức đầu tư được lập theo hướng dẫn của Thông tư 05/2007/TT-BXD ngày 25/7/2007 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng và căn cứ theo các quy định của Nhà nước tại thời điểm thẩm định dự án về thuế thu nhập doanh nghiệp và các quy định về định mức chi phí lập dự án, khảo sát đo đạc, khảo sát địa chất, thiết kế công trình, quản lý dự án và các chi tiêu khác.

Sau đây là Bảng tổng hợp kết quả kinh doanh của dự án.

*Đơn vị tính: triệu đồng*

<b>TT</b>	<b>Hạng mục</b>	<b>Giá trị</b>
<b>A</b>	<b>Tổng chi phí đầu tư xây dựng</b>	<b>224.113,65</b>
1	Chi phí xây lắp	145.078,42
	- Chi phí xây lắp hạ tầng kỹ thuật mạng ngoài	1.720,40
	- Chi phí xây lắp công trình phụ trợ	246,57
	- Chi phí xây lắp công trình chính	143.111,45
2	Chi phí trang thiết bị	15.099,06
	- Chi phí thiết bị hạ tầng kỹ thuật mạng ngoài	716,13
	- Chi phí thiết bị công trình phụ trợ	696,60
	- Chi phí thiết bị công trình chính	13.686,33
3	Chi phí quản lý dự án, tư vấn và chi phí khác	15.113,17
4	Chi phí dự phòng	45.201,33
5	Chi phí tháo dỡ công trình hiện hữu (tạm tính)	150,00
6	Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	3.471,66
<b>B</b>	<b>Các chi phí đầu tư khác</b>	<b>21.336,44</b>
1	Giá trị bất động sản phần kinh doanh	11.609,73
2	Chi phí chênh lệch lãi vay thực tế	9.726,71
<b>C</b>	<b>Tổng chi phí hoạt động</b>	<b>43.920,33</b>
1	Chi phí bán hàng và tiếp thị	11.205,68
2	Chi phí hoạt động khu thương mại (20 năm)	27.021,11
3	Chi phí bảo trì công trình (20 năm)	5.693,54
<b>D</b>	<b>Tổng thu nhập</b>	<b>376.536,13</b>
1	Thu nhập từ việc bán nhà ở kinh doanh	286.465,77
2	Thu nhập từ việc cho thuê khu thương mại (20 năm)	90.070,36
<b>E</b>	<b>Các chỉ số tài chính của dự án</b>	
1	Lãi trước thuế	115.633,42
2	Khấu hao tài sản (không tính phần chung cư)	28.467,71
3	Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.791,43
4	Lãi sau thuế	93.841,99

TT	Hạng mục	Giá trị
5	NPV	819,92
6	IRR	12,26%
7	Tỷ suất chiết khấu (r)	12,00%
8	<b>Thời gian thu hồi vốn (năm)</b>	<b>3,76 năm</b>

**Kết luận:** Thông qua kết quả đầu tư khả quan ( $NPV > 0$ ,  $IRR > r$ ), dự án được đánh giá là khả thi, phù hợp trong giai đoạn phục hồi của thị trường địa ốc hiện nay và mang lại hiệu quả kinh tế xã hội cho Thành phố.

❖ ***Cam kết cấp hạn mức tín dụng của ngân hàng***

- Công ty đang làm việc với các ngân hàng về phương án tài trợ vốn bổ sung.

## VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Tổng nguồn vốn tăng thêm từ đợt phát hành. dự kiến là 37.794.735.000 đồng, sẽ được dùng để đầu tư vào dự án Cao ốc Bình Đông Chợ Lớn tại số 99 Bến Bình Đông, Phường 11, Quận 8 của Công ty, cụ thể như sau:

TT	Kế hoạch sử dụng vốn	Nhu cầu vốn dự kiến (đồng)	Thời gian sử dụng nguồn vốn
1	Thanh toán gói thầu “Ép cọc BTCT, móng và phần hầm chung cư 99 Bến Bình Đông, Phường 11, Quận 8”	37.200.000.000	Quý 4/2016
2	Thanh toán các gói thầu tư vấn dự án khác	594.735.000	Năm 2016
<b>Tổng cộng</b>		<b>37.794.735.000</b>	

## VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC CHÀO BÁN:

- 1. Tổ chức tư vấn: Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt (BVSC)**  
Trụ sở chính: Số 8 Lê Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.  
Điện thoại: (84-4) 3928 8888 Fax: (84-4) 3928 9888  
Chi nhánh: Số 233 Đồng Khởi, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh  
Điện thoại: (84-8) 3914 1993 Fax: (84-8) 3914 1991  
Website: [www.bvsc.com.vn](http://www.bvsc.com.vn)
- 2. Tổ chức kiểm toán: Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán & Kiểm toán Phía Nam (AASCS)**  
Trụ sở chính: 29 Võ Thị Sáu, Phường Đa Kao, Quận 1, TPHCM.  
Điện thoại: (84-8) 3820 5944 Fax: (84-8) 3820 5942  
Website: [www.aascs.com.vn](http://www.aascs.com.vn) Email: [info@aascs.com.vn](mailto:info@aascs.com.vn)

### 3. Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt chào bán

Trên cơ sở các thông tin mà BVSC đã thu thập được về RCL và đợt phát hành cổ phiếu, với tư cách là tổ chức tư vấn, BVSC có một số nhận định như sau:

Công ty có những thế mạnh nhất định như hoạt động kinh doanh lâu năm trong ngành, đội ngũ Ban quản trị, cán bộ công nhân viên giàu kinh nghiệm, có chuyên môn cao. Tuy nhiên với tốc độ phát triển nhanh và các cơ hội đầu tư hiện có, trong khi nguồn vốn chủ sở hữu còn khá hạn hẹp sẽ gia tăng rủi ro cũng như hạn chế một số cơ hội phát triển của Công ty. Việc gia tăng nguồn vốn trong đợt phát hành này là một bước tiến rất cần thiết và phù hợp cho Công ty để nâng cao năng lực tài chính, giảm thiểu các rủi ro về thanh khoản, giữ cho hoạt động sản xuất của Công ty được triển khai thuận lợi hơn. Với tiềm năng sắp tới của Công ty và sự nỗ lực của ban điều hành, chúng tôi tin chắc rằng đợt phát hành sẽ có khả năng thành công cao.



## IX. PHỤ LỤC:

1. Giấy đăng ký chào bán chứng khoán;
2. Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;
3. Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty;
4. Tờ trình ĐHĐCĐ thông qua phương án phát hành cổ phiếu;
5. Nghị quyết ĐHĐCĐ thông qua phương án phát hành cổ phiếu;
6. Nghị quyết HĐQT triển khai phương án phát hành;
7. Nghị quyết của HĐQT thông qua Hồ sơ đăng ký chào bán;
8. Danh sách và Sơ yếu lý lịch của từng thành viên HĐQT, BKS, BTGD, KTT;
9. Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2014, 2015; Báo cáo tài chính quý I năm 2016;
10. Các tài liệu pháp lý của dự án đầu tư;
11. Hợp đồng tư vấn phát hành với Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt;
12. Giấy ủy quyền của Công ty Cổ phần, ủy quyền cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt nộp hồ sơ đăng ký chào bán.
13. Văn bản xác nhận của ngân hàng về việc mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu của đợt chào bán

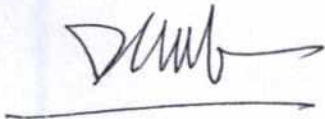
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 06 năm 2016

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



TRẦN VĂN CHÂU

TỔNG GIÁM ĐỐC



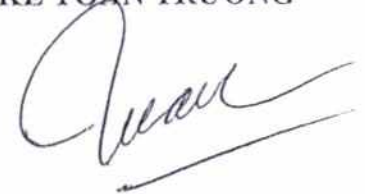
NGUYỄN XUÂN DŨNG

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT



NGUYỄN THỊ NGỌC DUYÊN

KÊ TOÁN TRƯỞNG



ĐIỀU THANH QUÂN

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN  
CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT



VŨ HỮU TUẤN

