

"ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY 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 ĐKDN số 0300450962 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 07/10/2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 09/12/2016)



CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số46...../GCN – UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 24 tháng 7 năm 2019)

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP.HCM

Điện thoại: (028) 3855 7332

Fax: (028) 3855 7298

Website: www.cholonres.com.vn

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

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

Điện thoại: (028) 38 336 333

Fax: (028) 38 333 891

Website: www.dag.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:

Họ tên: Trần Thùy Dung

Chức vụ: Phó phòng Hành chính quản trị

Điện thoại: (08) 38 557 332 (27)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

(Giấy chứng nhận ĐKDN số 0300450962 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 07/10/2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 09/12/2016)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phiếu
Giá chào bán:	12.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng chào bán:	5.039.572 cổ phiếu
Tổng giá trị chào bán (theo mệnh giá):	50.395.720.000 đồng (Năm mươi tỷ ba trăm chín mươi lăm triệu bảy trăm hai mươi ngàn đồng)

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:**CÔNG TY TNHH PKF VIỆT NAM – CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Địa chỉ: Số 28 Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, TP.HCM

Điện thoại: (028) 3933 3444

Fax: (028) 3930 8769

Website: www.pkf.com.vn

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

Địa chỉ: 29 Võ Thị Sáu, Phường Đa Kao, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (028) 3820 5944 – (028) 3820 5947

Fax: (028) 3820 5942

Website: www.aascs.com.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN:**CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐÔNG Á**

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

Điện thoại: (028) 38 336 333

Fax: (028) 38 333 891

Website: www.dag.vn

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	6
1. Rủi ro về kinh tế	6
2. Rủi ro pháp luật.....	7
3. Rủi ro về đặc thù ngành.....	7
1.1. Rủi ro về thời gian thi công kéo dài làm tăng chi phí.....	7
1.2. Rủi ro trong khâu tiêu thụ thành phẩm	7
1.3. Rủi ro về biến động giá nguyên liệu đầu vào.....	7
4. Rủi ro của đợt chào bán và rủi ro của dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.....	8
1.1. Rủi ro của đợt chào bán.....	8
1.2. Rủi ro của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán.....	8
5. Rủi ro pha loãng cổ phiếu từ đợt phát hành.....	8
6. Rủi ro quản trị Công ty.....	9
7. Rủi ro khác.....	9
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	10
1. Tổ chức phát hành.....	10
2. Tổ chức tư vấn	10
III. CÁC KHÁI NIỆM.....	11
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	12
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	12
1.1. Lịch sử hình thành và phát triển	12
1.2. Giới thiệu về Công ty.....	13
2. Cơ cấu tổ chức công ty	15
3. Cơ cấu bộ máy quản lý công ty	15
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông.....	17
4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan.....	17
4.2. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ.....	18
4.3. Cơ cấu cổ đông của Công ty.....	18
5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với RCL.....	19
5.1. Công ty mẹ.....	19
5.2. Công ty con.....	19

6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty.....	19
7. Hoạt động kinh doanh.....	20
7.1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh qua các năm.....	20
7.2. Doanh thu và lợi nhuận theo từng nhóm sản phẩm, dịch vụ qua các năm.....	21
7.3. Hoạt động Marketing.....	22
7.4. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền.....	23
7.5. Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã ký kết.....	23
8. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong 02 năm gần nhất.....	26
8.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2017, 2018 và Quý 1/2019.....	26
8.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.....	26
9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	27
10. Chính sách đối với người lao động.....	28
10.1. Số lượng và cơ cấu người lao động trong Công ty.....	28
10.2. Chính sách đối với người lao động.....	29
11. Chính sách cổ tức.....	29
12. Tình hình tài chính.....	30
12.1. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh.....	30
12.2. Trích khấu hao tài sản cố định.....	30
12.3. Mức lương bình quân.....	31
12.4. Thanh toán các khoản nợ đến hạn.....	31
12.5. Các khoản phải nộp theo luật định.....	31
12.6. Trích lập các quỹ theo luật định.....	31
12.7. Tổng dư nợ vay.....	31
12.8. Tình hình công nợ hiện nay.....	32
12.9. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	33
13. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng.....	33
13.1. Danh sách Hội đồng quản trị.....	34
13.2. Danh sách Ban kiểm soát.....	39
13.3. Danh sách thành viên Ban Tổng Giám đốc.....	42
13.4. Kế toán trưởng.....	43
14. Tài sản.....	44
14.1. Giá trị tài sản cố định theo báo cáo tài chính tại thời điểm 31/03/2019.....	44
14.2. Bất động sản đầu tư theo báo cáo tài chính tại thời điểm 31/03/2019.....	44
14.3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang.....	44
15. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2019.....	44

16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	45
17. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức	45
18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty	46
19. Các thông tin tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu.....	46
V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN.....	47
VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	53
1. Mục đích chào bán	53
2. Phương án khả thi của dự án 28ha Nhơn Đức Nhà Bè.....	53
VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....	62
VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC CHÀO BÁN.....	63
IX. PHỤ LỤC.....	64

11/01/2018
TÁC GIẢ
M. H.
QUẢN LÝ
Đ. B.
11/01/2018

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Trong một nền kinh tế mở cửa và hội nhập, rủi ro và sự lan truyền rủi ro là điều không thể tránh khỏi. Bất cứ thị trường nào cũng đều chịu sự chi phối của nhân tố này. Về mặt tổng quát, loại hình rủi ro này chịu sự chi phối đến từ chính sự biến động của các thành tố cơ bản trong nền kinh tế: tổng sản phẩm quốc nội, lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái, cán cân mậu dịch,... Nền kinh tế hội nhập không chỉ kéo theo sự lan truyền rủi ro ngày càng nhanh mà còn khuếch đại tác động mà rủi ro đó đem lại. Là một cá thể tham gia vào tổng thể hoạt động của nền kinh tế, chắc chắn Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn cũng không nằm ngoài phạm vi ảnh hưởng trước sự thay đổi của các nhân tố đó.

Sự ổn định và vững mạnh của nền kinh tế trong nước cũng như thế giới là điều kiện hết sức quan trọng và cần thiết cho việc thực hiện mục tiêu phát triển của các doanh nghiệp. Các biến số vĩ mô như tốc độ tăng trưởng GDP, lạm phát, lãi suất hay tỷ giá là những nhân tố quan trọng hình thành nên môi trường kinh doanh và là công cụ đo lường rủi ro tổng thể của nền kinh tế.

Năm 2018, kinh tế - xã hội Việt Nam diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới tiếp tục đà phục hồi, các nền kinh tế lớn như Mỹ, Trung Quốc, Nhật Bản, Liên minh Châu Âu đạt mức tăng trưởng khả quan. Hoạt động đầu tư, thương mại toàn cầu có xu hướng cải thiện rõ rệt cùng với niềm tin của người tiêu dùng tăng lên là các yếu tố tác động tích cực đến sản xuất trong nước. Tuy nhiên, xu hướng gia tăng của chủ nghĩa dân túy, chủ nghĩa bảo hộ sản xuất, bảo hộ mậu dịch cùng những thay đổi về địa chính trị, chính sách thương mại của một số nước lớn đang là những thách thức đối với kinh tế Việt Nam. Ở trong nước, bên cạnh các vấn đề tồn tại của nền kinh tế như chất lượng tăng trưởng, năng suất lao động và sức cạnh tranh thấp, thiên tai, bão, lũ liên tiếp xảy ra tác động tiêu cực tới mục tiêu tăng trưởng năm 2018 của cả nước. Bất chấp những khó khăn từ rào cản thương mại, sự gia tăng bảo hộ của các nước hay căng thẳng thương mại Mỹ - Trung, tăng trưởng kinh tế của Việt Nam vẫn chinh phục “đỉnh cao” mới. Tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý IV năm 2018 ước tính tăng 7,31% so với cùng kỳ năm trước, trong đó khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,90%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,65% và khu vực dịch vụ tăng 7,61%. Tăng trưởng quý IV/2018 thấp hơn tăng trưởng quý IV/2017 nhưng cao hơn tăng trưởng quý IV các năm 2011-2016. Trên góc độ sử dụng GDP quý IV năm 2018, tiêu dùng cuối cùng tăng 7,51% so với cùng kỳ năm trước; tích lũy tài sản tăng 9,06%; xuất khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 10,69%; nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 9,50%. GDP cả năm 2018 tăng 7,08%, là mức tăng cao nhất kể từ năm 2008 trở về đây. Trong mức tăng chung của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,76%, đóng góp 8,7% vào mức tăng trưởng chung; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,85%, đóng góp 48,6%; khu vực dịch vụ tăng 7,03%, đóng góp 42,7%. Tăng trưởng kinh tế của Việt Nam đạt tốc độ cao nhất trong vòng 10 năm và có khả năng tiếp tục duy trì tốc độ tăng trưởng cao trên 7% vào năm 2019. Năm 2018 cũng là năm thứ 3 liên tiếp lạm phát được kiểm soát dưới 4%. Dự trữ ngoại hối Nhà

nước đạt kỷ lục trên 60 tỷ USD. Môi trường đầu tư kinh doanh tiếp tục được cải thiện thông qua việc cắt giảm, đơn giản hóa 61% điều kiện kinh doanh và 60% thủ tục kiểm tra chuyên ngành hàng hóa xuất nhập khẩu. Nhờ kinh tế - xã hội phát triển ổn định, quy mô nền kinh tế tăng mạnh, năm 2018 ước đạt trên 5,5 triệu tỷ đồng. GDP bình quân đầu người ước đạt 2.540USD, tăng 440USD so với năm 2015.

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 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**

1.1. **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.

1.2. **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.

1.3. **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 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 chào bán và rủi ro của dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán**

1.1. *Rủi ro của đợt chào bán*

Giá cổ phiếu của Công ty đóng cửa tại ngày 14/05/2019 là 22.000 đồng, theo phương án phát hành giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 12.000 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 thị trường có thể có những thay đổi khó lường nên tại ngày chính thức phát hành vẫn còn tiềm ẩn rủi ro Công ty sẽ không bán hết số cổ phần chào bán. 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 thực hiện đàm phán với các cổ đông hiện hữu có nhu cầu mua thêm hoặc tìm kiếm các nhà đầu tư khác để phân phối hoặc sử dụng nguồn vốn vay thương mại để bổ sung.

1.2. *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 28ha Nhơn Đức Nhà Bè và bổ sung vốn lưu động cho Công ty. Nếu dự án này thực hiện không theo đúng tiến độ thì sẽ ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty.

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

Số cổ phiếu lưu hành trên thị trường của Công ty sau khi thực hiện chào bán sẽ tăng 66,67% so với số cổ phiếu hiện hành (từ 7.559.358 cổ phiếu lên 12.598.930 cổ phiếu), vì vậy giá cổ phiếu sẽ được điều chỉnh và ảnh hưởng đến tình hình giao dịch cổ phiếu của Công ty. Cụ thể giá cổ phiếu sau khi pha loãng được tính theo công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá cổ} \\ \text{phiếu} \\ \text{sau khi} \\ \text{pha} \\ \text{loãng} \end{array} = \frac{\begin{array}{l} \text{Số lượng cổ} \\ \text{phiếu trước} \\ \text{đợt phát hành} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Giá thị trường} \\ \text{cổ phiếu trước} \\ \text{khi pha loãng} \end{array} + \begin{array}{l} \text{Số lượng} \\ \text{cổ phiếu} \\ \text{chào bán} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Giá phát} \\ \text{hành} \end{array}}{\text{Tổng số cổ phiếu sau khi phát hành}} \quad (1)$$

Ví dụ: Giả sử giá cổ phiếu RCL trước đợt phát hành (tại thời điểm 14/05/2019) là 22.000 đồng/ cổ phiếu, theo phương án phát hành dự kiến, giá phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu là 12.000 đồng/ cổ phiếu, giá cổ phiếu sau khi pha loãng được tính toán như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá cổ} \\ \text{phiếu sau} \\ \text{khi pha} \\ \text{loãng} \end{array} = \frac{7.559.358 \times 22.000 + 5.039.572 \times 12.000}{12.598.930} = 18.000 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

Ngoài ra, chỉ số thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) cũng sẽ giảm do tổng số lượng cổ phiếu lưu hành tăng lên so với hiện tại và việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cho mục đích đầu tư dự án chưa tạo ra ngay doanh thu, lợi nhuận như kỳ vọng.

$$\text{EPS cơ bản} = \frac{\text{Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông}}{\text{Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Trong đó:

$$\text{Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{X * 12 + Y_i * T_i}{12}$$

X: Số lượng CP phát hành đang lưu hành đầu năm

Y_i : Số lượng CP phát hành thêm của mỗi đợt trong năm

T_i : Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm từng đợt (tháng).

Những rủi ro từ việc cổ phiếu bị pha loãng sẽ được hạn chế nếu như Công ty sử dụng tối ưu nguồn vốn huy động được và duy trì tốt hoạt động sản xuất kinh doanh sau đợt chào bán.

6. Rủi ro quản trị Công ty

Rủi ro quản trị là loại rủi ro xuất phát từ việc quản trị Công ty, có thể ảnh hưởng đến sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Những nội dung liên quan tới quản trị công ty bao gồm: cơ cấu cổ đông, cơ cấu quản trị, mối quan hệ giữa các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, các bên liên quan,...

Khi Công ty phát hành cổ phiếu ra công chúng, Công ty có thể gặp rủi ro về quản trị do sự chia nhỏ quyền quản trị công ty. Mỗi cổ đông đều có tiếng nói trong việc định hướng hoạt động của công ty, nhưng khi quyền sở hữu được chia nhỏ hoặc các nhóm cổ đông lớn không thể đồng thuận phương hướng cũng như mục tiêu của Công ty, điều này có thể ảnh hưởng tiêu cực tới hoạt động của Công ty.

7. 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

Ông Trần Văn Châu	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Vũ Quốc Tuấn	Chức vụ: Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Bảo Huy	Chức vụ: Kế toán trưởng
Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên	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: Ông Dương Thế Quang

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Giấy ủy quyền số 13/2018/UQ-DAS ngày 18/09/2018 của Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV Chứng khoán Ngân hàng Đông Á

Bản cáo bạch này là một phần của Hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty TNHH Một thành viên Chứng khoán Ngân hàng Đông Á 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

BCTC:	Báo cáo tài chính
BKS:	Ban kiểm soát
BTGD:	Ban Tổng Giám đốc
CBCNV:	Cán bộ công nhân viên
CNĐKDN:	Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
CMND:	Chứng minh nhân dân
Công ty/RCL:	Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn
CPBH:	Chi phí bán hàng
CPQL:	Chi phí quản lý
CTCP:	Công ty cổ phần
CP	Cổ phần
DTT:	Doanh thu thuần
Công ty DVCI Nhà Bè	Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích huyện Nhà Bè
ĐHĐCĐ:	Đại hội đồng cổ đông
GTGT:	Giá trị gia tăng
HĐQT:	Hội đồng quản trị
HĐ:	Hợp đồng
HNX:	Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
KDC:	Khu dân cư
P.TGD:	Phó Tổng Giám đốc
QLDN:	Quản lý doanh nghiệp
TGD:	Tổng Giám đốc
TNHH:	Trách nhiệm hữu hạn
Tổ chức tư vấn/DAS:	Công ty TNHH MTV Chứng khoán Ngân hàng Đông Á
TSCĐ:	Tài sản cố định
UBCKNN:	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
VSD	Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam
XN	Xí nghiệp

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 sáp nhập từ Xí nghiệp 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 doanh nghiệp nhà nước Công ty Xây dựng và Dịch vụ nhà Quận 8 thành Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn 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 (mã chứng khoán RCL), với vốn điều lệ là 15 tỷ đồng, hoạt động chính 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 công ty cổ phần với vốn điều lệ hơn 75 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 qua, 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 Trực 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 Đăng, khu dân cư Bùi Minh Trực II, III, khu dân cư Cao Lỗ, khu dân cư Tạ Quang Bửu, khu A Chung cư Bùi Minh Trực 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 của Công ty cũng tăng đáng kể.

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: 75.593.580.000 đồng
- Tương ứng với : 7.559.358 cổ phiếu phổ thông
- Trụ sở chính: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, Tp.HCM
- Điện thoại: (028) 3855 7332
- Fax: (028) 3855 7298

- Website: www.cholonres.com.vn
- Email: cholonres@yahoo.com.vn
- Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Số 0300450962 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 07/10/2004, thay đổi lần thứ 13 ngày 09/12/2016
- Ngành nghề kinh doanh của Công ty:

TT	Tên ngành nghề kinh doanh	Mã ngành
1	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng <i>Chi tiết: Xuất khẩu, nhập khẩu, quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu hàng trang trí nội thất, vật liệu xây dựng.</i>	4663
2	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê <i>Chi tiết: Kinh doanh bất động sản.</i>	6810 (Chính)
3	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan <i>Chi tiết: Thiết kế mẫu nhà ở cho nhiệm vụ kinh doanh nhà ở của đơn vị (không nhận thầu thiết kế). 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. 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 (trừ giám sát công trình xây dựng). Tư vấn xây dựng.</i>	7110
4	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác <i>Chi tiết: Thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp.</i>	4290
5	Chuẩn bị mặt bằng <i>Chi tiết: San lấp mặt bằng</i>	4312
6	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí <i>Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng</i>	4322
7	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	6820

- Website: www.cholonres.com.vn
- Email: cholonres@yahoo.com.vn
- Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Số 0300450962 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 07/10/2004, thay đổi lần thứ 13 ngày 09/12/2016
- Ngành nghề kinh doanh của Công ty:

TT	Tên ngành nghề kinh doanh	Mã ngành
1	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng <i>Chi tiết: Xuất khẩu, nhập khẩu, quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu hàng trang trí nội thất, vật liệu xây dựng.</i>	4663
2	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê <i>Chi tiết: Kinh doanh bất động sản.</i>	6810 (Chính)
3	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan <i>Chi tiết: Thiết kế mẫu nhà ở cho nhiệm vụ kinh doanh nhà ở của đơn vị (không nhận thầu thiết kế). 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. 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 (trừ giám sát công trình xây dựng). Tư vấn xây dựng.</i>	7110
4	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác <i>Chi tiết: Thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp.</i>	4290
5	Chuẩn bị mặt bằng <i>Chi tiết: San lấp mặt bằng</i>	4312
6	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí <i>Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng</i>	4322
7	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	6820

TT	Tên ngành nghề kinh doanh	Mã ngành
	<i>Chi tiết: Môi giới bất động sản. Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản. Dịch vụ tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản.</i>	
8	Xây dựng nhà các loại <i>Chi tiết: Xây dựng công trình công cộng - nhà ở.</i>	4100

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: 3855 7332 Fax: 3855 7298

• 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: 3855 7332 Fax: 3855 7298

• 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: 3855 7332 Fax: 3855 7298

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 được Quốc hội 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.
- 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:

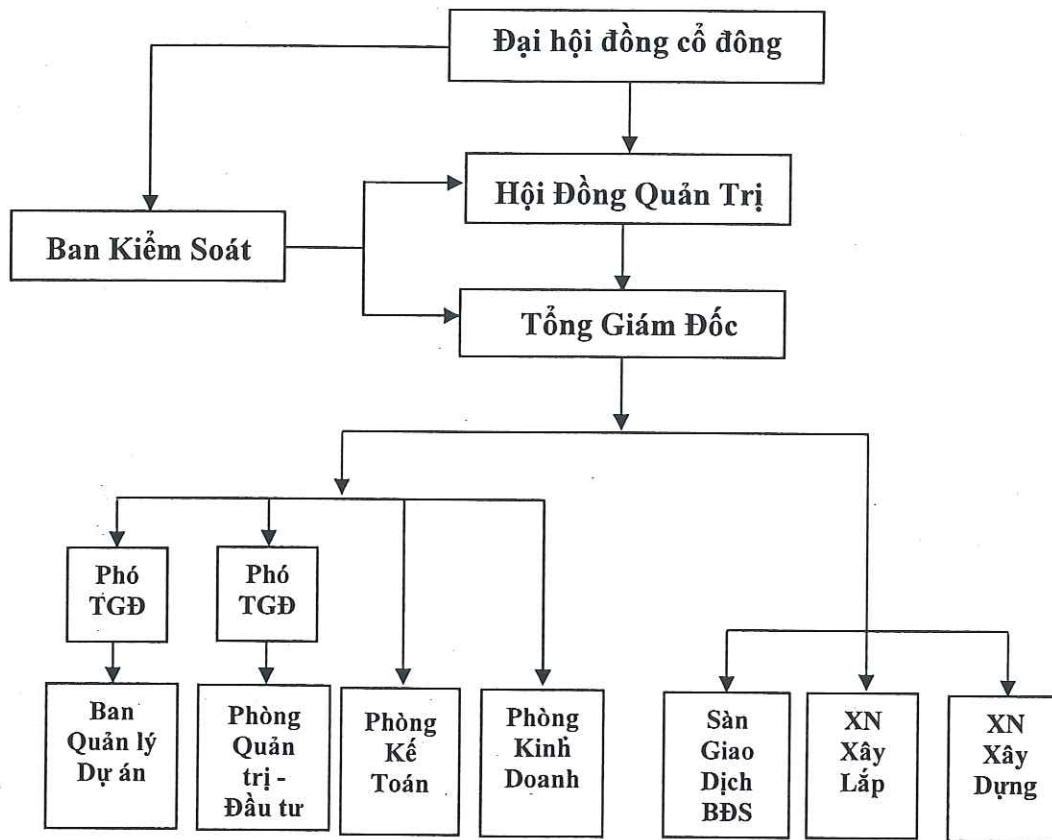
- **Phòng Quản trị Đầu tư:** Có nhiệm vụ quản lý điều hành công tác hành chính, tổ chức của Công ty, theo dõi chăm lo các chế độ chính sách cho người lao động, công bố thông tin, chuẩn bị tài liệu họp cho Hội đồng quản trị.
- **Phòng Kế toán:** Có nhiệm vụ tổ chức bộ máy kế toán, quản lý tài chính của Công ty, lập sổ sách, hạch toán, báo cáo số liệu kế toán.
- **Phòng 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.
- **Ban Quản lý dự án:** 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 quản lý các hồ sơ pháp lý dự án, theo dõi báo cáo tình hình thực hiện dự án.

Các đơn vị trực thuộc

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



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN



4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông

Căn cứ theo Danh sách cổ đông chốt tại thời điểm gần nhất ngày 14/03/2019, 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

TT	Tên cổ đông	Mối quan hệ với CDL	Địa chỉ	SLCP sở hữu	Tỷ lệ (%)
I	Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH MTV		41 Sương Nguyệt Anh, P.Bến Thành, Q.1, TP.HCM	1.512.000	20,00%
<i>Người có liên quan</i>					
1	Ông Vũ Quốc Tuấn	Người đại diện phần vốn	429 Hưng Phú, Phường 9, Quận 8, TP. HCM	100.800	1,33%

TT	Tên cổ đông	Mối quan hệ với CDL	Địa chỉ	SLCP sở hữu	Tỷ lệ (%)
II	America LLC		PO Box F43031, Freeport, Bahamas	1.195.259	15,81%
III	Trần Văn Châu		285/85 CMT8, P.12, Q.10, TP.HCM	544.851	7,21%
<i>Người có liên quan</i>					
1	Vũ Thị Hồng Vân	Vợ		10.281	0,14%
2	Trần Thùy Dung	Con		499	0,07%
IV	Trần Hữu Hai		Tổ 61, Hải Châu I, Quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng	509.500	6,74%
	Tổng cộng			3.873.190	51,30%

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 Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu 0300450962 ngày 07/10/2004.

Theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, cổ phần của cổ đông sáng lập bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 3 năm kể từ ngày Công ty được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu. Theo đó đến thời điểm hiện tại, số lượng cổ phiếu do cổ đông sáng lập của Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn nắm giữ đã hết thời gian hạn chế chuyển nhượng.

4.3. Cơ cấu cổ đông của Công ty

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số CP sở hữu	Tỷ lệ (%)
I	Cổ đông là tổ chức	22	2.827.727	37,41%
1	Trong nước	17	1.513.504	20,02%
2	Nước ngoài	5	1.314.223	17,39%
II	Cổ đông cá nhân	436	4.731.631	62,59%
1	Trong nước	411	4.627.946	61,22%
2	Nước ngoài	25	103.685	1,37%
III	Cổ phiếu quỹ	-	-	-
	Tổng		7.559.358	100,00%

Nguồn: CTCP Địa ốc Chợ Lớn

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với RCL

5.1. Công ty mẹ

Không có.

5.2. Công ty con

Tên Công ty	GCNĐKDN	Địa chỉ	Vốn điều lệ
Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn – Đà Nẵng	0401860933	22 Thanh Sơn, Phường Thanh Bình, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	20 tỷ đồng

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn – Đà Nẵng được thành lập từ ngày 01/11/2017 với 03 cổ đông góp vốn. Trong đó, Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn dự kiến sẽ góp 51% vốn điều lệ. Đến ngày 31/12/2018, Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn chưa góp vốn vào Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn – Đà Nẵng.

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 CNĐKDN thay đổi lần thứ 13 ngày 09/12/2016 là 75.593.580.000 đồng. Quá trình tăng vốn của Công ty kể từ khi chính thức hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần tới nay được thể hiện cụ thể như sau:

Đơn vị tính: Đồng

Thời gian thực hiện	Giá trị vốn tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng	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
05/07/2016 đến 27/09/2016	25.196.490.000 (*)	75.593.580.000	Phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn

(*) Ý kiến của tổ chức kiểm toán về tình hình sử dụng vốn của đợt chào bán này như sau:

“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành chứng khoán ra công chúng theo đợt chào bán ngày 05/07/2016 tính đến ngày 31/07/2018 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành chứng khoán ra công chúng của Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn, phù hợp với chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành chứng khoán ra công chúng”

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 thực hiện bởi hai xí nghiệp và công ty con. Xí nghiệp xây dựng chủ yếu thực hiện các dự án bất động sản của Công ty; Xí nghiệp xây lắp chủ yếu thực hiện các dự án của khách hàng; Công ty con là Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn – Đà Nẵng triển khai thi công xây dựng cho các dự án tại khu vực Đà Nẵng.

b. Kinh doanh nhà, đất, căn hộ:

Công ty vẫn chủ trương tập trung mảng hoạt động kinh doanh bất động sản tại phân khúc phù hợp với người mua nhà có mức thu nhập trung bình, bao gồm các loại nhà ở như nhà phố, nhà liền kề, biệt thự và chung cư. Đây là mảng hoạt động chính của RCL trong suốt nhiều năm qua và định hướng trong những năm tiếp theo.

Hiện nay, ngoài các dự án tại khu vực Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh; Công ty đang mở rộng quỹ đất tại các khu vực vùng lân cận như Nhà Bè, Bình Chánh, Bình Dương, Thủ Đức và các tỉnh thành khác như dự án Tây Bắc Đà Nẵng (Đà Nẵng).

Sau đây là thông tin một số dự án Công ty đang triển khai thực hiện:

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 3.593,1m². Trong đó diện tích xây dựng: 1.505 m², diện tích đất giao thông: 1.034 m², diện tích công viên cây xanh: 994 m².

Tính đến tháng 1/2019, công trình đã cất nóc và đang tiếp tục thi công để sớm bàn giao nhà cho khách hàng.

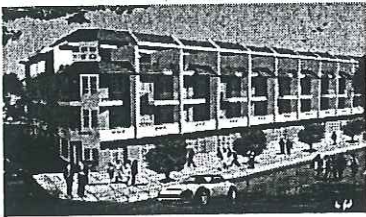
DỰ ÁN KHU B CHUNG CƯ BÙI MINH TRỰC III



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 m².

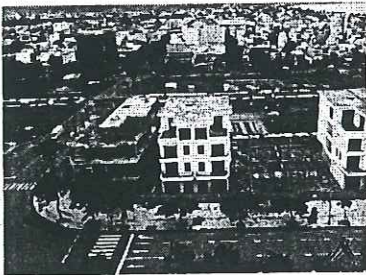
Đang lập thủ tục điều chỉnh thiết kế và phê duyệt dự án điều chỉnh.

DỰ ÁN KHU DÂN CƯ BÙI MINH TRỰC III



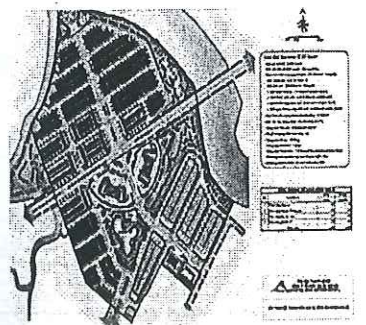
Dự án đã được UBND Quận 8 phê duyệt điều chỉnh quy hoạch ranh dự án, lập thủ tục cấp chủ quyền cho khách hàng mua nhà để thu hồi công nợ. RCL tiếp tục triển khai công tác thi công và kinh doanh nhà.

DỰ ÁN KHU DÂN CƯ TÂY BẮC ĐÀ NẴNG



Dự án Tây Bắc Đà Nẵng nằm ở vị trí cạnh đường bờ biển đẹp từ đường Nguyễn Tất Thành, đây là khu vực tập trung nhiều trường đại học và bệnh viện lớn tại Đà Nẵng. Dự án hiện đã hoàn thành hạ tầng kỹ thuật; đang thi công xây dựng nhà phố, biệt thự theo thiết kế chung toàn khu.

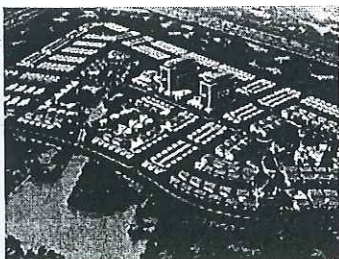
KHU DÂN CƯ 28 HA NHƠN ĐỨC – NHÀ BÈ



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 và 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. Đang 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 KHU DÂN CƯ XUYỀN Á – MỘC BÀI – TÂY NINH



Dự án được UBND Tây Ninh cấp quyết định giao đất, đã được phê duyệt quy hoạch 1/500. Đang tiến hành lập thủ tục nộp tiền sử dụng đất để khai thác kinh doanh trong thời gian tới.

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 2017		Năm 2018		Quý 1/2019	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Bán nhà, đất, căn hộ	83.887	82,75%	85.903	89,11%	19.668	81,61%
Hợp đồng xây dựng	14.735	14,53%	7.044	7,31%	3.542	14,70%
Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	2.754	2,72%	3.453	3,58%	890	3,69%
Tổng doanh thu thuần	101.376	100,00%	96.400	100,00%	24.100	100,00%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2017, 2018 và Quý 1/2019

Trong cơ cấu doanh thu thuần của RCL, doanh thu từ hoạt động bán nhà, đất và căn hộ là hoạt động đem lại nguồn doanh thu chính cho Công ty với giá trị và tỷ trọng ngày càng tăng qua các năm, chiếm lần lượt 82,75% và 89,11% doanh thu thuần năm 2017, 2018. Doanh thu từ các hợp đồng xây dựng của Công ty đang có xu hướng giảm mạnh trong giai đoạn 2017 -2018. Năm 2017, doanh thu từ hợp đồng xây dựng chiếm tỷ trọng 14,53% doanh thu thuần của Công ty nhưng đến năm 2018, hoạt động kinh doanh này chỉ còn chiếm hơn 7,31% doanh thu thuần. Nguyên nhân là do Công ty tập trung nguồn lực vào mảng chính là kinh doanh bất động sản nhà ở; riêng mảng hoạt động xây lắp ít được chú trọng hơn trong những năm qua vì sự cạnh tranh lớn của thị trường, biên lợi nhuận không cao và nhiều rủi ro về chậm thanh toán.

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

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2017		Năm 2018		Quý 1/2019	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Bán nhà, đất, căn hộ	14.263	80,82%	16.261	84,61%	6.083	87,79%
Hợp đồng xây dựng	891	5,05%	(258)	-1,34%	5	0,08%
Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	2.494	14,13%	3.216	16,73%	841	12,13%
Tổng lợi nhuận gộp	17.648	100%	19.219	100,00%	6.929	100,00%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2017, 2018 và BCTC hợp nhất Quý 1/2019

7.3. 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.

7.4. *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.

7.5. *Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã ký kết*

STT	Thời điểm ký kết	Đối tác	Nội dung hợp đồng	Giá trị hợp đồng	Thời hạn hợp đồng dự kiến
1	Năm 2016	Coopmart	Thi công phần thân, hoàn thiện, cấp thoát nước công trình Coop Gò Công	18,19 tỷ đồng	Đến khi hoàn thành công trình (dự kiến năm 2020)
2	Tháng 9/2018	Cư dân dự án chung cư Felisa Riverside	Mua 250 căn hộ nhà ở tại dự án Felisa Riverside địa chỉ số 99 Bến Bình Đông	300 tỷ đồng	Dự kiến tháng 6/2020 bàn giao nhà, KH đóng 5% còn lại khi có chủ quyền nhà
3	Tháng 8/2017	Công ty CP TMDV Hai Hạnh	HD bán 05 căn khu A1 dự án Tây Bắc Đà Nẵng	42,2 tỷ đồng	Tháng 8/2017 đến dự kiến tháng 12/2019
4	Tháng 2/2018	An Phú Gia	Thi công cọc hầm, thân dự án Cao ốc Bình Đông Chợ Lớn	98,89 tỷ đồng	Tháng 2/2018 đến tháng 3/2020
5	Tháng 12/2001	Cty DVCI Nhà Bè và Cty CP PTN Bắc	Góp vốn tại dự án 28ha Nhơn Đức Nhà Bè	30 tỷ đồng	Dự kiến năm 2020



STT	Thời điểm ký kết	Đối tác	Nội dung hợp đồng	Giá trị hợp đồng	Thời hạn hợp đồng dự kiến
		Trung Nam			
6	Tháng 2/2018	Công ty Tư vấn thiết kế kiến trúc và xây dựng Nghi Hân	Tư vấn quản lý dự án công trình Cao ốc Bình Đông Chợ Lớn	880 triệu đồng	Tháng 2/2018 đến dự kiến tháng 6/2020
7	Tháng 2/2018	Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	Tư vấn giám sát thi công dự án chung cư Cao ốc Bình Đông Chợ Lớn	2,8 tỷ đồng	Tháng 2/2018 đến dự kiến tháng 6/2020
8	Tháng 4/2018	Công ty CP TMDV Hai Hạnh	HD bán 04 căn khu A3 dự án Tây Bắc Đà Nẵng	23,4 tỷ đồng	Tháng 4/2018 đến dự kiến đầu năm 2020
9	Tháng 6/2018	Công ty CP Chợ Lớn - Đà Nẵng	Thi công lắp đặt cửa nhôm, kính lan can 6 căn A1 khu đô thị Tây Bắc Đà Nẵng	2,29 tỷ đồng	Tháng 6/2018 đến tháng 12/2020
10	Tháng 7/2018	An Phú Gia	Thi công phần cơ điện, cấp thoát nước, điều hòa không khí, LD thang máy, HT xử lý thải, HT cơ điện tòa nhà	48,94 tỷ đồng	Tháng 2/2018 đến tháng 3/2020
11	Tháng 7/2018	Công ty Xây dựng Trường Giang VN	Tư vấn thủ tục điều chỉnh dự án chung cư Bùi Minh Trực Q8	490 triệu đồng	Tháng 7/2018 đến khi hoàn thành công việc (dự kiến tháng 12/2019)

STT	Thời điểm ký kết	Đối tác	Nội dung hợp đồng	Giá trị hợp đồng	Thời hạn hợp đồng dự kiến
12	Tháng 8/2017	Công ty Xây dựng Trường Giang VN	Lập bản vẽ phương án kiến trúc dự án Tây Bắc Đà Nẵng và điều chỉnh theo yêu cầu	140 triệu đồng	Tháng 8/2017 đến khi hoàn thành công việc (dự kiến trong năm 2019)
13	Tháng 11/2017	Công ty Nệm An Lộc	Cho thuê mặt bằng đường Tạ Quang Bửu	1,01 tỷ đồng	Tháng 11/2017 đến tháng 10/2019
14	Tháng 9/2018	Công ty CP Chợ Lớn – Đà Nẵng	Thi công hạng mục hoàn thiện 4 căn A1 khu đô thị Tây Bắc Đà Nẵng	1,50 tỷ đồng	Tháng 9/2018 đến tháng 12/2020
15	Tháng 11/2018	Công ty công nghệ môi trường Trung Dũng	Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án chung cư Cao ốc Bình Đông Chợ Lớn	95 triệu đồng	Tháng 11/2018 đến khi hoàn thành công việc (dự kiến trong năm 2019)
16	Tháng 12/2018	Công ty CP Xây dựng Chợ Lớn	Thi công 02 căn biệt thự dự án Bùi Minh Trục Q8	1,72 tỷ đồng	Tháng 9/2018 đến khi hoàn thành công việc (dự kiến trong năm 2019)
17	Tháng 12/2018	Khách hàng dự án Terra Royal	HD bán căn hộ chung cư Terra Royal	4,32 tỷ đồng	Tháng 12/2018 đến dự kiến tháng 6/2020
18	Tháng 01/2019	HTX Thái Bình Dương	Cho thuê mặt bằng đường 12 KDC BMT III	108 triệu đồng	Tháng 01/2019 đến tháng 01/2020

STT	Thời điểm ký kết	Đối tác	Nội dung hợp đồng	Giá trị hợp đồng	Thời hạn hợp đồng dự kiến
19	Tháng 2/2019	HTX Thái Bình Dương	Cho thuê mặt bằng đất chung cư KDC BMT III	960 triệu đồng	Tháng 02/2019 đến tháng 02/2020
20	Tháng 3/2019	HTX Thái Bình Dương	Cho thuê mặt bằng đất khu Bình Đăng	92,4 triệu đồng	Tháng 03/2019 đến tháng 03/2020

Nguồn: CTCP Địa ốc Chợ Lớn

8. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong 02 năm gần nhất

8.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2017, 2018 và Quý 1/2019

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	% tăng, giảm 2018 /2017	Quý 1/2019
Tổng tài sản	343.846	541.767	57,56%	553.101
Doanh thu thuần	101.376	96.400	-4,91%	24.100
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	9.033	11.428	26,50%	4.690
Lợi nhuận khác	13.048	3.908	-70,05%	229
Lợi nhuận trước thuế	22.082	15.336	-30,55%	4.918
Lợi nhuận sau thuế	17.504	10.884	-37,82%	3.729
Cổ tức tiền mặt (%/vốn điều lệ)	14%	12%	-2%	-

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2017, 2018 và BCTC hợp nhất Quý 1/2019

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

• 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 khi triển khai xây dựng các dự án trên địa bàn quận 8.

• **Khó khăn:**

- Trong bối cảnh thị trường bất động sản nhiều cạnh tranh, giá cả vật tư không ổn định có thể ảnh hưởng đến tình hình 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 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.

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 ở TP.HCM, Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn 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 trung bình thấp như chung cư Phường 10 Quận 8, chung cư tại dự án khu chung cư III Bùi Minh Trực, hai khu dân cư B-C tại Phường 4 Quận 8, chung cư Cao ốc Bình Đông Chợ Lớn... 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.

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. Bên cạnh đó là sự gia tăng dân số cơ học cùng với các vấn đề về di cư, cũng như quỹ đất hạn chế đang gặp sức ép lớn lên nhu cầu về nhà ở và các khu thương mại, kinh doanh.

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 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 CBCNV của Công ty tại thời điểm 31/12/2018 là 44 người, cơ cấu lao động theo trình độ được thể hiện trong bảng sau:

Tiêu chí	Số CBCNV	Tỷ trọng
I. Phân theo trình độ	44	100%
Đại học, cao đẳng trở lên	17	39%
Trung học chuyên nghiệp	09	20%
Công nhân kỹ thuật và trình độ khác	18	41%
II. Phân theo HĐLĐ	44	100%
HĐLĐ có thời hạn	43	98%

Tiêu chí	Số CBCNV	Tỷ trọng
HĐLĐ thời vụ	01	2%
Tổng cộng	44	100%

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn

10.2. Chính sách đối với người lao động

➤ Chính sách đào tạo

Công ty tạo mọi điều kiện giúp mỗi cá nhân phát triển nghề nghiệp đồng thời hướng tới xây dựng đội ngũ cán bộ nhân viên chuyên nghiệp, có kỹ năng chuyên môn cao hơn. Hàng năm tùy theo nhu cầu công việc, CB-CNV được đào tạo nâng cao kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ. Qua đó sắp xếp nguồn nhân lực phù hợp với trình độ và yêu cầu của các đơn vị nhằm đáp ứng kịp thời tình hình phát triển của Công ty

➤ Chính sách tiền lương

Áp dụng bảng lương theo Nghị định số 122/2015/NĐ-CP ngày 04/11/2015 của Chính phủ (có hiệu lực từ 01/01/2016) và bảng lương năng suất của Công ty do Hội đồng Quản trị phê duyệt để chi trả cho người lao động.

➤ Chính sách tiền thưởng

Người lao động được trả tiền thưởng theo quy chế trả lương, trả thưởng của Công ty đã được Hội nghị người lao động thông qua. Hàng năm có nhiều đợt thưởng như: Lương tháng 13, các ngày Lễ Tết và thưởng đột xuất cho những CBCNV Công ty có thành tích xuất sắc khi Công ty hoạt động có hiệu quả tốt.

➤ Chế độ phụ cấp, bảo hiểm xã hội

Tất cả cán bộ nhân viên Công ty đều được hưởng chế độ phụ cấp, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp theo qui định của pháp luật hiện hành. Ngoài ra, hàng năm Công ty đều mời các Trung tâm y khoa khám sức khỏe định kỳ cho tất cả CBCNV.

➤ Chính sách trợ cấp

Hàng năm, Công ty đã trích ra một phần lợi nhuận để giúp đỡ những cán bộ công nhân viên gặp khó khăn. Bên cạnh đó Công ty còn nhận nuôi dưỡng bà mẹ Việt Nam anh hùng, trợ cấp thương binh, xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, các quỹ học bổng, khuyến học...

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 qui 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 ĐHCĐ.

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 2015 - 2018 như sau:

- 2015: 16%
- 2016: 12%
- 2017: 14%
- 2018: 12% (căn cứ theo Nghị Quyết số 20/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 ngày 24/04/2019)

12. Tình hình tài chính

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn luôn sử dụng và quản lý vốn góp của cổ đông và vốn kinh doanh theo đúng các quy định của pháp luật và đúng mục đích, quy định tại Điều lệ tổ chức hoạt động Công ty.

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	31/03/2019
Vốn điều lệ	75.593.580.000	75.593.580.000	75.593.580.000
Thặng dư vốn cổ phần	12.476.622.900	12.481.082.127	12.481.082.127
Cổ phiếu quỹ	(5.295.000)	-	-
Quỹ đầu tư phát triển	110.637.017.376	114.168.042.589	114.168.042.589
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	8.080.840.890	8.080.840.890	8.080.840.890
Lợi nhuận chưa phân phối	17.505.733.907	11.005.268.011	14.732.316.314
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(1.764.865)	(113.177.027)	(111.705.749)
Nguồn kinh phí và quỹ khác	-	-	-
Nợ phải trả	119.559.663.459	320.550.957.480	328.156.477.384
Tổng nguồn vốn	343.846.398.667	541.766.594.070	553.100.633.555

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2017, 2018 và BCTC hợp nhất Quý 1/2019

Từ năm 2016 đến nay, Công ty không thực hiện tăng vốn điều lệ. Vốn điều lệ hiện tại của Công ty là 75.593.580.000 đồng. Tổng nguồn vốn hiện tại của Công ty thời điểm 31/03/2019 theo BCTC hợp nhất Quý 1/2019 là 533.100.633.555 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.

12.2. 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, dụng cụ quản lý:	03 – 07 năm
- Quyền sử dụng đất:	50 năm
- Phần mềm kế toán:	03 năm

12.3. Mức lương bình quân

Đơn vị tính: Đồng/người/tháng

STT	Tiêu chí	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
1	Mức lương bình quân	5.000.000	6.000.000	6.500.000
2	Thu nhập bình quân	5.000.000	6.000.000	6.500.000

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn

12.4. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Tính đến thời điểm 31/03/2019, Công ty thanh toán đầy đủ các khoản nợ vay cũng như nợ của khách hàng.

12.5. Các khoản phải nộp theo luật định

Tính đến thời điểm 31/03/2019, Công ty thực hiện nghiêm túc việc nộp các khoản thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các loại thuế khác theo quy định của Nhà nước.

12.6. Trích lập các quỹ theo luật định

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:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	31/03/2019
Quỹ đầu tư phát triển	110.637.017.376	114.168.042.589	114.168.042.589
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	8.080.840.890	8.080.840.890	8.080.840.890
Quỹ khen thưởng phúc lợi	1.751.174.822	1.372.412.124	1.137.112.124

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2017, 2018 và BCTC hợp nhất Quý 1/2019

12.7. Tổng dư nợ vay

Tại thời điểm 31/03/2019, Công ty không phát sinh số dư nợ vay.

12.8. Tình hình công nợ hiện nay

- Các khoản phải thu:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	31/03/2019
Phải thu ngắn hạn	61.996.793.881	107.212.909.244	118.952.543.412
Phải thu của khách hàng	26.662.504.944	53.292.609.429	64.496.889.796
Trả trước cho người bán	32.860.163.054	52.589.420.572	52.985.700.033
Các khoản phải thu khác	2.474.125.883	1.330.879.243	1.469.953.853
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	-	-	-
Tài sản thiếu chờ xử lý	-	-	-
Phải thu dài hạn	31.497.534.350	31.638.501.543	31.843.273.596
Các khoản phải thu khác	31.497.534.350	31.638.501.543	31.843.273.596
Tổng cộng	93.494.328.231	138.851.410.787	150.795.817.008

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2017, 2018 và BCTC hợp nhất Quý 1/2019

- Các khoản phải trả:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	31/03/2019
Nợ ngắn hạn	119.241.821.865	320.480.957.480	328.156.477.384
Phải trả người bán ngắn hạn	2.931.625.172	4.973.145.847	2.986.421.691
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	-	136.128.961.821	151.944.578.300
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	3.264.778.763	5.394.411.491	1.156.381.218
Phải trả người lao động	1.555.427.633	694.452.972	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	103.533.699.606	160.288.705.159	165.893.534.960
Phải trả ngắn hạn khác	6.196.523.378	11.628.868.066	4.968.449.091
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	-	-
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	-	-
Dự phòng phải trả ngắn hạn	8.592.491	-	-

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	31/03/2019
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.751.174.822	1.372.412.124	1.137.112.124
Nợ dài hạn	317.841.594	70.000.000	70.000.000
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	-	-
Phải trả dài hạn khác	284.400.000	70.000.000	70.000.000
Dự phòng phải trả dài hạn	33.441.594	-	-
Tổng cộng	119.559.663.459	320.550.957.480	328.156.477.384

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2017, 2018 và BCTC hợp nhất Quý 1/2019

12.9. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
- Hệ số thanh toán ngắn hạn	2,46	1,50
- Hệ số thanh toán nhanh	0,83	0,57
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,35	0,59
- Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,53	1,45
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
- Vòng quay hàng tồn kho	0,47	0,31
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,33	0,22
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	17,27%	11,29%
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	7,92%	4,89%
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	5,63%	2,46%
- Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	8,91%	11,85%
- Thu nhập trên cổ phần (EPS) (đồng/cổ phiếu)	2.316	1.440
- Giá trị sổ sách (đồng/cổ phiếu)	29.670	29.264

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

TT	Họ và tên	Chức vụ
I	Hội đồng quản trị	

TT	Họ và tên	Chức vụ
1	Trần Văn Châu	Chủ tịch HĐQT - Người đại diện theo pháp luật
2	Vũ Quốc Tuấn	Ủy viên HĐQT - Tổng Giám đốc
3	Trần Tuấn Đạt	Ủy viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc
4	Dương Thế Quang	Ủy viên HĐQT
5	Nguyễn Anh Kiệt	Ủy viên HĐQT
II	Ban kiểm soát	
1	Nguyễn Thị Ngọc Duyên	Trưởng BKS
2	Trần Ngọc Lan	Kiểm soát viên
3	Nguyễn Quốc Dũng	Kiểm soát viên
III	Ban Tổng Giám đốc	
1	Vũ Quốc Tuấn	Tổng Giám đốc
2	Lê Thị Lan	Phó Tổng Giám đốc
3	Trần Tuấn Đạt	Phó Tổng Giám đốc
IV	Kế toán trưởng	
1	Nguyễn Bảo Huy	Kế toán trưởng

13.1. Danh sách 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
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : 285/85 Cách Mạng Tháng 8, Phường 12, Quận 10, TP.HCM
- Số CMND : 024200023 Cấp ngày: 09-09-2015 Nơi cấp: Công an TP.HCM
- Điện thoại liên hệ : 38 557 332
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng – Cử nhân kinh tế
- Chức vụ hiện nay tại RCL : Chủ tịch HĐQT CTCP Địa Ốc Chợ Lớn.

- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Cấp Nước Chợ Lớn (CLW niêm yết trên sàn HOSE).
- 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
30/03/2013 – đến nay	Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Cấp Nước Chợ Lớn

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký chào bán: 555.631 cổ phần, chiếm 7,35% vốn điều lệ, trong đó:
 - + Sở hữu cá nhân: 544.851 cổ phần, chiếm 7,21% vốn điều lệ.
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu của người có liên quan: 10.780 cổ phần, chiếm 0,14% vốn điều lệ

STT	Quan hệ	Họ và tên	CMND	Ngày cấp	Nơi cấp	Số CP sở hữu
1	Vợ	Vũ Thị Hồng Vân	020638604	27/03/2008	CA. TP HCM	10.281
2	Con	Trần Thùy Dung	024237847	25/12/2013	CA. TP HCM	499

- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký chào bán: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký chào bán: Không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký chào bán: Không có

b. 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
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : 429 Hưng Phú, Phường 9, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

- Số CMND : 079063004598 Cấp ngày: 04-7-2017 Nơi cấp: Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư.
- Điện thoại liên hệ : 38 557 332
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
- 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
- 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 – 1/8/2018	Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn
9/2004 – nay	Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn
8/2017 – nay	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký chào bán: 1.612.800 cổ phần, chiếm 21,33% vốn điều lệ, trong đó:
 - + Sở hữu cá nhân: 100.800 cổ phần, chiếm 1,33% vốn điều lệ.
 - + Sở hữu đại diện cho Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV: 1.512.000 cổ phần, chiếm 20% vốn điều lệ
 - + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký chào bán: Không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký chào bán: Không có

c. 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
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMND/Hộ chiếu : 023911758 Cấp ngày: 17-10-2008 Nơi cấp: CA. TpHCM
- Địa chỉ thường trú : 285/85 Cách Mạng Tháng 8, P.12, Quận 10, TP.HCM
- Điện thoại liên hệ : 38 557 332
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng
- Chức vụ hiện nay tại RCL : Ủy viên Hội đồng quản trị - Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn.
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có
- 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 – 2017	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
2017 – đến nay	Phó Tổng Giám đốc CTCP Địa ốc Chợ Lớn

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký chào bán: 555.631 cổ phần, chiếm 7,35 % vốn điều lệ, trong đó:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
 - + Sở hữu của người có liên quan: 555.631 cổ phần, chiếm 7,35% vốn điều lệ

STT	Quan hệ	Họ và tên	CMND	Ngày cấp	Nơi cấp	Số CP sở hữu
1	Cha	Trần Văn Châu	024200023	11/01/2011	CA. TP HCM	544.851
2	Mẹ	Vũ Thị Hồng Vân	020638604	27/03/2008	CA. TP HCM	10.281
3	Em	Trần Thùy Dung	024237847	25/12/2013	CA. TP HCM	499

- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký chào bán: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký chào bán: Không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký chào bán: Không có

d. 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
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- CMND : 022448748 Cấp ngày: 13/11/2003 Nơi cấp: CA. TP.HCM
- Địa chỉ thường trú : 423/3 Nguyễn Kiệm, Phường 9, Q. Phú Nhuận, TP.HCM
- Điện thoại liên hệ : 093.9116868
- Trình độ văn hóa : Đại học
- Trình độ chuyên môn : Tài Chính – Ngân Hàng – Chứng Khoán
- 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 TNHH Một thành viên Chứng khoán Ngân hàng Đông Á
- 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 Thị 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 – 2017	Tổng Giám Đốc Công Ty Cổ Phần Quản Lý Quỹ Đầu Tư Sao Vàng
2017 đến nay	Tổng Giám Đốc Công Ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng Đông Á

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 100 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ, trong đó:
 - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Cá nhân sở hữu: 100 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 đăng ký chào bán: Không có

e. Ủy viên HĐQT:

Ông **Nguyễn Anh Kiệt**: Ủy viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn.

- Họ và tên : **Nguyễn Anh Kiệt**
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 26 tháng 10 năm 1983
- Nơi sinh : Thành phố Hồ Chí Minh
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : 675/1 Âu Cơ, P.Tân Thành Q.Tân Phú, Tp.HCM
- Số CMND : 023691191 Ngày cấp: 16/07/2014 Nơi cấp: CA. TpHCM
- Điện thoại liên hệ : 38 557 332
- Trình độ chuyên môn : Kỹ Sư Cơ Điện Tử Đại Học Bách Khoa TPHCM
- 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: Giám đốc Cơ sở SXKD Ánh Sáng
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2006 – 2008	Officience	Quản lý dự án
2008 – hiện tại	Cơ sở SXKD Ánh Sáng	Giám đốc

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký chào bán: 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký chào bán: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký chào bán: Không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký chào bán: Không có

13.2. Danh sách Ban kiểm soát

a. Trưởng Ban kiểm soát:

Bà **Nguyễn Thị Ngọc Duyên**: Trưởng Ban kiểm soát 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
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : 1168/33/3 Trường Sa, P.13, Q.Phú Nhuận, TP. HCM



- Số CMND/Hộ chiếu : 023122236 Cấp ngày: 10-5-2010 Nơi cấp: CA. TpHCM
- Điện thoại liên hệ : 38 557 332
- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Tài chính kế toán
- Chức vụ hiện nay tại RCL : Trưởng Ban kiểm soát CTCP Địa ốc Chợ Lớn.
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Trợ lý Tổng giám đốc Công ty ĐTXD Bắc Bình
- 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
4/2014 – 9/2015	Giám đốc đầu tư CTCP Quản lý quỹ đầu tư Sao Vàng
10/2015 – 3/2017	Trưởng phòng Tài chính – Kế toán Công ty TNHH MTV Chứng khoán Ngân hàng Đông Á
Từ 3/2017 đến nay	Trợ lý Tổng giám đốc Công ty ĐTXD Bắc Bình
5/2014 đến nay	Trưởng Ban kiểm soát CTCP Địa ốc Chợ Lớn

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
 - Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký chào bán: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
 - Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký chào bán: Không có
 - Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký chào bán: Không có
 - Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký chào bán: Không có
- b. *Kiểm soát viên:*

Bà **Trần Ngọc Lan**: Kiểm soát viên Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn.

- Họ và tên : **Trần Ngọc Lan**
- Giới tính : **Nữ**
- Ngày tháng năm sinh : **12 tháng 12 năm 1986**
- Nơi sinh : **Thành phố Hồ Chí Minh**

- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : 221/32 A Hà Tôn Quyền, Phường 6 Quận 11, Tp.HCM
- Số CMND/Hộ chiếu : 079186012133 Ngày cấp: 09/8/2018 Nơi cấp: Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
- Điện thoại liên hệ : 38 557 332
- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Tài chính - Ngân hàng, Cử nhân Kế toán Kiểm toán
- Chức vụ hiện nay tại RCL : Kiểm soát viên Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn.
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Chuyên viên Tổng hợp và Kiểm soát nội bộ Văn phòng đại diện Ngân hàng Nhà nước tại Thành phố Hồ Chí Minh
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
08/2009 đến 11/2012	Ngân hàng TMCP Nhà Hà Nội	Kế toán
02/2013 đến nay	Văn phòng đại diện Ngân hàng Nhà nước tại Thành phố Hồ Chí Minh	Chuyên viên Tổng hợp và Kiểm soát nội bộ

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký chào bán: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký chào bán: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký chào bán: Không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký chào bán: Không có

c. *Kiểm soát viên:*

Ông Nguyễn Quốc Dũng: Kiểm soát viên Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn.

- Họ và tên : **Nguyễn Quốc Dũng**
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 24 tháng 05 năm 1967
- Nơi sinh : Thành phố Hồ Chí Minh
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : 331/27 Lê Hồng Phong, Phường 2, Quận 10, Tp.HCM
- Số CMND : 022648071 Ngày cấp: 13/11/2009 Nơi cấp: Tp.HCM
- Điện thoại liên hệ : 38 557 332
- Trình độ chuyên môn : Đại học ngành Tài chính kế toán doanh nghiệp
- Chức vụ hiện nay tại RCL : Kiểm soát viên Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn.
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV 756

- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2/1985 – 7/2001	Nhà in Ngân hàng II – Ngân hàng Quốc gia Tp.HCM	Nhân viên
8/2001 - nay	Công ty TNHH MTV 756	Kế toán trưởng

- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký chào bán: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký chào bán: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký chào bán: Không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký chào bán: Không có

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

Ông Vũ Quốc Tuấn: 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

Bà Lê Thị Lan: Phó Tổng Giám đốc 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
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : 72 đường số 4, Bình Đăng, Phường 6, Quận 8, TP. HCM
- Số CMND : 023325019 Cấp ngày: 27-8-2010 Nơi cấp: CA. TpHCM
- Điện thoại liên hệ : 38 557 332
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
- Chức vụ hiện nay tại RCL : Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn.
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có
- 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

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
	Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn
11/2008 – 11/2013	Phó Văn phòng Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH MTV
5/2014 – 4/2019	Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn
12/2013 – đến nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký chào bán: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký chào bán: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký chào bán: Không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký chào bán: Không có

c. *Phó Tổng Giám đốc*

Ông **Trần Tuấn Đạt**: 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.

13.4. Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Bảo Huy: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn.

- Họ và tên : **Nguyễn Bảo Huy**
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : Ngày 04 tháng 03 năm 1976
- Nơi sinh : Khánh Hòa
- Quốc tịch : Việt Nam
- Số CMND : 056076000006 Ngày cấp: 07/03/2016 Nơi cấp: Cục Trưởng Cục Cảnh Sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
- Điện thoại liên hệ : 38 557 332
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế
- Chức vụ hiện nay tại RCL : Kế toán trưởng CTCP Địa ốc Chợ Lớn.
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
10/2009 – 09/2016	Kế toán trưởng Công ty CP Mỹ Đình
10/2016 – 07/2018	Kế toán trưởng Công ty TNHH TMDV SX XD TTNT LECADE



Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
2019 đến nay	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần địa ốc Chợ lớn

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký chào bán: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký chào bán: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký chào bán: Không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký chào bán: Không có

14. Tài sản

14.1 Giá trị tài sản cố định theo báo cáo tài chính tại thời điểm 31/03/2019

Đơn vị tính: đồng

Khoản mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Tài sản vô hình	17.094.245.661	3.945.595.051	13.148.650.610
Quyền sử dụng đất	16.921.907.934	3.773.257.324	13.148.650.610
Phần mềm máy tính	172.337.727	172.337.727	0
Tài sản hữu hình	3.941.849.212	3.366.877.634	574.971.578
Nhà cửa kiến trúc	2.814.646.057	2.524.594.390	290.051.667
Máy móc thiết bị	166.566.791	166.566.791	0
Phương tiện vận tải	960.636.364	675.716.453	284.919.911
TỔNG CỘNG	21.036.094.873	7.312.472.685	13.723.622.188

Nguồn: BCTC hợp nhất Quý 1/2019

14.2 Bất động sản đầu tư theo báo cáo tài chính tại thời điểm 31/03/2019

Đơn vị tính: đồng

Khoản mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà	382.488.007	382.488.007	-
TỔNG CỘNG	382.488.007	382.488.007	-

Nguồn: BCTC hợp nhất Quý 1/2019

14.3 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Tại thời điểm 31/03/2019, Công ty không có khoản chi phí xây dựng cơ bản dở dang.

15. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2019

15.1. Các chỉ tiêu kế hoạch thực hiện

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2019	Thực hiện năm 2018	% tăng/giảm so với năm 2018
Doanh thu thuần	180.000	105.963	+69,87%
Lợi nhuận trước thuế	20.025	15.363	+30,34%
Lợi nhuận sau thuế (LNST)	16.500	10.906	+51,29%
Tỷ lệ LNST/Doanh thu	9,17%	10,3%	
Tỷ lệ cổ tức	Tối thiểu 10%	12%	

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn

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:

- Doanh thu từ hoạt động kinh doanh nhà đóng góp 145 tỷ, chiếm 80% tổng doanh thu. Trong đó, doanh thu chủ yếu đến từ các dự án đang triển khai của Công ty như Dự án Cao ốc Bình Đông Chợ Lớn (130 tỷ), Khu đô thị phức hợp Tây Bắc- Đà Nẵng (15 tỷ).
- Doanh thu từ hoạt động xây lắp đóng góp 30 tỷ, chiếm 17% tổng doanh thu.
- Các doanh thu khác từ hoạt động tài chính và các hoạt động khác khoảng 5 tỷ đồng, chiếm 3% tổng doanh thu.

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

Dưới góc độ của Tổ chức tư vấn, Công ty TNHH MTV Chứng khoán Ngân hàng Đông Á đã tiến hành thu thập thông tin, phân tích thực trạng hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn và tình hình nền kinh tế Việt Nam và ngành hoạt động của Công ty.

Dựa trên kết quả hoạt động kinh doanh các năm qua, năng lực của Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn và dự báo tình hình kinh tế và ngành trong thời gian tới, DAS cho rằng kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn dự kiến cho năm tài chính 2019 có thể đạt được nếu Công ty phát huy các thế mạnh hiện có và không chịu ảnh hưởng của các tác động bất khả kháng.

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 đảm bảo giá trị của cổ phiếu cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo.

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 CHÀO BÁN

- | | |
|---------------------------------------|--|
| 1. Loại cổ phiếu: | Cổ phiếu phổ thông. |
| 2. Mệnh giá: | 10.000 đồng/cổ phiếu. |
| 3. Đối tượng phát hành: | Cổ đông hiện hữu. |
| 4. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán: | 5.039.572 cổ phiếu (tương đương tổng giá trị tính theo mệnh giá là 50.395.720.000 đồng). |
| 5. Giá chào bán dự kiến: | 12.000 đồng/ cổ phiếu |
| 6. Phương pháp tính giá: | |

Căn cứ vào giá trị sổ sách và giá trị thị trường 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 23/NQ-ĐHĐCĐ của RCL ngày 23/04/2018 đã thông qua phương án phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 3:2 với mức giá phát hành cho cổ đông hiện hữu là 12.000 đồng/ cổ phần.

7. Phương thức phân phối:

Phát hành 5.039.572 cổ phiếu (tương đương tổng giá trị tính theo mệnh giá là 50.395.720.000 đồng) cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 3:2. Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông phục vụ cho đợt phát hành này, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ được 01 quyền mua, cứ 03 quyền mua sẽ được mua thêm 02 cổ phiếu mới.

7.1 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 được Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty phân phối cho các đối tượng khác. Ví dụ: cổ đông A sở hữu 100 cổ phiếu, sẽ được mua thêm $(100 \times 2 : 3 = 66,6667)$ 66 cổ phiếu, số cổ phiếu lẻ là 0,6667 cổ phiếu.

7.2 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 và cổ phiếu không bán hết do hết thời hạn đăng ký mua cổ phiếu dành 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 phân phối cho các đối tượng khác với những điều kiện phù hợp nhưng giá không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu. Cổ phiếu chào bán tiếp cho các nhà đầu tư này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.

7.3 Điều kiện hủy bỏ đợt phát hành

Không có điều kiện hủy bỏ đợt phát hành.

7.4 Các điều khoản khác có liên quan

Người sở hữu quyền mua cổ phiếu có quyền chuyển nhượng hoặc từ chối mua toàn bộ hoặc một phần số lượng cổ phiếu phát hành theo quyền mua trong thời gian thực hiện quyền. Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua của mình cho một hoặc nhiều người khác

theo giá thỏa thuận giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, và chỉ được chuyển nhượng một lần (không được chuyển nhượng cho người thứ 3).

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.

8. Thời gian phân phối cổ phiếu

Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày có giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp. Trong trường hợp vì một số lý do khách quan dẫn đến việc phát hành kéo dài hơn thời hạn 90 ngày, Công ty sẽ đề nghị Ủy ban Chứng khoán Nhà nước xem xét gia hạn thời gian phân phối cổ phiếu nhưng tối đa không quá 30 ngày.

Lịch trình chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu dự kiến được thực hiện theo trình tự như sau:

STT	Nội dung công việc	Thời gian thực hiện (dự kiến)	Ghi chú
1	UBCK cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng	D	
2	Công ty công bố thông tin về đợt chào bán theo quy định	D + 7	Trong vòng 7 ngày làm việc kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu có hiệu lực
3	Thông báo chốt danh sách cổ đông với VSD và SGDCCK Hà Nội	D+1 đến D+7	Giả định ngày đăng ký cuối cùng là ngày D+14
4	VSD thông báo danh sách phân bổ quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu, quyền mua cổ phiếu cho TVLK	D+18 đến D+19	
5	Cổ đông hiện hữu chuyển nhượng quyền mua (nếu có)	D+21 đến D+31	
6	Cổ đông hiện hữu đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu	D+21 đến D+36	Phải đảm bảo tối thiểu 20 ngày theo quy định của Luật Chứng khoán
7	Thực hiện bán và phân bổ số	D+45 đến D+55	

STT	Nội dung công việc	Thời gian thực hiện (đợt kiến)	Ghi chú
	cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết (nếu có)		
8	Báo cáo kết quả phát hành cho UBCKNN	D+56 đến D+60	Trong vòng 10 ngày kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán

(Ghi chú: D được tính theo ngày làm việc và lịch trình phân phối cổ phiếu sẽ được thông báo chính thức sau khi Công ty nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu từ Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.)

9. Đăng ký mua cổ phiếu

9.1 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 sau khi Công ty được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng.

9.2 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).

9.3 Phương thức thanh toán

Tiền mua cổ phiếu 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 (ACB)
- Số tài khoản : 2947997
- Tên tài khoản : Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn

9.4 Chuyển giao cổ phiếu

Toàn bộ số lượng cổ phiếu 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.

9.5 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

9.6 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.

10. Phương thức thực hiện quyền

Công ty thực hiện phát hành thêm cổ phiếu phổ thông và chào bán số cổ phiếu 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 phiếu.

11. Giới hạn tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Theo Điểm b Khoản 1 Điều 2a Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán được bổ sung bởi Khoản 2 Điều 1 Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015: “*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%*”.

Căn cứ theo ngành nghề, lĩnh vực đầu tư kinh doanh của Công ty được công bố trên cổng thông tin đăng ký doanh nghiệp quốc gia <https://dangkykinhdoanh.gov.vn> và tham chiếu danh mục điều kiện đầu tư đối với nhà đầu tư nước ngoài trên cổng thông tin quốc gia về đầu tư nước ngoài <https://dautunuocngoai.gov.vn/fdi> thì các ngành nghề kinh doanh của Công ty chưa có quy định cụ thể về tỷ lệ sở hữu nước ngoài. Tuy nhiên, theo Phụ lục 4 về Danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện của Luật đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2016/QH14 ngày 22 tháng 11 năm 2016, Công ty đang hoạt động trong các ngành nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện là (i) *Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (mã 6810)*; (ii) *Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (mã 7110)*; (iii) *Xây dựng nhà các loại (mã 4100)*; (iv) *Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (mã 4290)*. Do đó, căn cứ vào Điểm b Khoản 1 Điều 2a Nghị định 58/2012/NĐ-CP nêu trên, tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại 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 18,75% (1.417.408 cổ phần) vốn điều lệ tại ngày 04/01/2019.

12. 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 lẻ và 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.

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

❖ Đối với nhà đầu tư cá nhân:

Theo Luật Thuế Thu nhập Cá nhân số 04/2007/QH12, ban hành ngày 21/11/2007 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2009, Luật số 26/2012/QH13 ngày 22/11/2012 của Quốc hội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân ngày 22 tháng 11 năm 2012 thì: Thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân bao gồm: Thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức) và thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán). Mức thuế suất đối với từng loại như sau:

- Thuế suất đối với thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức): 5%.
- Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán) được xác định như sau:
 - + Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất là 20% tính trên lãi chuyển nhượng.
 - + Trường hợp người chuyển nhượng chứng khoán không đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất 20% thì áp dụng thuế suất 0,1% tính trên giá trị chuyển nhượng chứng khoán từng lần và không phân biệt việc chuyển nhượng được thực hiện tại Việt Nam hay tại nước ngoài.
 - + Cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đã đăng ký nộp thuế theo thuế suất 20% vẫn phải tạm nộp thuế theo thuế suất 0,1% trên giá trị chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

❖ Đối với nhà đầu tư tổ chức:

Nhà đầu tư là tổ chức đăng ký kinh doanh tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế đóng trên phần chênh lệch giá khi bán cổ phiếu như sau: Thuế thu nhập từ chênh lệch giá do bán cổ phiếu = Thu nhập chịu thuế x Thuế suất. Trong đó:

- Thu nhập chịu thuế = Tổng giá trị chứng khoán bán ra trong kỳ - Tổng giá mua chứng khoán được bán ra trong kỳ - Chi phí mua bán chứng khoán.
- Thuế suất = Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp của tổ chức đầu tư.

Nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài không có đăng ký kinh doanh tại Việt Nam, chỉ mở tài khoản giao dịch chứng khoán tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế khoán khi bán cổ phiếu như sau: Thuế khoán từ việc bán cổ phiếu = Tổng giá trị cổ phiếu bán ra của từng giao dịch chuyển nhượng x 0,1%.

14. 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 (ACB) - Chi nhánh TP.HCM
- Số tài khoản : 2947997
- 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 phát hành tăng vốn điều lệ là huy động vốn để đầu tư phát triển Dự án 28ha Nhơn Đức Nhà Bè do Công ty hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích huyện Nhà Bè (chủ đầu tư) và Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam; đồng thời bổ sung vốn lưu động cho Công ty nhằm đáp ứng hoạt động kinh doanh.

Phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ của RCL được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 thông qua tại Nghị quyết số 23/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/04/2018.

Ngày 22/02/2019, HĐQT Công ty đã thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng để nộp UBCKNN. Tháng 3/2019, Công ty đã nộp hồ sơ đăng ký chào bán cho UBCKNN.

Ngày 26/04/2019, Công ty đã tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019. Tại Đại hội, Công ty đã báo cáo cổ đông về việc tiếp tục thực hiện dự án Nhơn Đức Nhà Bè và tiếp tục thực hiện việc tăng vốn điều lệ trong năm 2019. Các cổ đông đã có ý kiến với Chủ tọa đoàn về việc cần chú trọng và quyết liệt hơn trong việc thực hiện tăng vốn điều lệ. Chủ tọa đoàn đã trả lời cho cổ đông việc thực hiện tăng vốn điều lệ đang được Công ty trình UBCKNN dự kiến trong quý IV 2019 sẽ hoàn thành.

Toàn bộ nội dung trên đã được Công ty công bố thông tin trên website Công ty và hệ thống công bố thông tin của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

2. Phương án khả thi của dự án 28ha Nhơn Đức Nhà Bè

2.1. Một số thông tin chung về dự án

- Tên dự án: Khu nhà ở 28ha khu Nhơn Đức huyện Nhà Bè
- Vị trí: Ấp 2, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Tp. HCM
- Giới hạn khu đất như sau:

Phía Đông: Giáp sông Phước Kiển

Phía Tây: Giáp rạch Cầu Đạo

Phía Nam: Giáp trường cấp 2 Nhơn Đức

Phía Bắc: Giáp sông Phước Kiển

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích huyện Nhà Bè
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có, vốn góp liên doanh và vốn vay
- Tỷ lệ góp vốn:
 - o Công ty DVCI Nhà Bè: 50%
 - o Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn: 25%
 - o Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam: 25%
- Hình thức góp vốn: hợp tác liên doanh phân chia sản phẩm

❖ Quy mô sử dụng đất:

- Diện tích toàn khu quy hoạch: 279.785 m² trong đó:
 - Đất đơn vị ở: 223.830,7 m² chiếm 80,0% khu đất, trong đó:
 - Đất nhóm nhà ở: 119.233,0 m² chiếm 53,3% đất đơn vị ở
 - Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở: 5.386,6 m² chiếm 2,4% đất đơn vị ở
 - Đất cây xanh cấp đơn vị ở: 22.681,6 m² chiếm 10,1% đất đơn vị ở
 - Đất giao thông, bãi xe: 76.529,5 m² chiếm 34,2% đất đơn vị ở
 - Đất ngoài đơn vị ở: 55.954,3 m² chiếm 20,0% khu đất, trong đó:
 - Đất cây xanh chuyên dùng: 36.350,3 m² chiếm 65,0% đất ngoài đơn vị ở
 - Đất giao thông đối ngoại: 19.604,0 m² chiếm 35,0% đất ngoài đơn vị ở

❖ Quy mô đầu tư:

- Dân số dự kiến: 4.640 người
- Diện tích toàn khu quy hoạch: 279.785,0 m²
- Diện tích xây dựng tối đa: khoảng 77.530 m²
- Mật độ xây dựng toàn khu khoảng: 27,7%
- Hệ số sử dụng đất toàn khu: 1,2
- Tầng cao tối đa: 18 tầng
- Tầng cao tối thiểu: 1 tầng

❖ Quy mô đầu tư xây dựng của dự án:

Bao gồm việc bồi hoàn giải phóng mặt bằng toàn dự án 279.785 m² và đầu tư xây dựng hoàn chỉnh toàn bộ Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè gồm hệ thống quy hoạch đường giao thông, cấp thoát nước, cấp điện,... toàn khu theo nội dung đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.



Hình ảnh dự án Khu nhà ở 28ha khu Nhơn Đức huyện Nhà Bè

2.2. Cơ sở pháp lý của dự án

- Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1119/HĐ-HTKD ngày 18/12/2001 giữa Công ty Dịch vụ công ích Nhà Bè, Công ty xây dựng dịch vụ nhà quận 8 và Công ty xây dựng kinh

doanh nhà và thang máy về việc góp vốn để đền bù, xây dựng hạ tầng kỹ thuật – giao lại đất đã có hạ tầng kỹ thuật ở dự án khu đất 28ha xã Nhơn Đức huyện Nhà Bè; Phụ lục Hợp đồng số 03/PL-HĐ 1119 trong đó đồng ý Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam là đơn vị tiếp nhận toàn bộ quyền lợi và nghĩa vụ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn;

- Quyết định số 1413/QĐ-UBND ngày 29/12/2008 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở 28ha tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè;
- Quyết định số 157/QĐ-SXD-PTN ngày 14/09/2009 của Sở xây dựng thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng “Hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè Thành phố Hồ Chí Minh”;
- Quyết định số 5976/QĐ-UBND ngày 31/12/2009 của Ủy ban nhân dân TP.HCM về việc giao đất cho Công ty Dịch vụ công ích Nhà Bè để đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè;
- Quyết định số 35A/QĐ-DVCI ngày 22/03/2012 của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích huyện Nhà Bè v/v phê duyệt điều chỉnh tổng vốn đầu tư dự án Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, TP.HCM;
- Quyết định số 1860/UBND-QLĐT ngày 14/10/2013 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở 28ha tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích huyện Nhà Bè (gọi tắt là Quyết định 1860/UBND-QLĐT ngày 14/10/2013);
- Quyết định số 523/QĐ-UBND ngày 23/01/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè về phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở 28ha tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè do Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ công ích huyện Nhà Bè làm chủ đầu tư;
- Quyết định số 1414/QĐ-UBND ngày 11/06/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè về phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở 28ha tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè do Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ công ích huyện Nhà Bè làm chủ đầu tư.
- Nghị quyết số 23/NQ-HĐQT ngày 31/05/2019 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn.

2.3. Tổng mức đầu tư của Liên doanh cho dự án 28ha Nhơn Đức Nhà Bè

Theo Quyết định số 157/QĐ-SXD-PTN ngày 14/09/2009 của Sở Xây dựng TP.HCM v/v phê duyệt dự án đầu tư xây dựng “Hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè Thành phố Hồ Chí Minh”, **tổng mức đầu tư (tạm tính) cho xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật là 248.959.124.503 đồng**, bao gồm:



STT	Khoản mục	Thành tiền (đồng)
1	Chi phí xây dựng hạ tầng sau thuế	197.755.767.466
2	Chi phí kiến thiết cơ bản khác	13.940.876.744
3	Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	37.262.480.293
	Tổng chi phí đầu tư	248.959.124.503

Ngày 22/03/2012, Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích huyện Nhà Bè ra Quyết định số 35A/QĐ-DVCI v/v phê duyệt điều chỉnh tổng vốn đầu tư dự án Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, TP.HCM với **tổng mức đầu tư điều chỉnh cho xây dựng hạ tầng kỹ thuật là 364.878.073.115 đồng (làm tròn là 364.879.000.000 đồng)**, cụ thể như sau:

DVT: đồng

STT	Khoản mục	Tổng mức đầu tư đã duyệt theo QĐ 157/QĐ-SXD-PTN	Tổng mức đầu tư điều chỉnh
1	Chi phí xây dựng hạ tầng sau thuế	197.755.767.466	284.474.105.889
2	Chi phí kiến thiết cơ bản khác	13.940.876.744	16.896.702.393
3	Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	37.262.480.293	37.262.480.293
4	Dự phòng phí	0	26.244.784.540
	Tổng chi phí đầu tư	248.959.124.503	364.878.073.115

Về tổng mức đầu tư của toàn dự án, căn cứ theo Quyết định số 1860/UBND-QLĐT ngày 14/10/2013 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở 28ha tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích huyện Nhà Bè, **tổng mức đầu tư của dự án (tạm tính) là 473.451.000.000 đồng**, chưa tính chi phí xây dựng nhà khu tái định cư và khu nhà ở xã hội, trong đó:

- Mức đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội: 364.879.000.000 đồng (mức đầu tư này tương ứng mức vốn đầu tư đã điều chỉnh theo Quyết định số 35A/QĐ-DVCI ngày 22/03/2012 của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích huyện Nhà Bè).
- Mức đầu tư Nhà phố thương mại (210 căn), biệt thự song lập (209 căn): 108.572.000.000 đồng.

Theo Quyết định số 1860/UBND-QLĐT ngày 14/10/2013, Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm về tổng mức đầu tư, hiệu quả kinh doanh và việc thay đổi tổng mức đầu tư (nếu có) trong trường hợp không thay đổi quy mô đầu tư xây dựng của dự án. Trước khi khởi

công xây dựng, Chủ đầu tư phải liên hệ với Sở Tài chính, Cục thuế TP.HCM để xác định và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với khu đất thực hiện dự án.

2.4. Tổng mức đầu tư của RCL cho dự án 28ha Nhơn Đức Nhà Bè

Ngày 07/01/2010, các bên Liên doanh thống nhất vị trí, diện tích (tạm tính) sản phẩm đất nền chia cho các đơn vị liên doanh như sau:

- Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích huyện Nhà Bè: 45.530,7 m²
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam: 22.717,6 m²
- Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn: 22.691,9 m² (ngày 15/12/2015 RCL đã giao 12.955,9 m² cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích huyện Nhà Bè để bố trí tái định cư, RCL còn lại 9.736 m² tương ứng 54 nền gồm 16 nền nhà phố và 38 nền biệt thự).

Tính đến thời điểm hiện nay, Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích huyện Nhà Bè đã thực hiện xong các công việc sau:

- Đã bàn giao phần đất ở theo phương thức hoán đổi đất công cho UBND huyện Nhà Bè.
- Đã nghiệm thu hoàn thành và đề nghị bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật gồm công trình giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải; đang chờ cơ quan quản lý tiếp nhận.
- Đã bàn giao công trình điện, hệ thống chiếu sáng công cộng, hệ thống cấp nước cho các cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận.

Về kế hoạch thực hiện các công việc tiếp theo, Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích huyện Nhà Bè đang liên hệ với Sở Tài chính để được phê duyệt giá trị quyền sử dụng đất mà liên doanh phải nộp (sau đó sẽ phân bổ lại số tiền mà mỗi thành viên liên doanh phải nộp). Mỗi bên liên doanh tự chịu trách nhiệm về chi phí đầu tư nhằm triển khai kinh doanh trên phần đất dự án đã chia.

Chi phí đầu tư của RCL cho dự án Nhơn Đức Nhà Bè theo Quyết định số 1860/UBND-QLĐT ngày 14/10/2013 là 105,212 tỷ đồng (gồm VAT), cụ thể theo bảng dưới đây:

Bảng: Chi phí đầu tư phân bổ cho RCL theo Quyết định số 1860/UBND-QLĐT ngày 14/10/2013

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Hạng mục	Toàn dự án		Phân bổ RCL	
		Mức đầu tư (gồm VAT)	Mức đầu tư (chưa VAT)	Mức đầu tư (gồm VAT)	Mức đầu tư (chưa VAT)
A. Chi phí đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội					

STT	Hạng mục	Toàn dự án		Phân bổ RCL	
		Mức đầu tư (gồm VAT)	Mức đầu tư (chưa VAT)	Mức đầu tư (gồm VAT)	Mức đầu tư (chưa VAT)
1	Chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng	37.262	33.875	9.316	8.469
2	Chi phí kiến thiết cơ bản (bảo hiểm rủi ro, đo đạc, khảo sát...)	16.897	15.361	4.224	3.840
3	Chi phí thi công xây dựng các hạng mục công trình (san nền, hạ tầng giao thông, hệ thống cấp thoát nước, chiếu sáng, xử lý nước thải,...)	284.474	258.613	71.119	64.653
4	Dự phòng phí	26.245	23.859	6.561	5.965
	Tổng cộng	364.879	331.707	91.220	82.927
B. Chi phí đầu tư nhà phố thương mại và biệt thự song lập					
1	Nhà phố thương mại	54.416	49.469	4.146	3.769
2	Biệt thự song lập	54.156	49.233	9.846	8.951
	Tổng cộng	108.572	98.702	13.992	12.720
*	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ theo QĐ 1860	473.451	430.409	105.212	95.647

Trong đó:

- **Mục A. Chi phí đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội:** được lập dựa trên các hạng mục công việc cần đầu tư (như hạ tầng giao thông, cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng, nước thải...) theo đồ án phê duyệt của cơ quan Nhà nước và các quy định về định mức chi phí lập dự án, khảo sát đo đạc, thiết kế giám sát, quản lý và các chỉ tiêu khác. Theo Quyết định số 1860/UBND-QLĐT ngày 14/10/2013 của UBND Huyện Nhà Bè, chi phí đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho toàn dự án là 364,88 tỷ đồng (gồm VAT). Trong đó, chi phí đầu tư phân bổ cho RCL theo tỷ lệ góp vốn (25%) là 91,22 tỷ đồng (gồm VAT).
- **Mục B. Chi phí đầu tư nhà phố thương mại và biệt thự song lập:** Theo Quyết định số 1860/UBND-QLĐT ngày 14/10/2013, đây là chi phí tạm tính để đầu tư xây dựng 210 căn nhà phố thương mại và 209 biệt thự song lập. Trong đó, chi phí đầu tư 16 nhà phố thương mại và 36 biệt thự song lập của RCL là 13,992 tỷ đồng (gồm VAT).
- Tổng mức đầu tư tạm tính theo Quyết định số 1860/UBND-QLĐT ngày 14/10/2013

chưa tính chi phí tiền sử dụng đất phải nộp của dự án.

Do dự án triển khai chậm nên căn cứ điều kiện thực tế, ngày 31/05/2019, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn đã ban hành Nghị quyết số 23/NQ-HĐQT để phê duyệt tổng mức đầu tư cho dự án 28ha Nhơn Đức Nhà Bè tính riêng cho Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn là 214,284 tỷ đồng (gồm VAT). Mức vốn đầu tư này đã bao gồm dự tính chi phí nộp tiền sử dụng đất sẽ phân bổ cho RCL và bổ sung chênh lệch chi phí thi công xây dựng nhà thô giữa thời điểm 2013 (theo Quyết định 1860/UBND-QLĐT) và mặt bằng giá tại thời điểm tháng 4/2018, cụ thể ở bảng dưới đây:

Bảng: Chi phí đầu tư của RCL cho dự án 28ha Nhơn Đức Nhà Bè (đã tính bổ sung tiền sử dụng đất phải nộp + chênh lệch chi phí thi công xây dựng giữa năm 2013 và thời điểm tháng 4/2018)

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Hạng mục	Phân bổ RCL	
		Mức đầu tư (gồm VAT)	Mức đầu tư (chưa VAT)
A.	Chi phí đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội	91.220	82.927
1	Chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng	9.316	8.469
2	Chi phí kiến thiết cơ bản (bảo hiểm rủi ro, đo đạc, khảo sát...)	4.224	3.840
3	Chi phí thi công xây dựng các hạng mục công trình (san nền, hạ tầng giao thông, hệ thống cấp thoát nước, chiếu sáng, xử lý nước thải,...)	71.119	64.653
4	Dự phòng phí	6.561	5.965
B.	Chi phí đầu tư nhà phố thương mại và biệt thự song lập	48.357	43.961
1	Nhà phố thương mại (16 căn)	13.831	12.574
2	Biệt thự song lập (36 căn)	34.526	31.387
B.	Chi phí tiền sử dụng đất dự kiến phải nộp (tạm tính)	74.708	74.708
	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ DỰ ÁN (A+B+C)	214.284	201.596

Trong đó:

- **Mục A. Chi phí đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội:** được tính theo Quyết định số 1860/UBND-QLĐT ngày 14/10/2013 của Ủy Ban Nhân Dân Huyện Nhà Bè (đã trình bày ở bảng trên).

- **Mục B. Chi phí đầu tư nhà phố thương mại và biệt thự song lập:** đây là chi phí xây dựng 16 căn nhà phố và 38 căn biệt thự của RCL tại thời điểm tháng 4/2018: 48,357 tỷ đồng (gồm VAT). Chi phí này tăng lên so với chi phí dự tính theo Quyết định số 1860/UBND-QLĐT ngày 14/10/2013 là 34,365 tỷ đồng do chênh lệch giá thi công xây dựng giữa thời điểm năm 2013 và thời điểm tháng 4/2018.
- **Mục C. Chi phí tiền sử dụng đất dự kiến phải nộp của RCL:** hiện Liên doanh đang chờ phê duyệt kết quả thẩm định giá của Ủy ban nhân dân TP.HCM. Dự kiến tổng giá trị tiền sử dụng đất phải nộp cho toàn khu đất dự kiến là 298,83 tỷ đồng. Theo đó, tiền sử dụng đất phân bổ cho RCL theo tỷ lệ góp vốn (25%) là 74,71 tỷ đồng. Tuy nhiên, thực tế số tiền phải nộp có thể thấp hơn do được khấu trừ chi phí đền bù và chi phí hạ tầng xây dựng cho dự án.

Như vậy, tổng chi phí đầu tư dự án 28ha Nhơn Đức Nhà Bè của RCL đã được HĐQT phê duyệt là 214,284 tỷ đồng (giá trị gồm VAT). Trong đó, RCL đã góp đến 31/03/2019 là 85,21 tỷ đồng, còn lại phải tiếp tục góp thêm 129,074 tỷ đồng, trong đó RCL dự kiến chào bán 5.039.572 cổ phần cho cổ đông hiện hữu để huy động 60,47 tỷ đồng cho dự án này.

2.5. Đánh giá tính hiệu quả của dự án

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Các chỉ tiêu	Giá trị (chưa VAT)
A	Tổng thu nhập	291.042
1	Doanh thu chuyên nhượng	84.903
2	Doanh thu kinh doanh nhà	206.139
B	Tổng chi phí	236.914
1	Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng	82.927
2	Chi phí xây dựng nhà thô	43.961
3	Tiền sử dụng đất	74.708
4	Chi phí quản lý dự án	6.654
5	Chi phí bán hàng và QLDN	23.283
6	Chi phí lãi vay	5.380
C	Các chỉ số tài chính	
1	Lãi trước thuế (A-B)	54.128
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.532
3	Lãi sau thuế	40.596
4	NPV	5.381

STT	Các chỉ tiêu	Giá trị (chưa VAT)
5	IRR	14,0%
6	Tỷ suất chiết khấu (r)	11,5%

Nguồn: CTCP Địa Ốc Chợ Lớn

Với kết quả đầu tư khả quan ($NPV > 0$, $IRR > r$) như trên, dự án được đánh giá là khả thi, phù hợp trong giai đoạn thị trường bất động sản hiện nay và mang lại hiệu quả kinh tế xã hội cho Thành phố và Công ty.

2.6. Tiến độ thực hiện dự án

Chủ đầu tư đã thực hiện xong đền bù, giải phóng mặt bằng và đã hoàn thành xong các công trình hạ tầng kỹ thuật như công trình giao thông, thoát nước, hệ thống cấp nước, hệ thống chiếu sáng công viên, hệ thống công trình điện. Dự kiến sẽ hoàn thành các bước tiếp theo trong vòng 4,5 năm (từ tháng 12/2018 đến tháng 6/2023).

STT	Tiến độ thực hiện dự án	Thời điểm thực hiện	Ghi chú
1	Đền bù giải phóng mặt bằng	2012	Đã hoàn thành
2	Xây dựng hệ thống cấp nước	2013	Đã hoàn thành
3	Xây dựng hệ thống giao thông, thoát nước mưa, nước thải	2016	Đã hoàn thành
4	Xây dựng hệ thống điện	2016	Đã hoàn thành
5	Xây dựng hệ thống chiếu sáng công viên	2017	Đã hoàn thành
6	Thẩm định và nộp tiền sử dụng đất	Dự kiến từ tháng 12/2018 đến tháng 12/2019	RCL tham gia thực hiện cùng Công ty DVCI Nhà Bè
7	Xây dựng công trình nhà phố và biệt thự	Dự kiến từ tháng 01/2020 đến tháng 06/2022	RCL thực hiện trên phần đất nền RCL được chia
8	Xây dựng công trình công cộng và hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật (bờ kè, hồ...)	Dự kiến từ tháng 01/2021 đến tháng 01/2022	RCL tham gia thực hiện cùng Công ty DVCI Nhà Bè
9	Thực hiện bàn giao 23.362,1m ² đất ở cho thành phố xây dựng nhà ở xã hội theo quy định	Dự kiến từ tháng 12/2018 đến tháng 06/2023	Công ty DVCI Nhà Bè

Nguồn: CTCP Địa ốc Chợ Lớn

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 60.474.864.000 đồng, sẽ được dùng để đầu tư vào dự án 28ha Nhơn Đức Nhà Bè và bổ sung vốn lưu động, cụ thể như sau:

TT	Kế hoạch sử dụng vốn	Nhu cầu vốn dự kiến (đồng)	Thời gian sử dụng nguồn vốn
1	Đầu tư phát triển dự án 28ha Nhơn Đức Nhà Bè	60.000.000.000	
1.1	Đóng tiền sử dụng đất	35.000.000.000	<i>Tháng 12/2019</i>
1.2	Đầu tư xây dựng các hạng mục công trình	25.000.000.000	
a	<i>Đầu tư xây dựng nhà phố và biệt thự</i>	20.000.000.000	<i>Tháng 1/2020</i>
b	<i>Góp vốn đầu tư công trình hạ tầng bờ kè</i>	5.000.000.000	<i>Tháng 1/2021</i>
2	Bổ sung vốn lưu động	474.864.000	
2.1	Bổ sung tiền mặt để chi trả chi phí quản lý (điện, nước, nhân công...)	474.864.000	<i>Tháng 12/2019</i>
Tổng cộng		60.474.864.000	

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC CHÀO BÁN**1. Tổ chức tư vấn****CÔNG TY TNHH MTV CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐÔNG Á**

Địa chỉ: Tầng 2 và tầng 3 tòa nhà 468 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 2, Quận 3, Tp HCM

Điện thoại: (028) 38 336 333

Fax: (028) 38 333 891

Website: www.dag.vn

2. Tổ chức kiểm toán**CÔNG TY TNHH PKF VIỆT NAM – CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Địa chỉ: Số 28 Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 3933 3444

Fax: (028) 3930 8769

Website: www.pkf.com.vn

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

Địa chỉ: 29 Võ Thị Sáu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 3820 5944 – (028) 3820 5947.

Fax: (028) 3820 5942

Website: www.aascs.com.vn

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

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng để đầu tư phát triển Dự án 28ha Nhơn Đức Nhà Bè do Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích huyện Nhà Bè (làm chủ đầu tư) và Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam và bổ sung vốn lưu động cho Công ty.

Trong bối cảnh nền kinh tế đang có dấu hiệu phục hồi, nền kinh tế được dự báo sẽ tăng trưởng, định hướng đầu tư mở rộng sản xuất kinh doanh của Công ty hoàn toàn phù hợp với xu hướng của nền kinh tế nói chung và định hướng phát triển của ngành bất động sản nói riêng.

Ngoài ra, đối tượng của đợt chào bán của đợt phát hành chủ yếu là cổ đông hiện hữu của Công ty nên người được quyền mua cổ phiếu hiểu rất rõ về định hướng phát triển, tình hình kinh doanh cũng như ban lãnh đạo Công ty. Vì vậy, rủi ro của đợt chào bán là khá thấp. Nếu không có các diễn tiến thất thường gây ảnh hưởng đến đợt phát hành thì kế hoạch chào bán cổ phiếu của Công ty có tính khả thi.

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

IX. PHỤ LỤC

1. Phụ lục I: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;
2. Phụ lục II: Nghị quyết ĐHĐCĐ;
3. Phụ lục III: Điều lệ Công ty;
4. Phụ lục IV: Báo cáo tài chính kiểm toán công ty mẹ và hợp nhất năm 2017, 2018;
5. Phụ lục V: Báo cáo tài chính tổng hợp và hợp nhất Quý 1/2019
6. Phụ lục VI: Tài liệu pháp lý liên quan tới dự án 28ha Nhơn Đức Nhà Bè;



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 3. tháng 7. năm 2019

**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

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

KẾ TOÁN TRƯỞNG

VŨ QUỐC TUẤN

NGUYỄN THỊ NGỌC DUYÊN

NGUYỄN BẢO HUY

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

DƯƠNG THẾ QUANG