



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Mã chứng khoán : RCL

I. THÔNG TIN CHUNG:

1. Thông tin khái quát

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 0300450962
- Vốn điều lệ: 125.989.300.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 125.989.300.000 đồng
- Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh
- Số điện thoại: (028) 38.557.332 – (028) 38.547.678
- Số fax: (028) 38.557.298
- Website: www.cholonres.com.vn
- Mã cổ phiếu: RCL

Quá trình hình thành và phát triển

- Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn được thành lập từ việc cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Xây dựng và Dịch vụ nhà Quận 8 theo Quyết định số 5828/QĐ-UB ngày 31/12/2003 của Ủy ban Nhân dân Tp.HCM.
- Ngày 14/6/2007 Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn chính thức niêm yết tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là RCL.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

a. Ngành nghề kinh doanh

Xây dựng công trình công cộng – nhà ở. Sản xuất và kinh doanh VLXD. Thiết kế mẫu nhà ở cho nhiệm vụ kinh doanh nhà ở của đơn vị. San lấp mặt bằng. Thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp. Lập dự án đầu tư xây dựng các công trình nhà, khu dân cư thuộc dự án nhóm B, C. 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. Lập họa đồ hiện trạng nhà ở. Khảo sát, thiết kế, giám sát thi công các công trình dân dụng, công nghiệp. Xuất khẩu, nhập khẩu, quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu hàng trang trí nội thất, vật liệu xây dựng (phải thực hiện đúng theo Quyết định 10/2007/QĐ-BTM). 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. Tư vấn giám sát kỹ thuật công trình. Tư vấn xây dựng. Môi giới bất động sản. Kinh doanh bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản. Dịch vụ tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản.

b. Địa bàn kinh doanh:

- Địa bàn hoạt động kinh doanh chủ yếu hiện nay của Công ty tập trung tại Quận 8, huyện Nhà Bè, Đà Nẵng và một số tỉnh lân cận của TPHCM.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:

a. Mô hình quản trị, cơ cấu tổ chức và quản lý của công ty

Mô hình quản trị: bao gồm Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát. Ban điều hành đứng đầu là Tổng giám đốc và các Phó Tổng giám đốc. Cơ cấu của tổ chức Công ty được xây dựng trên nguyên tắc phân công, quản lý theo các bộ phận chức năng, có mối quan hệ chặt chẽ với nhau. Tổng Giám đốc quản lý điều hành chung thông qua việc phân cấp, phân quyền để trực tiếp giải quyết các công việc cụ thể của từng bộ phận thông qua Phó Tổng giám đốc phụ trách. Nhìn chung, mô hình quản trị của Công ty nhằm tăng cường và nâng cao hiệu quả quản trị của Hội đồng quản trị và bộ máy điều hành.

Theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Địa ốc Chợ Lớn, **cơ cấu tổ chức và quản lý của Công ty bao gồm:**

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ): 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 (HDQT): 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.

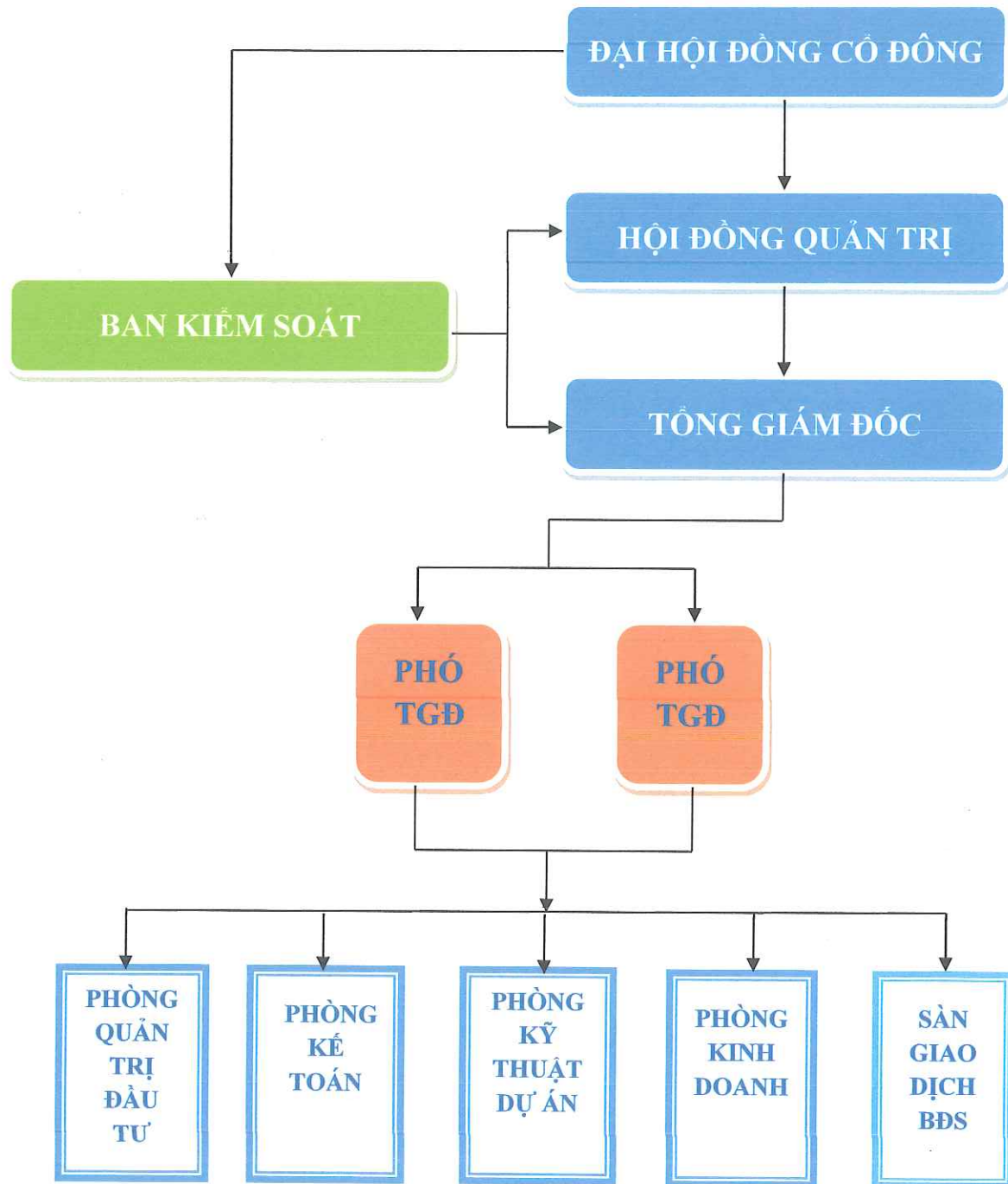
Định hướng các chính sách tồn tại và phát triển để thực hiện các quyết định của ĐHĐCĐ thông qua việc hoạch định chính sách, ra nghị quyết hành động cho từng thời điểm phù hợp với tình hình SXKD của Công ty.

Theo điều lệ quy định Chủ tịch HDQT là đại diện pháp luật của Công ty, tham gia quản trị điều hành cùng Tổng Giám đốc trong các hoạt động 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 HDQT bổ nhiệm, chịu trách nhiệm trước HDQT, quyết định theo thẩm quyền tất cả các vấn đề liên quan đến hoạt động SXKD của Công ty.

MÔ HÌNH TỔ CHỨC CỦA CÔNG TY



b. Danh sách các công ty con, công ty liên kết**+ Công ty con:**

Công ty cổ phần Địa ốc Chợ Lớn – Đà Nẵng

Địa chỉ: 22 Thanh Sơn, phường Thanh Bình, Quận Hải Châu, Tp.Đà Nẵng

+ Công ty liên kết:

Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Hưng Phú

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TPHCM

4. Định hướng phát triển của Công ty:**➤ Các mục tiêu phát triển chủ yếu:**

- Duy trì hoạt động Công ty ổn định và phát triển vững chắc. Mở rộng sản xuất kinh doanh chủ yếu là chuyên ngành bất động sản.
- Đầu tư phát triển các dự án được phân tích hiệu quả tốt kỳ vọng, thu hồi vốn nhanh.
- Không ngừng nâng cao đời sống của CBNV, đảm bảo lợi ích chính đáng của cổ đông, nhà đầu tư và nộp ngân sách đầy đủ đúng quy định.
- Phấn đấu thực hiện đạt các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận, cổ tức hàng năm do ĐHĐCĐ đề ra.

➤ Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Tăng cường mối quan hệ với các Sở, ban ngành Thành phố, liên kết cùng với Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn và các đơn vị khác thực hiện xây dựng các dự án nhà ở của Thành phố và các Quận Huyện, phục vụ cho chương trình chỉnh trang đô thị trên địa bàn, ...
- Đẩy mạnh tìm kiếm các dự án mới tại các địa bàn ngoại thành TPHCM và các tỉnh lân cận như Bình Dương, Long An, ...
- Tập trung đầu tư xây dựng và khai thác vào các dự án nhà ở dành cho người có thu nhập trung bình thấp theo nhu cầu của thị trường.
- Tiếp tục tái cơ cấu Công ty đảm bảo bộ máy có chuyên môn tốt, tinh gọn, hiệu quả để hoàn thành tốt nhiệm vụ do ĐHĐCĐ đề ra.
- Xây dựng kế hoạch tài chính phù hợp nhằm chủ động trong việc sử dụng nguồn vốn có hiệu quả.
- Xây dựng định mức và quản lý chặt chi phí sản xuất kinh doanh nhằm tiết kiệm trong chi tiêu, giảm giá thành, tăng lợi nhuận.
- Đẩy mạnh các hoạt động quảng bá thương hiệu, mở rộng thị trường, nhằm thúc đẩy kinh doanh nâng cao thương hiệu Công ty.

- Nghiên cứu mở rộng thêm các công việc liên quan đến ngành nghề chính như tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát, quản lý dự án, quản lý các cao ốc, văn phòng cho thuê.
- Đa dạng hóa sản phẩm nhà đất của Công ty, từ việc chỉ đầu tư vào nhà phố, nhà vườn, nhà biệt thự chuyển sang đầu tư mạnh vào các căn hộ chung cư cao tầng, kinh doanh và cho thuê phục vụ nhiều đối tượng khách hàng.

➤ **Mục tiêu đóng góp cho môi trường xã hội và cộng đồng**

- Sử dụng vật liệu, công nghệ xây dựng mới an toàn, thân thiện không gây ô nhiễm môi trường, tiết kiệm tài nguyên thiên nhiên đảm bảo phát triển bền vững.
- Kiểm tra thi công các công trình đảm bảo chất lượng, an toàn lao động, phòng chống cháy nổ trong thi công, đảm bảo vệ sinh lao động, không gây tiếng ồn làm ảnh hưởng đến dân cư.
- Thực hiện các chương trình đền ơn đáp nghĩa, vận động CBNV tham gia đóng góp xây dựng các căn nhà tình thương, tình nghĩa, đóng góp xây dựng cho địa phương và các chương trình xã hội do Thành phố tổ chức.

5. Các rủi ro:

- Thủ tục pháp lý liên quan đến dự án còn kéo dài tác động đến việc triển khai dự án và tình hình tài chính doanh nghiệp.
- Thị trường bất động sản do cạnh tranh và áp lực giảm giá để tiêu thụ sản phẩm, trong khi chi phí đầu tư tăng làm ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận của các doanh nghiệp, trong đó có Công ty.
- Thị trường tài chính tiền tệ, chính sách của Ngân hàng Nhà nước về hạn chế cho vay bất động sản nên chủ đầu tư và người dân còn gặp nhiều khó khăn ảnh hưởng đến nguồn vốn hoạt động của Công ty.
- Tình hình dịch bệnh, thiên tai cũng ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

a. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm:

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019 của Công ty trên báo cáo tài chính tuy chưa đạt kế hoạch đề ra nhưng đã tăng 27,43% so với năm 2018. Doanh thu chưa đạt kế hoạch đề ra là do nguồn thu đã phát sinh từ dự án Cao ốc Bình Đông Chợ Lớn (tên thương mại là Felisa Riverside) chưa được ghi nhận do nguyên tắc thận trọng trong chuẩn

mục kế toán và chủ trương tập trung nguồn lực ưu tiên cho mảng kinh doanh bất động sản, giảm tỷ trọng về cơ cấu doanh thu mảng xây lắp trong doanh thu.

- Bên cạnh đó, tổng giá trị tài sản tăng so với năm 2018 bao gồm tăng các khoản phải thu khách hàng, tiền mặt và hàng tồn kho (do đẩy mạnh triển khai các dự án Khuông Việt, dự án Terra Royal, dự án Cao ốc Bình Đông Chợ Lớn, ...) và tỷ lệ nợ trong cơ cấu vốn tăng do tập trung huy động vốn kinh doanh từ khách hàng, nhà cung cấp, đối tác là những điểm sáng tích cực cho thấy nỗ lực của Ban điều hành Công ty trong việc tìm kiếm, phát triển dự án và quản lý tốt dòng tiền thông qua việc sử dụng đòn bẩy tài chính phù hợp trong bối cảnh thị trường bất động sản ngày càng cạnh tranh hiện nay. Với kết quả đạt được kể trên, Công ty dự kiến thực hiện chia cổ tức năm 2019 là 8%.

b. Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Doanh thu:	125,94 tỷ/ 180 tỷ, đạt 69,97 % KH
Lợi nhuận trước thuế:	15,514 tỷ/ 20,025 tỷ, đạt 77,47% KH
Dự kiến chia cổ tức cho cổ đông:	8%/năm
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/vốn cổ phần:	12,31%

2. Tổ chức và nhân sự:

a. Danh sách Hội đồng quản trị

Chủ tịch Hội đồng quản trị Ông TRẦN VĂN CHÂU

Năm sinh: 1955

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng, Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

- 1987 – 2005: Phó phòng và Trưởng phòng kế hoạch tổng hợp Công ty 756
- 2005 – 2007: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn
- 2007 – 2008: Chủ tịch HĐQT CTCP Địa ốc Chợ Lớn
- 2008 – 2014: Tổng Giám đốc CTCP Địa ốc Chợ Lớn
- 2014 – nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Địa ốc Chợ Lớn
- 2013 – nay: Ủy viên HĐQT CTCP Cấp nước Chợ Lớn

Ủy viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc

Ông VŨ QUỐC TUẤN

Năm sinh: 1963

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

- 1982 – 2004: Phó phân xưởng, Trưởng phòng Vật tư, Phó phòng kinh doanh thuộc XN Xây dựng & Dịch vụ Nhà Quận 8
- 2004 – 2009: Giám đốc Trung tâm dịch vụ Địa ốc thuộc CTCP Địa ốc Chợ Lớn.
- 2009 – 2013: Trưởng phòng Tiếp thị kinh doanh CTCP Địa ốc Chợ Lớn.
- 2014 - 2017: Phó Tổng Giám đốc CTCP Địa ốc Chợ Lớn
- 2004 - nay: Ủy viên Hội đồng quản trị
- 2015 - nay: Bí thư Đảng ủy CTCP Địa ốc Chợ Lớn.
- 2017 - nay: Tổng Giám đốc CTCP Địa ốc Chợ Lớn

"HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐƯƠNG NHIỆM CỦA CHOLONRES GỒM CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ 4 THÀNH VIÊN. TRONG ĐÓ, 2 THÀNH VIÊN KIÊM NHIỆM CHỨC VỤ TRONG BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, 1 THÀNH VIÊN THAM GIA QUẢN TRỊ ĐIỀU HÀNH VÀ 2 THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP."

**Ủy viên Hội đồng quản trị kiêm
Phó Tổng Giám đốc**

Ông TRẦN TUẤN ĐẠT

Năm sinh: 1984

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác:

- 2010 – 2015: Cán bộ kỹ thuật XNXL trực thuộc CTCP Địa ốc Chợ Lớn
- 2015 – 2015: Phó giám đốc Xí nghiệp xây dựng trực thuộc CTCP Địa ốc Chợ Lớn
- 2015 – 2017: Phó Ban QLDA Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn
- 2016 – nay: Ủy viên Hội đồng quản trị CTCP Địa ốc Chợ Lớn
- 2017 – 29/2/2020: Trưởng Ban QLDA kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn
- 1/3/2020 đến nay: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn.

Ủy viên Hội đồng quản trị

Thành viên độc lập

Ông DƯƠNG THẾ QUANG

Năm sinh: 1973

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế chuyên ngành Tài Chính, Ngân Hàng, Chứng Khoán

Quá trình công tác:

- 1996 – 1999: Trưởng Phòng Tín Dụng Ngân Hàng TMCP Đông Á – Chi nhánh Cần Thơ
- 2000 – 2003: Giám Đốc Thi Trường Vốn Công Ty CP TVH
- 2004 – 2008: Giám Đốc Tài Chính-Đầu Tư CTCP Kinh Đô
- 2008 – 2010: Tổng Giám Đốc CTCP Quản Lý Quỹ Đầu Tư Thành Việt
- 2010 – 2014: Giám Đốc Đầu Tư CTCP Quản Lý Quỹ VinaWealth
- 2012 – nay: Ủy viên HĐQT CTCP Địa ốc Chợ Lớn
- 2014 – 2015: Tổng Giám Đốc Công Công Ty Cổ Phần Quản Lý Quỹ Đầu Tư Sao Vàng
- 2016 - nay: Tổng Giám Đốc CTCP Chứng khoán Đông Á

b. Ban kiểm soát**Trưởng ban kiểm soát****Bà NGUYỄN THỊ NGỌC DUYÊN***Năm sinh:* 1978*Quốc tịch:* Việt Nam*Trình độ chuyên môn:* Thạc sỹ Tài chính Kế toán*Quá trình công tác:*

- 2000 – 2005: Điều hành đầu tư CTCP Đầu tư tài chính TVH
- 2005 – 2006: Giám đốc tài chính Công ty cổ phần Gỗ Vàng Châu Á
- 2006 – T2/2008: Chuyên viên đầu tư chứng khoán Tập đoàn Kinh Đô
- T2/2008 – T9/2008: Giám đốc tư vấn tài chính doanh nghiệp CTCP Chứng khoán Kinh Đô
- T9/2008 – 2011: Giám đốc nghiên cứu – Phân tích CTCP Quản lý quỹ đầu tư Thành Việt.
- 2011 – 2014: Trợ lý Giám đốc đầu tư cổ phiếu CTCP Quản lý quỹ Vina Wealth
- 2014 – 2015: Giám đốc đầu tư CTCP Quản lý quỹ đầu tư Sao Vàng
- 2015-2017: Trưởng phòng Tài chính – Kế toán Công ty TNHH MTV Chứng khoán Ngân hàng Đông Á
- 2014 - nay: Trưởng Ban kiểm soát CTCP Địa ốc Chợ Lớn
- 2017 – nay: Trợ lý Tổng giám đốc Công ty ĐTXD Bắc Bình

Kiểm soát viên**Bà TRẦN NGỌC LAN***Năm sinh:* 1986*Quốc tịch:* Việt Nam*Trình độ chuyên môn:* Thạc sỹ Tài chính – Ngân hàng, Cử nhân Kế toán Kiểm toán*Quá trình công tác:*

- 2009 – 2012: Kế toán Ngân hàng TMCP Nhà Hà Nội
- 2008 – nay: Chuyên viên Tổng hợp và Kiểm soát nội bộ VPĐD Ngân hàng Nhà nước tại Thành phố Hồ Chí Minh
- 2019 - nay: Kiểm soát viên CTCP Địa ốc Chợ Lớn

Kiểm soát viên**Ông NGUYỄN QUỐC DŨNG***Năm sinh:* 1967*Quốc tịch:* Việt Nam*Trình độ chuyên môn:* Đại học Tài chính Kế toán doanh nghiệp*Quá trình công tác:*

- 1985 – 2001: Nhân viên Nhà in Ngân hàng II – Ngân hàng Quốc gia Tp.HCM
- 2001 – nay: Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV 756
- 2019 - nay: Kiểm soát viên CTCP Địa ốc Chợ Lớn

“VỚI TINH THẦN TRÁCH NHIỆM CAO TRONG CÔNG VIỆC, CÁC THÀNH VIÊN BAN ĐIỀU HÀNH VÀ BAN KIỂM SOÁT ĐÃ HOÀN THÀNH NHIỆM VỤ MÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG ĐỀ RA, ĐẢM BẢO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CHOLONRES TUÂN THỦ QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VÀ ĐÚNG THEO QUY ĐỊNH TRONG ĐIỀU LỆ TỒN CHỨC HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY ĐƯỢC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THÔNG QUA.”

c. Danh sách Ban điều hành:

STT	Họ tên	Chức vụ
1	Vũ Quốc Tuấn	Tổng Giám đốc
2	Trần Tuấn Đạt	Phó Tổng Giám đốc
3	Nguyễn Bảo Huy	Kế toán trưởng

+ Lý lịch và người có liên quan của ban điều hành

Ông Vũ Quốc Tuấn – Tổng Giám đốc

Đã trình bày điểm c khoản 2 trên

Ông Trần Tuấn Đạt – Phó Tổng Giám đốc

Đã trình bày điểm c khoản 2 trên

Ông Nguyễn Bảo Huy – Kế toán trưởng

Năm sinh: 1976

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

- 2009 – 2016: Kế toán trưởng Công ty CP Mỹ Đình
- 2016 – 2018: Kế toán trưởng Công ty TNHH TMDV SX XD TTNT Lecade
- 2019 - nay: Kế toán trưởng Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn

d. Những thay đổi trong Ban điều hành: Không có.

e. Chính sách đối với người lao động:

✚ **Tổng số CB - CN Công ty đến thời điểm 31/12/2019 là: 30 người. Trong đó:**

STT	Phân loại lao động	Số người	Tỷ trọng (%)
I	Phân theo thời hạn hợp đồng		
1	HĐLĐ dài hạn	28	93,33%
2	HĐLĐ ngắn hạn	02	6,67%
	Tổng cộng	30	100,00%
II	Phân theo giới tính		
1	Lao động nam	18	60%
2	Lao động nữ	12	40%
	Tổng cộng	30	100,00%
III	Phân theo trình độ		
1	Trên đại học	02	6,67%
2	Đại học, cao đẳng	16	53,33%
3	THCN	05	16,67%
4	CNKT và trình độ khác	07	23,33%
	Tổng cộng	30	100,00%

✦ Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp:

- **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, CBNV 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 CBNV 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 CBNV 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 tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho tất cả CBNV.
- **Chính sách trợ cấp:** Hàng năm, Công ty đã trích ra một phần lợi nhuận để giúp đỡ những CBNV gặp khó khăn. Bên cạnh đó Công ty còn nhận trợ cấp 03 thương binh, xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, các quỹ học bổng, khuyến học...

3. Tình hình đầu tư và thực hiện các dự án

DỰ ÁN CHUNG CƯ FELISA RIVERSIDE



Dự án Cao ốc Bình Đông Chợ Lớn (tên thương mại: Felisa Riverside) có vị trí thuận lợi, view sông nằm cách trung tâm Chợ Lớn 500m, Đại lộ Đông tây 200m, thuận tiện giao thông, cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh.

Dự án có tổng diện tích xây dựng là 3.593,1m².

Diện tích xây dựng: 1.565 m², diện tích đất giao thông: 1.034m², diện tích công viên: 994 m²

Tổng số căn hộ: 294 căn

Thời gian triển khai dự án: 2018 – 2020

Đã thi công hoàn thiện công trình và các cơ quan chức năng đã nghiệm thu hệ thống phòng cháy chữa cháy. Đang thực hiện công tác nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng với Bộ Xây dựng

DỰ ÁN CHUNG CƯ B BÙI MINH TRỰC



Công trình Chung cư B Bùi Minh Trục nằm giữa 2 đường Bùi Minh Trục và Tạ Quang Bửu Phường 5 Quận 8, tại khu vực trung tâm khu dân cư hiện hữu, nút giao giữa Chợ Lớn và Nam Sài Gòn.

Dự án có diện tích đất khuôn viên là 9.384 m².

Đang thực hiện các thủ tục điều chỉnh quy hoạch

tại các cơ quan chức năng. Thời gian triển khai dự kiến: 2020 – 2022

DỰ ÁN KHU DÂN CƯ BÙI MINH TRỰC III



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

Tiếp tục triển khai công tác thi công và kinh doanh nhà .

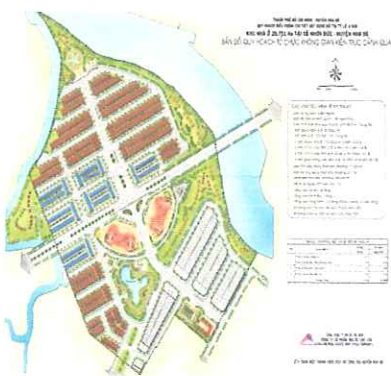
KHU DÂN CƯ TÂY BẮC – ĐÀ NẴNG



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, 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 và các công trình phụ trợ.

Đang làm thủ tục nộp tiền sử dụng đất, bàn giao hạ tầng giao thông, duyệt thiết kế các căn nhà mẫu và xây dựng bàn giao nhà cho khách hàng để tính doanh thu.

KHU DÂN CƯ PHÍA NAM ĐƯỜNG XUYỀN Á – MỘC BÀI – TÂY NINH



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

4. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài chính

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	% tăng/ giảm
Tổng giá trị tài sản	541.767	703.782	29,91%
Doanh thu thuần	96.400	122.846	27,43%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	11.428	15.272	33,64%
Lợi nhuận khác	3.908	242	-93,81%
Lợi nhuận trước thuế (LNST)	15.336	15.514	1,16%
Lợi nhuận sau thuế (LNST)	10.883	12.697	15,48%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	12%	8%	

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

STT	Các chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:		
1.1	+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:		
	TSLĐ / Nợ ngắn hạn	1,50	1,31
1.2	+ Hệ số thanh toán nhanh:		
	(TSLĐ - Hàng tồn kho) / Nợ ngắn hạn	0,57	0,61
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:		
2.1	+ Hệ số nợ/Tổng tài sản	59,17%	59,76%
2.2	+ Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	144,06%	147,85%
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:		
3.1	+ Vòng quay hàng tồn kho		
	Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,26	0,31
3.2	+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,18	0,17
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:		
4.1	+ Hệ số LNST/Doanh thu thuần	11,29%	10,34%
4.2	+ Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu	4,92%	4,48%
4.3	+ Hệ số LNST /Tổng tài sản	2,01%	1,8%
4.4	+ Hệ số LN từ HĐKD/Doanh thu thuần	11,85%	12,43%

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

a. Cổ phần tại thời điểm 31/12/2019

- + Vốn điều lệ: 125.989.300.000 đồng
- + Tổng số cổ phần: 12.598.930 CP
- + Loại cổ phiếu đang lưu hành: **cổ phần phổ thông**
- + Số cổ phiếu tự do chuyển nhượng: **11.659.866 CP**
- + Số cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày 19/11/2019 đến ngày 18/11/2020 là: **939.064 CP**

b. Cơ cấu cổ đông tại ngày 20/03/2020:

	Số cổ đông	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Cổ đông lớn
Cổ đông trong nước				
				Ông Trần Văn Châu Số lượng và tỷ lệ cổ phần sở hữu: 908.085 CP – 7,21%
Cá nhân	409	8.616.083	68,39%	Ông Trần Hữu Hai Số lượng và tỷ lệ cổ phần sở hữu: 849.166 CP – 6,74%
				Ông Phạm Đình Bá Duy Số lượng và tỷ lệ cổ phần sở hữu: 786.000 CP – 6,24%
Tổ chức	17	2.521.547	20,01%	Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH một thành viên (vốn nhà nước) Số lượng và tỷ lệ cổ phần sở hữu: 2.520.000 CP – 20,00%
Cổ đông nước ngoài				
Cá nhân	24	86.866	0,69%	
Tổ chức	6	1.346.723	10,69%	America LLC Quốc tịch: St Kitts and Nevis Số lượng và tỷ lệ cổ phần sở hữu: 1.190.359 CP – 9,45%

➤ *Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu trong năm:*

Trong năm 2019, Công ty đã có đợt chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu làm tăng vốn điều lệ từ 75.593.580.000 đồng lên 125.989.300.000 đồng.

➤ *Giao dịch cổ phiếu quỹ: không có*

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội:

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty là xây dựng và kinh doanh bất động sản. Nhằm hạn chế những hoạt động gây tiêu cực đến môi trường thì Công ty

luôn ưu tiên chọn lựa các các đối tác và các nhà cung cấp thiết bị có giải pháp xây dựng thân thiện và bảo vệ môi trường, sử dụng các trang thiết bị tiết kiệm điện năng và các vật liệu ít sử dụng năng lượng gây hại đến môi trường.

Trong năm qua, các dự án Công ty đều tăng cường xây dựng công viên và trồng cây xanh trên các vỉa hè đường nội bộ tạo không gian thoáng mát thân thiện môi trường.

Ngoài ra đối với hoạt động tại văn phòng Công ty, Ban Điều hành Công ty cũng đưa ra các quy định về sử dụng các thiết bị tiêu hao năng lượng và quản lý hàng tháng định mức tiêu hao điện nước tại khu vực làm việc.

❖ **QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU VÀ TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG**

Công ty luôn tuân thủ các quy định về quản lý nguồn nguyên vật liệu, ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường theo Quyết định số 567/QĐ-TTg ngày 28/4/2010, Chỉ thị số 10/CT-TTg ngày 16/4/2012 của Thủ tướng Chính phủ và Thông tư số 09/2012/TT-BXD ngày 28/11/2012 do Bộ Xây dựng thông qua.

Trong quá trình lập báo cáo khả thi dự án đầu tư, Công ty cũng thuê các đơn vị tư vấn độc lập nhằm đánh giá tác động môi trường trước khi thực hiện dự án và đưa ra các giải pháp nhằm giảm tác động tích cực đến môi trường ở mức thấp nhất.

Ngoài ra, suốt quá trình triển khai dự án Công ty luôn chú trọng sử dụng hiệu quả hợp lý nguyên vật liệu đảm bảo chất lượng công trình và đưa ra những biện pháp thiết thực nhằm hạn chế ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường như: phân loại xử lý chất thải rắn, lỏng, nhằm đưa đi tái chế; đầu tư các trang thiết bị hiện đại giảm tiêu hao nhiên liệu; xây dựng các công trình vệ sinh tạm tại công trường; tránh ô nhiễm tiếng ồn, khói thải do sử dụng máy móc quá cũ... và áp dụng các quy chuẩn về môi trường vệ sinh.

❖ **TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG**

- ✓ **Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường:** không có
- ✓ **Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường:** không có

❖ **CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG**

- ✓ **Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động**
 - Số lượng lao động: 30 người
 - Thu nhập bình quân người lao động: 7.000.000 đồng/người/tháng
- ✓ **Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động**

- Công ty luôn ý thức bảo vệ sức khỏe, đảm bảo an toàn lao động và phòng chống cháy nổ cho người lao động. Hàng năm, Công ty còn tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho người lao động và thực hiện đóng bảo hiểm đầy đủ cho người lao động, Tổ chức các lớp tập huấn về an toàn vệ sinh lao động, phòng cháy chữa cháy.
- Ngoài ra, các chế độ chi phúc lợi khác dành cho người lao động được quy định cụ thể và công khai trong Thỏa ước lao động tập thể hàng năm của Công ty. Cụ thể, Công ty có quỹ khuyến học cho con cái CBNV; chương trình du lịch hè cho nhân viên và người thân; khám sức khỏe tổng quát định kỳ hàng năm cho người lao động; chính sách chăm lo đời sống như thưởng lễ, thăm hỏi ốm đau...; hỗ trợ ăn trưa, công tác phí, điện thoại liên lạc; đào tạo nghề nghiệp ngắn hạn, chuyên sâu, nâng cao tay nghề,...

✓ **Hoạt động đào tạo người lao động**

- Nhằm nâng cao khả năng cạnh tranh cũng như rèn luyện nghiệp vụ chuyên môn cho người lao động mà hàng năm công ty đăng ký cho nhân viên phụ trách các lĩnh vực chuyên môn tham gia các hội thảo, hội nghị, khóa học tập huấn chuyên đề.

❖ ***BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG***

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn ý thức rõ trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp với cộng đồng. Ngoài hoạt động kinh doanh chính, Công ty còn tập trung đầu tư và hỗ trợ công tác phát triển xã hội, hoạt động vì lợi ích cộng đồng, đặc biệt tại địa bàn hoạt động kinh doanh của Công ty như các hoạt động hỗ trợ chăm lo Tết cho trẻ em khuyết tật tại địa phương, ủng hộ Quỹ vì người nghèo, ủng hộ các vùng miền khó khăn thiên tai lũ lụt, hỗ trợ 03 thương binh hàng tháng với số tiền 500.000 đồng/người/tháng...

❖ ***BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN XANH***

Trong bối cảnh xã hội thiên tai và biến đổi khí hậu toàn cầu, Việt Nam hiểu rõ mục tiêu tăng trưởng xanh để phát triển bền vững nên các chính sách phát triển kinh tế luôn chú trọng vào nguồn tài chính xanh. Theo đó, các chiến lược quốc gia về tăng trưởng xanh thời kỳ 2011 - 2020 và tầm nhìn đến năm 2050 của Việt Nam được Chính phủ phê duyệt, đưa ra 3 nhiệm vụ chính gồm: (1) giảm cường độ phát thải khí nhà kính và thúc đẩy sử dụng năng lượng sạch, năng lượng tái tạo; (2) xanh hóa sản xuất, khuyến khích phát triển công nghiệp xanh, nông nghiệp xanh và (3) xanh hóa lối sống và thúc đẩy tiêu dùng bền vững. Để góp phần tham gia vào mục tiêu chung của Chính phủ, Công ty thông qua các hoạt động kinh doanh và các dự án của mình luôn hướng đến việc đạt tiêu chuẩn thân thiện với môi trường.

III. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Trong năm 2019 tình hình thị trường bất động sản đặc biệt khó khăn về thủ tục đầu tư, đa số các dự án đều bị dừng lại đề hoàn chỉnh thủ tục pháp lý. Ngoài ra, tín dụng dành cho bất động sản bị hạn chế, quỹ đất sạch ngày càng hạn hẹp khiến cơ hội đầu tư phát triển các dự án bất động sản mới sẽ khó khăn hơn. Trước tình hình diễn biến thị trường khó khăn như trên, Công ty vẫn tiếp tục tập trung khai thác các sản phẩm bất động sản tầm trung phù hợp cho nhu cầu nhà ở thực vì Ban Lãnh đạo Công ty cho rằng đây là hướng đi đúng đắn và bền vững cho doanh nghiệp trong giai đoạn hiện nay.

Việc thực hiện triển khai các dự án tuy không nhanh như kỳ vọng do vướng về thủ tục nhưng nhìn chung đang tiến triển tốt. Trong năm qua, nguồn thu của Công ty chủ yếu đến từ đầu tư kinh doanh nhà ở tại khu vực Quận 8 và đầu tư khai thác kinh doanh tại Dự án Khuông Việt – Quận Tân Phú, dự án Tây Bắc Đà Nẵng, Cao ốc Bình Đông Chợ Lớn tại số 99 Bến Bình Đông Q8, Công ty đã triển khai thi công và bán hàng nhưng chưa được ghi nhận doanh thu trong năm 2019.

Với mục tiêu nâng tầm uy tín thương hiệu của Cholonres tại địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; bên cạnh các kế hoạch truyền thông, quảng cáo dự án và chủ đầu tư; Công ty tiếp tục công tác kiểm tra, quản lý, đảm bảo tiện ích an toàn cho các khu dân cư hiện hữu và đẩy mạnh công tác làm chủ quyền nhà cho người dân mua nhà ở.

2. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài sản:

- Các khoản phải thu ngắn hạn tăng nhẹ 0,09% với cuối năm 2018, chủ yếu là do tăng khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng (từ Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ Hai Hạnh) và tăng khoản phải thu ngắn hạn khác (từ Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích huyện Nhà Bè) do ghi nhận doanh thu chuyển nhượng đất nền của dự án 28ha xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè. Các khoản phải thu dài hạn giảm nhẹ 4,76% do trong năm Công ty góp thêm vốn vào dự án khai thác Khu dân cư 28 ha xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè.
- Hàng tồn kho giảm 1,81% so với đầu năm, nguyên nhân chủ yếu do công ty đã điều chuyển chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án KDC 2 Bùi Minh Trực, KDC 3 Bùi Minh Trực, Chung cư B Bùi Minh Trực, Khu dân cư vùng bổ sung phía Nam sang hạng mục Tài sản dở dang dài hạn và bất động sản đầu tư để theo dõi theo đúng quy định vì các dự án trên đã vượt quá chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường. Chênh lệch tăng giữa chi phí đầu tư và hoàn

thành bàn giao của dự án 99 Bến Bình Đông, dự án Tây Bắc – Đà Nẵng và khu dân cư Nhơn Đức - Nhà Bè. Cũng như thanh toán thêm tiền mua 10 căn hộ dự án Terra Royal làm tăng chi phí hàng hóa bất động sản đầu tư.

- Vốn chủ sở hữu đạt 283,22 tỷ đồng, tăng 28,03% so với năm trước, là do trong năm 2019 Công ty đã thực hiện phát hành cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ từ 75.593.580.000 đồng lên 125.989.300.000 đồng.
- Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán của Công ty có phần sụt giảm nhưng vẫn duy trì ở mức cao.
- Như vậy, nhìn chung các chỉ tiêu tài chính vẫn ổn định, không phát sinh các khoản nợ xấu, nợ khó đòi, chưa có rủi ro tiềm ẩn và dự kiến kết quả kinh doanh những năm tiếp theo sẽ tăng trưởng khả quan nhờ vào sự nỗ lực của Ban lãnh đạo Công ty và tập thể người lao động đẩy mạnh triển khai dự án trong năm 2019.

b. Tình hình nợ phải trả:

- Đối với các khoản nợ phải trả Công ty đều có khả năng thanh toán đầy đủ.
- Nợ ngắn hạn tăng 31,23% chủ yếu là do tăng một số khoản mục như: Phải trả người bán, người mua trả tiền trước (dự án Felisa Riverside), thuế và các khoản phải nộp nhà nước, chi phí phải trả ngắn hạn (trích trước chi phí dự án Tây Bắc - Đà Nẵng).
- Năm 2019, Công ty không phát sinh nợ dài hạn.
- Các chỉ tiêu tỷ trọng nợ trong cơ cấu vốn tăng cho thấy Công ty biết tận dụng khai thác đòn bẩy tài chính tốt hơn. Phần lớn nợ của Công ty là nợ ngắn hạn bao gồm các khoản người mua trả tiền trước, phải trả người bán ngắn hạn, chi phí phải trả ngắn hạn và các khoản phải trả ngắn hạn khác cho thấy Công ty biết tận dụng đòn bẩy tài chính trong kinh doanh nhưng vẫn hạn chế vốn vay ngân hàng, phù hợp với định hướng của Đại hội đồng cổ đông

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

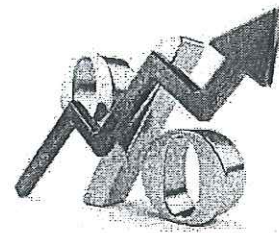
- Công ty đã tiến hành điều chỉnh cơ cấu tổ chức, tinh gọn bộ máy quản lý nhằm tiết giảm chi phí, giảm các cấp quản lý trung gian và chồng chéo trong công việc giữa các phòng ban, nâng cao năng suất lao động, ứng dụng công nghệ 4.0 vào công tác quản trị Công ty.
- Đối với các xí nghiệp xây lắp trực thuộc Công ty trong nhiều năm hoạt động hiệu quả thấp, Công ty đã tinh giản bộ máy, áp dụng chế độ khoán tự chịu trách nhiệm tài chính, do đó đầu năm 2019 đã chuyển đổi thành Công ty cổ phần liên kết không phụ thuộc Công ty. Thực hiện góp vốn thành lập Công ty

quản lý bất động sản Hưng Phú nhằm thực hiện quản lý các chung cư công ty xây dựng đi vào hoạt động.

- Ngoài ra Công ty chú trọng đào tạo, nâng cao năng lực chuyên môn của đội ngũ nhân lực; xây dựng văn hóa doanh nghiệp chuyên nghiệp, năng động, sáng tạo; quản lý và sử dụng tốt nguồn lực bên trong kết hợp với nguồn lực bên ngoài nhằm đạt hiệu quả cao nhất.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH NĂM 2020	
LỢI NHUẬN SAU THUẾ	11 tỷ đồng
CƠ TỨC CHIA CỔ ĐÔNG	6 %



a. Nhận định tình hình :

- Tình hình thị trường bất động sản năm 2020 dự báo sẽ gặp nhiều khó khăn do tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp làm ảnh hưởng rất lớn đến nền kinh tế, các ngành sản xuất của nước ta và các nước trên thế giới. Bên cạnh đó thủ tục hồ sơ pháp lý dự án từ khâu duyệt quy hoạch, chấp thuận đầu tư, thẩm định giá đất... vẫn còn gặp nhiều khó khăn, mất rất nhiều thời gian, làm giảm nguồn cung dự án, nguồn cung nhà ở.
- Do đó Công ty sẽ gặp nhiều khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh trong thời gian tới. Nhưng Hội đồng quản trị và Ban tổng giám đốc cùng tập thể cán bộ công nhân viên Công ty luôn đoàn kết quyết tâm phấn đấu hoàn thành các chỉ tiêu do Đại hội đồng cổ đông giao, phát triển Công ty ngày càng lớn mạnh và bền vững hơn trên thị trường bất động sản.

b. Định hướng phát triển trong năm tiếp theo:

- Tình hình thị trường bất động sản hiện nay và thời gian tới, thủ tục hồ sơ pháp lý dự án từ khâu duyệt quy hoạch, chấp thuận đầu tư, thẩm định giá đất... vẫn còn gặp nhiều khó khăn, mất rất nhiều thời gian, làm giảm nguồn cung dự án, nguồn cung nhà ở. Tín dụng cho bất động sản sẽ được Ngân hàng Nhà nước kiểm soát chặt chẽ theo hướng điều tiết giảm dần, do đó Công ty sẽ gặp nhiều thách thức trong hoạt động sản xuất kinh doanh giai đoạn này. Do đó Hội đồng quản trị và Ban tổng giám đốc cùng tập thể CBNV Công ty luôn đoàn kết, chủ động mở rộng quy mô và chức năng, tiếp tục huy động vốn thông qua phát hành cổ phiếu, trái phiếu trên thị trường chứng khoán, đa dạng hóa sản phẩm, tập trung đầu tư xây dựng và phát triển các dự án khả thi hiệu quả, quyết tâm phấn đấu hoàn thành các chỉ tiêu do ĐHĐCĐ giao.

- Định hướng tới, Công ty sẽ tiếp tục khai thác đưa ra thị trường các sản phẩm nhà ở tại các Khu dân cư Bùi Minh Trực Q8, Khu dân cư Tây Bắc Đà Nẵng, Khu dân cư 28ha xã Nhơn Đức Huyện Nhà Bè và các dự án Khu chung cư phục vụ nhà ở thương mại, xã hội, thu nhập thấp và cho thuê nhằm tăng doanh thu, lợi nhuận đáp ứng được nhu cầu của xã hội, quyền lợi của doanh nghiệp và cổ đông.
- Ngay sau khi có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020, Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty sẽ thực thi quyền hạn và nhiệm vụ của mình theo đúng quy định Điều lệ Công ty, tập trung hoàn thành nhiệm vụ được Đại hội đồng cổ đông giao để đảm bảo cho sự phát triển của Công ty cũng như đảm bảo quyền lợi của tất cả các cổ đông và nhà đầu tư.
- Để hoàn thành các chỉ tiêu nêu trên, cần tập trung vào các giải pháp cụ thể sau:
 - ✓ Phân đầu tăng trưởng các chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận của Công ty.
 - ✓ Tiếp tục tái cơ cấu Công ty đảm bảo bộ máy có chuyên môn tốt, tinh gọn, hiệu quả để hoàn thành tốt nhiệm vụ do ĐHCĐ đề ra.
 - ✓ Tăng cường sự lãnh đạo, quản lý của Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty, xây dựng đơn vị đoàn kết thống nhất, phát huy tính chủ động sáng tạo, nâng cao trình độ chuyên môn, thực hiện nghiêm nội quy, quy chế của đơn vị, tích cực đóng góp mọi khả năng xây dựng Công ty ngày càng phát triển vươn lên.
 - ✓ Đẩy mạnh nghiên cứu, tìm kiếm và phát triển các dự án mới tại các vùng ngoại thành TPHCM và các tỉnh lân cận như Bình Dương, Long An, Vĩnh Long ... nhằm tạo quỹ đất cho Công ty phát triển trong những năm tới.
 - ✓ Đa dạng hóa sản phẩm của Công ty như nhà phố, nhà vườn, căn hộ chung cư cao tầng phục vụ thương mại cho thuê có diện tích vừa và nhỏ phù hợp đối tượng khách hàng có thu nhập vừa và thấp theo nhu cầu thị trường. Cụ thể tiếp tục đầu tư thi công và kinh doanh các dự án chung cư Felisa Riverside, dự án chung cư B Bùi Minh Trực III, dự án 28 ha Nhơn Đức Nhà Bè, kinh doanh các căn hộ tại dự án Terra Royal Q3.
 - ✓ Công ty có lợi thế là nguồn lực tài chính hiện tại dồi dào. Ban lãnh đạo Công ty đang lên kế hoạch sử dụng hiệu quả nguồn vốn này để đầu tư vào các dự án mới mang lại hiệu quả cao và phát triển công ty trong những năm sắp tới.
 - ✓ Xây dựng định mức và quản lý chặt chi phí sản xuất kinh doanh nhằm tiết kiệm trong chi tiêu, giảm giá thành, tăng lợi nhuận.

- ✓ Đẩy mạnh các hoạt động, quảng bá thương hiệu, mở rộng thị trường, nhằm thúc đẩy kinh doanh nâng cao thương hiệu Công ty.
- ✓ Phối hợp với Ban kiểm soát duy trì tính an toàn và hoàn thiện cơ chế hoạt động Công ty.
- ✓ Công ty tiếp tục thực hiện tốt các chế độ, chính sách của Nhà nước đối với người lao động, đảm bảo đời sống vật chất và tinh thần cho cán bộ công nhân viên đồng thời đảm bảo an ninh chính trị, trật tự an toàn và phòng chống cháy nổ tại văn phòng và an toàn lao động các công trình của Công ty.
- ✓ Ưu tiên lựa chọn làm việc với các đối tác có uy tín, chung mục tiêu phát triển với Công ty, nhằm tận dụng các nguồn lực thế mạnh của từng đơn vị trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản; thông qua việc hợp tác để nâng cao vai trò, vị thế của Công ty và đối tác trên thị trường.
- ✓ Ngoài ra, Công ty tiếp tục tổ chức và tham gia các hoạt động vì cộng đồng, chú trọng phát triển chất lượng đội ngũ nhân lực, kiểm soát kỹ lưỡng các vấn đề liên quan đến môi trường, PCCC để xây dựng thương hiệu Cholonres ngày càng uy tín đến với khách hàng và nâng cao hiệu quả, tính cạnh tranh của Công ty trên thị trường xây dựng và bất động sản hiện nay.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Nhìn chung, trong năm qua Ban lãnh đạo Công ty cùng toàn thể CBNV đã nỗ lực cố gắng vượt qua những khó khăn thách thức để hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao, ngày càng nâng cao hiệu quả kinh doanh đáp ứng hài hòa quyền lợi của Nhà nước, doanh nghiệp và cổ đông.

Năm 2019 dự án Cao ốc Bình Đông Chợ Lớn (tên thương mại là Felisa Riverside) đã được xây dựng hoàn thành và khai thác kinh doanh nhưng chưa được ghi nhận doanh thu do nguyên tắc thận trọng trong chuẩn mực kế toán, nên kết quả kinh doanh đạt thấp hơn chỉ tiêu đề ra, Công ty vẫn đảm bảo chi trả cổ tức bằng tiền mặt cho cổ đông.

Chỉ đạo hoàn thành việc tăng vốn điều lệ của Công ty lên 125.989.300.000 đồng theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông đề ra.

Trong năm qua, phạm vi khai thác kinh doanh của Công ty không chỉ nằm trong địa bàn Quận 8, Nhà Bè; Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo công ty đã tích cực tìm kiếm các dự án mới tại các quận huyện ngoại thành TPHCM và

các tỉnh thành lân cận như Bình Dương, Long An, Vĩnh Long,... để phát triển quỹ đất dự án mới của Công ty trong những năm sắp tới.

Định hướng, hoạch định kế hoạch sử dụng vốn hiệu quả hiệu quả, không phải sử dụng vốn vay trong đầu tư xây dựng công trình, đem lại hiệu quả cao trong đầu tư công trình chung cư Bình Đông – Chợ Lớn (Felisa Rivetside).

Đối với việc triển khai sản phẩm chung cư thương mại, Công ty đưa ra nhiều phương án kinh doanh dựa trên nguồn lực tài chính và nhân sự hiện có, để tối ưu hóa lợi nhuận, kiểm soát chi phí, giá thành, nâng cao tính cạnh tranh cho sản phẩm.

Xem xét các Báo cáo sản xuất kinh doanh, báo cáo tài chính năm 2019, kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020 của Công ty và yêu cầu điều chỉnh một số chỉ tiêu cho phù hợp với tình hình thực tế để trình Đại hội xem xét phê duyệt.

Tích cực theo dõi chỉ đạo Công ty đẩy nhanh việc quyết toán các công trình xây dựng và công tác hoàn thuế.

Bên cạnh đó, Công ty cũng chú trọng vào công tác chăm lo đời sống cho cán bộ, công nhân viên; quan tâm đến các hoạt động vì cộng đồng; tạo ra môi trường sống trong lành, an toàn, thân thiện môi trường cho các khu dân cư dự án của Công ty; xây dựng và củng cố niềm tin của khách hàng đối với thương hiệu, uy tín của Công ty.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc thường xuyên báo cáo cho Hội đồng quản trị, cung cấp đầy đủ thông tin và kịp thời để Hội đồng quản trị có hướng chỉ đạo cũng như giám sát trong mọi mặt hoạt động của Công ty; Ban Tổng Giám đốc đã thể hiện tinh thần trách nhiệm trong điều hành, lãnh đạo các hoạt động SXKD của đơn vị, đề xuất nhiều giải pháp linh hoạt, để hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao, góp phần hoàn thành nhiệm vụ do Đại hội đồng cổ đông Công ty đề ra.

Khi gặp khó khăn vướng mắc ngoài thẩm quyền giải quyết, Ban Tổng Giám đốc đều xin ý kiến hoặc trao đổi trực tiếp với Hội đồng quản trị để chỉ đạo góp ý những giải pháp cụ thể tháo gỡ trong các lĩnh vực hoạt động của Công ty.

Ban Tổng Giám đốc đã tạo được sự đoàn kết trong toàn đơn vị để phát huy tính chủ động sáng tạo trong tập thể CBNV nhằm đảm bảo thực hiện được kế hoạch nhiệm vụ do Đại hội đồng cổ đông đề ra.

Qua quá trình kiểm tra giám sát, Hội đồng quản trị nhận thấy Ban Tổng Giám đốc triển khai hiệu quả các nghị quyết của Đại hội cổ đông và Hội đồng quản trị Công ty, kịp thời thông tin báo cáo để điều chỉnh tiến trình thực hiện kế hoạch phù hợp với tình hình thực tế và yêu cầu của Hội đồng quản trị

3. Kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2020, tình hình thị trường bất động sản dự báo còn gặp nhiều khó khăn do dịch bệnh và thủ tục pháp lý đầu tư vẫn chưa được cải thiện, Công ty sẽ gặp nhiều khó khăn trong hoạt động kinh doanh.. Tuy nhiên, với nguồn lực về tài chính cũng như sự nỗ lực cố gắng của đội ngũ CBNV Công ty quyết tâm thực hiện hoàn thành các mục tiêu kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông đề ra.

Hội đồng quản trị cùng đồng hành với Ban Tổng giám đốc tích cực tìm kiếm các dự án và cơ hội đầu tư mới nhằm tạo nguồn quỹ đất cho Công ty, tập trung nguồn lực cho đầu tư phát triển dự án tại phân khúc bất động sản vừa túi tiền, giá trung bình thấp.

Bên cạnh đó, HĐQT theo dõi sát hoạt động kinh doanh, kịp thời chỉ đạo Ban Tổng giám đốc đưa ra những quyết định phù hợp để nâng cao hiệu quả kinh doanh và hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông đề ra.

Để tăng cường công tác quản trị, duy trì hoạt động Công ty ổn định và phát triển bền vững, HĐQT tăng cường đổi mới sáng tạo doanh nghiệp, từng bước xây dựng và hoàn thiện các quy trình, quy chế quản trị, điều hành, kiện toàn bộ máy tổ chức hoạt động Công ty.

Ngoài ra, HĐQT tiếp tục giám sát chặt chẽ và chỉ đạo kiên quyết các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và bộ máy giúp việc của Công ty trong việc triển khai và tổ chức thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên, nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, đảm bảo tối đa lợi ích của cổ đông

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị

a. Các tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị thành lập các tiểu ban trực thuộc nhằm tập hợp nguồn nhân sự chuyên trách tại các phòng ban và nguồn lực tư vấn bên ngoài nhằm nâng cao hiệu quả quản trị doanh nghiệp. Các tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị bao gồm:

- Tiểu ban đầu tư
- Tiểu ban pháp chế
- Tiểu ban nhân sự và khen thưởng

Trong năm 2019, các tiểu ban đã phát huy vai trò hỗ trợ và giúp việc cho Hội đồng quản trị với những công việc như sau:

Tiểu ban đầu tư	Tiểu ban pháp chế	Tiểu ban nhân sự và khen thưởng
<ul style="list-style-type: none"> - Tham mưu cho HĐQT về cập nhật thị trường bất động sản, ngành xây dựng và tình hình dòng tiền tín dụng trong nước và Công ty để xây dựng kế hoạch kinh doanh phù hợp. - Tiếp tục nghiên cứu đầu tư thêm các sản phẩm và dự án mới tại các Quận trung tâm, Bình Chánh, Nhà Bè và các tỉnh thành Bình Dương, Long An, Vĩnh Long, Đà Nẵng, cập nhật đánh giá hiệu quả tình hình triển khai các dự án hiện hữu của Công ty. 	<ul style="list-style-type: none"> - Tham gia soạn thảo, rà soát các hợp đồng mua bán, hợp đồng với các đối tác Đà Nẵng, Tân Bình, Bình Chánh, đồng thời triển khai dự án Cao ốc Bình Đông Chợ Lớn tại số 99 Bến Bình Đông Quận 8. - Phối hợp với tiểu ban đầu tư, hỗ trợ về pháp lý dự án trong quá trình phát triển dự án mới. - Để đảm bảo tính pháp lý, tránh rủi ro cho các dự án, tiểu ban xem xét đề xuất Công ty ký hợp đồng với các đơn vị tư vấn luật để chặt chẽ pháp lý, nâng cao hiệu quả dự án đầu tư. 	<ul style="list-style-type: none"> - Tham gia đào tạo, tuyển dụng nhân sự; tái cấu trúc, giải thể các xí nghiệp và đơn vị trực thuộc không hiệu quả; thành lập các công ty liên kết từ các xí nghiệp trực thuộc, sắp xếp và hoàn thiện quy chế về chức năng, nhiệm vụ của các phòng, ban... - Phối hợp với chuyên gia cố vấn luật, đơn vị tư vấn bên ngoài tham mưu cho Ban lãnh đạo về quy chế tiền lương, tiền thưởng, thỏa ước lao động nhằm đảm bảo tuân thủ Luật Bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn dưới Luật khác do có nhiều thay đổi về luật có hiệu lực từ năm 2018.

b. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trên cơ sở Nghị quyết được thông qua tại Đại Hội Đồng cổ đông thường niên, với sự hỗ trợ tích cực của các tiểu ban trực thuộc, Hội đồng quản trị đã thường xuyên tăng cường lãnh đạo, kiểm tra và đóng góp ý kiến, bám sát kế hoạch sản xuất kinh doanh, chỉ đạo Ban điều hành thực hiện hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch do Đại Hội Đồng Cổ đông đề ra, đưa ra các quyết định phù hợp nhằm mang lại hiệu quả sản xuất kinh doanh cho Công ty, đồng thời tăng cường hoạt động Công ty phát triển bền vững.

Trong năm Hội đồng Quản trị đã thường xuyên và định kỳ thực hiện việc kiểm tra, giám sát Ban Tổng Giám đốc, bộ máy giúp việc của Công ty trong hoạt động điều hành, hoạt động tài chính, chấp hành Điều lệ Công ty, quy chế, nghị quyết và quyết định của HĐQT, chấp hành các qui định pháp luật của Nhà nước. Hội đồng quản trị giám sát chặt chẽ các giao dịch của cổ đông lớn và đặc biệt là các thành viên trong ban lãnh đạo Công ty, thông qua việc thực hiện công bố thông tin, đã góp phần nâng cao trách nhiệm của HĐQT trước các cổ đông, đồng thời tạo điều kiện cho các cổ đông trong việc giám sát HĐQT.

Trong năm 2019, HĐQT có 14 cuộc họp. Một số nội dung chính được thảo luận và quyết định tại các cuộc họp gồm có: định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị, và cho ý kiến chỉ đạo để giải quyết những khó khăn

vướng mắc trong hoạt động nhằm đảm bảo hoàn thành kế hoạch của Công ty; đồng thời đề ra chiến lược phát triển, phương hướng kế hoạch năm 2019 của Công ty; phê duyệt việc đầu tư, triển khai dự án mới, thực hiện các thủ tục tăng vốn điều lệ của Công ty... Ngoài ra các thành viên thường trực HĐQT, cùng với sự tham gia của Trưởng Ban Kiểm soát, họp giao ban định kỳ để kiểm điểm tình hình thực hiện các chủ trương kinh doanh, cập nhật thông tin kinh tế trong và ngoài nước để định hướng hoạt động trong thời gian tới.

Các thành viên HĐQT độc lập và không điều hành tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT, đã đóng góp nhiều ý kiến quan trọng, đồng thời cũng đề ra những phương hướng, chiến lược phát triển sản xuất kinh doanh hàng năm góp phần cùng HĐQT giải quyết những vướng mắc trong hoạt động sản xuất kinh doanh để đưa Công ty ngày càng phát triển bền vững.

Các thành viên Hội đồng quản trị đều đã có đủ chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty theo quy định

2. Ban kiểm soát

Ban kiểm soát đại diện cho cổ đông đã thường xuyên giám sát HĐQT và Tổng giám đốc trong các lĩnh vực: giám sát hoạt động của hệ thống điều hành và quản lý Công ty, kiểm soát chi phí điều hành, kiểm toán báo cáo tài chính. Ngoài giám sát thường kỳ, Ban Kiểm soát cử đại diện họp định kỳ để theo sát hoạt động của Công ty và việc thực hiện đúng quy định pháp luật, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và đóng góp ý kiến, hỗ trợ tư vấn phương án phù hợp đối với các vấn đề phát sinh nhằm đảm bảo tính tuân thủ và chặt chẽ trong điều hành Công ty. Ngoài ra, dựa trên kết quả kinh doanh của Công ty và các báo cáo tài chính, báo cáo nội bộ, Ban kiểm soát đã thực hiện xem xét, phân tích, đánh giá và đề xuất, kiến nghị Hội đồng quản trị, Ban điều hành các rủi ro, vấn đề cần lưu ý và giám sát chặt chẽ hơn.

Ban kiểm soát cũng định kỳ trao đổi với Kế toán trưởng, phụ trách kế toán tại Công ty và đơn vị trực thuộc để nắm bắt, giám sát, đánh giá các số liệu hạch toán, phản ánh trên Báo cáo tài chính. Ngoài ra, Ban Kiểm soát cũng phối hợp với Ban Điều hành Công ty tổ chức kiểm tra giám sát tài chính tại các công ty con, liên kết.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát

a. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích :

- Tiền lương của Chủ tịch HĐQT chuyên trách được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt hàng năm, năm 2019 là 50 triệu đồng/tháng.

- Tiền lương của Ban điều hành, Kế toán trưởng được chi trả theo bảng lương do Công ty tự xây dựng và được Phòng Lao động – Thương Binh & Xã hội Quận 8 xác nhận và bảng lương năng suất của Công ty do Đại hội đồng cổ đông ủy quyền Hội đồng Quản trị phê duyệt. Mức lương bình quân từ 21 triệu đồng đến 32 triệu đồng/tháng tùy theo hiệu quả SXKD từng tháng của Công ty.
- Tiền thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, thư ký HĐQT, người công bố thông tin được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt hàng năm như sau:
 - Chủ tịch HĐQT: 7.000.000 đồng/tháng
 - Ủy viên HĐQT: 5.000.000 đồng/tháng
 - Trưởng BKS: 5.000.000 đồng/tháng
 - Thành viên BKS: 3.000.000 đồng/tháng
 - Thư ký HĐQT: 3.000.000 đồng/tháng
 - Người CBTT: 3.000.000 đồng/tháng
- Tiền thưởng của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành được hưởng theo quy chế trả lương trả thưởng và theo kết quả hoạt động SXKD của Công ty.
- Các lợi ích phi vật chất hoặc các khoản lợi ích chưa thể hiện bằng tiền: không có.
- Ngoài ra các khoản chi phí công tác và các chi phí hợp lý khác của các thành viên HĐQT, Ban kiểm soát, Ban điều hành được tính vào chi phí quản lý của Công ty.

b. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:

Ngày 21/10/2019, ông Vũ Quốc Tuấn – Tổng giám đốc Công ty đã bán 100.000 cổ phiếu.

c. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: không có

d. Thực hiện các quy định về quản trị Công ty:

Công ty đã xây dựng Quy chế nội bộ về quản trị Công ty áp dụng cho Công ty niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán nhằm đảm bảo cho Công ty được định hướng và được kiểm soát một cách có hiệu quả vì quyền lợi của cổ đông và những người có quyền lợi liên quan đến Công ty. Công khai thông tin đầy đủ, kịp thời, minh bạch về tình hình hoạt động SXKD của Công ty.

HĐQT thực hiện việc quản lý và quản trị công khai - dân chủ và minh bạch. Tuân thủ các quy định của pháp luật và quy định của Công ty niêm yết về công tác kiểm toán và báo cáo định kỳ kết quả kiểm toán và quản trị theo quý, 6 tháng và thường niên. Các báo cáo kiểm toán đều được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán độc lập do ĐHCĐ thông qua.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán

Đơn vị kiểm toán độc lập: Công ty TNHH PKF Việt Nam.

Ý kiến kiểm toán độc lập: Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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 tài chính hợp nhất

2. Báo cáo tài chính

Các báo cáo tài chính đã được kiểm toán theo quy định của pháp luật về kế toán.
(Đính kèm báo cáo tài chính năm 2019)

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CÔNG TY
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

