



Số : 06 /BC-HĐQT

TP.HCM, ngày 08 tháng 04 năm 2015

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**  
Năm báo cáo : Năm 2014  
-----  -----

**I/ THÔNG TIN CHUNG :**

**1/ Thông tin khái quát :**

- Tên giao dịch : **Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : **0300450962**
- Vốn điều lệ : **50.397.090.000 đồng**
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu : **50.397.090.000 đồng**
- Địa chỉ : **118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh**
- Số điện thoại : **(08) 38.557.332 – (08) 38.547.678**
- Số fax : **(08) 38.557.298**
- Website : [www.cholonres.com.vn](http://www.cholonres.com.vn)
- Mã cổ phiếu : **RCL**

**2/ 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 Cty 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

**3/ Ngành nghề và địa bàn kinh doanh :**

\* 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.

\* Địa bàn kinh doanh : Thành phố Hồ Chí Minh và các địa phương lân cận.

#### **4/ Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý :**

a/ Mô hình quản trị : Mô hình quản trị Công ty 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.

b/ Cơ cấu bộ máy quản lý : Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp. Các hoạt động của Công ty tuân theo Luật Doanh nghiệp, các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty.

- 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.

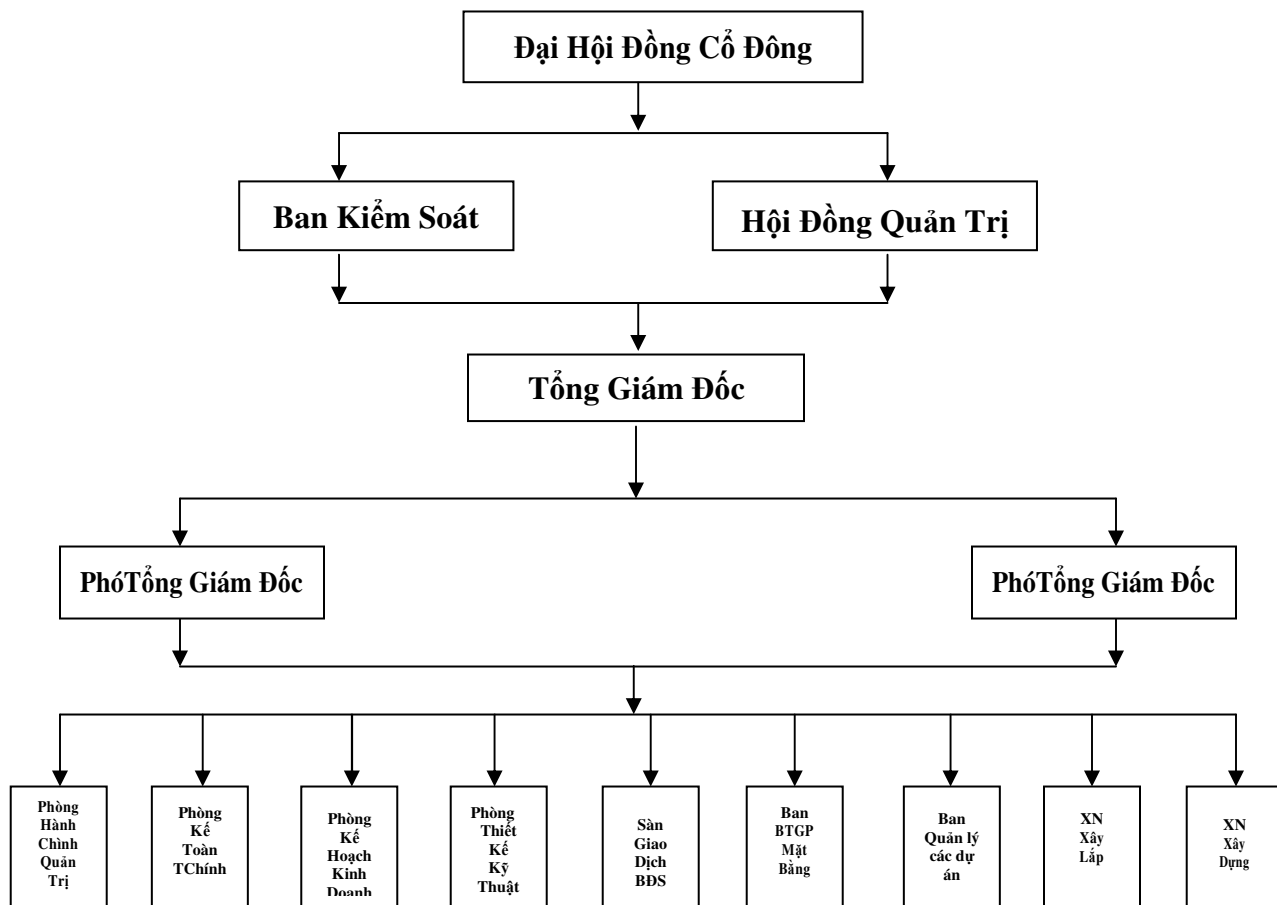
- Hội đồng quản trị : là cơ quan quản lý Công ty có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc ĐHĐCĐ quyết định.

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.

# SƠ ĐỒ BỘ MÁY QUẢN LÝ CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN



c/ Cơ cấu tổ chức đơn vị trực thuộc Công ty :

- **Xí nghiệp Xây Dựng :**

- Văn phòng đặt tại 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, Tp.HCM
- Điện thoại: (08) 39.814.958 - Fax: (08) 39. 813.849

- **Xí nghiệp Xây Lắp :**

- Văn phòng đặt tại 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, Tp.HCM
- Điện thoại: (08) 22.133.892 - Fax: (08) 62.635.089

- **Sàn Giao dịch bất động sản**

- Văn phòng đặt tại 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, Tp.HCM
- Điện thoại: (08) 38.557.332 - Fax: (08) 38.557.298

## 5/ Định hướng phát triển :

a/ Các mục tiêu 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 và xây dựng công trình.

- Tập trung thu hồi vốn góp ngoài ngành và các đơn vị liên doanh liên kết hiệu quả thấp.
- Tập trung vào các dự án được phân tích hiệu quả tốt đạt hiệu quả kỳ vọng, thu hồi vốn nhanh
- Không ngừng nâng cao đời sống của CBCNV, đảm bảo lợi ích chính đáng của cổ đông và nộp ngân sách đầy đủ đúng qui định.
- Phấn đấu thực hiện đạt các chỉ tiêu doanh thu hàng năm của Công ty tăng trưởng 10%/ năm.

b/ Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

- Tăng cường mối quan hệ với các Sở, ban ngành Thành phố, tập trung cùng Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn 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 việc 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. Đồng thời cùng với Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn thực hiện các chương trình nhà ở gắn liền quá trình giải tỏa nhà lụp xụp, nhà trên kênh rạch, nhà ở nhằm di dời chung cư cũ xuống cấp, nhà lưu trú cho công nhân và sinh viên theo hướng chỉnh trang và phát triển đô thị ngày càng thân thiện môi trường, nghĩa tình, văn minh, hiện đại.

- Đầu tư nâng cao năng lực máy móc thiết bị năng suất và hiệu quả cao, đủ khả năng phục vụ cho việc thi công xây dựng các chung cư cao tầng. Cập nhật, tiếp thu những công nghệ xây dựng tiên tiến ở trong nước và thế giới, đào tạo nguồn nhân lực để nhận thầu các công trình dân dụng bên ngoài đảm bảo thu nhập cho người lao động và có lãi.

- Nghiên cứu mở rộng thêm các mảng 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, vừa tăng quy mô số căn hộ, vừa giảm diện tích chiếm đất, do quỹ đất ngày càng có xu hướng giảm dần ở các đô thị phát triển.

c/ Các mục tiêu đối với môi trường xã hội và cộng đồng của Công ty :

- 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.

- Thực hiện 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 cán bộ công nhân viên 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 và Tổng Công ty tổ chức.

## **6/ Các rủi ro :**

- Các doanh nghiệp xây dựng và kinh doanh bất động sản do áp lực giảm giá để tiêu thụ sản phẩm, căn hộ chung cư ít người quan tâm, chi phí đầu tư cao làm ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận của các Công ty.

- Thị trường tài chính tiền tệ mặc dù đã có những chính sách nới lỏng của Nhà nước nhưng điều kiện vay vốn cho chủ đầu tư và người dân vẫn rất khó khăn, phần lớn là vay ngắn hạn làm ảnh hưởng đến nguồn vốn hoạt động của các Công ty.

- Trong đấu thầu xây lắp gặp phải sự cạnh tranh của các nhà thầu, nhiều doanh nghiệp giảm giá thầu với mục đích có việc làm để tồn tại, không quan tâm nhiều đến lợi nhuận khiến cho việc trúng thầu các công trình xây dựng càng trở nên khó khăn hơn.

## **II/ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM :**

### **1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh :**

#### *a/ Kết quả hoạt động SXKD trong năm :*

Trong năm 2014 Công ty đã thực hiện hoàn thành vượt mức kế hoạch sản xuất kinh doanh mà Lãnh đạo công ty đề ra từ đầu năm 2014. Do sự lãnh đạo linh hoạt sáng suốt của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, cùng những cố gắng, nỗ lực phấn đấu của toàn thể cán bộ công nhân viên công ty trong năm qua.

Công tác làm chủ quyền nhà cũng được Công ty tiến hành cho các khách hàng mua nhà như ở khu dân cư III Bùi Minh Trực, Phường 5, Quận 8. Ngoài ra Công ty cũng đã chỉ đạo các phòng ban phối hợp lập hồ sơ, báo cáo phục vụ công tác bàn giao khu Chung cư Xóm Đầm, P10, Quận 8 về cho Công ty DVCI MTV Quận 8 quản lý, đến nay việc bàn giao đã hoàn thành.

#### *b/ Tình hình thực hiện so với kế hoạch*

Doanh thu : 204.761 triệu / 152.000 triệu, đạt 134,71 % KH

*Trong đó:*

- Doanh thu hàng hóa, dịch vụ 200.178 triệu đồng

- Doanh thu tài chính 3.796 triệu đồng

- Thu nhập khác 787 triệu đồng

Lợi nhuận trước thuế : 27.471 triệu / 20.000 triệu, đạt 135,35 % KH

Dự kiến chia cổ tức cho cổ đông : 16%/năm

Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/vốn cổ phần : 54,52 %

### **2. Tổ chức và nhân sự :**

#### *a/ Danh sách Ban điều hành :*

- Ông : Nguyễn Xuân Dũng – Tổng Giám đốc

- Ông : Vũ Quốc Tuấn – Phó Tổng Giám đốc

- Bà : Lê Thị Lan – Phó Tổng Giám đốc

- Ông : Điều Thanh Quân – Kế toán trưởng

Tóm tắt lý lịch của các cá nhân trong Ban Điều hành:

◆ Ông **NGUYỄN XUÂN DŨNG** - Ủy viên HĐQT - Tổng Giám đốc

*Giới tính:* Nam

*Ngày sinh:* 05/02/1957

*Địa chỉ thường trú:* 248 Tạ Quang Bửu, Phường 4, Quận 8, Tp.HCM

*Quốc tịch:* Việt Nam

*Dân tộc:* Kinh

*Trình độ văn hóa:* Đại học

*Trình độ chuyên môn:* Kiến trúc sư

*Quá trình công tác:*

- 05/1983 – 09/1984 : CB Ban Xây Dựng – Nhà Đất – CTCC Quận 8.
- 10/1984 – 03/1987 : CB kỹ thuật Phòng Xây Dựng Quận 8.
- 04/1987 – 03/1989 : CB kỹ thuật Xí nghiệp Phát triển nhà Quận 8
- 04/1989 – 05/1996 : CB kỹ thuật Công ty XD và DV Nhà Quận 8
- 12/1996 – 05/2000 : Phó phòng KHTC Công ty XD và DV Nhà Quận 8
- 06/2000 – 14/7/2007 : Trưởng phòng TKKT Công ty XD và DV Nhà Quận 8 nay là CTy CP Địa Ốc Chợ Lớn
- 15/7-2007 đến 31/5/2014 : Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn
- 01/6/2014 đến nay : Tổng Giám đốc Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn
- 05/2008 đến nay : Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn

*Số cổ phần nắm giữ:* 11.757 cổ phần, tỷ lệ 0,233% vốn điều lệ

*Số cổ phần của những người có liên quan:*

- Vợ : Trần Thị Chi : 1.677 cổ phần, tỷ lệ 0,033% vốn điều lệ

*Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích Công ty:* không có

◆ Ông **VŨ QUỐC TUẤN** – Ủy viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc

*Giới tính:* Nam

*Ngày sinh:* 21/06/1963

*Địa chỉ thường trú:* 429 Hưng Phú, Phường 9, Quận 8, Tp.HCM

*Quốc tịch:* Việt Nam

*Dân tộc:* Kinh

*Trình độ văn hóa:* Đại học

*Trình độ chuyên môn:* Cử nhân kinh tế

*Quá trình công tác:*

- 12/1982 – 05/1988: Cán bộ XNQD Gạch Ngói Quận 8.
- 06/1988 – 04/1989 : Phó phân xưởng gạch ngói thuộc XN Xây dựng & Dịch vụ Nhà Quận 8
- 05/1989 – 11/2004 : Trưởng phòng Vật tư, Phó phòng kinh doanh Công ty Xây dựng và Dịch vụ Nhà Quận 8.

- 12/2004 – 06/2009 : Giám đốc Trung tâm dịch vụ Địa ốc thuộc Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn.
- 07/2009 – 12/2013 : Trưởng phòng Tiếp thị kinh doanh Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn.
- Tháng 01/2014 đến nay : Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn
- Tháng 9/2004 đến nay : Ủy viên Hội đồng quản trị
- Năm 2002 đến nay : Đảng ủy viên
- 12/2002 đến 12/2014 : Chủ tịch Công đoàn Công ty cổ phần Địa ốc Chợ Lớn.

*Số cổ phần nắm giữ:* 100.800 cổ phần, chiếm 2,00% vốn điều lệ

*Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích Công ty:* không có

◆ **Bà LÊ THỊ LAN – Phó Tổng Giám đốc**

*Giới tính:* Nữ

*Ngày sinh:* 15/10/1974

*Địa chỉ thường trú:* 72 đường số 4, Bình Đăng, Phường 6, Quận 8, Tp.HCM

*Quốc tịch:* Việt Nam

*Dân tộc:* Kinh

*Trình độ văn hóa:* Đại học

*Trình độ chuyên môn:* Cử nhân kinh tế

*Quá trình công tác:*

- Tháng 7/1997 – tháng 9/2000: Nhân viên Văn phòng đảng ủy khối an ninh nội chính Thành ủy.
- Tháng 10/ 2000 – tháng 6/2002 : Cán bộ chuyên trách công tác đảng – Đảng ủy cục Hải Quan Thành phố
- Tháng 7/2002 – tháng 10/2008 : Cán bộ chuyên trách công tác đảng tại Đảng ủy Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn, Phó văn phòng Đảng ủy Tổng Công ty.
- Tháng 11/2008 – tháng 11/2013 : Phó Văn phòng Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH một thành viên
- Tháng 12/2013 đến nay : Phó Tổng Giám đốc Cty CP địa ốc Chợ lớn

*Số cổ phần nắm giữ:* Không

*Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích Công ty:* không có

◆ **Ông ĐIỀU THANH QUÂN - Kế Toán trưởng**

*Giới tính:* Nam

*Ngày sinh:* 20/05/1972

*Địa chỉ thường trú:* A67 , Khu phố 5, Phường Bửu Long, Biên Hòa, Đồng Nai

*Quốc tịch:* Việt Nam,

*Dân tộc:* Kinh ,

*Trình độ văn hóa:* Đại học

*Trình độ chuyên môn:* Tài chính Kế Toán

*Quá trình công tác:*

- 1996 – 1998: Kế toán tổng hợp CTy Đường Biên Hòa
- 1999 – 2002: Phó phòng Kế toán CTy cổ phần đường Biên Hòa.
- 2003 – 2005: Kế toán trưởng Công ty CP đường Biên Hòa
- 2006 – 6/2007: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Bánh LUBICO
- 7/2007 - đến nay : Kế toán trưởng CTy cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn

*Số cổ phần nắm giữ:* 132 cổ phần, chiếm 0,003% vốn điều lệ

*Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích Công ty:* không có

*b/ Những thay đổi trong Ban điều hành :* Tháng 1/2014 HĐQT bổ nhiệm ông Vũ Quốc Tuấn giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty. Tháng 06/2014 ông Phạm Văn Hiệp thôi giữ chức Chủ tịch HĐQT để nghỉ hưu và ông Trần Văn Châu thôi giữ chức Tổng giám đốc để giữ chức Chủ tịch HĐQT Công ty. Tháng 6/2014 HĐQT Công ty bổ nhiệm ông Nguyễn Xuân Dũng giữ chức vụ Tổng giám đốc..

*c/ Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động :*

➤ **Số lượng cán bộ, nhân viên :**

Tổng số CB-CN Công ty đến thời điểm 31/12/2014 là: 90 người. Trong đó :

STT	Phân loại lao động	Số người	Tỷ trọng (%)
<b>I</b>	<b>Phân theo thời hạn hợp đồng</b>		
1	Hợp đồng lao động dài hạn	90	100
2	Hợp đồng lao động ngắn hạn	-	-
<b>Tổng cộng</b>		<b>90</b>	<b>100</b>
<b>II</b>	<b>Phân theo giới tính</b>		
1	Lao động nam	67	74,44
2	Lao động nữ	23	25,56
<b>Tổng cộng</b>		<b>90</b>	<b>100</b>
<b>III</b>	<b>Phân theo trình độ</b>		
1	Trên đại học	01	1,11
2	Đại học, cao đẳng	33	36,67
3	THCN	13	14,44
4	CNKT và trình độ khác	43	47,78
<b>Tổng cộng</b>		<b>90</b>	<b>100</b>

➤ **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, 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 205/2004/NĐ-CP ngày 14/12/2004 của Chính Phủ và bảng lương năng suất của Cty 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, Tết Dương Lịch, Lễ 30/04, Lễ 02/9, Tết Nguyên Đán... Ngoài ra hàng tháng Công ty có thưởng đột xuất cho những CBCNV Công ty có thành tích xuất sắc mang lại hiệu quả tốt cho sự phát triển của Công ty.

- *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, nhà đồng đội...

### **3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án :**

#### **➤ Các khoản đầu tư lớn :**

#### **– Về công tác đầu tư các dự án :**

- **Dự án Chung cư 99 Bến Bình Đông**: UBND Quận 8 đã ra quyết định phê duyệt dự án điều chỉnh. Đang thẩm định giá chờ nộp tiền sử dụng đất.
- **Dự án khu dân cư Nhơn Đức - Nhà Bè**: Đã thực hiện thi công xong hệ thống hạ tầng kỹ thuật giai đoạn II. Phối hợp chủ đầu tư liên hệ Sở Tài Chính TP sớm thẩm định giá nộp tiền sử dụng đất để đưa vào khai thác.
- **Dự án Khu dân cư Bùi Minh Trực III** : Tiếp tục thi công các hạng mục nhà ở tại đường số 12 và hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật toàn khu. Đã nộp hồ sơ cho UBND Quận 8 để xin xác nhận đã hoàn thành công tác bồi thường, tiến hành làm thủ tục chủ quyền nhà cho các khách hàng..
- **Dự án Khu dân cư Bùi Minh Trực II**: Công ty đang triển khai công tác bồi thường tiếp bước 2 giai đoạn 2, để tiến hành xây dựng tiếp theo các căn nhà phố và đưa vào kinh doanh nhằm tăng doanh thu cho Công ty.
- **Dự án Khu B chung cư Bùi Minh Trực III**: Liên hệ các cơ quan chức năng phê duyệt thiết kế cơ sở chuyển từ nhà ở chung cư qua nhà ở liên kế phố.

#### **– Về công tác khác :**

Triển khai chương trình hành động thực hiện Nghị quyết 11 của Chính phủ về những giải pháp chủ yếu tập trung kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, bảo đảm an sinh xã hội trong CBCNV toàn Công ty. Chi phí hành chính đã giảm được 7% so với năm 2013.

➤ Các Công ty liên kết :

- Công ty nắm giữ 30% vốn cổ phần/vốn góp của Công ty: Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH 1 Thành viên (30%)

- Tình hình đầu tư vào các Công ty có liên quan:

- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp và đô thị Đức Hòa III – Resco (Long An) (góp vốn cổ phần): Đã hoàn thành chuyển nhượng cổ phần góp vốn dự án cho nhà đầu tư khác.

- Công ty Cổ phần phát triển Hạ tầng Sài Gòn: Dự án Khu dân cư Phước Thiện - Nhơn Trạch - Đồng Nai: Đang làm công tác chuyển nhượng dự án cho nhà đầu tư khác.

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa Ốc Sài Gòn Chợ Lớn: Công ty góp vốn 3,356 tỷ đồng đầu tư kinh doanh dự án Khu nhà ở phía nam đường Xuyên Á – Mộc Bài – Tây Ninh. Đang tiến hành lập thủ tục để chuyển nhượng dự án cho các nhà đầu tư khác.

- Góp vốn cổ phần vào Công ty CP Cấp nước Chợ Lớn : 4,350 tỷ đồng

- Góp vốn cổ phần vào Cty CP Địa ốc Đà Lạt : 4,479 tỷ đồng

#### **4. Báo cáo tài chính :**

a/ Tình hình tài chính:

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	314,557	292,678	-6.96%
Doanh thu thuần	176,394	200,178	13.48%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	23,007	26,706	16.08%
Lợi nhuận khác	2,922	765	-73.82%
Lợi nhuận trước thuế	25,929	27,471	5.95%
Lợi nhuận sau thuế	19,589	21,484	9.67%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	16%	16%	0.00%

b/ Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Các chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ / Nợ ngắn hạn	2.25	3.24	
+ Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ - Hàng tồn kho) / Nợ ngắn hạn	0.65	1.48	
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:</i>			
+ Hệ số nợ/Tổng tài sản	46.41%	39.15%	
+ Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	86.59%	64.35%	
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0.89	1.03	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0.56	0.68	
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:</i>			
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	11.11%	10.73%	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	11.62%	12.06%	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	6.23%	7.34%	
+ Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh /Doanh thu thuần	13.04%	13.34%	

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

### *a/ Cổ phần :*

- Tổng số cổ phần : 5.039.709 cổ phần
- Loại cổ phần đang lưu hành : cổ phần phổ thông
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do : 5.039.709 cổ phần
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng : không có

### *b/ Cơ cấu cổ đông : Tính đến ngày 24/3/2015*

#### ➤ Cổ đông trong nước :

##### + Cơ cấu cổ đông trong nước :

###### - Cá nhân :

Số cổ đông : 557 cổ đông  
Số cổ phiếu : 2.391.029 cổ phiếu  
Tỷ lệ : 47,44%

###### - Tổ chức :

Số cổ đông : 28 cổ đông  
Số cổ phiếu : 1.666.310 cổ phiếu  
Tỷ lệ : 33,63%

##### Trong đó cổ đông lớn :

- **Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH một thành viên (vốn nhà nước)**  
Địa chỉ : 41 Trương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1, TP. HCM  
Ngành nghề hoạt động :  
Số lượng và tỷ lệ cổ phần sở hữu : 1.512.000 CP – 30,00%  
Giao dịch bán : 1.058.400 CP – 21%

#### ➤ Cổ đông nước ngoài :

##### + Cơ cấu cổ đông nước ngoài

###### - Cá nhân :

Số cổ đông : 37 cổ đông  
Số cổ phiếu : 388.986 cổ phiếu  
Tỷ lệ : 7,72%

###### - Tổ chức :

Số cổ đông : 05 cổ đông  
Số cổ phiếu : 593.384 cổ phiếu  
Tỷ lệ : 11,77%

##### Trong đó cổ đông lớn :

- Shih Kuan Tung  
Quốc tịch : Taiwan  
Số lượng và tỷ lệ cổ phần sở hữu : 284.152 CP – 5,64%
- America LLC  
Quốc tịch : St Kitts and Nevis  
Số lượng và tỷ lệ cổ phần sở hữu : 488.400 CP – 9,69%

*c/ Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu :* Trong năm không có thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

*d/ Giao dịch cổ phiếu quỹ :* Trong năm không có giao dịch cổ phiếu quỹ.

*e/ Các chứng khoán khác :* Trong năm không có phát hành các chứng khoán khác

### **III/ BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC :**

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

Trong năm 2014 thị trường bất động sản có dấu hiệu hồi phục, do sự thay đổi tích cực của chính sách Nhà nước về thị trường bất động sản như lãi suất ngân hàng giảm và có nhiều ưu đãi tín dụng cho thị trường này. Mặt khác thị trường chứng khoán tiềm ẩn nhiều rủi ro, giá vàng bấp bênh nên tác động đến các nhà đầu tư đã đẩy dòng tiền vào thị trường này là điều tất yếu. Dưới sự lãnh đạo của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, cùng những cố gắng, nỗ lực phấn đấu của toàn thể cán bộ công nhân viên công ty, đã từng bước vượt qua khó khăn để hoàn thành xuất sắc kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2014. Công ty đã đạt được những kết quả công việc nhất định trong công tác kinh doanh nhà và thi công xây lắp các công trình.

Công tác kinh doanh nhà là công tác trọng tâm của Công ty, do đó doanh thu kinh doanh nhà đã được Lãnh đạo công ty đặt lên hàng đầu mà chủ yếu là kinh doanh các sản phẩm nhà phố tại các dự án do công ty làm chủ đầu tư như khu dân cư III Bùi Minh Trực phường 5 quận 8. Ngoài ra công ty còn hợp tác liên kết với các đơn vị khác trong Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn để khai thác trao đổi sản phẩm nhằm đa dạng hóa loại hình kinh doanh nhà.

Bên cạnh đó, công tác làm chủ quyền nhà luôn được Công ty quan tâm, thường xuyên chỉ đạo các phòng ban, đơn vị đẩy nhanh tiến độ thực hiện để tạo niềm tin cho khách hàng và thu hồi công nợ cho đơn vị để tái đầu tư vào dự án khác. Trong năm qua Công ty đã tiến hành làm chủ quyền cho các khách hàng mua nhà ở khu dân cư III Bùi Minh Trực, Phường 5, Quận 8. Ngoài ra Công ty cũng đã chỉ đạo các phòng ban phối hợp lập hồ sơ, báo cáo phục vụ công tác bàn giao khu Chung cư Xóm Đầm, P10, Quận 8 về cho Công ty DVCI MTV Quận 8 quản lý, đến nay việc bàn giao đã hoàn thành.

## **2. Tình hình tài chính :**

### **a/ Tình hình tài sản:**

- Các khoản phải thu giảm 10,52% so với cuối năm 2013, chủ yếu là khoản phải thu khác do Công ty chuyển nhượng cổ phần Công ty CP PTHT Sài Gòn và nhận hoàn trả vốn góp hợp tác kinh doanh KDC Ấp 3, Nhơn Đức Nhà Bè.

- Hàng tồn kho chiếm 42,54% tổng tài sản vào thời điểm cuối năm 2014, giảm 26,93% so với đầu năm chủ yếu do Công ty đã hoàn thành xong các công trình thi công với bên ngoài tại XNXL.

- Vốn chủ sở hữu đạt 178,08 triệu đồng, tăng 5,63% so với năm 2013; tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản đạt 7.34%; tỷ suất lợi nhuận sau thuế/doanh thu đạt 10,73% và tỷ suất lợi nhuận/vốn chủ sở hữu đạt 12,06%.

Công ty luôn duy trì được khả năng thanh toán ở mức cao thể hiện qua các chỉ số khả năng thanh toán của năm 2014.

Nhìn chung các chỉ tiêu tài chính của Công ty đều ổn định, vốn chủ sở hữu đều tăng trưởng hàng năm. Bên cạnh đó Công ty không phát sinh các khoản nợ xấu, nợ khó đòi, không có rủi ro tiềm ẩn và hoạt động tốt trong điều kiện kinh tế suy thoái.

### **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 giảm 33,89% chủ yếu là do giảm một số khoản mục như: Phải trả người bán, người mua trả tiền trước, thuế và các khoản phải nộp nhà nước, chi phí phải trả trích trước.

- Nợ dài hạn tăng 12,35% chủ yếu là do tăng khoản doanh thu chưa thực hiện.

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

- Duy trì và ổn định tình hình sản xuất kinh doanh của Doanh nghiệp, đặt tiêu chí hiệu quả trong hoạt động kinh doanh lên hàng đầu.

- Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực; Đổi mới cơ chế quản lý; Nâng cao năng lực cạnh tranh; Quản lý và sử dụng tốt nguồn lực bên trong và bên ngoài nhằm đạt hiệu quả cao nhất.

- Xây dựng và quản lý chặt chẽ kế hoạch tài chính gắn liền với chiến lược phát triển của doanh nghiệp; Phát triển Công ty theo mô hình năng động, linh hoạt, tập trung vào các ngành nghề chính, có lợi thế của doanh nghiệp, khai thác được thế mạnh đặc thù của địa phương có dự án đầu tư, phù hợp với định hướng của UBND TP.Hồ Chí Minh và chính sách kinh tế vĩ mô của Nhà Nước

- Công ty đã chấp hành đầy đủ các quy định của Pháp luật trong công tác quản lý hành chính cũng như trong các giao dịch. Các thành viên HĐQT, Ban Giám đốc và các cán bộ quản lý đã tuân thủ theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

#### **4. Kế hoạch phát triển trong tương lai**

##### **a/ Nhận định tình hình :**

Trong năm 2015, thị trường bất động sản sẽ khả quan hơn. Đó là nhận định của các chuyên gia tại Hội thảo “Dự báo xu hướng của thị trường BĐS năm 2015”. Nhu cầu nhà ở là rất lớn, phân khúc nhà ở giá trung bình và giá rẻ sẽ tiếp tục là điểm sáng nhất, lượng cung và cầu tiếp tục tăng lên và giao dịch thành công cũng sẽ tăng. Một yếu tố hỗ trợ quan trọng nữa là tín dụng bất động sản sẽ được dành nhiều cho thị trường này, Ngân hàng Nhà nước sẽ tiếp tục hạ trần lãi suất hàng giúp các doanh nghiệp bất động sản giảm chi phí đầu tư. Ngoài ra chính sách đổi mới là điều kiện thuận lợi cho thị trường này trong năm 2015 như Luật Nhà ở, Luật Đất đai sửa đổi, sẽ khuyến khích đầu tư FDI vào thị trường BĐS, nhằm giải quyết một phần tồn kho BĐS, mặt khác, phát triển thị trường BĐS đáp ứng đúng nhu cầu thực của thị trường.

Trước tình hình trên, tập thể CBCNV Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn đề ra những chỉ tiêu nhiệm vụ chủ yếu sau đây và quyết tâm hoàn thành nhiệm vụ nhằm xây dựng Công ty ngày càng lớn mạnh và nâng cao vị thế của đơn vị trong lĩnh vực bất động sản.

##### **b/ Định hướng phát triển 2015 :**

Tăng cường hơn nữa sự lãnh đạo, quản lý của Hội đồng quản trị, Đảng ủy, Ban điều hành Công ty, nâng cao mối đoàn kết thống nhất trong toàn đơn vị, động viên tập thể cán bộ, công nhân viên phát huy tính chủ động sáng tạo, 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 việc tìm kiếm, đầu tư xây dựng và khai thác vào các dự án nhà ở dành cho người có thu nhập vừa và thấp theo nhu cầu của thị trường. Đa dạng hóa sản phẩm nhà đất của Công ty như nhà phố, nhà vườn, căn hộ chung cư cao tầng có diện tích vừa và nhỏ.

Tăng cường liên doanh, liên kết, hợp tác với các doanh nghiệp trong và ngoài Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn, các thành phần kinh tế khác nhằm giảm áp lực cạnh tranh. Đẩy mạnh hợp tác với các đơn vị có uy tín, thương hiệu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản để qua đó nâng cao vai trò, vị thế của Công ty trên thị trường. Tìm kiếm các dự án mới, có hiệu quả lợi ích để khai thác kinh doanh.

Trong năm 2015, Công ty tiếp tục đưa vào khai thác các dự án như khu dân cư Bùi Minh trực II, III Phường 5 và các sản phẩm nhà ở liên doanh liên kết khác . . . . Tập trung hoàn tất hồ sơ thẩm định giá đóng tiền sử dụng đất để sớm triển khai thi công đưa vào khai thác dự án chung cư 99 Bến Bình Đông và dự án liên kết như khu dân cư Nhơn Đức – Nhà Bè cũng sẽ đưa vào kinh doanh trong năm 2015.

Ngoài ra công ty đẩy mạnh công tác làm chủ quyền cho khách hàng mua nhà nhằm tạo sự uy tín trong việc thực hiện hợp đồng. Thu hồi công nợ trong khách hàng, làm tăng nguồn vốn cho Công ty để tái đầu tư vào các dự án mới.

Đẩy mạnh công tác quảng bá thương hiệu thông qua việc chọn lọc tham gia các chương trình, giải thưởng về thương hiệu có uy tín, tham gia quảng bá hoạt động sản xuất kinh doanh trên các phương tiện thông tin đại chúng.

## CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH TRONG NĂM 2015

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	KH 2015	% so KH năm 2014
1	Doanh thu	172.000	113,16%
	<i>Trong đó:</i>		
	- <i>Doanh thu kinh doanh nhà</i>	55.000	122,22%
	- <i>Doanh thu xây lắp</i>	114.000	147,89%
	- <i>Doanh thu khác</i>	3.000	150,00%
2	Chi phí đầu tư	147.000	94,23%
3	Lợi nhuận	22.000	110,00%
4	Nộp ngân sách	14.000	112,00%
5	Cổ tức cho cổ đông	Tối thiểu 14%/năm	

## DANH MỤC CÁC BẤT ĐỘNG SẢN

**CHUNG CƯ 99 BẾN BÌNH ĐỒNG**

**KHU DÂN CƯ BÙI MINH TRỰC III**

**KHU DÂN CƯ BÙI MINH TRỰC III**



## KHU DÂN CƯ BÙI MINH TRỰC II

## KHU DÂN CƯ 28 HA NHƠN ĐỨC – NHÀ BÈ

## CÁC DỰ ÁN LIÊN DOANH KHÁC

### DỰ ÁN CHUNG CƯ 99 BẾN BÌNH ĐÔNG (CAO ỐC RCL – BÌNH ĐÔNG)



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

Dự án có tổng diện tích xây dựng là 3.593,1m<sup>2</sup>. Trong đó diện tích xây dựng : 1.565 m<sup>2</sup>, diện tích đất giao thông: 1.034 m<sup>2</sup>, diện tích công viên cây xanh : 994 m<sup>2</sup>

Đã hoàn thành công tác đền bù giải tỏa. Đang trình Sở Tài chính thẩm định giá đất, hoàn chỉnh hồ sơ điều chỉnh thiết kế và lập dự toán thi công công trình.

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



Công trình cao ốc RCL – 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, giao tiếp giữa Chợ Lớn và Nam Sài Gòn. Dự án có diện tích đất khuôn viên là 9.384 m<sup>2</sup>.

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

## DỰ ÁN KHU DÂN CƯ BÙI MINH TRỰC III

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

## DỰ ÁN KHU DÂN CƯ BÙI MINH TRỰC II

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

## KHU DÂN CƯ 28 HA NHƠN ĐỨC – NHÀ BÈ

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

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

## DỰ ÁN LIÊN DOANH KHÁC

- Dự án Khu dân cư Phước Thiện - Nhơn Trạch - Đồng Nai: (hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần phát triển Hạ tầng Sài Gòn, tỷ lệ góp vốn 20%). Đang hoàn chỉnh thủ tục chuyển nhượng dự án cho nhà đầu tư khác.

Dự án Khu dân cư phía nam đường Xuyên á – Mộc Bài – Tây Ninh: UBND Tây Ninh cấp quyết định giao đất, đã được phê duyệt quy hoạch 1/500. Đang tiến hành lập thủ tục để chuyển nhượng dự án cho các nhà đầu tư khác.

## **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 :**

- Trong tình hình kinh tế năm 2014 còn nhiều khó khăn, nhưng Công ty đã nỗ lực cố gắng thực hiện hoàn thành vượt mức kế hoạch doanh thu và lợi nhuận, đây là một thành công lớn, thể hiện sự quản lý điều hành linh hoạt, hiệu quả trong hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị

- Năm 2014 Công ty đã thực hiện hoàn thành vượt mức kế hoạch sản xuất kinh doanh đã đề ra do Công ty tập trung chủ yếu vào công tác xây lắp, ngoài ra tìm hiểu nhu cầu khách hàng, Công ty đã xây dựng một số nhà có vị trí tốt tại trung tâm Quận 8 để bán cho khách hàng.

- Công ty đã tập trung đẩy nhanh tiến độ làm chủ quyền nhà trong năm 2014 như chủ quyền nhà khu dân cư Bùi Minh Trực III, Phường 5, qua đó Công ty đã thu hồi được nguồn vốn phục vụ cho SXKD của Công ty.

- Công ty đã đề ra chiến lược và kế hoạch kinh doanh phù hợp từng thời kỳ, phân tích hiệu quả các dự án nhằm đạt được hiệu quả kinh tế tốt nhất để tổ chức triển khai sớm đưa vào khai thác như: dự án 28ha Nhơn Đức – Nhà Bè đã thi công xong hạ tầng Công ty có thể khai thác kinh doanh, chung cư 99 Bến Bình Đông đã điều chỉnh dự toán thiết kế thi công để có giá thành kinh doanh phù hợp trong tình hình bất động sản đang gặp nhiều khó khăn.

### **2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc Công ty :**

Ban điều hành đã 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 điều hành 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, cụ thể và thực hiện hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao, góp phần hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu do Đại hội đồng cổ đông Công ty đề ra trong năm 2014

Khi gặp khó khăn vướng mắc ngoài thẩm quyền giải quyết, Ban điều hành 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 Điều hành đã tạo được sự đoàn kết trong toàn đơn vị để phát huy tín chủ động sáng tạo trong tập thể CBCNV 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 điều hành 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. Các kế hoạch và định hướng của Hội đồng quản trị :**

Trong năm 2015 tình hình kinh tế Việt Nam cũng còn nhiều khó khăn nên HĐQT đề xuất định hướng kế hoạch năm 2015 trên cơ sở tối ưu hóa nguồn lực, sử dụng hợp lý nguồn vốn, thực hành tiết kiệm, chống lãng phí trong sản xuất – kinh doanh, nâng cao năng lực quản trị hiệu quả, đồng viên toàn thể CBCNV cố gắng hoàn thành tốt các chỉ tiêu nhiệm vụ do Đại hội cổ đông đề ra.

Chỉ đạo Ban điều hành Công ty thực hiện hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh được Đại Hội Đồng Cổ đông thông qua, bám sát tình hình hoạt động của Công ty để có định hướng và đưa ra các quyết định phù hợp nhằm mang lại hiệu quả cao cho Công ty và cổ đông, đồng thời duy trì hoạt động Công ty ổn định và phát triển bền vững. Mở rộng sản xuất kinh doanh trên các lĩnh vực phục vụ cho ngành nghề chính đúng quy định pháp luật.

Thực hiện tốt công tác quản trị doanh nghiệp, không ngừng nâng cao hiệu quả hoạt động của Hội đồng quản trị trên cơ sở tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Tiếp tục hoàn thiện hệ thống văn bản quản trị, quản lý, điều hành...

Giám sát chặt chẽ và kịp thời chỉ đạo kiên quyết chấn chỉnh 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.

## **V/ QUẢN TRỊ CÔNG TY :**

### **1. Hội đồng quản trị :**

*a/ Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị :*

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu CP có quyền biểu quyết	Ghi chú
01	Trần Văn Châu	CT.HĐQT	40% Đ/d vốn nhà nước	Thành viên điều hành
03	Nguyễn Xuân Dũng	UV.HĐQT	40% Đ/d vốn nhà nước	Thành viên điều hành
04	Vũ Quốc Tuấn	UV.HĐQT	20% Đ/d vốn nhà nước	Thành viên điều hành

05	Lê Thị Lan	UV.HĐQT		Thành viên điều hành
06	Dương Thế Quang	UV.HĐQT	3% Đ/d Công ty CP Quản lý quỹ đầu tư Sao Vàng	Thành viên độc lập không điều hành

Ngoài ra Ông Trần Văn Châu : Chủ tịch HĐQT Công ty còn là Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt, Ủy viên HĐQT Công ty Cấp Nước Chợ Lớn.

b/ Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị : Công ty sử dụng các phòng ban trong bộ máy điều hành, chưa thành lập các tiểu ban trong HĐQT. HĐQT phân công các thành viên HĐQT độc lập không điều hành phụ trách các mặt công tác khen thưởng, nhân sự và phát triển doanh nghiệp.

c/ Hoạt động của Hội đồng quản trị : Hội đồng Quản trị Công ty trong năm qua đã thể hiện được tinh thần trách nhiệm, chủ động giải quyết những công việc thuộc trách nhiệm của HĐQT. Trên cơ sở Nghị quyết được thông qua tại Đại Hội Đồng cổ đông thường niên, HĐQT 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 duy trì hoạt động Công ty ổn định và 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 luật pháp 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, tạo điều kiện cho các cổ đông trong việc giám sát HĐQT .

Trong năm 2014 HĐQT có 12 cuộc họp. Một số nội dung chính được thảo luận và quyết định 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 2015 của Công ty. Ngoài ra các thành viên thường trực HĐQT, cùng với sự tham gia của Trưởng Ban Kiểm soát, họp giao ban hằng tuần, tháng 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.

d/ Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành : Các thành viên HĐQT độc lập 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.

e/ Các thành viên Hội đồng quản trị đều đã có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty.

## **2. Ban kiểm soát:**

a/ Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát :

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu CP có quyền biểu quyết	Ghi chú
01	Nguyễn Thị Ngọc Duyên	T.BKS		
02	Nguyễn An Trường	TV.BKS	0,04%	
03	Lê Thị Thanh Ngân	TV.BKS	0,11%	

b/ Hoạt động của 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 Cty, kiểm soát chi phí điều hành, kiểm toán báo cáo tài chính. Ngoài giám sát thường kỳ, Ban Kiểm soát họp định kỳ mỗi quý một lần để kiểm tra tình hình hoạt động tài chính của Công ty, kịp thời kiến nghị và tham mưu cho HĐQT để chỉ đạo các bộ phận có liên quan khắc phục những sai sót trong công tác tài chính. Trong năm 2014, Ban Kiểm soát đã tổ chức kiểm tra tài chính 02 xí nghiệp trực thuộc, qua đó đã chấn chỉnh công tác tài chính, giúp cho HĐQT xây dựng ban hành qui chế về quản lý công tác xây lắp Công ty để thống nhất quản lý thực hiện.

## **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 được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt hàng năm, năm 2014 là 39 triệu đồng/tháng.

- Tiền lương của Ban điều hành, kế toán trưởng áp dụng bản lương theo Nghị Định số 205/2004/NĐ-CP ngày 14/12/2004 của Chính Phủ 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 20 triệu đồng đến 34 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 : 6.000.000 đồng/tháng
- Ủy viên HĐQT : 4.000.000 đồng/tháng
- Trưởng BKS : 4.000.000 đồng/tháng
- Thành viên BKS : 2.000.000 đồng/tháng
- Thư ký HĐQT : 2.000.000 đồng/tháng
- Người CBTT : 2.000.000 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 : Trong năm 2014 Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn trách nhiệm hữu hạn một thành viên có giao dịch bán 1.058.400 CP chiếm tỷ lệ 21%

c/ Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ : trong năm 2014 không có thực hiện hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ.

d/ Thực hiện các quy định về quản trị Công ty : Công ty đã xây dựng Quy chế 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 Dịch vụ tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm Toán Nam Việt.

Ý kiến kiểm toán độc lập: Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn tại ngày 31/12/2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

- Các nhận xét đặc biệt (*thư quản lý*): không có.

### **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 2014)

**ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY  
CHỦ TỊCH HĐQT**

TRẦN VĂN CHÂU