

Số : 11 /BC-HĐQT

TP.HCM, ngày 03 tháng 4 năm 2017

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**  
Năm báo cáo : Năm 2016  
-----☞☞☞-----

**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 : **75.593.580.000 đồng**
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu : **75.593.580.000 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**

***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

**2/ 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, đầu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản.

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

### **3/ 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.

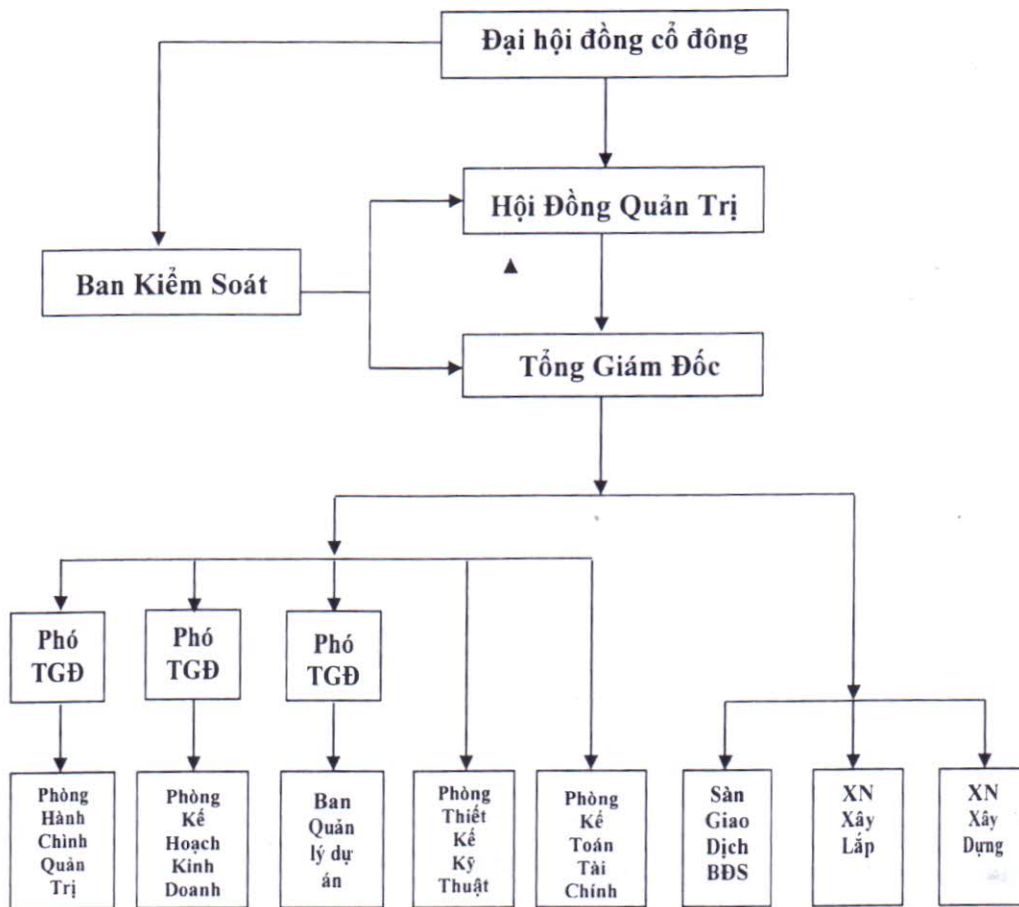
Định hướng các chính sách tồn tại và phát triển để thực hiện các quyết định của ĐHĐCĐ thông qua việc hoạch định chính sách, ra nghị quyết hành động cho từng thời điểm phù hợp với tình hình SXKD của Công ty

- 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

## 4/ 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 đầu tư 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 có 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 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 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 tổ chức.



## 5/ Các rủi ro :

- Các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản do cạnh tranh và áp lực giảm giá để tiêu thụ sản phẩm, trong khi chi phí đầu tư tiếp tục 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 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 còn nhiều vướng mắc, 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.

## 6/ Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty:

### 6.1. Quản lý nguồn nguyên vật liệu

#### a) Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm

Nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất, đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của Công ty chủ yếu là các mặt hàng xăng dầu, sắt, thép, xi măng, cát đá... Sau đây là lượng nguyên vật liệu tiêu thụ chính của Công ty nhập về trong năm 2016 (không bao gồm các nguyên vật liệu do các đơn vị thi công thuê ngoài, đơn vị tư vấn sử dụng), như sau:

STT	Nội dung	Số lượng	đvt
1	Thép các loại (thép cuộn, thép văng, thép hộp vuông...)	108,634.00	kg
2	Cát	8,093.00	m3
3	Bê tông	838.00	m3
4	Xi măng các loại	297,480.00	kg
5	Gạch (đỉnh, ván, ống...)	498,673.00	viên
6	Gạch các loại khác	2,714.00	m2
7	Đá các loại	1,836.00	m3
<b>TỔNG CỘNG</b>			

Trong năm qua, Công ty luôn chú trọng sử dụng nhiều biện pháp nhằm sử dụng hiệu quả hợp lý nguyên vật liệu đảm bảo chất lượng công trình và 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, áp dụng các quy chuẩn về môi trường, vệ sinh.

### 6.2. Tiêu thụ năng lượng:

#### a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp.

Năng lượng do Công ty tiêu thụ chủ yếu là điện năng. Công ty sử dụng nguồn điện quốc gia do Tổng công ty Điện lực Tp.HCM cung cấp. Sản lượng tiêu thụ điện trong năm 2016 của Công ty là 47.993 kWh tương đương 189,6 triệu đồng.

b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả.

Năng lượng tiêu thụ điện tại Công ty được kiểm soát ở mức phù hợp với hoạt động sản xuất kinh doanh với ý thức tiết kiệm điện, chủ yếu để vận hành máy móc thiết bị tiêu dùng trong quản lý, thấp sáng...

c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo); báo cáo kết quả của các sáng kiến này: không có

### **6.3. Tiêu thụ nước:**

a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng.

Nhằm đảm bảo nhu cầu nước sinh hoạt cho người lao động và phục vụ nhu cầu kinh doanh tại Công ty, hiện Công ty đang ký hợp đồng với Công ty Cấp nước Chợ Lớn lắp đặt hệ thống cung cấp nước từ nguồn nước quốc gia cho Công ty. Mức khai thác và sử dụng nước hàng năm khoảng 751 m<sup>3</sup> nước tương đương 14,6 triệu đồng.

b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng: không có

### **6.4. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường**

a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: không có

b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: không có

### **6.5. Chính sách liên quan đến người lao động**

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động

- Số lượng lao động: 77 người

- Thu nhập bình quân người lao động: 5.000.000 đồng/người/tháng

b) 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. 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.

c) 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.

### **6.6. 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, xây dựng nhà tình thương tình nghĩa, hỗ trợ chương trình “Vì Trường Sa thương yêu, vì tuyến đầu của Tổ quốc”...

6.7. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN: không có

## 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 2016 kết quả sản xuất kinh doanh cả năm không đạt như kỳ vọng đề ra, nguyên nhân chủ yếu do một số dự án bất động sản mới còn vướng pháp lý nên chậm triển khai. Tuy nhiên nhờ vào sự lãnh đạo linh hoạt nhiều kinh nghiệm 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 kiểm soát tốt chi phí, tối đa hóa lợi nhuận nhằm duy trì mức chia cổ tức ổn định 12-16%/năm cho nhà đầu tư.

Công tác làm chủ quyền nhà được Công ty tiến hành cho các khách hàng đã mua nhà như tại khu dân cư II và III Bùi Minh Trực, Phường 5, Quận 8. Ngoài ra Công ty tiếp tục tái đầu tư xây dựng một số nhà ở có vị trí và thanh khoản tốt tại khu vực Quận 8 để đáp ứng nhu cầu khách hàng và tạo thêm nguồn thu cho Công ty.

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

<input type="checkbox"/> Doanh thu :	68.735 triệu / 150.600 triệu, đạt 45,64 % KH
<input type="checkbox"/> Lợi nhuận trước thuế :	14.247 triệu / 26.000 triệu, đạt 54,80 % KH
<input type="checkbox"/> Dự kiến chia cổ tức cho cổ đông :	12%/năm
<input type="checkbox"/> Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/vốn cổ phần :	18,90%

### 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
- Bà : Lê Thị Kim Xuyên – Phụ trách kế toán

#### 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 tháng 4/2015 : Đảng ủy viên Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn.
- 12/2002 đến 12/2014 : Chủ tịch Công đoàn Công ty cổ phần Địa ốc Chợ Lớn.
- Tháng 5/2015 đến nay : Bí thư Đảng ủy 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** – Ủy viên HĐQT - 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:* 12/12

*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
- Tháng 12/2014 đến 2016 : Chủ tịch Công đoàn Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn
- Tháng 5/2014 đến nay : Ủy viên Hội đồng quản trị Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn.

*Số cổ phần nắm giữ:* Không

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

◆ **Bà LÊ THỊ THANH NGÂN** – Ủy viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc

*Giới tính:* Nữ

11/1/2016

*Ngày sinh:* 27/10/1976

*Địa chỉ thường trú:* 18/5 đường 266, Khu 3 Bùi Minh Trực, Phường 6, Quận 8, Tp.HCM

*Quốc tịch:* Việt Nam

*Dân tộc:* Kinh

*Trình độ văn hóa:* 12/12

*Trình độ chuyên môn:* Thạc sỹ Luật

*Quá trình công tác:*

- Tháng 9/1999 – tháng 4/2010: Nhân viên phòng Hành chính quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn
- Tháng 05/ 2010 – tháng 3/2013 : Phó Phòng Hành chính quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn
- Tháng 4/2013 – tháng 7/2015 Trưởng phòng Hành chính quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn
- Tháng 8/2015 – đến 7/2016 : Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn

*Số cổ phần nắm giữ:* 1.300 cổ phần, chiếm 0,027% vốn điều lệ.

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

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

*Giới tính:* Nam

*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 - 8/2016 : 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 7/2016 Bà Lê Thị Thanh Ngân thôi giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc tại Công ty.

Tháng 8/2016 Ông Điều Thanh Quân thôi giữ chức vụ Kế toán trưởng tại Công ty và Bà Lê Thị Kim Xuyên được bổ nhiệm giữ chức vụ phụ trách kế toán tại Công ty.



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 31/12/2016 là: 77 người. Trong đó :

STT	Phân loại lao động	Số người	Tỷ trọng (%)
<b>I Phân theo thời hạn hợp đồng</b>			
1	Hợp đồng lao động dài hạn	77	100
2	Hợp đồng lao động ngắn hạn	-	-
<b>Tổng cộng</b>		<b>77</b>	<b>100</b>
<b>II Phân theo giới tính</b>			
1	Lao động nam	59	74,44
2	Lao động nữ	18	25,56
<b>Tổng cộng</b>		<b>77</b>	<b>100</b>
<b>III Phân theo trình độ</b>			
1	Trên đại học	02	2,60
2	Đại học, cao đẳng	33	42,86
3	THCN	13	16,88
4	CNKT và trình độ khác	29	37,66
<b>Tổng cộng</b>		<b>77</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 122/2015/NĐ-CP ngày 04/11/2015 của Chính Phủ (có hiệu lực từ 01/01/2016) 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 đợt 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

145  
NC  
PI  
1A  
Q  
PI

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:** Đang hoàn thành các thủ tục pháp lý liên quan đến giấy tờ chủ quyền đất và giấy phép xây dựng.
- **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 làm thủ tục nộp tiền sử dụng đất.
- **Dự án Khu dân cư Bùi Minh Trục III :** Tiếp tục thi công các hạng mục nhà ở tại đường số 12 và hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật toàn khu, đồng thời tiến hành làm thủ tục chủ quyền nhà cho khách hàng..
- **Dự án Khu dân cư Bùi Minh Trục II:** Tiếp tục triển khai công tác bồi thường 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 Trục III:** Đang làm thủ tục pháp lý để triển khai dự án
- **Dự án Khu đô thị Tây Bắc TP. Đà Nẵng:** Đang tiến hành thương thảo hợp đồng để triển khai dự án

#### **➤ Các Công ty liên kết :**

- Công ty nắm giữ 20% vốn cổ phần/vốn góp của Công ty: Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH 1 Thành viên (20%)

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

- Công ty Dịch vụ Công ích Nhà Bè: Dự án 28ha, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè: Đang làm thủ tục pháp lý để đưa vào khai thác.
- 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.



#### 4. Báo cáo tài chính :

##### a/ Tình hình tài chính:

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	274,786	277,561	1.01%
Doanh thu thuần	126,508	56,927	-55.00%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	19,964	13,957	-30.09%
Lợi nhuận khác	3,682	289	-92.14%
Lợi nhuận trước thuế	23,646	14,247	-39.75%
Lợi nhuận sau thuế	18,619	11,277	-39.43%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	16%	12%	-25.00%

##### b/ Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Các chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:			
TSLĐ / Nợ ngắn hạn	3.24	4.61	
+ Hệ số thanh toán nhanh:			
(TSLĐ - Hàng tồn kho) / Nợ ngắn hạn	1.60	1.56	
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:</i>			
+ Hệ số nợ/Tổng tài sản	34.46%	21.54%	
+ Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	52.58%	27.46%	
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho			
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0.81	0.31	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0.46	0.21	
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:</i>			
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	14.72%	19.81%	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	10.34%	5.18%	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	6.78%	4.06%	
+ Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh /Doanh thu thuần	15.78%	24.52%	



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

### *a/ Cổ phần :*

- Tổng số cổ phần : 7.559.358 cổ phần
- Loại cổ phần đang lưu hành : cổ phần phổ thông
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do : 7.559.358 cổ phần
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng : 106.579 cổ phần

### *b/ Cơ cấu cổ đông : Tính đến ngày 20/3/2017*

#### ➤ Cổ đông trong nước :

##### + Cơ cấu cổ đông trong nước :

###### - Cá nhân :

Số cổ đông : 446 cổ đông  
Số cổ phiếu : 3.752.801 cổ phiếu  
Tỷ lệ : 49,64%

###### - Tổ chức :

Số cổ đông : 22 cổ đông  
Số cổ phiếu : 1.824.266 cổ phiếu  
Tỷ lệ : 24,13%

##### Trong đó cổ đông lớn :

- **Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH một thành viên (vốn nhà nước)**  
Địa chỉ : 41 Sương 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 – 20,00%
- **Ông Võ Thành Liêm**  
Quốc tịch: Việt Nam  
Số lượng và tỷ lệ cổ phần sở hữu : 453.391 CP – 6,00%

#### ➤ Cổ đông nước ngoài :

##### + Cơ cấu cổ đông nước ngoài

###### - Cá nhân :

Số cổ đông : 26 cổ đông  
Số cổ phiếu : 614.613 cổ phiếu  
Tỷ lệ : 8,13%

###### - Tổ chức :

Số cổ đông : 07 cổ đông  
Số cổ phiếu : 1.367.678 cổ phiếu  
Tỷ lệ : 18,09%

##### Trong đó cổ đông lớn :

- Shih Kuan Tung  
Quốc tịch : Taiwan  
Số lượng và tỷ lệ cổ phần sở hữu : 550.078 CP – 7,28%
- America LLC  
Quốc tịch : St Kitts and Nevis  
Số lượng và tỷ lệ cổ phần sở hữu : 1.210.049 CP – 16,01%

c/ *Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu* : Trong năm Công ty phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ lên 75.593.580.000 đồng.

d/ *Giao dịch cổ phiếu quỹ* : Tổng số cổ phiếu lẻ trong đợt phát hành tăng vốn được Công ty mua làm cổ phiếu quỹ là 79 cổ phiếu.

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 :**

Nền kinh tế Việt Nam năm 2016 trải qua nhiều khó khăn trước những biến động lớn của kinh tế toàn cầu như sự kiện nước Anh quyết định rời khỏi Liên minh châu Âu (EU) hay việc Hiệp định đối tác xuyên Thái Bình Dương (TPP) có khả năng không được thông qua. Đà tăng trưởng kinh tế có dấu hiệu chững lại so với năm 2015 với mức tăng GDP năm 2016 chỉ đạt 6.21%, thấp hơn so với kế hoạch đề ra. Thị trường bất động sản năm 2016 được đánh giá vẫn giữ được mức tăng trưởng và ổn định kể từ khi bắt đầu phục hồi từ năm 2014 nhờ vào kinh tế vĩ mô ổn định, tuy nhiên đã bắt đầu có sự phân hóa giữa các phân khúc bất động sản.

Trong bối cảnh đó, dưới chỉ đạo điều hành của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Công ty đã định hướng đúng đắn đầu tư vào các dự án phân khúc nhà giá trung bình, rẻ. Tuy vậy, việc triển khai các dự án mới còn chậm trễ do vướng thủ tục pháp lý, nên Công ty tuy không đạt được kết quả kinh doanh như kế hoạch đề ra nhưng vẫn đảm bảo mức chia cổ tức ổn định cho các cổ đông.

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 Thành phố để khai thác trao đổi sản phẩm nhằm đa dạng hóa loại hình kinh doanh nhà, tạo thêm nguồn thu cho Công ty.

Bên cạnh đó, Công ty cũng chú trọng xây dựng và giữ gìn uy tín thương hiệu đối với khách hàng thông qua 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. Trong năm qua Công ty đã tiến hành làm chủ quyền cho các khách hàng mua nhà ở khu dân cư III B ùi Minh Trực, Phường 5, Quận 8.



## **2. Tình hình tài chính :**

### **a/ Tình hình tài sản:**

- Các khoản phải thu ngắn hạn giảm 29,47% so với cuối năm 2015, chủ yếu là do trong kỳ Công ty đã thu tiền khách hàng từ các khoản phải thu của các công trình xây dựng đã treo trong năm trước và tiền chủ quyền khách hàng còn nợ. Các khoản phải thu dài hạn tăng 8,4 tỷ đồng do trong năm Công ty đóng tiền ký quỹ thực hiện dự án Cao ốc Bình Đông Chợ Lớn tại Sở Kế hoạch và Đầu tư theo Nghị định 118/2015/NĐ-CP. Ngoài ra, các khoản trả trước người bán giảm chủ yếu là ứng tiền cho đơn vị tư vấn, đơn vị cung cấp dịch vụ tại dự án Cao ốc Bình Đông Chợ Lớn.

- Hàng tồn kho tăng 52,12% so với đầu năm, nguyên nhân chủ yếu do trong năm Công ty đóng tiền sử dụng đất dự án 99 Bến Bình Đông, ghi nhận chi phí dự án Nhơn Trạch – Nhà Bè và mua thêm bất động sản kinh doanh.

- Vốn chủ sở hữu đạt 217.77 triệu đồng, tăng mạnh 20,92% so với năm 2015, là kết quả của đợt tăng vốn điều lệ của Công ty trong năm qua. Theo đó, tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu giảm mạnh trong khi tỷ suất lợi nhuận sau thuế/doanh thu vẫn tăng.

- Công ty luôn duy trì được khả năng thanh toán ở mức cao thể hiện qua các chỉ số khả năng thanh toán năm 2016.

Như vậy, mặc dù Công ty phát hành thêm cổ phiếu để huy động vốn thực hiện dự án nhưng thời gian kết thúc đợt tăng vốn vào thời điểm gần cuối năm, thêm vào một số dự án mới đang trong giai đoạn chuẩn bị chưa đưa vào khai thác, cho nên chỉ số khả năng sinh lợi trên tổng tài sản và vốn chủ sở hữu của Công ty giảm. Ngoài ra, các chỉ tiêu tài chính khác nhìn chung vẫn ổn định, không phát sinh các khoản nợ xấu, nợ khó đòi, không có rủi ro tiềm ẩn và hiệu quả hoạt động đang dần được cải thiện trong giai đoạn tái cơ cấu tổ chức, mô hình hoạt động Công ty.

### **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 18,68% chủ yếu là do giảm một số khoản mục như: Phải trả người bán, chi phí phải trả trích trước, dự phòng phải trả ngắn hạn.

- Nợ dài hạn giảm 77,20% chủ yếu là do giảm khoản doanh thu chưa thực hiện.

- Các chỉ tiêu tỷ trọng nợ trong cơ cấu vốn giảm cho thấy Công ty ít phụ thuộc nguồn vốn vay, ít chịu rủi ro thanh toán nợ.

### **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, xây dựng văn hóa doanh nghiệp chuyên nghiệp, năng động, sáng tạo; tái cơ cấu hai xí nghiệp, các phòng ban và đơn vị trực thuộc; 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 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 :**

Đối với nền kinh tế Việt Nam, tăng trưởng GDP năm 2017 kỳ vọng đạt 6,7% trong bối cảnh kinh tế vĩ mô tiếp tục ổn định. Trong giai đoạn này, nền kinh tế sẽ có nhiều điều chỉnh và đổi mới thông qua quá trình tái cơ cấu lại nền kinh tế, đẩy mạnh cổ phần hóa, đổi mới mô hình tăng trưởng. Xu hướng mua bán và sáp nhập doanh nghiệp sẽ phát triển mạnh. Bên cạnh đó, bội chi ngân sách nhà nước và nợ công có khả năng vẫn là rào cản cho tăng trưởng kinh tế.

Trước tình hình nguồn tín dụng đầu tư và kinh doanh bất động sản tăng chậm lại do các chính sách cho vay ngày càng thận trọng hơn từ các ngân hàng cho thị trường, nguồn cung tại một số phân khúc bất động sản liên tục tăng mạnh trong thời gian vừa qua, nhiều dự báo cho rằng thị trường bất động sản năm 2017 có khả năng giảm nhiệt. Tuy nhiên, sự lo ngại về xu hướng chững lại này không đúng với phân khúc nhà ở giá trung bình, rẻ. Tuy đây là phân khúc được đánh giá có nhiều tiềm năng, do đáp ứng đúng nhu cầu số đông khách hàng. Nhưng thách thức đặt ra cho các nhà đầu tư nhà giá trung bình, rẻ là khó tích lũy quỹ đất phù hợp cho việc phát triển dòng sản phẩm này với vị trí giao thông thuận lợi, khoảng cách không xa trung tâm, có hạ tầng giao thông đầy đủ, kiểm soát tốt các chi phí đầu tư, khó khăn về thủ tục pháp lý, thủ tục hành chính...

Trước tình hình trên, tập thể CBCNV Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn đề ra một số phương hướng chủ yếu sau đây và quyết tâm hoàn thành nhiệm vụ đề Công ty ngày càng phát triển lớn mạnh và bền vững hơn trên thị trường bất động sản.



b/ Định hướng phát triển 2017 :

Nâng cao hiệu quả quản lý của Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty, tăng cường tính 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 nghiên cứu, tìm kiếm và phát triển các dự án mới nhằm đa dạng hóa sản phẩm của Công ty như nhà phố, nhà vườn, căn hộ chung cư cao tầng có diện tích vừa và nhỏ phù hợp với đối tượng khách hàng có thu nhập vừa thấp theo nhu cầu thị trường. Cụ thể dự án chung cư Cao ốc Bình Đông Chợ Lớn, dự án chung cư B Bùi Minh Trực III, dự án khu đô thị Tây Bắc Đà Nẵng...

Duy trì và phát huy mối quan hệ liên kết, hợp tác với các đối tác nhằm tận dụng các nguồn lực thế mạnh của từng đơn vị trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản để qua đó nâng cao vai trò, vị thế của Công ty trên thị trường.

Trong năm 2017, 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 thủ tục pháp lý tại các dự án chung cư Cao ốc Bình Đông Chợ Lớn, dự án liên doanh KDC Nhơn Đức- Nhà Bè. Ngoài ra Công ty tiếp tục tổ chức và tham gia các hoạt động nhằm quảng bá thương hiệu Công ty, xây dựng tác phong làm việc, văn hóa doanh nghiệp hiện đại năng động, sắp xếp tinh giảm bộ máy quản lý để ngày càng nâng cao hiệu quả và năng lực cạnh tranh của Công ty trên thị trường xây dựng và bất động sản hiện nay.

## CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH TRONG NĂM 2017

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	KH 2017	% so TH năm 2016
1	Doanh thu	102.181	148,66%
2	Chi phí đầu tư	30.000	101,14%
3	Lợi nhuận trước thuế	15.130	106,20%
4	Nộp ngân sách	4.000	94,99%
5	Cổ tức tối thiểu cho cổ đông	12%	100%

## DANH MỤC CÁC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN



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



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



**DỰ ÁN KHU DÂN CƯ BÙI MINH TRỰC II**



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



**KHU DÂN CƯ 28 HA NHƠN ĐỨC – NHÀ BÈ**



**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 hoàn thành thủ tục pháp lý liên quan đến chủ quyền đất và giấy phép xây dựng.

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



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

Đang tiến hành thủ tục pháp lý để triển khai dự án.

## 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 giai đoạn 2 của dự án, đang triển khai thi công và đã đưa vào khai thác kinh doanh.



## KHU DÂN CƯ 28 HA NHON 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. Đang làm thủ tục nộp tiền sử dụng đất để sớm đưa dự án vào khai thác kinh doanh thu hồi vốn.

### DỰ ÁN LIÊN DOANH KHÁC

- Dự án Khu dân cư phía nam đường Xuyên á – Mộc Bài – Tây Ninh: UBND Tây Ninh cấp quyết định giao đất, đã được phê duyệt quy hoạch 1/500. Đang tiến hành lập thủ tục để 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 bối cảnh kinh tế năm 2016 nhiều biến động, tăng trưởng GDP không đạt kế hoạch đề ra, thị trường bất động sản tuy có nhiều điểm khả quan nhưng vẫn tồn tại nhiều bất ổn như lệch pha cung cầu ở một số phân khúc nhà ở, cơ cấu tín dụng mất cân đối với dư nợ tín dụng tập trung nhiều vào phân khúc cao cấp. Ngoài ra, tình hình mảng hoạt động xây lắp ngày càng cạnh tranh với biên lợi nhuận thấp, chịu nhiều rủi ro khó thu hồi phải thu khách hàng. Đối với thị trường kinh doanh nhà giá trung bình, thấp tuy tiềm năng nhưng đầy khó khăn thử thách về phát triển quỹ đất, về thủ tục hành chính trong quá trình triển khai dự án mới.

Trước tình hình một số dự án mới của Công ty như Dự án Cao ốc Bình Đông Chợ Lớn chậm triển khai do còn vướng pháp lý, Công ty đã nỗ lực kiểm soát tốt các chi phí, tối đa hóa lợi nhuận, linh hoạt bố trí nguồn lực cho nhóm sản phẩm có khả năng sinh lợi cao, quay vòng vốn nhanh để đảm bảo mức chia cổ tức hợp lý cho các nhà đầu tư.

- Trong năm 2016, với nhiều thay đổi về mặt nhân sự (bộ phận CB CNV lâu năm nghỉ hưu, chuyển công tác); về nguồn vốn (từ đợt phát hành tăng vốn điều lệ); về cơ cấu vốn (tỷ trọng vốn nhà nước giảm từ 30% xuống 20%); đây là thời điểm thích hợp để Công ty lập kế hoạch sắp xếp lại bộ máy nhân sự, tổ chức lại các phòng ban, các xí nghiệp và đơn vị trực thuộc khác, đổi mới tác phong làm việc và văn hóa doanh nghiệp hiện đại năng động.

- Công ty tiếp tục đầu tư xây dựng một số nhà ở có vị trí và thanh khoản tốt tại khu vực Quận 8 để đáp ứng nhu cầu khách hàng và tạo nguồn thu cho Công ty.

- Công ty đã đề ra chiến lược và kế hoạch kinh doanh phù hợp từng thời kỳ, phân tích thẩm định dự án để đánh giá, theo dõi, kiểm soát, cập nhật và điều chỉnh các



phương án triển khai các dự án theo từng giai đoạn đầu tư như: dự án KDC II và III Bùi Minh Trực giai đoạn II, dự án 28ha Nhơn Đức – Nhà Bè đang tiến hành thủ tục để đóng tiền sử dụng đất, dự án chung cư Cao ốc Bình Đông Chợ Lớn đang làm thủ tục xin giấy phép xây dựng.

## **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, để 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 2016.

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 tinh thần 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 2017 tình hình kinh tế Việt Nam cũng còn nhiều khó khăn nên HĐQT đề xuất định hướng kế hoạch năm 2017 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, động 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 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	0,40%	Thành viên điều hành
03	Nguyễn Xuân Dũng	UV.HĐQT	Đ/d vốn nhà nước 50%	Thành viên điều hành
04	Vũ Quốc Tuấn	UV.HĐQT	Đ/d vốn nhà nước 50%	Thành viên điều hành
05	Lê Thị Lan	UV.HĐQT		Thành viên điều hành
06	Dương Thế Quang	UV.HĐQT		Thành viên độc lập không điều hành
07	Trần Tuấn Đạt	UV.HĐQT		Thành viên điều hành

b/ Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị :

- Tiểu ban về đầu tư:
  - Tham mưu cho HĐQT về chiến lược phát triển thị trường, đầu tư và xây dựng doanh nghiệp phát triển bền vững.
  - Nghiên cứu tìm hiểu một số dự án ở TP. HCM và Đà Nẵng, Phú Quốc để chuẩn bị đầu tư trong năm 2017 và các năm tiếp theo.
- Tiểu ban về pháp chế:
  - Đảm bảo các điều kiện pháp lý cho hoạt động của công ty. Góp ý xây dựng dự thảo sửa đổi, bổ sung, điều lệ, quy định, quy chế nội quy hoạt động của công ty.
- Tiểu ban về nhân sự, khen thưởng:
  - Tham gia xây dựng và cải tiến cơ cấu, quy trình, phương thức tuyển dụng, đánh giá hiệu quả lao động, chế độ đào tạo, chế độ lương thưởng, đối với cán bộ quản lý thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các những người quản lý chủ chốt phù hợp với yêu cầu phát triển của mỗi giai đoạn.

Trong năm các Tiểu ban đều họp từ 1 đến 2 lần để tham mưu cho HĐQT Công ty đưa ra các quyết định chủ trương định hướng phát triển Công ty.

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



nhệm 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 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 2016 HĐQT có 08 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 2016 của Công ty. Hội đồng quản trị thành lập các tiểu ban trực thuộc (bao gồm tiểu ban đầu tư, tiểu ban pháp chế và tiểu ban nhân sự khen thưởng), 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. 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 đủ chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty theo quy định.

## 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 2016, Ban Kiểm soát đã tổ chức kiểm tra tài chính, kiểm kê tài sản tại 02 xí nghiệp trực thuộc, qua đó đã chấn chỉnh công tác tài chính, giúp cho HĐQT xây dựng ban hành quy 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 chuyên trách được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt hàng năm, năm 2016 là 45 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 : 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 2016 có thực hiện giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ như sau :

- Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn : Giao dịch bán 756.000 cổ phần được quyền mua trong đợt tăng vốn điều lệ của Công ty.

- Ông Vũ Quốc Tuấn : Giao dịch bán 50.400 cổ phần được quyền mua trong đợt tăng vốn điều lệ của Công ty.



c/ Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ : trong năm 2016 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 Phía Nam (AASCS)

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 31/12/2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và luồng lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn 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 2016)

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



**TRẦN VĂN CHÂU**