



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐỊA ỐC CHỢ LỚN



1/ THÔNG TIN CHUNG:

- Tên Công ty : **Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn**
- Tên tiếng Anh: **CHOLON REAL ESTATE JOIN STOCK COMPANY**
- Tên viết tắt (tên giao dịch): **CHOLONRES**
- Mã cổ phiếu : **RCL**
- 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

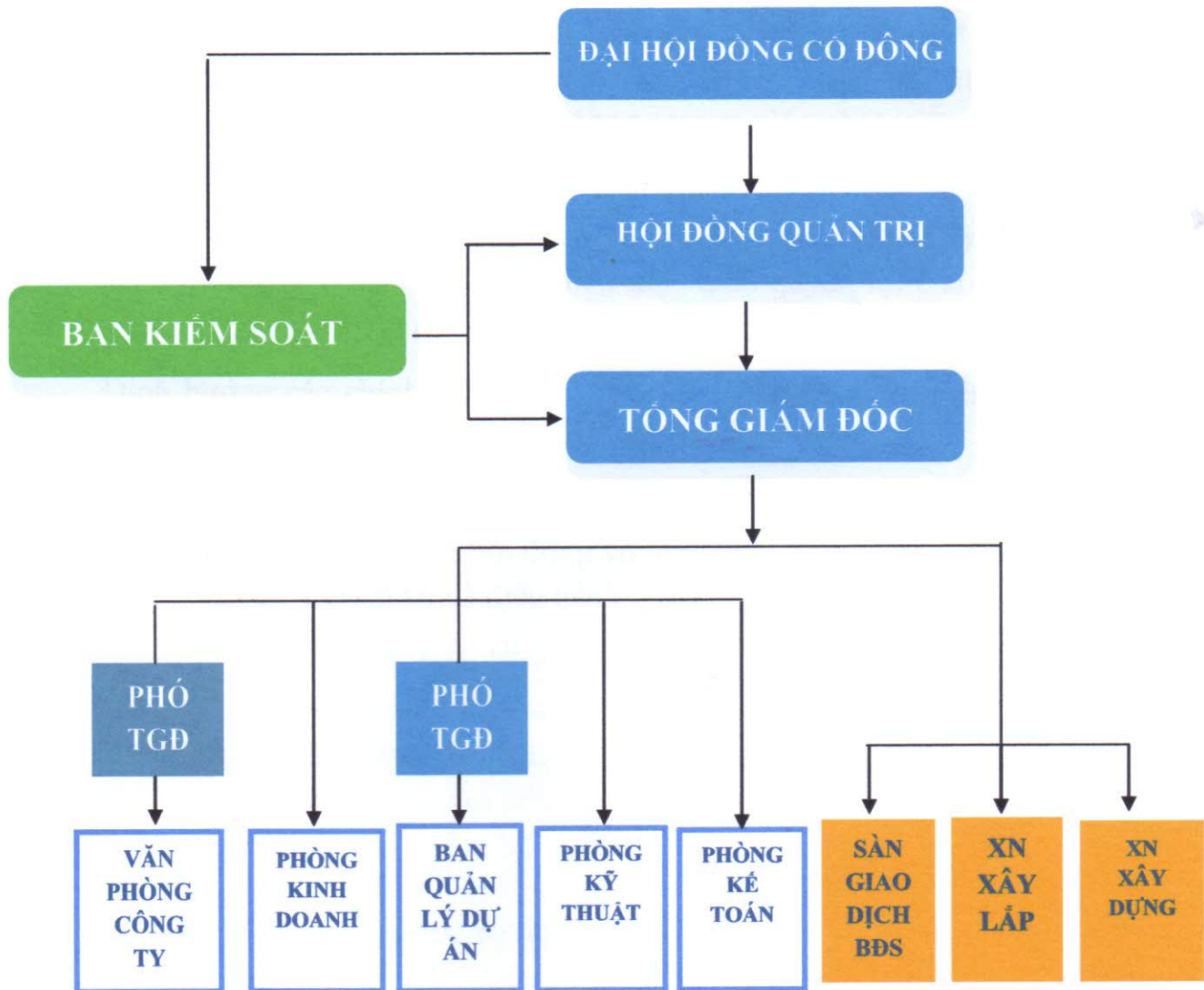
NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

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.

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/ MÔ HÌNH TỔ CHỨC:



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

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, Luật Chứng khoán, 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 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 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.

CƠ CẤU TỔ CHỨC CỦA ĐƠN VỊ TRỰC THUỘC:

- **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

3/ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN:

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

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

- Tăng cường mối quan hệ với các Sở, ban ngành Thành phố, tập trung 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 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, bên cạnh đầu tư vào nhà phố, nhà biệt thự các dự án, Công ty tập trung đầu tư 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.

MỤC TIÊU ĐÓNG GÓP CHO MÔI TRƯỜNG XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG

- Sử dụng vật liệu, công nghệ xây dựng mới an toàn, thân thiện không gây ô nhiễm môi trường, tiết kiệm tài nguyên thiên nhiên đảm bảo phát triển bền vững.
- 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 môi trường, 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 chương trình xã hội cho địa phương và Thành phố tổ chức.

MỘT SỐ RỦI RO KINH DOANH

- Các doanh nghiệp 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 định mức tín dụng cho chủ đầu tư rất hạn chế và điều kiện vay vốn cho 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

4/ BÁO CÁO TÁC ĐỘNG ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI:

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty là xây dựng và kinh doanh bất động sản. Nhằm hạn chế những hoạt động gây tiêu cực đến môi trường thì Công ty luôn ưu tiên chọn lựa các các đối tác và các nhà cung cấp thiết bị có giải pháp xây dựng thân thiện và bảo vệ môi trường, sử dụng các trang thiết bị tiết kiệm điện năng và các vật liệu ít sử dụng năng lượng gây hại đến môi trường.

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

QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU VÀ TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

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

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

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

TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

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

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: 44 người

- Thu nhập bình quân người lao động: 6.000.000 đồng/người/tháng

b/ Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động

QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU VÀ TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

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

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

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

TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

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

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: 44 người

- Thu nhập bình quân người lao động: 6.000.000 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. Cụ thể, Công ty có quỹ khuyến học cho con cái cán bộ công nhân viên; chương trình du lịch hè cho nhân viên và người thân; chính sách chăm lo đời sống như thưởng lễ, thăm hỏi ốm đau...; hỗ trợ ăn trưa, công tác phí, điện thoại liên lạc; đào tạo nghề nghiệp ngắn hạn, chuyên sâu, nâng cao tay nghề,...

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.

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”...

BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN XANH

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

tiêu chuẩn thân thiện với môi trường.

5/ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM:

TÌNH HÌNH SẢN XUẤT KINH DOANH

a/ Kết quả hoạt động SXKD trong năm :

Năm 2017 thị trường bất động sản nhìn chung phát triển tương đối ổn định, là năm Công ty có nhiều thay đổi về nhân sự và quản lý kể từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ; từ đó tình hình kinh doanh đã có nhiều chuyển biến tích cực. Với những khó khăn đã nêu trong Báo cáo thường niên năm 2016 về quy mô vốn kinh doanh, đội ngũ nhân sự, quy trình thủ tục pháp lý dự án; đến năm 2017, tuy gặp nhiều khó khăn về thủ tục hành chính kéo dài nên các dự án Công ty chưa khai thác được nhiều, dù vậy Ban lãnh đạo Công ty cũng đã có nhiều nỗ lực cố gắng hợp tác kinh doanh với các đối tác để khai thác kịp thời các dự án tạo thêm việc làm và lợi nhuận cho Công ty. Kết quả lợi nhuận năm 2017 đạt 22,08 tỷ đồng, đạt 116% kế hoạch đề ra. Ngoài ra, hiệu quả kinh doanh cải thiện cũng thể hiện qua tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên vốn cổ phần năm nay đạt 29%, cao hơn so với 18,9% năm 2016.

Bên cạnh đó, doanh thu chưa đạt mức kỳ vọng của Đại hội đồng cổ đông, một phần là do Ban Điều hành Công ty đã đặt kế hoạch cao để tạo động lực phát triển cho toàn Công ty. Cùng với tính cạnh tranh ngày càng cao của thị trường bất động sản, Ban Điều hành Công ty nhận thấy vẫn còn nhiều mặt hạn chế mà Công ty cần thay đổi trong thời gian sắp tới.

Tuy nhiên, với kết quả lợi nhuận khả quan nói trên, để đảm bảo quyền lợi cho cổ đông, Công ty dự kiến chia cổ tức bằng tiền mặt theo tỷ lệ 14%.

b/ Tình hình thực hiện so với kế hoạch :

Doanh thu :	119,27 tỷ/150 tỷ, đạt 80% KH
Lợi nhuận trước thuế :	22,08 tỷ/19 tỷ, đạt 116% KH
Dự kiến chia cổ tức cho cổ đông :	14%/năm
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/vốn cổ phần :	29%

c/ Tình hình tài chính:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính: triệu đồng		
	Năm 2016	Năm 2017	% tăng/ giảm
Tổng giá trị tài sản	277,561	350,711	26.35%
Doanh thu thuần	56,927	102,438	79.95%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	13,957	9,060	-35.09%

(LN từ HĐKD)			
Lợi nhuận khác	289	9,927	3330.11%
Lợi nhuận trước thuế (LNTT)	14,247	18,987	33.28%
Lợi nhuận sau thuế (LNST)	11,277	15,028	33.27%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	12%	14%	16.67%

d/ Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

STT	Các chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:		
1.1	+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:		
	TSLĐ / Nợ ngắn hạn	4.61	2.33
1.2	+ Hệ số thanh toán nhanh:		
	(TSLĐ - Hàng tồn kho) / Nợ ngắn hạn	1.56	0.77
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:		
2.1	+ Hệ số nợ/Tổng tài sản	21.54%	36.75%
2.2	+ Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	27.46%	58.11%
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:		
3.1	+ Vòng quay hàng tồn kho		
	Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0.31	0.47
3.2	+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0.21	0.29
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:		
4.1	+ Hệ số LNST/Doanh thu thuần	19.81%	14.67%
4.2	+ Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu	5.18%	6.78%
4.3	+ Hệ số LNST /Tổng tài sản	4.06%	4.29%

4.4	+ Hệ số LN từ HĐKD/Doanh thu thuần	24.52%	8.84%
-----	------------------------------------	--------	-------

6/ TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ:

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Ông TRẦN VĂN CHÂU

Năm sinh: 1955

Quốc tịch: Việt Nam

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

Quá trình công tác:

1992 – 2005: Trưởng phòng kế hoạch tổng hợp Công ty 756

2005 – 2007: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn, Bí thư Đảng ủy CTCP Địa ốc Chợ Lớn.

2007 – 2008: Chủ tịch HĐQT CTCP Địa ốc Chợ Lớn, Bí thư Đảng ủy CTCP Địa ốc Chợ Lớn.

2008 – 2014: Tổng Giám đốc CTCP Địa ốc Chợ Lớn, Bí thư Đảng ủy CTCP Địa ốc Chợ Lớn.

2015- nay Chủ tịch HĐQT CTCP Địa ốc Chợ Lớn

Ủy viên Hội đồng quản trị

Tổng Giám Đốc

Ông VŨ QUỐC TUẤN

Năm sinh: 1963

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

1989 – 2004: Trưởng phòng Vật tư, Phó phòng kinh doanh Công ty Xây dựng và Dịch vụ Nhà Quận 8.

2004 – 2009: Giám đốc Trung tâm dịch vụ Địa ốc thuộc CTCP Địa ốc Chợ Lớn.

2009 – 2013: Trưởng phòng Tiếp thị kinh doanh CTCP Địa ốc Chợ Lớn.

2014 - 2017: Phó Tổng Giám đốc CTCP Địa ốc Chợ Lớn

2002 - 2015: Đảng ủy viên CTCP Địa ốc Chợ Lớn.

2002 - 2014: Chủ tịch Công đoàn CTCP Địa ốc Chợ Lớn.

2015 - nay: Bí thư Đảng ủy CTCP Địa ốc Chợ Lớn.

2017 - nay: Tổng Giám đốc CTCP Địa ốc Chợ Lớn

2004 - nay: Ủy viên Hội đồng quản trị

Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông NGUYỄN XUÂN DŨNG

Năm sinh: 1957

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư

Quá trình công tác:

1983 – 1987: CB kỹ thuật Phòng Xây Dựng Quận 8.

1987 – 1989: CB kỹ thuật Xí nghiệp Phát triển nhà Quận 8

1989 – 1996: CB kỹ thuật Công ty XD và DV Nhà Quận 8

1996 – 2000: Phó phòng KHTC Công ty XD và DV Nhà Quận 8

2000 – 2007: Trưởng phòng TKKT Công ty XD và DV Nhà Quận 8 nay là CTy CP Địa Ốc Chợ Lớn

2007 - 2014: Phó TGĐ CTCP Địa Ốc Chợ Lớn

2014 - 2017: Tổng Giám Đốc CTCP Địa Ốc Chợ Lớn

2008 - nay: Ủy viên, PCT HĐQT CTCP Địa Ốc Chợ Lớn

Ủy viên Hội đồng quản trị

Phó Tổng Giám đốc

Bà LÊ THỊ LAN

Năm sinh: 1974

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

1997 – 2000: Nhân viên Văn phòng đảng ủy khối an ninh nội chính Thành ủy.

2000 – 2002: Cán bộ chuyên trách công tác đảng – Đảng ủy cục Hải Quan Thành phố

2002 – 2008: Phó văn phòng Đảng ủy Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn-TNHH MTV

2008 – 2013: Phó Văn phòng Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn-TNHH MTV

2013 -nay: Phó Tổng Giám đốc CTCP Địa Ốc Chợ Lớn

2014 -nay: Ủy viên Hội đồng quản trị CTCP Địa ốc Chợ Lớn.

Ủy viên Hội đồng quản trị

Phó Tổng Giám đốc

Ông TRẦN TUẤN ĐẠT

Năm sinh: 1984

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác:

2010 – T3/2015: Cán bộ kỹ thuật XNXL trực thuộc CTCP Địa ốc Chợ Lớn

T4/2015 – T8/2015: Phó giám đốc Xí nghiệp xây dựng trực thuộc CTCP Địa ốc Chợ Lớn

T8/2015 – 2017: Phó Ban, Trưởng Ban QLDA Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn

2017- nay Phó Tổng Giám đốc, Ủy viên Hội đồng quản trị CTCP Địa Ốc Chợ Lớn

Ủy viên Hội đồng quản trị

Thành viên độc lập

Ông DƯƠNG THẾ QUANG

Năm sinh: 1973

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Tài Chính, Ngân Hàng, Chứng Khoán

Quá trình công tác:

1996 – 1999: Trưởng Phòng Tín Dụng Ngân Hàng TMCP Đông Á – Chi nhánh Cần Thơ

2000 – 2003: Giám Đốc Thi Trường Vốn Công Ty CP TVH

2004 – 2008: Giám Đốc Tài Chính- Đầu Tư CTCP Kinh Đô

2008 – 2010: Tổng Giám Đốc CTCP Quản Lý Quỹ Đầu Tư Thành Việt

2010 – 2014: Giám Đốc Đầu Tư CTCP Quản Lý Quỹ VinaWealth

2014 – 2017: Tổng Giám Đốc CTCP Quản Lý Quỹ Đầu Tư Sao Vàng

2017 - nay: Tổng Giám Đốc CTCP Chứng khoán Đông Á

2012 – nay: Ủy viên HĐQT CTCP Địa ốc Chợ Lớn

“HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐƯƠNG NHIỆM CỦA CHOLONRES GỒM CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ 5 THÀNH VIÊN. TRONG ĐÓ, 3 THÀNH VIÊN KIỂM NHIỆM CHỨC VỤ TRONG BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, 2 THÀNH VIÊN THAM GIA ĐIỀU HÀNH VÀ 1 THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP.”

BAN KIỂM SOÁT

Trưởng Ban kiểm soát

Bà NGUYỄN THỊ NGỌC DUYÊN

Năm sinh: 1978

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Tài chính Kế toán

Quá trình công tác:

2000 – 2005: Điều hành đầu tư CTCP Đầu tư tài chính TVH

2005 – 2006: Giám đốc tài chính Công ty cổ phần Gỗ Vàng Châu Á

2006 – T2/2008: Chuyên viên đầu tư chứng khoán Tập đoàn Kinh Đô

T2/2008 – T9/2008: Giám đốc tư vấn tài chính doanh nghiệp CTCP Chứng khoán Kinh Đô

T9/2008 – 2011: Giám đốc nghiên cứu – Phân tích CTCP Quản lý quỹ đầu tư Thành Việt.

2011 – 2014: Trợ lý Giám đốc đầu tư cổ phiếu CTCP Quản lý quỹ Vina Wealth

2014 – nay: Giám đốc đầu tư CTCP Quản lý quỹ đầu tư Sao Vàng, Trưởng Ban kiểm soát CTCP Địa ốc Chợ Lớn

Thành viên Ban kiểm soát

Bà LÊ THỊ THANH NGÂN

Năm sinh: 1976

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Luật

Quá trình công tác:

2010 – 2013: Phó Phòng Hành chính quản trị CTCP Địa ốc Chợ Lớn

2013 – 2015: Trưởng phòng Hành chính quản trị CTCP Địa ốc Chợ Lớn

2015 – 2016: Phó Tổng Giám đốc CTCP Địa ốc Chợ Lớn

2014 – nay: Chánh Văn phòng kiêm Chủ tịch Công đoàn Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn-TNHH MTV

Thành viên Ban kiểm soát

Ông NGUYỄN AN TRƯỜNG

Năm sinh: 1976

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

2010– 2016: *Kế toán trưởng* Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn và *Kiểm soát viên* Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn

2014- nay: *Kiểm soát viên* Tổng công ty, *Kiểm soát viên* Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn

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

CÁN BỘ, CÔNG NHÂN VIÊN VÀ NGƯỜI LAO ĐỘNG

a/ Nguồn lao động chủ lực của Công ty :

Tổng số CB-CN Công ty đến thời điểm 31/12/2017 là: 44 người. Trong đó:

STT	Phân loại lao động	Số người	Tỷ trọng (%)
I Phân theo thời hạn hợp đồng			
1	HĐLĐ dài hạn	43	98
2	HĐLĐ ngắn hạn	01	2
Tổng cộng		44	100
II Phân theo giới tính			
1	Lao động nam	31	70
2	Lao động nữ	13	30
Tổng cộng		44	100
III Phân theo trình độ			
1	Trên đại học	02	5
2	Đại học, cao đẳng	15	34
3	THCN	09	20
4	CNKT và trình độ khác	18	41
Tổng cộng		44	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 đột xuất cho những CBNV 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, tình thương, nhà đồng đội...

7/ TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN DỰ ÁN:

DỰ ÁN CHUNG CƯ FELISA RIVERSIDE



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

Dự án có tổng diện tích xây dựng là 3.593,1m². Trong đó diện tích xây dựng : 1.565 m², diện tích đất giao thông: 1.034 m², diện tích công viên cây xanh : 994 m²

Tổng số căn hộ: 294 căn

Thời gian triển khai dự án: 2018 - 2020

DỰ ÁN CHUNG CƯ B BÙI MINH TRỰC



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

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

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

Thời gian triển khai dự kiến: 2019 - 2021

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 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.

Đang làm thủ tục nộp tiền sử dụng đất, đầu tư xây dựng bờ kè, nâng cấp hạ tầng và lên kế hoạch khai thác kinh doanh.

CÁC DỰ ÁN LIÊN KẾT KHÁC



Dự án Khu đô thị Tây Bắc – Đà Nẵng:

Dự án đã hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống điện, nước, thoát nước, vỉa hè.

Đang làm thủ tục tách sổ và xây dựng nhà thô để khai thác kinh doanh.



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.

“GIÁ TRỊ THẬT, XÂY DỰNG HẠNH PHÚC BỀN VỮNG”

Nhằm đáp ứng nhu cầu ở thật của thị trường bất động sản, Ban Điều Hành của Công ty đề ra chiến lược phát triển sản phẩm tập trung vào phân khúc nhà ở giá trung bình phù hợp với thu nhập của số đông người Việt Nam.

Tiêu biểu là Dự án **FELISA RIVERSIDE** với vị trí thuận tiện, không gian sống thoáng mát view sông, thiết kế thông thoáng đón gió đón nắng tự nhiên, tiện ích đầy đủ, chất lượng trang thiết bị cao cấp phù hợp (thang máy Mitsubisi nhập khẩu, thiết bị vệ sinh ToTo...) mà giá cả căn hộ lại hợp lý. Đây chính là tâm huyết của Ban Điều Hành Cholonres với mong muốn mang lại tổ ấm **hạnh phúc** cho Quý khách hàng, nâng tầm **thương hiệu uy tín Cholonres** để Công ty ngày càng phát triển **bền vững** và đóng góp thêm **giá trị thật** cho thị trường bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh.

8/ CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU:

Vốn điều lệ: **75.593.580.000 đồng**
 Tổng số cổ phần : **7.559.358 cổ phần**
 Loại cổ phần đang lưu hành : **cổ phần phổ thông**
 Số cổ phiếu tự do chuyển nhượng: **7.559.358 cổ phần**

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG: Tính đến ngày 16/1/2018

	Số cổ đông	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Cổ đông lớn
Cổ đông trong nước				
Cá nhân	446	3.752.801	49,64%	Ông Võ Thành Liêm Số lượng và tỷ lệ cổ phần sở hữu : 453.391 CP – 6,00%
Tổ chức	22	1.824.266	24,13%	Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH một thành viên (vốn nhà nước) Số lượng và tỷ lệ cổ phần sở hữu : 1.512.000 CP – 20,00% Công ty Cổ phần Bảo hiểm Hùng Vương Số lượng và tỷ lệ cổ phần sở hữu : 572.100 CP – 7,57%
Cổ đông nước ngoài				
Cá nhân	26	614.613	8,13%	
Tổ chức	7	1.367.678	18,09%	America LLC Quốc tịch : St Kitts and Nevis Số lượng và tỷ lệ cổ phần sở hữu : 1.210.049 CP – 16,01%

- Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu trong năm: không có
- Giao dịch cổ phiếu quỹ : Tổng số cổ phiếu quỹ Công ty bán trong năm là 490 cổ phiếu. Công ty đã thực hiện thủ tục bán cổ phiếu quỹ theo đúng quy định và báo cáo cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

9/ BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC:

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô tiếp tục giữ ổn định, chỉ số tăng trưởng kinh tế tuy tăng cao đạt 6,81% nhưng tỷ lệ nợ công cao và bội chi ngân sách lớn vẫn chưa có nhiều cải thiện. Trong khi đó, thị trường bất động sản vẫn là kênh đầu tư thu hút đối với khách hàng cá nhân, có tính phân hóa rõ giữa các nhóm sản phẩm và đối tượng khách hàng. Đối với những khách hàng đầu tư kinh doanh thì trong năm 2017 có xu hướng đầu tư những sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng, codotel hoặc đất nền. Đối với những khách hàng ở thực thì các sản phẩm nhà ở giá trung bình đang mở rộng thị phần và chiếm tỷ trọng ước tính khoảng hơn 70% lớn nhất trên tổng số sản phẩm đưa ra thị trường. Theo đó, Công ty vẫn tiếp tục tập trung khai thác các sản phẩm bất động sản tầm trung phù hợp cho nhu cầu nhà ở thực vì Ban Lãnh đạo Công ty cho rằng đây là hướng đi đúng đắn và bền vững cho doanh nghiệp trong thời gian tới.

Việc thực hiện triển khai các dự án tuy không nhanh như kỳ vọng nhưng nhìn chung đang tiến triển tốt. Trong năm qua, nguồn thu của Công ty chủ yếu đến từ đầu tư kinh doanh nhà ở tại khu vực Quận 8, triển khai dự án 28ha Nhơn Đức – Nhà Bè và đầu tư phát triển dự án mới tại Tây Bắc Đà Nẵng. Đối với dự án Cao ốc Bình Đông Chợ Lớn tại số 99 Bến Bình Đông Q8, trong năm 2017, sau khi hoàn thành thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng, Công ty đã lên kế hoạch triển khai thi công và bán hàng trong năm sau.

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

ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

a/ Tình hình tài sản:

- Các khoản phải thu ngắn hạn tăng 38,488 tỷ đồng tương đương với tỷ lệ tăng là 163,72% so với cuối năm 2016, chủ yếu là do trong kỳ Công ty đã chuyển trả trước tiền dự án Tây Bắc – Đà Nẵng cho đối tác là 30 tỷ đồng và quyết toán doanh thu kinh doanh nhà tại KDC Bông Sao, quyết toán công trình Co.op mart Gò Công làm tăng khoản phải thu ngắn hạn khách hàng 7,8 tỷ đồng .

- Hàng tồn kho tăng 32,424 tỷ đồng tương đương với tỷ lệ tăng là 19,99% so với đầu

năm, nguyên nhân chủ yếu do trong năm Công ty ghi nhận chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án khu dân cư Nhơn Đức – Nhà Bè.

- Phải thu dài hạn khác tăng 22,499 tỷ đồng tương đương với tỷ lệ tăng là 250,04% so với đầu năm do trong kỳ công ty đã ghi nhận khoản góp vốn cho Công ty TNHH MTV dịch vụ công ích Nhà Bè của dự án Nhơn Đức – Nhà Bè và điều chỉnh khoản đầu tư tài chính dài hạn (đầu tư góp vốn vào Công ty CP đầu tư và địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn) là 3,456 tỷ của dự án Mộc Bài - Tây Ninh theo đúng quy định của thông tư 200/TT-BTC.

b/ Tình hình nợ phải trả:

- Đối với các khoản nợ phải trả Công ty đều có khả năng thanh toán đầy đủ.

- Nợ ngắn hạn tăng 66,021 tỷ đồng tương đương tỷ lệ tăng 124,05% chủ yếu là do tăng một số khoản mục như: thuế và các khoản phải nộp nhà nước, tiền lương phải trả người lao động, cổ tức phải trả và chi phí trích trước giá vốn của dự án KDC Nhơn Đức – Nhà Bè, dự án Tây Bắc – Đà Nẵng.

- Nợ dài hạn giảm 95,16% chủ yếu là do giảm khoản doanh thu chưa thực hiện của hoạt động xây lắp và kinh doanh nhà năm trước do đã ghi nhận doanh thu quyết toán năm nay.

- Vốn chủ sở hữu đạt 224.287 triệu đồng, tăng 6,518 tỷ đồng tương ứng với tỷ lệ tăng 2,99% so với năm 2016 do lợi nhuận trong năm tăng 6.409 triệu đồng chủ yếu là do trong năm Công ty đã hoàn nhập chi phí trích trước của dự án KDC II Bùi Minh Trục do điều chỉnh lại quy hoạch.

- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu tăng trong khi tỷ suất lợi nhuận sau thuế/doanh thu giảm do các dự án trong năm là những dự án mới có chi phí cao hơn các dự án cũ mà Công ty đã đầu tư trước đây .

- Công ty luôn duy trì được khả năng thanh toán ở mức cao thể hiện qua các chỉ số khả năng thanh toán năm 2017.

NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Công ty đã tiến hành điều chỉnh cơ cấu tổ chức, tinh gọn bộ máy quản lý của Công ty nhằm tiết giảm chi phí, giảm các cấp quản lý trung gian và chồng chéo trong công việc giữa các phòng ban, nâng cao năng suất lao động, ứng dụng công nghệ thông tin vào công tác quản trị.

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

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH NĂM 2018

DOANH THU

150 tỷ đồng

LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ

22,5 tỷ đồng

CÓ TỨC CHIA CỔ ĐÔNG

12%-14%



a/ Nhận định tình hình :

Theo nhiều dự báo kinh tế, nhờ vào các yếu tố khả quan như kinh tế vĩ mô tiếp tục ổn định, lạm phát kiểm soát tốt...; mà kinh tế Việt Nam năm 2018 sẽ tiếp tục tăng trưởng mạnh; nhưng có thể khó vượt mức tăng trưởng năm vừa qua. Thị trường chứng khoán tăng cao, nên có khả năng một số nhà đầu tư sẽ chuyển hướng sang kênh đầu tư có tính an toàn và ổn định hơn là bất động sản. Theo đó, những tháng đầu năm 2018 sẽ là thời điểm khá thuận lợi để một số công ty bất động sản đưa sản phẩm đến thị trường.

Thị trường bất động sản nhìn chung vẫn tồn tại vấn đề lệch pha cung cầu, nên trong thời gian tới thị trường sẽ tiếp tục có nhiều điều chỉnh về số lượng sản phẩm tại các phân khúc. Trong đó, căn hộ vừa túi tiền, căn hộ 1-2 phòng ngủ, giá tiền 1-2 tỷ đồng được đánh giá là trọng tâm của thị trường với tính thanh khoản cao trong năm 2018 và nhiều năm tiếp theo.

Tuy nhiên, việc đầu tư phát triển nhà ở giá trung bình thấp không phải là hoàn

toàn dễ dàng và thuận lợi; bên cạnh nhu cầu lớn thị trường thì việc quản lý giá thành đầu vào, kiểm soát các chi phí trong quá trình triển khai dự án như thế nào; để đảm bảo lợi nhuận doanh nghiệp, mang lại sản phẩm chất lượng cho khách hàng, nâng cao uy tín chủ đầu tư; là một bài toán không hề dễ dàng. Dưới sự điều hành của Ban lãnh đạo Công ty và nỗ lực cán bộ Công nhân viên Công ty, chúng tôi tự tin sẽ hoàn thành nhiệm vụ đề ra để Công ty ngày càng phát triển lớn mạnh và bền vững hơn trên thị trường bất động sản.

b/ Định hướng phát triển trong năm tiếp theo :

Nhằm định hướng phát triển cho Công ty trong những năm tiếp theo, Ban Điều hành Công ty đã đưa ra những chính sách đổi mới và phương pháp quản lý nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty, với nội dung chủ yếu như sau:

- Tập trung ngành nghề cốt lõi, tiếp tục khai thác hiệu quả kinh doanh tại các dự án hiện hữu như khu dân cư Bùi Minh trực II, III Phường 5; chung cư Cao ốc Bình Đông Chợ Lớn; tập trung hoàn thiện pháp lý tại dự án liên doanh KDC Nhơn Đức- Nhà Bè.
- 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...
- Nâng cao tính đoàn kết thống nhất trong toàn đơn vị; động viên tập thể cán bộ, công nhân viên không ngừng học hỏi, nâng cao trình độ tay nghề và phát huy tính chủ động sáng tạo trong quá trình làm việc; khuyến khích các ý kiến đóng góp, xây dựng Công ty ngày càng phát triển.
- Ưu tiên lựa chọn làm việc với các đối tác có uy tín, chung mục tiêu phát triển với Công ty, nhằm tận dụng các nguồn lực thế mạnh của từng đơn vị trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản; thông qua việc hợp tác để nâng cao vai trò, vị thế của Công ty và đối tác trên thị trường.

Ngoài ra, Công ty tiếp tục tổ chức và tham gia các hoạt động vì cộng đồng, chú trọng phát triển chất lượng đội ngũ nhân lực, sắp xếp tinh giảm bộ máy quản lý, kiểm soát kỹ lưỡng các vấn đề liên quan đến môi trường, PCCC để xây dựng thương hiệu Cholonres ngày càng uy tín đến với khách hàng và nâng cao hiệu quả, tính cạnh tranh của Công ty trên thị trường xây dựng và bất động sản hiện nay.

10/ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY:

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Nhìn chung, mọi hoạt động kinh doanh của Công ty đều tuân thủ đúng quy định

pháp luật, chủ trương vẫn tập trung vào ngành nghề chính của Công ty.

Năm 2017 là năm kết quả kinh doanh Công ty có nhiều chuyển biến tích cực nhờ vào sự chỉ đạo của Ban Điều hành và nỗ lực cố gắng của toàn thể nhân viên nhằm khắc phục những khó khăn thách thức và ngày càng cải thiện hiệu quả kinh doanh.

Trong năm qua, phạm vi khai thác kinh doanh của Công ty không chỉ nằm trong địa bàn Quận 8, Nhà Bè; mà Công ty còn nghiên cứu mở rộng hoạt động kinh doanh tại các khu vực khác tại Tp.Hồ Chí Minh và Đà Nẵng.

Ngoài ra, mảng thi công xây lắp tuy không còn đóng góp tỷ trọng lớn trong doanh thu; nhưng vẫn được Công ty chú trọng; vì vừa mang lại nguồn thu cho công ty, vừa tạo cơ hội cho cán bộ nhân viên kỹ thuật rèn luyện và nâng cao trình độ, tay nghề.

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

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

DÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Ban Tổng giám đốc đã tạo được sự đoàn kết trong toàn đơn vị để phát huy tính chủ động sáng tạo trong tập thể 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 định Ban Tổng giám đốc triển khai hiệu quả các nghị quyết của Đại hội cổ đông và Hội đồng quản trị Công ty, kịp thời thông tin báo cáo để điều chỉnh tiến trình thực hiện kế hoạch phù hợp với tình hình thực tế và yêu cầu của Hội đồng quản trị.

KẾ HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Với tình hình thị trường bất động sản tuy có nhiều tín hiệu tích cực nhưng nhìn chung vẫn tồn tại vấn đề như lệch pha cung cầu tại các phân khúc, xu hướng hạn chế tín dụng bất động sản, khó khăn về tiếp cận quỹ đất và thủ tục hành chính... ; Hội đồng quản trị tiếp tục đồng hành với Ban Tổng giám đốc tìm kiếm các dự án và cơ hội đầu tư mới nhằm mở rộng quỹ đất cho Công ty, tập trung nguồn lực cho đầu tư phát triển dự án tại phân khúc bất động sản vừa túi tiền, giá trung bình thấp.

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

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

Ngoài ra, HĐQT tiếp tục giám sát chặt chẽ và 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, đảm bảo tối đa lợi ích của cổ đông.

11/ QUẢN TRỊ CÔNG TY:

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

Tiểu ban đầu tư

- 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 trong và ngoài TP. HCM, đánh giá khả thi để đầu tư trong những năm tiếp theo.

Tiểu ban 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 nhân sự và 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 HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và các những người quản lý chủ chốt phù hợp với yêu cầu phát triển của mỗi giai đoạn.

b/Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trên cơ sở Nghị quyết được thông qua tại Đại Hội Đồng cổ đông thường niên, với sự hỗ trợ tích cực của các tiểu ban trực thuộc, Hội đồng quản trị đã thường xuyên tăng cường lãnh đạo, kiểm tra và đóng góp ý kiến, bám sát kế hoạch sản xuất kinh doanh, chỉ đạo Ban điều hành thực hiện hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch do Đại Hội Đồng Cổ đông đề ra, đưa ra các quyết định phù hợp nhằm mang lại hiệu quả sản xuất kinh doanh cho Công ty, đồng thời 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 2017 HĐQT có 10 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 2017 của Công ty; phê duyệt việc đầu tư, triển khai dự án mới... Ngoài ra các thành viên thường trực HĐQT, cùng với sự tham gia của Trưởng Ban Kiểm soát, họp giao ban định kỳ để kiểm điểm tình hình thực hiện các chủ trương kinh doanh, cập nhật thông tin kinh tế trong và ngoài nước để định hướng hoạt động trong thời gian tới.

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

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

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

Ban kiểm soát cũng định kỳ trao đổi với Kế toán trưởng, phụ trách kế toán tại Công ty và đơn vị trực thuộc để nắm bắt, giám sát, đánh giá các số liệu hạch toán, phản ánh trên Báo cáo tài chính. Ngoài ra, Ban Kiểm soát cũng phối hợp với Ban Điều hành Công ty tổ chức kiểm tra giám sát tài chính tại 02 Xí nghiệp trực thuộc.

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO, 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 2017 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 : 7.000.000 đồng/tháng
- Ủy viên HĐQT : 5.000.000 đồng/tháng
- Trưởng BKS : 5.000.000 đồng/tháng
- Thành viên BKS : 3.000.000 đồng/tháng
- Thư ký HĐQT : 3.000.000 đồng/tháng
- Người CBTT : 3.000.000 đồng/tháng

- Tiền thưởng của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành được hưởng theo quy chế trả lương trả thưởng và theo kết quả hoạt động SXKD của Công ty.

- Các lợi ích phi vật chất hoặc các khoản lợi ích chưa thể hiện bằng tiền : không có.

Ngoài ra các khoản chi phí công tác và các chi phí hợp lý khác của các thành viên HĐQT, Ban kiểm soát, Ban điều hành được tính vào chi phí quản lý của Công ty.

b/ Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ :không có

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

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

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

HDQT 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.

12/ BÁO CÁO TÀI CHÍNH:

Ý KIẾN KIỂM TOÁN

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

Ý kiến kiểm toán độc lập: Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính hợp nhất ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty, và được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 2017)

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



Trần Văn Châu