



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

**CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐỊA ỐC
CHỢ LỚN**

MÃ CHỨNG KHOÁN: RCL



I. THÔNG TIN CHUNG:

1. Thông tin khái quát

- Tên Công ty: **Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: **0300450962**
- Vốn điều lệ: **138.587.140.000 đồng**
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: **138.587.140.000 đồng**
- Địa chỉ: **118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh**
- Số điện thoại: **(028) 38.557.332 – (028) 38.547.678**
- Website: www.cholonres.com.vn
- Mã cổ phiếu: **RCL**

Quá trình hình thành và phát triển

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

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

a. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- . Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

Chi tiết: Môi giới bất động sản. Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản. Dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản.

- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng

b. Địa bàn kinh doanh:

- Địa bàn hoạt động kinh doanh chủ yếu hiện nay của Công ty tập trung tại Quận 8, huyện Nhà Bè, Bình Dương, Vĩnh Long và một số tỉnh lân cận của TP.HCM.

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

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

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

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

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ): là cơ quan có thẩm quyền cao nhất quyết định mọi vấn đề quan trọng của Công ty theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. ĐHĐCĐ là cơ quan thông qua chủ trương chính sách đầu tư trong việc phát triển Công ty, quyết định cơ cấu vốn, bầu ra cơ quan quản lý và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty.

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

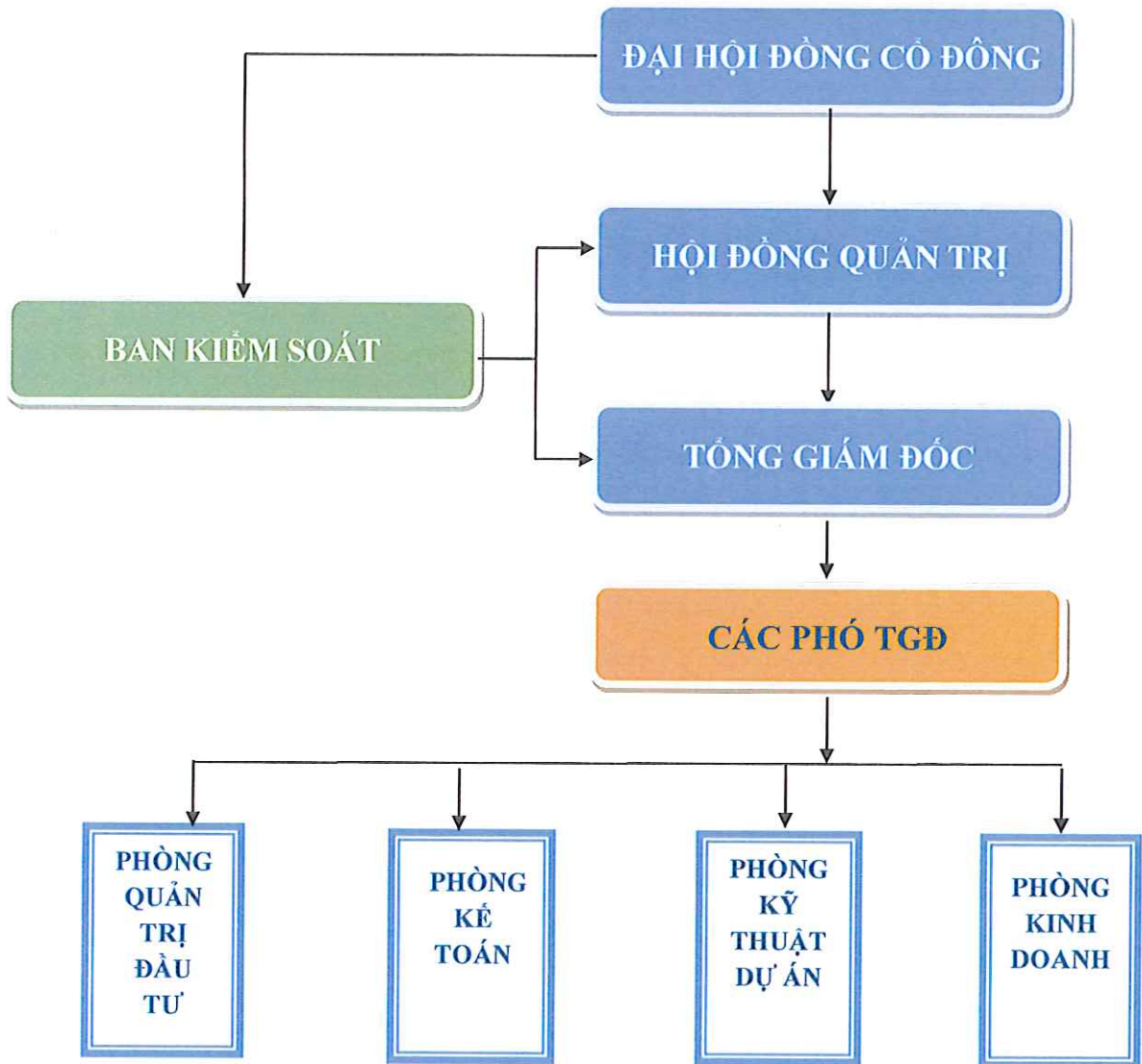
Định hướng các chính sách tồn tại và phát triển để thực hiện các quyết định của ĐHĐCĐ thông qua việc hoạch định chính sách, ra nghị quyết hành động cho từng thời điểm phù hợp với tình hình SXKD của Công ty.

Theo điều lệ quy định Chủ tịch HĐQT là đại diện pháp luật của Công ty, tham gia quản trị điều hành cùng Tổng Giám đốc trong các hoạt động của Công ty.

Ban kiểm soát: Do Đại hội đồng cổ đông bầu, thay mặt cổ đông kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty.

Ban điều hành: Do Hội đồng quản trị bổ nhiệm gồm Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng. Tổng Giám đốc do 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.

MÔ HÌNH TỔ CHỨC CỦA CÔNG TY



b. Danh sách các công ty liên kết

1/ Công ty Cổ Phần Đầu tư Xây dựng RCL

Địa chỉ: 97/10 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TPHCM

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

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

➤ Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Đẩy mạnh tìm kiếm các dự án mới tại các địa bàn ngoại thành TPHCM và các tỉnh lân cận như Bình Dương, Long An, Vĩnh Long, Vũng Tàu, Đồng Nai...
- Tập trung đầu tư xây dựng và khai thác vào các dự án nhà ở dành cho người có thu nhập trung bình thấp theo nhu cầu của thị trường.
- Tiếp tục tái cơ cấu Công ty đảm bảo bộ máy có chuyên môn tốt, tinh gọn, hiệu quả để hoàn thành tốt nhiệm vụ do ĐHCĐ đề ra.
- Xây dựng kế hoạch tài chính phù hợp nhằm chủ động trong việc sử dụng nguồn vốn có hiệu quả.
- Xây dựng định mức và quản lý chặt chi phí sản xuất kinh doanh nhằm tiết kiệm trong chi tiêu, giảm giá thành, tăng lợi nhuận.
- Đẩy mạnh các hoạt động quảng bá thương hiệu, mở rộng thị trường, nhằm thúc đẩy kinh doanh nâng cao uy tín thương hiệu Công ty.
- Tiếp tục mở rộng thêm các ngành nghề 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 mở rộng đầu tư thêm vào các căn hộ chung cư cao tầng, kinh doanh và cho thuê phục vụ nhiều đối tượng khách hàng.

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

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

5. Các rủi ro:

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

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động kinh doanh

a. Kết quả hoạt động kinh doanh trong năm:

- Năm 2023 là năm rất khó khăn đối với các doanh nghiệp bất động sản do thị trường bị trầm lắng, lãi suất ngân hàng trong những tháng đầu năm tăng cao và ngân hàng siết chặt cho vay đối với đầu tư bất động sản, bên cạnh đó thị trường trái phiếu quá hạn rất lớn, nhiều đơn vị phát hành không có khả năng thanh toán. Mặc dù Chính phủ đã có một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho các doanh nghiệp nhưng tình hình thị trường vẫn chưa khả quan, nhiều doanh nghiệp trong ngành phải thu hẹp quy mô hoạt động, cắt giảm nhân sự và giảm thu nhập người lao động. Đối với Công ty dù không gặp khó khăn về tín dụng, trái phiếu nhưng Công ty gặp nhiều vướng mắc về pháp lý kéo dài trong nhiều năm qua. Dù các Bộ luật liên quan đến bất động sản đã được ban hành nhưng các nghị định hướng dẫn thực hiện, các Bộ ngành vẫn tiếp tục xem xét chặt chẽ để thông qua, nên đến nay chưa có dự án mới nào của Công ty được triển khai thực hiện, ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Trong năm 2023, do thị trường nhà đất bị đóng băng và các dự án của Công ty đều bị vướng thủ tục pháp lý nên Công ty không có sản phẩm để đưa ra thị trường, điều này làm ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty. Tổng doanh thu chỉ đạt 14,6 tỷ đồng bằng 24,34% kế hoạch, lợi nhuận trước thuế 1,365 tỷ đồng đạt 17,06% kế hoạch của Công ty. Trong năm Công ty tập trung vào việc làm giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho khách hàng tại KDC III Bùi Minh Trực để thu hồi công nợ, đẩy mạnh việc cho thuê các mặt bằng nhà đất, thường xuyên liên hệ các cơ quan chức năng để tháo gỡ các vướng mắc về thủ tục đầu tư các dự án của Công ty

b. Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Doanh thu:	14,604 tỷ/60 tỷ đạt 24,34% KH
Lợi nhuận trước thuế:	1,365 tỷ/8 tỷ, đạt 17,06% KH
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE):	0.4 %

2. Tổ chức và nhân sự:

a. Danh sách Hội đồng quản trị

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông TRẦN VĂN CHÂU

Năm sinh: 1955

Quốc tịch: Việt Nam

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

Quá trình công tác:

- 1987 – 2005: Phó phòng và Trưởng phòng kế hoạch tổng hợp, Đảng ủy viên Công ty 756
- 2005 – 2007: Phó Tổng Giám đốc, Bí thư Đảng ủy Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn
- 2007 – 2008: Chủ tịch HĐQT, Bí thư Đảng ủy CTCP Địa ốc Chợ Lớn
- 2008 – 2014: Tổng Giám đốc, Bí thư Đảng ủy CTCP Địa ốc Chợ Lớn
- 2014 – nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Địa ốc Chợ Lớn
- 2013 – 2022: Ủy viên HĐQT CTCP Cấp nước Chợ Lớn

Ủy viên Hội đồng quản trị

Bà LÊ THỊ THANH NGÂN

Năm sinh: 1976

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Luật, cử nhân Quản lý Kinh tế

Quá trình công tác:

- 5/2010 – 3/2013: Phó phòng Hành chính quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn
- 4/2013 – 7/2015: Trưởng phòng Hành chính quản trị Cty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn
- 5/2014 – 4/2017: Thành viên Ban kiểm soát CTCP Địa ốc Chợ Lớn
- 8/2015 – 6/2016: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn
- 7/2016 – 12/2018: Chánh Văn phòng Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn
- 4/2021- 4/2022: Trưởng Phòng Kế hoạch Kinh doanh Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn
- 12/2016 – nay: Chủ tịch Công đoàn Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn
- 7/2022 đến nay: Ủy viên HĐQT Cty CP Địa ốc Chợ Lớn

Ủy viên Hội đồng quản trị kiêm

Phó Tổng Giám đốc

Ông TRẦN TUẤN ĐẠT

Năm sinh: 1984

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác:

- 2010 – 2015: Cán bộ kỹ thuật XNXL trực thuộc CTCP Địa ốc Chợ Lớn
- 2015 – 2015: Phó giám đốc Xí nghiệp xây dựng trực thuộc CTCP Địa ốc Chợ Lớn
- 2015 – 2017: Phó Ban QLDA Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn
- 2016 – nay: Ủy viên Hội đồng quản trị

Ủy viên Hội đồng quản trị

Thành viên độc lập

Ông DƯƠNG THẾ QUANG

Năm sinh: 1973

Quốc tịch: Việt Nam

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

Quá trình công tác:

- 1996 – 1999: Trưởng Phòng Tín Dụng Ngân Hàng TMCP Đông Á – Chi nhánh Cần Thơ
- 2000 – 2003: Giám Đốc Thi Trường Vốn Công Ty CP TVH

- CTCP Địa ốc Chợ Lớn
- 2017 – 29/2/2020: Trưởng Ban QLDA kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn
 - 1/3/2020 đến nay: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn.
 - 2004 – 2008: Giám Đốc Tài Chính- Đầu Tư CTCP Kinh Đô
 - 2008 – 2010: Tổng Giám Đốc CTCP Quản Lý Quỹ Đầu Tư Thành Việt
 - 2010 – 2014: Giám Đốc Đầu Tư CTCP Quản Lý Quỹ VinaWealth
 - 2012 – nay: Ủy viên HĐQT CTCP Địa ốc Chợ Lớn
 - 2014 – 2015: Tổng Giám Đốc Công Ty Cổ Phần Quản Lý Quỹ Đầu Tư Sao Vàng
 - 2016 – 9/2020 : Tổng Giám Đốc CTCP Chứng khoán Đông Á
 - 10/2020 đến nay: Tổng Giám Đốc CTCP Chứng khoán HDB

Ủy viên Hội đồng quản trị
Thành viên độc lập
Ông NGUYỄN ANH KIỆT

Năm sinh: 1983

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư cơ điện tử

Quá trình công tác:

- 2006 – 2008: Quản lý dự án tại Officience
- 2008 – nay: Giám đốc Cơ sở SXKD Ánh Sáng
- 4/2019 đến nay: Ủy viên HĐQT Cty CP Địa ốc Chợ Lớn

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

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

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

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

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

Kiểm soát viên**Ông NGUYỄN XUÂN DŨNG***Năm sinh:* 1957*Quốc tịch:* Việt Nam*Trình độ chuyên môn:* Kiến trúc sư*Quá trình công tác:*

- 1983 – 1984: CB Ban xây dựng- Nhà đất- CTCC Quận 8.
- 1984 - 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.
- 2000-2004: Trưởng phòng TKKT Công ty XD và DV Nhà Quận 8.
- 2004-2007: Trưởng phòng TKKT Cty CP Địa ốc Chợ Lớn.
- 2007-2014: Tổng giám đốc TKKT Cty CP Địa ốc Chợ Lớn.
- 2017-4/2022: Chuyên viên Phòng TKKT Cty CP Địa ốc Chợ Lớn.
- Từ 4/2022 đến nay: Kiểm soát viên Cty 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.”

b. Danh sách Ban điều hành:

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

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

Ông Trần Tuấn Đạt – Phó Tổng Giám đốc

Đã trình bày điểm c khoản 2 trên

Ông Nguyễn Bảo Huy – Kế toán trưởng

Năm sinh: 1976

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh -Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

- 2009 – 2016: Kế toán trưởng Công ty CP Mỹ Đình
- 2016 – 2018: Kế toán trưởng Công ty TNHH TMDV SX XD TTNT Lecade
- 6/2019 - nay: Kế toán trưởng Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn
- 09/2022 đến nay: Phó Tổng giám đốc Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn

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

d. Chính sách đối với người lao động:

+ Tổng số CB - CN Công ty đến thời điểm 31/12/2023 là: 19 người. Trong đó:

STT	Phân loại lao động	Số người	Tỷ trọng (%)
I	Phân theo thời hạn hợp đồng		
1	HĐLĐ dài hạn	18	94,74%

2	HĐLĐ ngắn hạn	01	5,26%
Tổng cộng		19	100,00%
II Phân theo giới tính			
1	Lao động nam	14	73,68%
2	Lao động nữ	05	26,32%
Tổng cộng		19	100,00%
III Phân theo trình độ			
1	Trên đại học	02	10,53%
2	Đại học, cao đẳng	10	52,63%
3	THCN	04	21,05%
4	CNKT và trình độ khác	03	15,79%
Tổng cộng		19	100,00%

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

- **Chính sách đào tạo:** Công ty tạo mọi điều kiện giúp mỗi CBNV phát triển nghề nghiệp đồng thời hướng tới xây dựng đội ngũ CBNV chuyên nghiệp, có kỹ năng chuyên môn cao hơn. Hàng năm tùy theo nhu cầu công việc, CBNV được đào tạo nâng cao kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ. Qua đó sắp xếp nguồn nhân lực phù hợp với trình độ và yêu cầu của các đơn vị nhằm đáp ứng kịp thời tình hình phát triển của Công ty.
- **Chính sách tiền lương:** Áp dụng bảng lương theo Nghị Định số 90/2019/NĐ-CP ngày 15/11/2019 của Chính Phủ (có hiệu lực từ 01/01/2020) và bảng lương năng suất của Công ty do Hội đồng Quản trị phê duyệt để chi trả cho người lao động.
- **Chính sách tiền thưởng:** Người lao động được trả tiền thưởng theo quy chế trả lương, trả thưởng của Công ty đã được Hội nghị người lao động thông qua. Hàng năm có nhiều đợt thưởng như: Lương tháng 13, các ngày Lễ Tết và thưởng đột xuất cho những CBNV Công ty có thành tích xuất sắc khi Công ty hoạt động có hiệu quả tốt.
- **Chế độ phụ cấp, bảo hiểm xã hội:** Tất cả CBNV Công ty đều được hưởng chế độ phụ cấp, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp theo qui định của pháp luật hiện hành. Ngoài ra, hàng năm Công ty đều tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho tất cả CBNV.
- **Chính sách trợ cấp:** Hàng năm, Công ty đã trích ra một phần lợi nhuận để giúp đỡ những CBNV gặp khó khăn. Bên cạnh đó Công ty còn nhận trợ cấp 03 thương binh, xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, các quỹ học bổng, khuyến học...

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

DỰ ÁN CHUNG CƯ FELISA RIVERSIDE



Dự án Cao ốc Bình Đông Chợ Lớn (tên thương mại: Felisa Riverside) có vị trí thuận lợi, view sông nằm cách trung tâm Chợ Lớn 500m, Đại lộ Đông tây 200m, thuận tiện giao thông, cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh. Dự án có tổng diện tích xây dựng là 3.593,1m².

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

Tổng số căn hộ: 294 căn



Thời gian triển khai dự án: 2018 – 2024

Đã thi công hoàn thiện công trình, các cơ quan chức năng đã nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng và đã bàn giao căn hộ cho khách hàng. Đang thực hiện công tác làm chủ quyền nhà cho khách hàng mua căn hộ.

DỰ ÁN CHUNG CƯ B BÙI MINH TRỰC



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

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

Đang thực hiện các thủ tục điều chỉnh quy hoạch tại các cơ quan chức năng. Thời gian triển khai dự kiến: 2022 – 2026

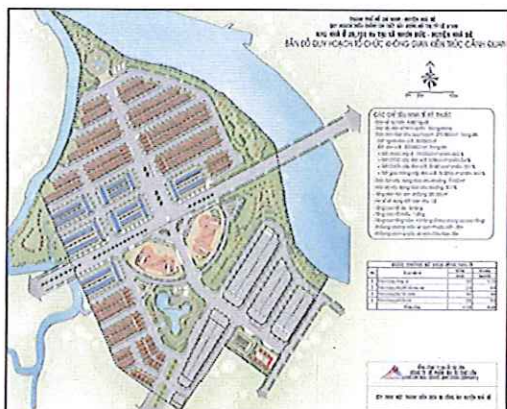
DỰ ÁN KHU DÂN CƯ BÙI MINH TRỰC III



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 làm chủ quyền nhà cho khách hàng.

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 hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống điện, nước và các công trình phụ trợ.

Đang liên hệ các cơ quan chức năng có thẩm quyền thẩm định giá để nộp tiền sử dụng đất, hoàn chỉnh mẫu nhà để đưa vào khai thác kinh doanh.

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. Phối hợp với các bên liên doanh thực hiện các thủ tục pháp lý của dự án.

DỰ ÁN SABINCO – BÌNH DƯƠNG



Dự án Sabinco – Tương Bình Hiệp – Bình Dương là dự án hợp tác kinh doanh giữa Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn và Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Bình Dương do Công ty CP Đầu tư Sài Gòn – Bình Dương làm chủ đầu tư. Dự án có tổng diện tích 193.041 m². Dự án đã hoàn thành nộp tiền sử dụng đất, đang san lấp mặt bằng và xây dựng hạ tầng kỹ thuật, sau đó Công ty sẽ

nhận lại sản phẩm để khai thác kinh doanh theo hợp đồng đã ký kết.

1. Vị trí: thuộc phường Trưng Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương:



- Phía Bắc tiếp giáp nhà dân hiện hữu.
- Phía Nam giáp Suối Mủ U và đường Hồ Văn Công.
- Phía Đông giáp đường Nguyễn Chí Thanh và nhà dân hiện hữu
- Phía Tây tiếp giáp nhà dân hiện hữu

2. Quy mô dự án: tổng diện tích 193.041 m², trong đó:

Đất ở: 94.467,4 m² chiếm tỷ lệ 48,94%

Đất giáo dục: 10.695,3 m² chiếm tỷ lệ 5,54%

Đất thương mại dịch vụ: 4.447,3 m² chiếm tỷ lệ 2,3%

Đất giao thông: 70.428,9 m² chiếm tỷ lệ 36,48%

DỰ ÁN VĨNH LONG

. Thực hiện đầu tư các sản phẩm đất nền tại Trung tâm Hành chính mới tỉnh Vĩnh Long và Huyện Long Hồ với tổng diện tích đất sạch là 6.928 m²



4. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài chính

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2022	% tăng/ giảm
Tổng giá trị tài sản	471.017	476.839	(1,22)%
Doanh thu thuần	13.590	81.396	(83,30)%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.366	9.937	(86,25)%
Lợi nhuận khác	-	(60)	
Lợi nhuận trước thuế (LNTT)	1.365	9.877	(86,18)%
Lợi nhuận sau thuế (LNST)	1.161	7.913	(85,33)%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	3%	

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

STT	Các chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2022
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:		
1.1	+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ / Nợ ngắn hạn	1,66	1,68
1.2	+ Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ - Hàng tồn kho) / Nợ ngắn hạn	1,19	1,19
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:		
2.1	+ Hệ số nợ/Tổng tài sản	38,99	38,75%
2.2	+ Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	63,90	63,28%
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:		
3.1	+ Vòng quay hàng tồn kho Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,08	0,48
3.2	+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,03	0,17
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:		
4.1	+ Hệ số LNST/Doanh thu thuần	8,54	9,72%
4.2	+ Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu (ROE)	0,40	2,73%
4.3	+ Hệ số LNST / Tổng tài sản (ROA)	0,24	1,57%
4.4	+ Hệ số LN từ HĐKD/Doanh thu thuần	10,05	12,21%

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

a. Cổ phần tại thời điểm 31/12/2023

- + Vốn điều lệ: **138.587.140.0000 đồng**
- + Tổng số cổ phần: **13.858.714 CP**
- + Loại cổ phiếu đang lưu hành: **cổ phần phổ thông**
- + Số cổ phiếu tự do chuyển nhượng: **13.858.714 CP**

b. Cơ cấu cổ đông tại ngày 28/03/2024:

	Số cổ đông	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Cổ đông lớn
Cổ đông trong nước				
Cá nhân	358	8.508.294	61,39%	Ông Trần Văn Châu Số lượng và tỷ lệ cổ phần sở hữu: 1.328.893 CP – 9,59% Ông Phạm Đình Bá Duy Số lượng và tỷ lệ cổ phần sở hữu: 795.300 CP – 5,74%
Tổ chức	11	5.310.867	38,32%	Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH một thành viên (vốn nhà nước) Số lượng và tỷ lệ cổ phần sở hữu: 2.520.000 CP – 20,00% Công ty TNHH Thương mại N.T.P Số lượng và tỷ lệ cổ phần sở hữu: 1.441.330 CP – 10,40%
Cổ đông nước ngoài				
Cá nhân	21	34.106	0,25%	
Tổ chức	03	5.447	0,04%	

- Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu trong năm: **không có**
- Giao dịch cổ phiếu quỹ: **không có**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ✓ **Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động**
 - Số lượng lao động: 19 người
 - Thu nhập bình quân người lao động: 9.000.000 đồng/người/tháng
- ✓ **Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động**
 - Công ty luôn ý thức bảo vệ sức khỏe, đảm bảo an toàn lao động và phòng chống cháy nổ cho người lao động. Hàng năm, Công ty còn tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho người lao động và thực hiện đóng bảo hiểm đầy đủ cho

người lao động, Tổ chức các lớp tập huấn về an toàn vệ sinh lao động, phòng cháy chữa cháy.

- Ngoài ra, các chế độ chi phúc lợi khác dành cho người lao động được quy định cụ thể và công khai trong Thỏa ước lao động tập thể hàng năm của Công ty. Cụ thể, Công ty có quỹ khuyến học cho con cái CBNV; chương trình du lịch hè cho nhân viên và người thân; chính sách chăm lo đời sống như thưởng lễ, thăm hỏi ốm đau...; hỗ trợ ăn trưa, công tác phí, điện thoại liên lạc; đào tạo nghề nghiệp ngắn hạn, chuyên sâu, nâng cao tay nghề,...

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

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

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

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

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

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

III. **BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

1. **Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh**

Năm 2023 là năm rất khó khăn đối với Công ty dù không gặp khó khăn về tín dụng, trái phiếu nhưng Công ty gặp nhiều vướng mắc về pháp lý kéo dài

trong nhiều năm qua hiện vẫn chưa được tháo dỡ nên đến nay chưa có dự án mới nào của Công ty được triển khai thực hiện, điều này ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Việc thực hiện triển khai các dự án bị dừng lại và trong năm qua thị trường nhà đất bị đóng băng nên Công ty không có sản phẩm để đưa ra thị trường, điều này làm ảnh hưởng rất lớn đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty.

Trong năm, Công ty tập trung vào việc làm giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho khách hàng tại KDC III Bùi Minh Trực để thu hồi công nợ, duy trì hoạt động kinh doanh chủ yếu ở mảng cho thuê nhà đất. Điểm sáng của Công ty là tuy tình hình kinh doanh gặp nhiều khó khăn nhưng công ty vẫn đảm bảo công việc và thu nhập ổn định cho người lao động.

2. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài sản:

- Tài sản ngắn hạn: giảm 2,0% chủ yếu do giảm khoản tiền gửi ngân hàng và giảm hàng tồn kho do đã bán căn hộ Terra Royal.
- Tài sản dài hạn: tăng nhẹ 0,2% do trong năm Công ty ghi tăng bất động sản đã thi công trong kỳ.
- Hàng tồn kho giảm 4.20 % so với đầu năm, nguyên nhân do chuyển nhượng căn hộ tại dự án Terra Royal nhằm cơ cấu lại danh mục đầu tư.
- Vốn chủ sở hữu đạt 287,387 tỷ đồng, giảm 1,6% so với năm trước do lợi nhuận sau thuế năm 2023 giảm so với năm 2022.
- Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán: hệ số thanh toán ngắn hạn giảm nhẹ từ 1,68 xuống 1,66, hệ số thanh toán nhanh vẫn là 1,19. Thể hiện công ty kiểm soát tài chính vẫn khá tốt.
- Nhìn chung các chỉ tiêu tài chính vẫn ổn định và được kiểm soát tốt, không phát sinh các khoản nợ xấu, nợ khó đòi.

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 0,6% chủ yếu là do trong năm 2023 công ty không trích lập quỹ tiền lương dự phòng như năm 2022.
- Năm 2023, Công ty không phát sinh nợ dài hạn.
- Các chỉ tiêu tỷ trọng nợ trong cơ cấu vốn giảm cho thấy Công ty hoàn thành vào đưa vào khai thác, ghi nhận doanh thu các dự án đã triển khai. Giảm các khoản nợ người mua trả tiền trước, phải trả người bán ngắn hạn, chi phí phải

trả ngắn hạn khác cho thấy Công ty đã kiểm soát tốt dòng tiền kinh doanh và hạn chế sử dụng vốn vay ngân hàng, phù hợp với định hướng của Đại hội đồng cổ đông

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

- Công ty đã tiến hành điều chỉnh cơ cấu tổ chức, tinh gọn bộ máy quản lý nhằm tiết giảm chi phí, giảm các cấp quản lý trung gian và chồng chéo trong công việc giữa các phòng ban, nâng cao năng suất lao động, ứng dụng công nghệ 4.0 vào công tác quản trị Công ty.
- Ngoài ra Công ty chú trọng đào tạo, nâng cao năng lực chuyên môn của đội ngũ nhân lực; xây dựng văn hóa doanh nghiệp chuyên nghiệp, năng động, sáng tạo; quản lý và sử dụng tốt nguồn lực bên trong kết hợp với nguồn lực bên ngoài nhằm đạt hiệu quả cao nhất.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH NĂM 2024	
TỔNG DOANH THU	60 tỷ đồng
LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	9 tỷ đồng
CƠ TỨC CHIA CỔ ĐÔNG	Dự kiến 3%



- Năm 2024, tuy Luật đất đai đã được thông qua, nhưng vẫn còn chờ các Nghị định hướng dẫn của Chính phủ nên dự báo tình hình kinh doanh bất động sản vẫn còn nhiều khó khăn. Công ty sẽ tập trung vào việc tháo gỡ các vướng mắc về thủ tục pháp lý để có thể đưa các dự án vào thi công xây dựng, tạo nguồn doanh thu cho Công ty phát triển trong tương lai.
- Định hướng sắp tới, Công ty sẽ tiếp tục khai thác đưa ra thị trường các sản phẩm nhà ở tại các Khu dân cư Bùi Minh Trực Q8, các sản phẩm đất nền tại dự án Sabinco- Bình Dương, Vĩnh Long, Khu dân cư 28ha Nhơn Đức Nhà Bè và các dự án Khu chung cư phục vụ nhà ở thương mại, xã hội, thu nhập thấp và khai thác các mặt bằng, nhà và căn hộ chưa sử dụng để cho thuê nhằm tăng doanh thu, lợi nhuận đáp ứng được nhu cầu của xã hội, quyền lợi của doanh nghiệp và cổ đông.

- Ngay sau khi có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024, Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty sẽ thực thi quyền hạn và nhiệm vụ của mình theo đúng quy định Điều lệ Công ty, tập trung hoàn thành nhiệm vụ được Đại hội đồng cổ đông giao để đảm bảo cho sự phát triển của Công ty cũng như đảm bảo quyền lợi của tất cả các cổ đông và nhà đầu tư.
- Để hoàn thành các chỉ tiêu nêu trên, cần tập trung vào các giải pháp cụ thể sau:
 - ✓ Phân đầu tăng trưởng các chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận của Công ty.
 - ✓ Tiếp tục tái cơ cấu Công ty đảm bảo bộ máy có chuyên môn tốt, tinh gọn, hiệu quả để hoàn thành tốt nhiệm vụ do ĐHĐCĐ đề ra.
 - ✓ Tăng cường sự lãnh đạo, quản lý của Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty, xây dựng đơn vị đoàn kết thống nhất, phát huy tính chủ động sáng tạo, nâng cao trình độ chuyên môn, thực hiện nghiêm nội quy, quy chế của đơn vị, tích cực đóng góp mọi khả năng xây dựng Công ty ngày càng phát triển vươn lên.
 - ✓ Đẩy mạnh nghiên cứu, tìm kiếm và phát triển các dự án mới tại các vùng ngoại thành TPHCM và các tỉnh lân cận như Bình Dương, Long An, Vũng Tàu, Vĩnh Long, Đồng Nai ... nhằm tạo quỹ đất cho Công ty phát triển trong những năm tới.
 - ✓ Đa dạng hóa sản phẩm của Công ty như nhà phố, nhà vườn, căn hộ chung cư cao tầng phục vụ thương mại cho thuê có diện tích vừa và nhỏ phù hợp đối tượng khách hàng có thu nhập vừa và thấp theo nhu cầu thị trường. Cụ thể tiếp tục hoàn chỉnh thủ tục đầu tư và thi công dự án chung cư B Bùi Minh Trực III, kinh doanh các sản phẩm đất nền tại dự án Sabinco – Bình Dương, các căn hộ còn lại tại dự án Felisa Riverside, các sản phẩm đất nền tại Vĩnh Long, Phối hợp với các bên liên doanh giải quyết các vướng mắc về thủ tục đầu tư tại dự án 28 ha Nhơn Đức Nhà Bè, dự án Mộc Bài – Tây Ninh.
 - ✓ Lập kế hoạch sử dụng hiệu quả các nguồn vốn để đầu tư vào các dự án mới mang lại hiệu quả cao và phát triển công ty trong những năm sắp tới.
 - ✓ Xây dựng định mức và quản lý chặt chi phí sản xuất kinh doanh nhằm tiết kiệm trong chi phí, giảm giá thành, tăng lợi nhuận.
 - ✓ Đẩy mạnh các hoạt động quảng bá thương hiệu, mở rộng thị trường, nhằm thúc đẩy kinh doanh nâng cao thương hiệu CHOLONRES.

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

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

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

Nhìn chung, trong năm qua Ban lãnh đạo Công ty cùng toàn thể CBNV đã nỗ lực cố gắng nghiên cứu các giải pháp để giúp Công ty vượt qua những khó khăn trong giai đoạn hiện tại, Ban lãnh đạo đã tích cực liên hệ các cơ quan quản lý nhà nước nhằm giải quyết, tháo gỡ những vướng mắc về thủ tục đầu tư các dự án, tuy nhiên đây là khó khăn chung của bất động sản TPHCM và cả nước nên vẫn chưa thể giải quyết được. Điều này đã làm ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty không đạt kế hoạch Đại hội đồng cổ đông đưa ra.

Trong năm qua, Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo công ty đã tích cực tìm kiếm các dự án mới tại các quận huyện ngoại thành TPHCM và các tỉnh thành lân cận như Tây Ninh, Bình Dương, Vũng Tàu, Long An, Vĩnh Long,... để phát triển quỹ đất dự án mới của Công ty trong những năm sắp tới.

Định hướng, hoạch định kế hoạch sử dụng vốn tự có hiệu quả, vốn vay linh hoạt trong đầu tư dự án và xây dựng công trình, đem lại hiệu quả cao trong đầu tư công trình phát triển các dự án mới.

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 CBNV; quan tâm đến các hoạt động vì cộng đồng; tạo ra môi trường sống trong lành, an toàn, thân thiện môi trường cho các khu dân cư dự án của Công ty; xây dựng và củng cố niềm tin của khách hàng đối với thương hiệu, uy tín của Công ty.

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

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

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

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

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

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

Trong năm 2024, tình hình thị trường bất động sản dự báo còn gặp nhiều khó khăn do thủ tục pháp lý đầu tư vẫn chưa được cải thiện, Công ty sẽ gặp nhiều khó khăn trong hoạt động kinh doanh. Tuy nhiên, với sự nỗ lực cố gắng của Ban lãnh đạo cùng đội ngũ CBNV Công ty quyết tâm thực hiện hoàn thành các mục tiêu kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông đề ra.

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

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

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

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

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị

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

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

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

Trong năm 2023, các tiểu ban đã phát huy vai trò hỗ trợ và giúp việc cho Hội đồng quản trị với những công việc như sau:

Tiểu ban đầu tư	Tiểu ban pháp chế	Tiểu ban nhân sự và khen thưởng
<ul style="list-style-type: none"> - Tham mưu cho HĐQT về cập nhật tình hình thị trường bất động sản, xây dựng đề xây dựng kế hoạch kinh doanh phù hợp với nguồn lực tài chính và nhân sự của Công ty - Tiếp tục khảo sát thị trường, nghiên cứu đầu tư các dự án mới tại các Quận trung tâm và ngoại thành TPHCM, Huyện Nhà Bè, mở rộng địa bàn tại các tỉnh như Long An, Bình Dương, Vĩnh Long, Vũng Tàu... - Thực hiện hoàn thành thủ tục và sửa chữa mặt bằng văn phòng của Công ty khang trang, hiện đại hơn để đưa vào khai thác kinh doanh. 	<ul style="list-style-type: none"> - Tham gia soạn thảo, rà soát các hợp đồng mua bán, kinh doanh nhà, cho thuê mặt bằng công ty. - Tập trung đẩy mạnh liên hệ các cơ quan chức năng Thành phố để tháo gỡ các vướng mắc về thủ tục pháp lý trong quá trình triển khai các dự án mới của Công ty trong bối cảnh thị trường với nhiều dự án chậm triển khai do vướng mắc thủ tục. - Phối hợp với Công ty tư vấn Luật rà soát lại thủ tục pháp lý các dự án hiện hữu của Công ty như dự án 28ha Nhà Bè, Mộc Bài Tây Ninh, Đà Nẵng. - Thực hiện chia cổ tức cho cổ đông năm 2022. 	<ul style="list-style-type: none"> - Tham mưu đổi mới phong cách làm việc năng suất; nâng cao trình độ đội ngũ lao động; thay đổi mô hình các đơn vị hạch toán phụ thuộc chuyển thành mô hình các công ty liên kết hạch toán độc lập, hoặc thoái vốn, vừa tái cơ cấu tinh gọn bộ máy vừa nâng cao trách nhiệm, tính cạnh tranh thị trường. - Tham mưu cho Ban lãnh đạo về quy chế tiền lương, tiền thưởng, thỏa ước lao động nhằm đảm bảo tuân thủ Luật Bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn pháp luật khác

b. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

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

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

Trong năm, Hội đồng quản trị đã tổ chức 06 phiên họp để bàn bạc, thảo luận giải quyết những khó khăn, vướng mắc trong hoạt động kinh doanh của Công ty. Một số nội dung chính được thảo luận và quyết định tại các cuộc họp gồm có: định hướng hoạt động 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 2024 của Công ty; phê duyệt phương án đầu tư, triển khai tìm kiếm các 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 để Công ty trong hoạt động kinh doanh ngày càng hiệu quả hơn.

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

2. Ban kiểm soát

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

Ban kiểm soát cũng định kỳ trao đổi với Kế toán trưởng, phụ trách kế toán tại Công ty để nắm bắt, giám sát, đánh giá các số liệu hạch toán, phản ánh trên Báo cáo tài chính.

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 2023 là 780 triệu đồng/năm sau thuế TNCN.

- 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
 - Phụ trách IR: 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 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 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. Bổ nhiệm người phụ trách quản trị Công ty và người phụ trách Quan hệ nhà đầu tư (IR) nhằm tăng cường việc kết nối giữa nhà đầu tư và Công ty.

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

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán

Đơn vị kiểm toán độc lập:

- Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt.

Ý kiến kiểm toán độc lập: Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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 2023)

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



TRẦN VĂN CHÂU

