



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN  
118 Hưng Phú, P. Hưng Phú, Q8 – ĐT: 38557332-38547678

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 12 /BB-ĐHĐCĐ

**BIÊN BẢN CUỘC HỌP**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025 CỦA**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**

-----oOo-----

**A/ THÔNG TIN CHUNG:**

**1/ Thông tin công ty:**

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn
- Địa chỉ trụ sở chính: 118 Hưng Phú, Phường Hưng Phú, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Mã số doanh nghiệp: 0300450962
- Mã chứng khoán: RCL (HNX)

**2/ Thời gian họp: 9 giờ 00 phút, ngày 22 tháng 4 năm 2025**

**3/ Địa điểm họp: Hội trường Khách sạn Kỳ Hòa - số 238 đường 3 tháng 2, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.**

**4/ Điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông thường niên:**

Công ty đã thực hiện việc triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên theo đúng quy định của Luật Doanh nghiệp năm 2020, các văn bản pháp luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty.

Căn cứ kết quả báo cáo tư cách cổ đông tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông của Ban Kiểm soát vào lúc 9 giờ 02 phút ngày 22 tháng 4 năm 2025:

- Tổng số cổ đông dự họp và được ủy quyền dự họp là: 24 cổ đông, đại diện cho 11.745.142 cổ phần, tương ứng 84,75% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.
- Số cổ đông vắng mặt là: 357 cổ đông, đại diện cho 2.113.572 cổ phần, tương ứng 15,25% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

Phụ lục danh sách đăng ký cổ đông, đại diện cổ đông dự họp với số cổ phần và số phiếu bầu tương ứng được đính kèm theo Biên bản họp này.

Căn cứ vào những điều kiện nêu trên, cuộc họp của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn đã đủ điều kiện để tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

**B/ PHẦN NGHỊ THỨC:**

**1/ Giới thiệu Chủ tọa đoàn, bao gồm:**

- Ông: TRẦN VĂN CHÂU – Chủ tịch Hội đồng Quản trị - Chủ tọa Đại hội
- Ông : NGUYỄN BẢO HUY – Phó Tổng Giám đốc

**2/ Thư ký do Chủ tọa cử ra gồm:**

Bà: BÙI THỊ MINH HÒA - Thư ký Hội đồng quản trị

**3/ Ban kiểm phiếu do Chủ tọa đề nghị:**

- Bà Lê Thị Kim Xuyên – Phụ trách Kế toán - Trưởng ban
- Ông Đào Hồng Sơn – Phó phòng KTDA – Thư ký
- Bà Nguyễn Thị Thùy Trang – Nhân viên Phòng QTĐT – Ủy viên

**4/ Đại hội biểu quyết bằng phiếu biểu quyết bầu Chủ Tọa đoàn, Thư ký, Ban kiểm phiếu, cụ thể như sau:**

Kết quả biểu quyết bằng phiếu biểu quyết:

- Số cổ đông biểu quyết: 24 cổ đông
- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là: 11.745.142 cổ phần

| Tổng số phiếu biểu quyết | Tán thành  |       | Không tán thành |       | Không có ý kiến |       |
|--------------------------|------------|-------|-----------------|-------|-----------------|-------|
|                          | Số phiếu   | Tỷ lệ | Số phiếu        | Tỷ lệ | Số phiếu        | Tỷ lệ |
| 11.745.142               | 11.745.142 | 100%  | 0               | 0%    | 0               | 0%    |

**5/ Đại hội biểu quyết thông qua chương trình, nội dung cuộc họp và quy chế làm việc tại cuộc họp của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 bằng phiếu biểu quyết, cụ thể như sau:**

- Bà Lê Thị Luyến thông qua Chương trình, họp bao gồm các nội dung chính sau:
  - 1/Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024 và Định hướng hoạt động năm 2025
  - 2/ Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2024 và phương hướng kế hoạch năm 2025.
  - 3/Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2024.
  - 4/Báo cáo của Ban kiểm soát Công ty.
  - 5/Tờ trình chọn Công ty kiểm toán năm 2025.
  - 6/Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2024, kế hoạch phân phối năm 2025.
  - 7/ Tờ trình thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024.



8/ Tờ trình tăng tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa lên 50%.

9/ Tờ trình sửa đổi điều lệ Công ty

- Chủ tọa giới thiệu Bà Lê Thị Luyến thông qua Quy chế làm việc tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.
- Chủ tọa đề nghị Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) biểu quyết thông qua chương trình họp và Quy chế làm việc tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025. ĐHĐCĐ tiến hành biểu quyết bằng phương thức nộp Phiếu biểu quyết.

Kết quả biểu quyết bằng phiếu biểu quyết:

- Số cổ đông biểu quyết: 24 cổ đông
- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là: 11.745.142 cổ phần

| Tổng số phiếu biểu quyết | Tán thành  |       | Không tán thành |       | Không có ý kiến |       |
|--------------------------|------------|-------|-----------------|-------|-----------------|-------|
|                          | Số phiếu   | Tỷ lệ | Số phiếu        | Tỷ lệ | Số phiếu        | Tỷ lệ |
| 11.745.142               | 11.745.142 | 100%  | 0               | 0%    | 0               | 0%    |

#### **C/ CÁC NỘI DUNG TRÌNH BÀY TẠI ĐẠI HỘI:**

1/ Ông Trần Văn Châu đã đọc thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản năm 2024 và Định hướng hoạt động năm 2025.

2/ Ông Trần Tuấn Đạt đã đọc thông qua Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2024 và phương hướng kế hoạch năm 2025 với những nội dung chủ yếu như sau:

2.1/. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 với các chỉ tiêu sau :

Đơn vị tính : tỷ đồng

| STT | Chỉ tiêu             | Kế hoạch 2024 | Thực hiện 2024   | Tỷ lệ % |
|-----|----------------------|---------------|------------------|---------|
| 1   | Doanh thu            | 60            | 17,02            | 28,37%  |
| 2   | Lợi nhuận trước thuế | 9             | 1,87             | 20,78%  |
| 3   | Cổ tức               | 3%            | 2% bằng cổ phiếu | 66,67%  |

2.2/. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 :

Đơn vị tính : tỷ đồng

| STT | Chỉ tiêu             | Kế hoạch 2025 |
|-----|----------------------|---------------|
| 1   | Doanh thu:           | 50            |
| 2   | Lợi nhuận trước thuế | 9             |
| 3   | Cổ tức               | 3%            |

3/ Bà Lê Thị Kim Xuyên đọc thông qua Báo cáo quyết toán tài chính năm 2024 đã được kiểm toán.

4/ Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên đọc thông qua Báo cáo của Ban Kiểm soát Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn.

5/ Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên đọc thông qua Tờ trình chọn Công ty kiểm toán năm 2025.

6/ Ông Nguyễn Bảo Huy đọc Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2024, kế hoạch phân phối năm 2025

7/ Ông Nguyễn Bảo Huy đọc Tờ trình thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024.

8/ Ông Trần Tuấn Đạt đọc Tờ trình tăng tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa lên 50%.

9/ Ông Trần Tuấn Đạt đọc Tờ trình sửa đổi điều lệ Công ty.

**D/ ĐẠI HỘI THẢO LUẬN:**

- Cổ đông: thông qua các báo cáo của Công ty trình bày tại đại hội năm 2024 Công ty có đầu tư dự án mới Lalaland- Sa Đéc – Đồng Tháp, đề nghị chủ tọa đoàn giới thiệu rõ hơn thông tin về dự án.

- Chủ tọa đoàn:

+ Dự án Lalaland nằm tại xã Tân Quy Tây – Sa Đéc – Đồng Tháp có vị trí thuận lợi gần làng hoa Sa Đéc và UBND xã, hạ tầng giao thông tốt kết nối thuận lợi địa bàn xung quanh. Toàn dự án có tổng cộng 40 căn, được chủ đầu tư bán với giá ưu đãi cho Công ty 16 căn. Hiện đang chờ chính quyền địa phương cấp giấy chứng nhận (dự tính khoảng tháng 6) là có thể đưa vào khai thác. Dự án này có tiềm năng kinh doanh tốt và Công ty sử dụng nguồn vốn vay ngân hàng để đầu tư.

+ Hiện nay triển vọng phát triển trong thời gian tới của Công ty rất tốt do quỹ dự án của Công ty còn dồi dào (dự án Sabinco Bình Dương, dự án Khu B chung cư Bùi Minh Trực III, dự án tại Vĩnh Long, dự án Nhà Bè, Tây Ninh...). Vấn đề của Công ty hiện nay là phải tích cực liên hệ các cơ quan chức năng nhà nước tháo gỡ những khó khăn về pháp lý của các dự án để triển khai đầu tư xây dựng (dự án khu B Chung cư III BMT), bên cạnh đó phối hợp với các bên liên doanh tháo gỡ những vướng mắc tồn tại chưa giải quyết được của các dự án nhiều năm qua (Dự án Nhà Bè, Tây Ninh). Trong năm 2025, Công ty tập



trung vào việc khai thác các dự án đã hoàn chỉnh về thủ tục pháp lý như dự án ở Trung tâm hình chính Vĩnh Long, dự án Lalaland – Sa Đéc – Đồng Tháp, nếu thị trường thuận lợi và thủ tục pháp lý hoàn chỉnh sẽ triển khai kinh doanh dự án Tương Bình Hiệp – Thủ Dầu Một – Bình Dương.

+ Định hướng đầu tư phát triển của Công ty trong những năm tới là tập trung đầu tư vào những dự án có quy mô vừa phải, thời gian thu hồi vốn nhanh, có pháp lý rõ ràng, phù hợp với khả năng tài chính của Công ty.

+ Về việc phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2024: do năm 2023 Công ty không chia cổ tức cho cổ đông, nên năm 2024 mặc dù việc kinh doanh còn gặp nhiều khó khăn, lợi nhuận thấp nhưng Công ty vẫn cố gắng chia cổ tức cho cổ đông. Tuy nhiên do hiện nay Công ty còn đang vay ngân hàng để đầu tư dự án mới và nguồn tiền mặt của Công ty không còn nhiều nên đề nghị cổ đông chấp thuận việc chia cổ tức bằng cổ phiếu.

+ Về tăng tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty từ 0% lên 50%. Do năm 2023 Công ty đã xin giảm room nước ngoài xuống 0% nhằm đảm bảo tính hợp pháp (doanh nghiệp không có yếu tố sở hữu nước ngoài) khi thực hiện mua sản phẩm nhà phố, nhà của dân để bán lại. Tuy nhiên khi đã giảm tỷ lệ sở hữu nước ngoài về 0% vẫn không được các cơ quan chức năng cho phép các hoạt động giao dịch mua bán nhà đất của cá nhân sở hữu do thực tế vẫn còn cổ đông nước ngoài sở hữu cổ phiếu công ty. Do đó để tăng tính thanh khoản, thương hiệu và hấp dẫn của cổ phiếu công ty trên thị trường cũng như nâng cao giá trị của Công ty trong tương lai cần thiết phải mở room cho nhà đầu tư cổ phiếu nước ngoài tham gia giao dịch mua bán cổ phiếu của Công ty.

#### **E/ BIỂU QUYẾT CÁC NỘI DUNG XIN Ý KIẾN TẠI ĐẠI HỘI:**

Ông Trần Văn Châu – Chủ tọa Đại hội đã điều hành biểu quyết các nội dung xin ý kiến của Đại hội đồng cổ đông. Đại hội đồng cổ đông đã tiến hành biểu quyết đối các nội dung nêu tại Mục C nêu trên với kết quả như sau:

- Số cổ đông tham gia biểu quyết là: 24 cổ đông
- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là: 11.745.142 cổ phần

| Nội dung  | Số phiếu tán thành |       | Số phiếu không tán thành |       | Số phiếu không có ý kiến |       |
|---|--------------------|-------|--------------------------|-------|--------------------------|-------|
|   | Số phiếu           | Tỷ lệ | Số phiếu                 | Tỷ lệ | Số phiếu                 | Tỷ lệ |
| Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024 và Định hướng hoạt động năm 2025 | 11.745.142         | 100%  | 0                        | 0%    | 0                        | 0%    |



| Nội dung   | Số phiếu tán thành |        | Số phiếu không tán thành |        | Số phiếu không có ý kiến |       |
|--|--------------------|--------|--------------------------|--------|--------------------------|-------|
|  | Số phiếu           | Tỷ lệ  | Số phiếu                 | Tỷ lệ  | Số phiếu                 | Tỷ lệ |
| Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2024 và phương hướng kế hoạch năm 2025  | 11.745.142         | 100%   | 0                        | 0%     | 0                        | 0%    |
| Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2024   | 11.745.142         | 100%   | 0                        | 0%     | 0                        | 0%    |
| Báo cáo của Ban kiểm soát Công ty  | 11.745.142         | 100%   | 0                        | 0%     | 0                        | 0%    |
| Tờ trình chọn đơn vị kiểm toán năm 2025 và ủy quyền cho Ban Kiểm Soát và Hội đồng quản trị phối hợp quyết định lựa chọn, ký kết hợp đồng kiểm toán 2025  | 11.745.142         | 100%   | 0                        | 0%     | 0                        | 0%    |
| Phân phối lợi nhuận, Tổng quỹ tiền lương, thù lao HĐQT, BKS, TK, CBTT năm 2024   | 11.745.142         | 100%   | 0                        | 0%     | 0                        | 0%    |
| Phân phối lợi nhuận, Tổng quỹ tiền lương, thù lao HĐQT, BKS, TK, CBTT năm 2025   | 11.745.142         | 100%   | 0                        | 0%     | 0                        | 0%    |
| Tờ trình thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024.  | 8.973.142          | 76,40% | 2.772.000                | 23,60% | 0                        | 0%    |
| Tờ trình tăng tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa lên 50%.  | 11.745.142         | 100%   | 0                        | 0%     | 0                        | 0%    |
| Tờ trình sửa đổi điều lệ Công ty:<br>1/ Thông qua việc sửa đổi khoản 3 điều 2 chương II : Địa chỉ Công ty : số 118 Hưng Phú, Phường Hưng Phú, Quận 8, TPHCM.<br>2/ Thông qua việc sửa đổi khoản 1 Điều 5 chương IV của Điều lệ Công ty để ghi nhận mức vốn điều lệ mới trên cơ sở tổng mệnh giá số lượng cổ phần phổ thông thực tế được phát hành sau khi kết thúc đợt phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2024<br>3/ Thông qua thay đổi khoản 9 vào Điều 5, Chương IV của Điều lệ Công ty như sau:<br>“9. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn là 50%” | 11.745.142         | 100%   | 0                        | 0%     | 0                        | 0%    |
|  | 8.973.142          | 76,40% | 2.772.000                | 23,60% | 0                        | 0%    |
|  | 11.745.142         | 100%   | 0                        | 0%     | 0                        | 0%    |

#### F/ NGHỊ QUYẾT CỦA ĐẠI HỘI

Căn cứ kết quả biểu quyết nêu tại Mục E, Đại hội đồng cổ đông đã nhất trí thông qua toàn bộ nội dung nêu tại Mục B/5 của Biên bản họp này và giao cho Chủ tịch Hội đồng Quản trị thay mặt Đại hội đồng cổ đông ký ban hành Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông theo các nội dung đã được thông qua tại Biên bản họp này.

#### G/ THÔNG QUA BIÊN BẢN HỌP:

Thư ký đọc dự thảo Biên bản họp. Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua Biên bản họp bằng phiếu biểu quyết với tỷ lệ như sau:

- Số cổ đông tham gia biểu quyết là: 24 cổ đông
- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là: 11.745.142 cổ phần

| Tổng số phiếu biểu quyết | Tán thành  |       | Không tán thành |       | Không có ý kiến |       |
|--------------------------|------------|-------|-----------------|-------|-----------------|-------|
|                          | Số phiếu   | Tỷ lệ | Số phiếu        | Tỷ lệ | Số phiếu        | Tỷ lệ |
| 11.745.142               | 11.745.142 | 100%  | 0               | 0%    | 0               | 0%    |

Chủ tọa tuyên bố bế mạc Đại hội. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn kết thúc lúc 11 giờ 30 phút cùng ngày.

**THƯ KÝ**



**Bùi Thị Minh Hòa**

**CHỦ TỌA**



**Trần Văn Châu**

