



## ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

-----oOo-----

### Căn cứ vào:

- Luật Doanh nghiệp 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán 2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ Tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn đã được Đại hội đồng Cổ đông thông (“**Điều Lệ**”);
- Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 Số: 16 /BB-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 04 năm 2024.

### QUYẾT NGHỊ

**Điều 1:** Thông qua toàn bộ những nội dung sau:

1/ Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị nhiệm kỳ IV (2019-2024) và Định hướng hoạt động của Hội đồng quản trị nhiệm kỳ V (2024 – 2029).

2/ Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2023 và phương hướng kế hoạch năm 2024:

1.1/. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 với các chỉ tiêu sau :

Đơn vị tính : triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2023	Kế hoạch 2023	Tỷ lệ %
1	Doanh thu	14.604	60.000	24,34%
2	Lợi nhuận sau thuế	1.365	8.000	17,06%
3	Cổ tức	-	3%	0%

1.2/. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 :

Đơn vị tính : triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024
1	Doanh thu	60.000
2	Lợi nhuận trước thuế	9.000
3	Cổ tức	Dự kiến 3%

3/ Báo cáo quyết toán tài chính năm 2023 đã được kiểm toán.

4/ Báo cáo của Ban Kiểm soát Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn.

**5/ Tờ trình chọn đơn vị kiểm toán cho báo cáo tài chính năm 2024:**

Ủy quyền cho Ban Kiểm Soát và Hội đồng quản trị phối hợp quyết định lựa chọn, ký kết hợp đồng kiểm toán với một công ty kiểm toán độc lập đáp ứng các tiêu chí kiểm toán cho Công ty đại chúng theo quy định của Luật Chứng khoán, thuộc danh sách Công ty kiểm toán được chấp thuận của Ủy Ban Chứng Khoán Nhà nước, có tiền độ làm việc và mức chi phí phù hợp với thực tế hoạt động của Công ty, để tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty theo quy định.

**6/ Phân phối lợi nhuận năm 2023 như sau :**

6.1/ Phân phối lợi nhuận như sau :

- Lợi nhuận sau thuế năm 2023 : 1.160.720.473 đồng.
- Lợi nhuận còn lại các năm trước : 9.404.465.700 đồng
- Lũy kế lợi nhuận được phân phối : **10.565.186.173 đồng**

Phân phối như sau :

STT	Nội dung	Số tiền (đồng)
1	Chi phí hoạt động và thưởng HĐQT, BKS và BDH	474.800.000
2	Quỹ hỗ trợ hoạt động kinh doanh	553.900.000
3	Quỹ khen thưởng phúc lợi	633.000.000
4	Lũy kế lợi nhuận còn lại chuyển năm sau	8.903.486.173

**2 – Tổng quỹ tiền lương :**

- Tổng quỹ tiền lương năm 2023: 4.998.780.566 đồng.
- Lương Chủ tịch HĐQT chuyên trách : 780.000.000 đồng/năm sau thuế TNCN

**3 – Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký, và các bộ phận khác:**

- Thù lao HĐQT, Ban kiểm soát, Thư ký, Công bố thông tin, Quan hệ nhà đầu tư (IR) năm 2023 thực hiện: 564.000.000 đồng

**4 – Chia cổ tức năm 2023:**

Năm 2023 tình hình bất động sản gặp nhiều khó khăn về pháp lý, tín dụng và trái phiếu, trong đó các dự án của Công ty bị vướng thủ tục pháp lý nên doanh thu kinh doanh nhà và lợi nhuận của Công ty không đạt. Do đó Đại hội đồng cổ đông thông qua việc không chia cổ tức năm 2023.

**7/. Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:**

**1 – Phân phối lợi nhuận :** Lợi nhuận sau thuế dự kiến phân phối như sau :

- Tỷ lệ chia cổ tức : dự kiến 3 % /vốn điều lệ
- Các chi phí hoạt động và Quỹ khen thưởng phúc lợi: Không thay đổi so với tờ trình năm 2023



- Trường hợp vượt kế hoạch lợi nhuận thưởng 10% lợi nhuận vượt.

**2 – Tổng quỹ tiền lương và Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các bộ phận khác:**

- Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị căn cứ vào hiệu quả sản xuất kinh doanh để trích quỹ lương cho phù hợp với quy định chung.

- Lương Chủ tịch HĐQT chuyên trách và Thù lao HĐQT, BKS và các bộ phận khác: Không thay đổi so với tờ trình năm 2023.

**8/ Miễn nhiệm Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát nhiệm kỳ IV (2019 – 2024) và cơ cấu nhân sự Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát nhiệm kỳ V (2024 – 2029) như sau :**

8.1 Thống nhất miễn nhiệm HĐQT và BKS nhiệm kỳ IV (2019 – 2024).

8.2 Cơ cấu nhân sự HĐQT và BKS nhiệm kỳ V (2024 – 2029) như sau :

- Hội đồng quản trị : 05 thành viên

- Ban kiểm soát : 03 thành viên

8.3 Tiêu chuẩn và điều kiện làm thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát Công ty: Theo Quy chế bầu cử thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát nhiệm kỳ V(2024 – 2029) của Công ty đã ban hành.

**9/ Thông qua quy chế bầu cử thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát nhiệm kỳ V(2024 – 2029).**

**10/ Danh sách đề cử và ứng cử thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát nhiệm kỳ V(2024 – 2029) :**

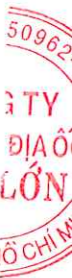
**10.1 Danh sách đề cử và ứng cử thành viên Hội đồng quản trị (Theo thứ tự A,B,C):**

- Bà : NGUYỄN ĐỖ NGỌC BẢO
- Ông : TRẦN VĂN CHÂU
- Ông : TRẦN TUẤN ĐẠT
- Ông : NGUYỄN BẢO HUY
- Bà : LÊ THỊ THANH NGÂN

**10.2 Danh sách đề cử và ứng cử thành viên Ban kiểm soát (Theo thứ tự A,B,C):**

- Bà : NGUYỄN THỊ NGỌC DUYÊN
- Ông : NGUYỄN XUÂN DŨNG
- Ông : NGUYỄN TẤN HUY

**11/ Kết quả bầu cử Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát nhiệm kỳ V (2024 – 2029) (có biên bản kiểm phiếu đính kèm) :**



**11.1 Hội đồng quản trị (Theo phiếu bầu từ cao xuống thấp):**

- Ông : TRẦN VĂN CHÂU
- Bà : LÊ THỊ THANH NGÂN
- Bà : NGUYỄN ĐỖ NGỌC BẢO
- Ông : TRẦN TUẤN ĐẠT
- Ông : NGUYỄN BẢO HUY

**11.2 Ban kiểm soát (Theo phiếu bầu từ cao xuống thấp):**

- Bà : NGUYỄN THỊ NGỌC DUYÊN
- Ông : NGUYỄN XUÂN DŨNG
- Ông : NGUYỄN TẤN HUY

**Điều 2:** Triển khai thực hiện Nghị quyết:

1/. Nghị quyết này có hiệu lực từ ngày 26 tháng 4 năm 2024.

2/. Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn và người đại diện theo pháp luật của Công ty có trách nhiệm chỉ đạo triển khai thực hiện Nghị quyết này theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình phù hợp với quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty.

**Nơi nhận :**

- Như điều 2 (để thực hiện)
- Lưu VP

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CÔNG TY  
CỔ PHẦN ĐỊA ỐC  
CHỢ LỚN**

**Trần Văn Châu**





**BIÊN BẢN CUỘC HỌP**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024 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 8, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Mã số doanh nghiệp: 0300450962
- Mã chứng khoán: RCL (HNX)

**2/ Thời gian họp:** 8 giờ 30 phút, ngày 26 tháng 4 năm 2024

**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 00 phút ngày 26 tháng 4 năm 2024:

- Tổng số cổ đông dự họp và được ủy quyền dự họp là: 28 cổ đông, đại diện cho 12.964.417 cổ phần, tương ứng 93,55% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.
- Số cổ đông vắng mặt là: 365 cổ đông, đại diện cho 894.297 cổ phần, tương ứng 6,45% 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 2024 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/ PHÂN NGHI 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 – Phó phòng Kế toán - Trưởng ban
- Ông Đào Hồng Sơn – Phó phòng KTDA – Thư ký
- Bà Nguyễn Thị Thùy Trang – Nhân viên Phòng QTĐT – Ủy viên
- Ông Phan Nhật Trung – Nhân viên Phòng QTĐT – Ủy viên
- Ông Nguyễn Thế Vinh – Nhân viên Phòng Kế toán - 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: 28 cổ đông
- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là: 12.964.417 cổ phần

Tổng số phiếu biểu quyết	Phiếu		Tán thành		Không tán thành		Không có ý kiến	
	Hợp lệ	Không hợp lệ	Số phiếu	Tỷ lệ	Số phiếu	Tỷ lệ	Số phiếu	Tỷ lệ
12.964.417	12.964.417	0	12.964.417	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 2024 bằng phiếu biểu quyết, cụ thể như sau:**

- Bà Lê Thị Luyên thông qua Chương trình, hợp bao gồm các nội dung chính sau:
  - 1/Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị nhiệm kỳ IV (2019-2024) và Định hướng hoạt động của Hội đồng quản trị nhiệm kỳ V (2024 – 2029)
  - 2/Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2023 và phương hướng kế hoạch năm 2024.
  - 3/Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2023.
  - 4/Báo cáo của Ban kiểm soát Công ty.
  - 5/Tờ trình chọn Công ty kiểm toán năm 2024.

6/Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2023, kế hoạch phân phối năm 2024.

7/Tờ trình miễn nhiệm Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát nhiệm kỳ IV (2019-2024) và bầu Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát nhiệm kỳ V (2024 – 2029).

8/Quy chế bầu cử thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát nhiệm kỳ V (2024 – 2029).

9/ Giới thiệu danh sách đề cử, ứng cử Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát nhiệm kỳ V (2024-2029).

10/ Đại hội tiến hành bầu cử Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát nhiệm kỳ V (2024 – 2029).

- 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 2024.
- Chủ tọa đề nghị Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) biểu quyết thông qua chương trình, nội dung cuộc họp và Quy chế làm việc tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024. 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: 28 cổ đông
- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là: 12.964.417 cổ phần

Tổng số phiếu biểu quyết	Phiếu		Tán thành		Không tán thành		Không có ý kiến	
	Hợp lệ	Không hợp lệ	Số phiếu	Tỷ lệ	Số phiếu	Tỷ lệ	Số phiếu	Tỷ lệ
12.964.417	12.964.417	0	12.964.417	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 trị nhiệm kỳ IV (2019-2024) và Định hướng hoạt động của Hội đồng quản trị nhiệm kỳ V (2024 – 2029).

2/ Ông Trần Tuấn Đạt đã đọc thông qua Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2023 và phương hướng kế hoạch năm 2024 với những nội dung chủ yếu như sau:

1.1/. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 với các chỉ tiêu sau :

Đơn vị tính : triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2023	Kế hoạch 2023	Tỷ lệ %
1	Doanh thu	14.604	60.000	24,34%
2	Lợi nhuận sau thuế	1.365	8.000	17,06%
3	Cổ tức	-	3%	0%

1.2/. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 :

Đơn vị tính : triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024
1	Doanh thu	60.000
2	Lợi nhuận trước thuế	9.000
3	Cổ tức	Dự kiến 3%

3/ Bà Lê Thị Kim Xuyên đọc thông qua Báo cáo quyết toán tài chính năm 2023 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 2024.

6/ Ông Nguyễn Bảo Huy đọc Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2023, kế hoạch phân phối năm 2024:

7/ Ông Trần Tuấn Đạt đọc Tờ trình miễn nhiệm Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát nhiệm kỳ IV (2019-2024) và bầu Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát nhiệm kỳ V (2024 - 2029).

Kết quả biểu quyết bằng phiếu biểu quyết:

- Số cổ đông biểu quyết: 28 cổ đông
- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là: 12.964.417 cổ phần

Tổng số phiếu biểu quyết	Phiếu		Tán thành		Không tán thành		Không có ý kiến	
	Hợp lệ	Không hợp lệ	Số phiếu	Tỷ lệ	Số phiếu	Tỷ lệ	Số phiếu	Tỷ lệ
12.964.417	12.964.417	0	12.964.417	100%	0	0%	0	0%



8/ Ông Trần Tuấn Đạt đọc thông qua Quy chế bầu cử thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát nhiệm kỳ V (2024 – 2029).

Kết quả biểu quyết bằng phiếu biểu quyết:

- Số cổ đông biểu quyết: 28 cổ đông
- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là: 12.964.417 cổ phần

Tổng số phiếu biểu quyết	Phiếu		Tán thành		Không tán thành		Không có ý kiến	
	Hợp lệ	Không hợp lệ	Số phiếu	Tỷ lệ	Số phiếu	Tỷ lệ	Số phiếu	Tỷ lệ
12.964.417	12.964.417	0	12.964.417	100%	0	0%	0	0%

9/ Ông Nguyễn Bảo Huy giới thiệu danh sách đề cử, ứng cử Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát nhiệm kỳ V (2024-2029).

9.1 Danh sách đề cử và ứng cử thành viên Hội đồng quản trị :

Đại hội đồng cổ đông đã thống nhất số lượng thành viên Hội đồng quản trị là 05 người. Qua danh sách đề cử và ứng cử. Hội đồng quản trị xin giới thiệu nhân sự tham gia Hội đồng quản trị nhiệm kỳ V (2024 – 2029) (Theo thứ tự A, B, C) như sau:

1. Bà: NGUYỄN ĐỖ NGỌC BẢO
2. Ông : TRẦN VĂN CHÂU
3. Ông : TRẦN TUẤN ĐẠT
4. Ông : NGUYỄN BẢO HUY
5. Bà : LÊ THỊ THANH NGÂN

Kính trình Đại hội cho ý kiến và biểu quyết bằng phiếu biểu quyết

Kết quả biểu quyết bằng phiếu biểu quyết:

- Số cổ đông biểu quyết: 28 cổ đông
- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là: 12.964.417 cổ phần

Tổng số phiếu biểu quyết	Phiếu		Tán thành		Không tán thành		Không có ý kiến	
	Hợp lệ	Không hợp lệ	Số phiếu	Tỷ lệ	Số phiếu	Tỷ lệ	Số phiếu	Tỷ lệ
12.964.417	12.964.417	0	12.964.417	100%	0	0%	0	0%

Danh sách ứng cử vào Hội đồng quản trị là 05 người gồm có:

1. Bà: NGUYỄN ĐỖ NGỌC BẢO
2. Ông : TRẦN VĂN CHÂU
3. Ông : TRẦN TUẤN ĐẠT
4. Ông : NGUYỄN BẢO HUY
5. Bà : LÊ THỊ THANH NGÂN

## 9.2 Danh sách đề cử và ứng cử thành viên Ban Kiểm soát :

Đại hội đồng cổ đông đã thống nhất số lượng thành viên Ban kiểm soát là 03 người. Qua danh sách đề cử và ứng cử. Hội đồng quản trị xin giới thiệu nhân sự tham gia Ban kiểm soát nhiệm kỳ V (2024 – 2029) (Theo thứ tự A, B, C) như sau:

1. Bà : NGUYỄN THỊ NGỌC DUYÊN
2. Ông : NGUYỄN XUÂN DŨNG
3. Ông : NGUYỄN TẤN HUY

Kính trình Đại hội cho ý kiến và biểu quyết bằng phiếu biểu quyết

- Số cổ đông biểu quyết: 28 cổ đông
- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là: 12.964.417 cổ phần

Tổng số phiếu biểu quyết	Phiếu		Tán thành		Không tán thành		Không có ý kiến	
	Hợp lệ	Không hợp lệ	Số phiếu	Tỷ lệ	Số phiếu	Tỷ lệ	Số phiếu	Tỷ lệ
12.964.417	12.964.417	0	12.964.417	100%	0	0%	0	0%

Danh sách ứng cử vào Hội đồng quản trị là 03 người gồm có:

4. Bà : NGUYỄN THỊ NGỌC DUYÊN
5. Ông : NGUYỄN XUÂN DŨNG
6. Ông : NGUYỄN TẤN HUY

10/ Bà Lê Thị Kim Xuyên hướng dẫn cách bầu cử và mời cổ đông tiến hành thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát nhiệm kỳ V (2024 – 2029).

**D/ Công bố kết quả bầu thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát nhiệm kỳ V (2024 – 2029).**

1/ Danh sách trúng cử thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ V (2024-2029) theo phiếu bầu từ cao xuống thấp như sau:

- Tổng số phiếu bầu : 28 phiếu tương đương 64.822.085 phiếu bầu

STT	Họ và tên	Số phiếu bầu	Tỷ lệ
1	Trần Văn Châu	17.203.761	26,540%
2	Lê Thị Thanh Ngân	14.081.268	21,72%
3	Nguyễn Đỗ Ngọc Bảo	11.588.098	17,88%
4	Trần Tuấn Đạt	11.428.829	17,63%
5	Nguyễn Bảo Huy	10.520.129	16,23%

2/ Danh sách trúng cử thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ V (2024-2029) theo phiếu bầu từ cao xuống thấp như sau:

- Tổng số phiếu bầu : 28 phiếu tương đương 38.893.251 phiếu bầu

STT	Họ và tên	Số phiếu bầu	Tỷ lệ
1	Nguyễn Thị Ngọc Duyên	13.518.265	34,76%
2	Nguyễn Xuân Dũng	12.688.147	32,62%
3	Nguyễn Tấn Huy	12.686.833	32,62%

**E/ ĐẠI HỘI THẢO LUẬN:**

- Cổ đông: trong nhiệm kỳ vừa qua Công ty bị ảnh hưởng nặng nề của 2 năm dịch bệnh covid và ảnh hưởng của thị trường bất động sản bị đóng băng nên có 1 số chỉ tiêu không đạt, có 1 số vấn đề về pháp lý của 1 số dự án bị kéo dài qua 2 nhiệm kỳ vẫn chưa giải quyết được như dự án Nhà Bè. Đề nghị Hội đồng quản trị có định hướng giải quyết vấn đề này trong nhiệm kỳ tới như thế nào và cho biết nguồn doanh thu của Công ty trong thời gian tới.

- Người đại diện vốn nhà nước : Không đồng ý với phương án không chia cổ tức năm 2023 và đề nghị mức chia cổ tức năm 2024 là 6% bằng tiền mặt

- Cổ đông : ngành địa ốc năm nay và tất cả các ngành nghề khác đều gặp khó khăn doanh thu giảm sút, phần lớn doanh nghiệp đều không chia cổ tức, do đó năm 2023 Cty có một số dự án chưa khai thác kinh doanh, nên lợi nhuận không đạt, không chia

cổ tức năm 2023 là phù hợp. Công ty NTP chuyên kinh doanh cung cấp các vật tư thiết bị chuyên ngành cấp nước có mối quan hệ với các đơn vị ngành cấp nước nhiều Tỉnh Thành cả nước nên có nhiều kinh nghiệm. Đây là ngành mà nhu cầu xã hội luôn cần thiết do đó nhiều khả năng phát triển rất tốt. Trong thời gian tới Công ty NTP sẽ thảo luận nghiên cứu phương án hợp tác với Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn để cả hai công ty cùng phát triển kinh doanh trong thời gian tới.

- Chủ tọa đoàn:

+ Trong hai năm nhiệm kỳ qua, dù Công ty có nhiều nỗ lực liên hệ với các cơ quan chức năng để giải quyết vướng mắc pháp lý các dự án nhưng do tình hình chung cả nước đang ban hành các nghị định, thông tư hướng dẫn nên các dự án vẫn chưa khai thác sản phẩm kinh doanh để có doanh thu được. Do đó năm 2023 là năm đầu tiên Công ty không chia cổ tức cho cổ đông, rất mong cổ đông chia sẻ cảm thông. Trong năm 2024, nhiệm kỳ sắp tới Công ty cần nỗ lực, cố gắng nhiều hơn để đạt kế hoạch doanh thu và lợi nhuận đã đề ra, Công ty sẽ tích cực giải quyết bán các lô đất tại Vĩnh Long, sau đó là kinh doanh bán các sản phẩm tại dự án Sabinco - Bình Dương để tạo nguồn doanh thu và lợi nhuận tốt để chia cổ tức cho cổ đông. Đồng thời Công ty tăng cường cho thuê mặt bằng, nhà đất chưa khai thác để tạo thêm nguồn thu.

+ Trong năm 2024, dự báo tình hình bất động sản còn gặp nhiều khó khăn do việc tháo gỡ vướng mắc pháp lý các dự án cần có thời gian. Do đó trong giai đoạn tới Công ty sẽ định hướng mở rộng ngành nghề kinh doanh mới. Trước hết Công ty sẽ trao đổi, nghiên cứu việc hợp tác với Công ty NTP về ngành nghề vật tư thiết bị ngành nước nhằm tạo doanh thu, lợi nhuận, công việc làm, mang lại lợi ích cho cổ đông để cổ đông có niềm tin vào sự phát triển Công ty trong thời gian tới.

**F/ 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: 28
- Tổng số phiếu biểu quyết là: 12.964.417

Nội dung	Số Phiếu		Số phiếu tán thành		Số phiếu không tán thành		Số phiếu không có ý kiến	
	Hợp lệ	Không hợp lệ	Số phiếu	Tỷ lệ	Số phiếu	Tỷ lệ	Số phiếu	Tỷ lệ
Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị nhiệm kỳ IV (2019-2024) và Định hướng hoạt động của Hội đồng quản trị nhiệm kỳ V (2024 – 2029)	12.964.417	0	12.964.417	100%	0	0%	0	0%
Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2023 và phương hướng kế hoạch năm 2024	12.964.417	0	12.964.417	100%	0	0%	0	0%
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2023	12.964.417	0	12.964.417	100%	0	0%	0	0%
Báo cáo của Ban kiểm soát Công ty	12.964.417	0	12.964.417	100%	0	0%	0	0%
Tờ trình chọn đơn vị kiểm toán năm 2024 và ủy quyền cho Ban Kiểm Soát và Hội đồng quản trị phối hợp quyết định lựa chọn, ký kết hợp đồng kiểm toán 2024	12.964.417	0	12.964.417	100%	0	0%	0	0%
Phân phối lợi nhuận, Tổng quỹ tiền lương, thù lao HĐQT, BKS, TK, CBTT năm 2023	12.964.417	0	12.964.417	100%	0	0%	0	0%
Không chia cổ tức năm 2023, và dự kiến chia cổ tức năm 2024 là 3%	12.964.417	0	10.192.417	78,62%	2.772.000	21,38%	0	0%
Phân phối lợi nhuận, Tổng quỹ tiền lương, thù lao HĐQT, BKS, TK, CBTT năm 2024	12.964.417	0	12.964.417	100%	0	0%	0	0%

#### G/ NGHỊ QUYẾT CỦA ĐẠI HỘI

Căn cứ kết quả biểu quyết nêu tại Mục F, 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.

#### H/ 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:

Tổng số phiếu biểu quyết	Phiếu		Tán thành		Không tán thành		Không có ý kiến	
	Hợp lệ	Không hợp lệ	Số phiếu	Tỷ lệ	Số phiếu	Tỷ lệ	Số phiếu	Tỷ lệ
12.964.417	12.964.417	0	12.964.417	100%	0	0%	0	0%

Chủ tọa tuyên bố bế mạc Đại hội. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn kết thúc lúc 11 giờ 30 phút cùng ngày.

**THƯ KÝ**



**Bùi Thị Minh Họa**

**CHỦ TỌA**



**Trần Văn Châu**





Số: 11 /BC-HĐQT

Tp.HCM, ngày 05 tháng 04 năm 2024

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN NHIỆM KỶ IV (2019-2024)  
ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NHIỆM KỶ V (2024-2029)  
(Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024)**

Thực hiện Chương trình Đại hội đồng cổ đông thường niên của năm tài chính 2024, Hội Đồng Quản Trị Công ty báo cáo với quý cổ đông về tình hình thực hiện nhiệm vụ của HĐQT trong năm 2024 và nhiệm kỳ IV (2019-2024); Định hướng hoạt động nhiệm kỳ V (2024-2029) như sau :

**I/ CÁC HOẠT ĐỘNG CHÍNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Trong năm 2023 và suốt nhiệm kỳ IV (2019-2024) tình hình chính trị, kinh tế, xã hội thế giới và trong nước diễn biến phức tạp, khó khăn. Đại dịch covid trong năm 2020-2021 đã tác động gây thiệt hại nặng nề đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp trên mọi lĩnh vực của nền kinh tế và đời sống của nhân dân. Đến năm 2022-2023 thì tình trạng lạm phát tăng cao, chiến tranh Nga -Ucraina đã gây ảnh hưởng đến kinh tế thế giới và nền kinh tế nước ta, xuất khẩu hàng hóa giảm sút dẫn đến nhiều Công ty bị đóng cửa, thu hẹp hoạt động kinh doanh, cắt giảm lao động. Từ giữa năm 2022 thị trường bất động sản thật sự trầm lắng và khó khăn. Hàng loạt các chính sách về thắt chặt tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp khiến cho ngành kinh doanh trong nước với hàng loạt doanh nghiệp bất động sản phải tạm đóng cửa vì thiếu vốn, đồng thời thủ tục đầu tư dự án còn gặp nhiều vướng mắc về pháp lý kéo dài đã làm ảnh hưởng khó khăn đến hầu hết các hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp bất động sản, nhiều doanh nghiệp bị đình trệ, giải thể. Điều này đã ảnh hưởng nhiều đến hoạt động kinh doanh của Công ty trong suốt thời gian qua.

Trong suốt nhiệm kỳ HĐQT đã tổ chức các phiên họp thường kỳ đảm bảo theo quy định của Điều lệ, ngoài ra còn tổ chức trao đổi bất thường để xin ý kiến bằng văn bản, thường xuyên trao đổi thông tin, kịp thời điều chỉnh một số nội dung chỉ đạo cho phù hợp tình hình thực tế của doanh nghiệp, tạo điều kiện, đôn đốc Ban TGĐ thực hiện các chủ trương nghị quyết của HĐQT.

Thường xuyên thực hiện việc kiểm tra, giám sát, chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc, bộ máy giúp việc của Công ty trong các mặt hoạt động. Đặc biệt trong lĩnh vực tài chính, việc chấp hành Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và Pháp luật của Nhà nước.

Trên cơ sở Nghị quyết được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm, HĐQT đã bám sát kế hoạch sản xuất kinh doanh từng năm, tổ chức chỉ đạo Ban điều hành Công ty ứng phó với những biến động bất thường tình hình kinh tế khó khăn trong nước và thế giới, kịp thời điều chỉnh linh hoạt, duy trì ổn định các mặt hoạt động đưa Công ty vượt qua những khó khăn thách thức phấn đấu thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch SXKD được Đại hội đồng cổ đông đề ra.



## 1/. Các hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023 và nhiệm kỳ IV(2019-2024):

Trong năm 2023, Hội đồng quản trị đã tổ chức 06 phiên họp để bàn bạc, thảo luận giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong mọi hoạt động của Công ty thuộc thẩm quyền của HĐQT. Ngoài ra, HĐQT duy trì chế độ họp định kỳ đánh giá hoạt động của Công ty nhằm kịp thời đưa ra những quyết định, chỉ đạo Ban điều hành thực hiện các nhiệm vụ kế hoạch, nghị quyết của HĐQT. Phối hợp với các tiểu ban trực thuộc Hội đồng Quản trị chuyên trách từng lĩnh vực để hỗ trợ Ban điều hành Công ty trong quá trình triển khai công việc.

Nhìn chung trong năm 2023 và nhiệm kỳ IV, HĐQT đã thực hiện tốt nhiệm vụ của mình theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty; những công việc chủ yếu đã thực hiện trong nhiệm kỳ IV như sau:

- Năm 2019 thực hiện việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ của công ty từ 75.593.580.000 đồng lên 125.989.300.000 đồng. Năm 2021 phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông vốn điều lệ tăng lên 138.587.140.000 đồng.
- Thực hiện các thủ tục giảm tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa về mức 0%
- Chỉ đạo đẩy mạnh phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như mở rộng địa bàn hoạt động, phát triển thêm dự án, tạo thêm quỹ đất kinh doanh cho Công ty trong thời gian tới, Công ty đã đẩy mạnh việc khảo sát thị trường, nghiên cứu đầu tư các dự án mới tại các Quận trung tâm và ngoại thành TPHCM như Củ Chi, Huyện Nhà Bè, mở rộng địa bàn tại các tỉnh như Vĩnh Long, Long An, Bình Dương, Tây Ninh, Vũng Tàu....
- Thực hiện thuê công ty Luật để tư vấn pháp lý về các dự án đầu tư, hợp đồng kinh tế và các mặt hoạt động kinh doanh của Công ty.
- 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 để tháo gỡ các vướng mắc.
- Thực hiện bầu bổ sung thay thế 01 thành viên Hội đồng quản trị và 01 thành viên Ban kiểm soát
- Thực hiện việc bổ nhiệm thêm 1 Phó Tổng giám đốc nhằm tăng cường Ban lãnh đạo trong điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.

## 2/. Về quản trị doanh nghiệp:

- Trong nhiệm kỳ Công ty từng bước đổi mới hoạt động quản lý theo hướng nâng cao năng lực quản trị điều hành, quản trị rủi ro, chuẩn hóa các quy trình, quy chế trong các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Thực hiện chức năng, nhiệm vụ được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, HĐQT đã ban hành nhiều văn bản để đưa các hoạt động của Công ty đi vào nề nếp dựa trên nguyên tắc tập trung dân chủ, phù hợp với quy định của pháp luật.
- 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 được Bộ Tài chính chấp thuận và ĐHCĐ thông qua.

## NHÂN XÉT ĐÁNH GIÁ CHUNG:

Trong nhiệm kỳ hoạt động của HĐQT đều tuân thủ theo Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ tổ chức và Quy chế hoạt động của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT Công ty. Các phiên họp của HĐQT đều được chuẩn bị kỹ lưỡng, nghiêm túc, đáp ứng được yêu cầu của cổ đông; trong các phiên họp có mời Ban kiểm soát Công ty dự. Nghị quyết của các phiên họp được công bố phổ biến công khai để triển khai thực hiện. Thông



qua việc thực hiện công bố thông tin góp phần nâng cao trách nhiệm của HĐQT trước cổ đông, tạo điều kiện cho các cổ đông giám sát hoạt động của HĐQT.

Trong nhiệm kỳ qua Hội đồng quản trị đã chỉ đạo việc thực hiện thủ tục chuyển sang sản giao dịch chứng khoán TP HCM và phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động (ESOP). Tuy nhiên do điều kiện khách quan về chính sách và thị trường chưa phù hợp nên 2 chương trình trên chưa thực hiện được.

Nhìn chung hoạt động của HĐQT nhiệm kỳ IV (2019-2024) đã tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật, chuẩn mực kế toán, điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và các quy định hiện hành khác. Thông qua Đại hội này, HĐQT Công ty trân trọng cảm ơn Ban điều hành, toàn thể người lao động trong Công ty và quý vị cổ đông đã dành tất cả những tình cảm, trí tuệ cho Công ty với mong muốn xây dựng uy tín thương hiệu Công ty và từng bước phát triển bền vững.

## PHẦN II

### **ĐỊNH HƯỚNG NHIỆM VỤ NĂM 2024 VÀ NHIỆM KỶ V (2024-2029)**

Năm 2024 và các năm tiếp theo, dự báo tình hình kinh tế thế giới và trong nước tiếp tục khó khăn do tình hình chính trị thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp, chiến tranh vẫn căng thẳng leo thang. Trong lĩnh vực bất động sản mặc dù Luật đất đai và các luật khác liên quan đã được thông qua nhưng vẫn chờ các văn bản hướng dẫn của Chính phủ nên chưa thể giải quyết những vướng mắc khó khăn về thủ tục pháp lý của các dự án. Đây là những thách thức nhưng cũng là cơ hội cho Công ty trong thời gian tới, do Công ty không vướng mắc về tín dụng và trái phiếu nhưng Công ty phải cố gắng nỗ lực hoàn chỉnh hồ sơ pháp lý để nhanh chóng triển khai các dự án còn lại của Công ty như dự án Chung cư B Bùi Minh Trực Quận 8, dự án Nhơn Đức Nhà Bè,.. Đồng thời Công ty tiếp tục khai thác kinh doanh các sản phẩm đã đầy đủ pháp lý như: đất nền tại dự án Sabinco - Tỉnh Bình Dương và các sản phẩm đất nền ở TP.Vĩnh Long để quay nhanh vòng vốn, tạo thêm nguồn doanh thu Công ty vào những năm sắp tới. Ngoài ra, Công ty cũng tiếp tục mở rộng đẩy mạnh hoạt động kinh doanh đầu tư thêm các dự án tại các huyện ngoại thành TP và các địa bàn lân cận như Long An, Vĩnh Long, Bình Dương, Tây Ninh, Bà Rịa-Vũng Tàu, Bình Thuận ... để tìm kiếm thêm cơ hội đầu tư, phát triển dự án mới.

Một số chỉ tiêu nhiệm kỳ V (2024-2029) chủ yếu như sau:

- Tổng doanh thu tăng trung bình: Từ 30%/năm
- Chỉ tiêu lợi nhuận / Vốn chủ sở hữu: Từ 4%/ năm
- Cổ tức bình quân: Từ 6% /năm

Để hoàn thành các chỉ tiêu nêu trên, Hội đồng quản trị cần tập trung vào các giải pháp cụ thể sau:

- Giám sát chặt chẽ và kịp thời chỉ đạo 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 của HĐQT.

- Phối hợp với Ban kiểm soát tăng cường quản trị rủi ro và hoàn thiện cơ chế hoạt động Công ty.

- Tổ chức tốt các phiên họp thường kỳ để bàn bạc, thảo luận, điều chỉnh kịp thời và thông qua các báo cáo, kế hoạch của Ban Tổng Giám đốc.

- Đẩy mạnh tìm kiếm các dự án mới tại các địa bàn ngoại thành TP HCM và các tỉnh lân cận ... nhằm tăng quỹ đất của Công ty để phát triển các dự án mới trong những



năm tiếp theo. Hợp tác liên kết với các đơn vị môi giới tìm kiếm các căn hộ, đất nền pháp lý đầy đủ, phù hợp với tài chính của Công ty để đầu tư, tạo doanh thu cho Công ty.

- Nghiên cứu việc đầu tư vào các ngành nghề kinh doanh mới phù hợp với điều kiện năng lực và khả năng tài chính của Công ty.

- Xây dựng kế hoạch tài chính phù hợp nhằm chủ động trong việc sử dụng nguồn vốn có hiệu quả, đảm bảo lợi ích chính đáng của cổ đông.

- 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.

- Thực hiện việc công bố thông tin theo quy định của pháp luật. 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 quy định.

- Thực hiện việc đào tạo, nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ phù hợp với nhu cầu thực tế và yêu cầu công việc đòi hỏi, đảm bảo đáp ứng được yêu cầu ngày càng cao về công nghệ kỹ thuật. Tuyển dụng các cán bộ nhân viên có trình độ chuyên môn nghiệp vụ, năng lực giỏi. Tăng cường tính chuyên nghiệp, phối hợp làm việc nhóm giữa các phòng ban và CBNV của công ty, đoàn kết hỗ trợ nhau để cùng hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch của Công ty.

Kính thưa đại hội:

Trên đây là một số nội dung trọng tâm về hoạt động của HĐQT năm tài chính 2024 và định hướng hoạt động nhiệm kỳ V (2024-2029). Nhân dịp này, Hội đồng quản trị xin chân thành cảm ơn sự giúp đỡ, hợp tác, phối hợp hoạt động của Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, các tổ chức đoàn thể trong Công ty, quý cổ đông, nhà đầu tư và toàn thể CBNV Công ty đối với hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm qua.

**Nơi nhận :**  
- HĐQT, Ban TGD Cty  
- Lưu

**TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HĐQT**



**Trần Văn Châu**



Số: 02 /BC-CTY

Tp.HCM, ngày 04 tháng 04 năm 2024

**BÁO CÁO TỔNG KẾT  
KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÔNG TÁC SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM  
2023 & PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2024**

**PHẦN I: KẾT QUẢ THỰC HIỆN  
CÔNG TÁC KINH DOANH NĂM 2023**

**I/ KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2023:**

**A/ Đặc điểm tình hình:**

Năm 2023 là năm rất khó khăn đối với các doanh nghiệp bất động sản do thị trường bị đình trệ, 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 cũng bị Nhà nước kiểm soát chặt chẽ, các Công ty gặp nhiều khó khăn trong việc huy động trái phiếu mới và thanh toán các khoản trái phiếu đến hạn. Năm 2003 Quốc Hội đã ban hành một số Luật liên quan đến thị trường bất động sản đồng thời 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 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.

**B/ Các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh thực hiện trong năm 2023 như sau :**

Đơn vị tính : triệu đồng

STT	Chi tiêu	Thực hiện 2023	Kế hoạch 2023	Tỷ lệ %
1	Doanh thu	14.604	60.000	24,34%
2	Lợi nhuận trước thuế	1.365	8.000	17,06%
3	Cổ tức	-	3%	0%

**1. Công tác đầu tư dự án:**

- Dự án chung cư 99 Bến Bình Đông (l'elisa Riverside): liên hệ Sở Tài nguyên môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm chủ quyền cho khách hàng.
- Khu chung cư B Bùi Minh Trực: Thực hiện các thủ tục điều chỉnh quy hoạch tại các cơ quan chức năng.



- Dự án khu nhà ở II, III Bùi Minh Trực: tiếp tục liên hệ các cơ quan chức năng làm chủ quyền nhà cho khách hang

- Dự án Sabinco – Bình Dương: Phối hợp với chủ đầu tư hoàn chỉnh pháp lý của dự án để đưa vào khai thác kinh doanh.

- Dự án bất động sản tại tỉnh Vĩnh Long: thực hiện đầu tư các nền đất tại Thành phố Vĩnh Long và Huyện Long Hồ với tổng diện tích đất sạch là 6.928 m<sup>2</sup>.

Các dự án liên doanh liên kết như khu dân cư Nhơn Đức- Nhà Bè, Khu dân cư phía Nam đường Xuyên Á Mộc Bài - Tây Ninh , hiện đều vướng thủ tục pháp lý, đóng tiền sử dụng đất nên chưa thể triển khai thực hiện.

Năm 2023 Công ty đã triển khai việc sửa chữa mặt bằng văn phòng của Công ty khang trang, hiện đại hơn và lập phương án khai thác kinh doanh để đạt hiệu quả cao hơn.

## **2. Công tác kinh doanh nhà :**

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 mới để đưa ra thị trường, doanh thu của Công ty chủ yếu từ việc cho thuê các mặt bằng.

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.

## **PHẦN II: PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2024**

Năm 2024, tuy Luật đất đai đã được Quốc Hội 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

### **I/ NHỮNG CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH NĂM 2024:**

Đơn vị tính : triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024
1	Doanh thu	60.000
2	Lợi nhuận trước thuế	9.000
3	Cổ tức	Dự kiến 3%

### **II/ NHỮNG CÔNG TÁC CHỦ YẾU:**

#### **1. Công tác đầu tư dự án:**

- Dự án chung cư 99 Bến Bình Đông (Felisa Riverside): Tiếp tục khai thác kinh doanh các căn hộ chung cư còn lại khi được phép, đồng thời

liên hệ Sở Tài nguyên môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm chủ quyền cho khách hàng.

- Khu chung cư B Khu III Bùi Minh Trực: Xin ý kiến các cơ quan về điều chỉnh quyết định giao đất, điều chỉnh thiết kế và phê duyệt dự án để tính toán hiệu quả đầu tư và khai thác kinh doanh. Tiến hành các thủ tục điều chỉnh quy hoạch phân khu 1/2000 để được chấp thuận đầu tư, nộp tiền sử dụng đất.

- Dự án Sabinco – Bình Dương: phối hợp với chủ đầu tư dự án đẩy nhanh hoàn thiện hạ tầng để nhanh chóng đưa vào khai thác kinh doanh.

- Dự án tại tỉnh Vĩnh Long: đưa vào khai thác kinh doanh các khu đất tại Huyện Long Hồ - Vĩnh Long nhằm tạo doanh thu và nguồn tài chính để Công ty đầu tư vào các dự án mới.

- Hoàn thành sửa chữa mặt bằng văn phòng của Công ty đưa vào khai thác kinh doanh cho thuê để tạo nguồn thu cho Công ty.

- Phối hợp với các Công ty liên doanh tháo gỡ các vướng mắc về thủ tục pháp lý đối với các dự án liên doanh liên kết

## 2. Công tác kinh doanh nhà và công tác khác:

Năm 2024, dự báo tình hình kinh doanh của Công ty còn gặp nhiều khó khăn do các dự án của Công ty đang bị vướng mắc thủ tục pháp lý nên chưa thể triển khai thi công và kinh doanh được. Do đó doanh thu trong năm Công ty chủ yếu là khai thác kinh doanh những sản phẩm đã có đầy đủ giấy tờ pháp lý như : đất nền tại TP Vĩnh Long, dự án Sabinco -- Bình Dương .

Năm 2024 Công ty sẽ tập trung đẩy mạnh việc liên hệ hợp tác với các Sản giao dịch bất động sản, các đơn vị môi giới nhằm tìm kiếm các căn hộ, đất nền pháp lý đầy đủ, phù hợp với tài chính của Công ty để đầu tư, tạo doanh thu cho Công ty. Tiếp tục đẩy mạnh tìm kiếm các dự án mới, có hiệu quả để khai thác kinh doanh tại các quận huyện trong Thành phố và các tỉnh thành lân cận, nhằm đảm bảo Công ty phát triển ổn định trong những năm tiếp theo.

Đẩy mạnh thực hiện công tác làm chủ quyền nhà cho người dân tại các dự án khu dân cư II, III Bùi Minh Trực và chung cư Xóm Đầm Quận 8 nhằm thu hồi công nợ cho Công ty.

Tiếp tục khai thác các mặt bằng, nhà và căn hộ chưa kinh doanh để cho thuê tạo thêm nguồn doanh thu cho Công ty.

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Nơi nhận :  
- HĐQT, Ban TGD Cty  
- Lưu



TRẦN TUẤN DẠT





BAN KIỂM SOÁT

Tp. HCM, ngày 04 tháng 04 năm 2024

**BÁO CÁO**  
**CỦA BAN KIỂM SOÁT CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**  
**TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024**

- Căn cứ vào Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội nước CH XHCN Việt Nam;
- Căn cứ chức năng nhiệm vụ của Ban Kiểm soát quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty CP Địa Ốc Chợ Lớn đã được kiểm toán và xác nhận bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) phát hành ngày 26/03/2024.

Ban kiểm soát (“BKS”) Công ty CP Địa Ốc Chợ Lớn (“Công ty”) xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 về việc thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được giao của Ban Kiểm soát Công ty CP Địa Ốc Chợ Lớn trong năm 2023 và kế hoạch hoạt động cho năm 2024 như sau:

**I. Báo cáo hoạt động của BKS**

**1. Tình hình nhân sự BKS:**

BKS của Công ty trong năm 2023 gồm các thành viên như sau:

- Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên - Trưởng ban
- Bà Trần Ngọc Lan - Thành viên
- Ông Nguyễn Xuân Dũng - Thành viên

**2. Các hoạt động của BKS trong năm 2023:**

BKS đã tổ chức các cuộc họp và làm việc trực tuyến để thống nhất thông qua các chương trình, nội dung làm việc và hoạt động sau:

- Thông qua chương trình làm việc với Phòng Kế toán và nội dung thẩm định đối với Báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2023 của Công ty để đánh giá sự khách quan, hợp lý, trung thực và phù hợp với các chuẩn mực, chế độ và chính sách Kế toán hiện hành;
- Thông qua các nội dung, đánh giá, kiến nghị, đề xuất trong báo cáo của BKS gửi cho Hội Đồng Quản Trị (“HĐQT”) Công ty về nội dung thẩm định, đánh giá của BKS đối với tình hình hoạt động và báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2023;
- Thông qua chương trình làm việc với Phòng Kế toán và nội dung thẩm định đối với Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023 của Công ty do Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) phát hành để

đánh giá sự khách quan, hợp lý, trung thực và tuân thủ các chuẩn mực, chế độ và chính sách Kế toán hiện hành;

- Thông quan các nội dung, đánh giá, kiến nghị, đề xuất trong báo cáo của BKS gửi cho HĐQT Công ty về nội dung thẩm định, đánh giá của BKS đối với tình hình hoạt động và báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023;
- Thống nhất thông qua nội dung báo cáo của BKS trình Đại hội cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty;
- Tham gia và có ý kiến về những nội dung các cuộc họp của HĐQT và BGD Công ty;
- Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty;

### 3. **Thù lao và chi phí hoạt động của BKS trong năm 2023:**

Về thù lao của BKS năm 2023:

- Đối với các Kiểm soát viên mức thù lao (bao gồm thuế Thu nhập cá nhân) là 3.000.000 đồng/người/tháng.
- Đối với Trưởng Ban Kiểm soát mức thù lao (bao gồm thuế Thu nhập cá nhân) là 5.000.000 đồng/người/tháng.

Về chi phí hoạt động của BKS năm 2023: tuân thủ theo Quy định và Quy chế chi tiêu nội bộ của Công ty.

## II. Báo cáo kết quả giám sát, thẩm định của BKS đối với HĐQT, Ban TGD và Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023

### 1. Kết quả giám sát, thẩm định Báo cáo tài chính và Kết quả kinh doanh năm 2023 của Công ty:

#### 1.1 **Tình hình tuân thủ pháp luật, các chuẩn mực và quy định về công tác kế toán:**

- Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính và các văn bản bổ sung, sửa đổi và hướng dẫn chế độ kế toán của Bộ Tài Chính;
- Báo cáo tài chính của Công ty phản ánh trung thực hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2023, và tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài Chính ban hành đã được kiểm toán xác nhận;
- Báo cáo tài chính của Công ty đã được lập đầy đủ, kịp thời, các thông tin về tình hình tài chính được công bố và thuyết minh một cách rõ ràng đáp ứng được yêu cầu của các cơ quan hữu quan và nhà đầu tư;
- Về báo cáo quyết toán với cơ quan thuế: hàng năm Công ty thực hiện kê khai báo cáo quyết toán thuế với cơ quan thuế theo quy định.

#### 1.2 **Kết quả thẩm định về Báo cáo tài chính và Kết quả kinh doanh năm 2023 của Công ty:**

##### a. **Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023:**

Tóm tắt kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty đến ngày 31/12/2023 như sau:

Dvt: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Số thực hiện	Kế hoạch năm	Tỷ lệ
----------	--------------	--------------	-------



	năm 2023	2023	thực hiện (%)
Tổng doanh thu và thu nhập khác	14,60	60,00	24,34
LN trước thuế	1,37	8,00	17,13

Năm 2023, doanh thu của Công ty chỉ đạt 14,60 tỷ đồng tương đương 24,34% so với kế hoạch năm, lợi nhuận trước thuế đạt 1,37 tỷ đồng bằng 17,13% kế hoạch năm, có thể nói mức doanh thu và lợi nhuận sau thuế năm 2023 là mức thấp nhất trong gần 10 năm hoạt động gần đây của Công ty, cho thấy sự khó khăn về định hướng phát triển và hoạt động của Công ty trong bối cảnh trầm lắng của ngành kinh doanh bất động sản nói riêng và nền kinh tế nói chung của năm 2023.

**b. Tình hình Tài sản và Nguồn vốn chủ sở hữu:**

Đvt: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	SỐ ĐẦU KỲ
<b>Tổng Tài sản</b>	<b>471,02</b>	<b>476,84</b>
Trong đó:		
Tài sản ngắn hạn	304,78	310,88
Tài sản dài hạn	166,24	165,96
<b>Tổng Nguồn vốn</b>	<b>471,02</b>	<b>476,84</b>
Trong đó:		
Nợ ngắn hạn	183,63	184,79
Nợ dài hạn	0	0
Vốn chủ sở hữu	287,39	292,05

Tổng tài sản năm 2023 của Công ty đã giảm hơn 5,82 tỷ đồng, trong đó tài sản ngắn hạn giảm 6,10 tỷ đồng, tài sản dài hạn tăng 0,28 tỷ đồng, chủ yếu là do:

- ✓ Tiền và các khoản tương đương tiền giảm 4,36 tỷ đồng so với đầu kỳ, do chủ yếu trong kỳ Công ty đã giảm các khoản gửi tiết kiệm với thời hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng tương ứng 5,09 tỷ đồng;
- ✓ Phải thu ngắn hạn của khách hàng đạt 77,60 tỷ đồng, tăng 1,57 tỷ đồng so với đầu kỳ do phát sinh khoản phải thu dự án Tera Royal đã thực hiện bán trong kỳ;
- ✓ Hàng tồn kho giảm 3,80 tỷ đồng so với đầu kỳ do trong kỳ Công ty đã xuất bán hết dự án Terra Royal đã đầu tư kỳ trước;
- ✓ Bất động sản đầu tư tăng 1,94 tỷ đồng do phát sinh ghi tăng bất động sản đầu tư cho căn số 55 đường số 12 đã thi công và hoàn thành trong kỳ (tăng 3,99 tỷ đồng) và đồng thời hạch toán tăng giá trị khấu hao theo quy định (tăng 2,05 tỷ đồng) so với đầu kỳ.
- ✓ Tài sản dở dang dài hạn giảm 1,16 tỷ đồng do đã thi công và hoàn thành, căn số 55 đường số 12 khu dân cư 3 Bùi Minh Trực P5, Q8 và chuyển qua ghi nhận hạch toán tăng bất động sản đầu tư theo quy định.

Trương ứng, tổng nguồn vốn của Công ty trong năm 2023 cũng giảm hơn 5,82 tỷ đồng chủ yếu do:

- ✓ Nợ ngắn hạn giảm 1,16 tỷ đồng so với đầu kỳ chủ yếu là do Phải trả người bán ngắn hạn giảm 0,39 tỷ đồng để thanh toán cho các khoản phải trả cho Công ty TNHH Xây Dựng An Phú Gia 0,3 tỷ đồng, Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh nhà 0,21 tỷ đồng; Phải trả người lao động giảm 0,87 tỷ đồng do trong kỳ Công ty đã chi trả quỹ lương dự phòng đã trích cho người lao động; Phải trả ngắn hạn khác giảm 0,68 tỷ đồng do đã thực hiện phân phối lợi nhuận và chi trong kỳ đối với Quỹ thưởng đơn vị, cá nhân hoàn thành kế hoạch; và chi kinh phí bảo trì chung cư Felisa theo kế hoạch.

Tổng Vốn chủ sở hữu đến 31/12/2023 đạt 287,39 tỷ đồng giảm 4,66 tỷ đồng do trong kỳ Công ty đã thực hiện phân bổ 5,82 tỷ đồng lợi nhuận năm trước để phân phối chia cổ tức (4,16 tỷ đồng), trích quỹ khen thưởng và phúc lợi (0,63 tỷ đồng), quỹ hoạt động và thưởng Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát (0,47 tỷ đồng), trích quỹ hỗ trợ kinh doanh (0,55 tỷ đồng) trong kỳ theo quy định.

Số liệu chi tiết tại ngày 31/12/2023 như sau:

- + Vốn điều lệ: 138,59 tỷ đồng bao gồm:
  - Vốn nhà nước (Tổng Cty Địa ốc Sài Gòn): 27,72 tỷ đồng, tỷ lệ 20%.
  - Cổ đông khác: 110,87 tỷ đồng, tỷ lệ 80%.
- + Thặng dư vốn cổ phần: 22,39 tỷ đồng
- + Quỹ đầu tư phát triển: 107,77 tỷ đồng.
- + Quỹ khác: 8,06 tỷ đồng.
- + LN chưa phân phối: 10,57 tỷ đồng.

Từ đầu năm 2023 thị trường bất động sản thật sự trầm lắng và khó khăn. Hàng loạt các chính sách về thắt chặt tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp khiến cho ngành kinh doanh trong nước với hàng loạt doanh nghiệp bất động sản phải tạm đóng cửa vì thiếu vốn. Theo số liệu từ Tổng Cục thống kê (Bộ Kế hoạch Đầu tư), trong 11 tháng năm 2023, có 1.160 doanh nghiệp bất động sản rời khỏi thị trường. Cùng với việc đóng cửa, tạm dừng hoạt động hàng loạt doanh nghiệp bất động sản lớn cũng đang thực hiện cơ cấu lại bộ máy, giải thể công ty con, cắt giảm nhân sự ... Do đó, nếu xét về khả năng quản lý tài chính và sự ổn định trong hoạt động thì Công ty (vướng mắc chủ yếu là đang tập trung xử lý các vướng mắc về thủ tục pháp lý ở một số dự án) vẫn là một điểm sáng của ngành bất động sản, từ đó cũng cho thấy tầm nhìn chiến lược và chính sách kinh doanh an toàn, hiệu quả của HĐQT và Ban Giám Đốc ("BGĐ") trong năm qua là một nỗ lực đáng khích lệ, Công ty vẫn có lợi nhuận và đảm bảo được công việc cho người lao động.

## 2. *Đánh giá công tác quản lý, điều hành của HĐQT và BTGD trong năm 2023*

BKS nhận định HĐQT và BGĐ Công ty trong năm 2023 đã hoàn thành vai trò, chức trách, nhiệm vụ điều hành của mình trong khuôn khổ pháp lý hiện hành. Các hoạt động của HĐQT và BGĐ đã thể hiện sự nỗ lực và linh hoạt trong chỉ đạo sản xuất kinh doanh, đảm bảo hoạt động kinh doanh được ổn định, theo dõi sát sao các dự án đầu tư, có kế hoạch quản lý và tạo được nguồn thu từ tài sản đầu tư và đảm bảo đời sống cho người lao động trong thời gian khó khăn chung của ngành bất động sản.

Trong năm 2023, thông qua hoạt động giám sát của mình, BKS chưa nhận thấy bất kỳ dấu hiệu bất thường nào trong hoạt động kinh doanh của Công ty. Tất cả hoạt động

của Công ty đều phù hợp với giấy phép đăng ký kinh doanh và tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp và các quy định liên quan, Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT.

**3. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, BTGD và Cổ đông:**

HĐQT và BGĐ đã tạo mọi điều kiện thuận lợi để BKS thực thi nhiệm vụ, những kiến nghị của BKS đều được HĐQT nghiêm túc xem xét và phúc đáp đầy đủ.

BKS đã nhận được đầy đủ, kịp thời các tài liệu, thông tin về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty hoặc khi có yêu cầu.

BKS cũng được mời tham dự các cuộc họp của HĐQT, BGĐ Công ty và đóng góp ý kiến theo quy định.

Trong kỳ, BKS cũng không nhận được đơn thư, yêu cầu, khiếu nại của cổ đông hoặc nhóm cổ đông có tỷ lệ sở hữu và thời gian nắm giữ cổ phiếu theo quy định yêu cầu BKS thực hiện tổ chức kiểm tra bất thường, giám sát hoạt động của HĐQT, BTGD của Công ty theo quy định của Pháp luật.

**III. Kế hoạch hoạt động của BKS trong năm 2024 và nhiệm kỳ 2024 - 2029:**

Căn cứ vào kết quả bầu cử BKS tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 cho nhiệm kỳ 2024-2029, nhiệm vụ của BKS được quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế tổ chức và hoạt động của BKS và các quy định có liên quan, BKS dự kiến một số nội dung hoạt động chính trong năm 2024 và nhiệm kỳ 2024 - 2029 như sau:

- Giám sát tình hình thực hiện Nghị quyết của Đại hội cổ đông hàng năm trong công tác điều hành và quản lý Công ty của HĐQT và BGĐ;

- Giám sát việc chấp hành Điều lệ Công ty, các quy định nội bộ cũng như các chuẩn mực pháp lý, quy định pháp luật đối với các hoạt động tài chính, đầu tư của Công ty;

- Thẩm định, đánh giá và kiến nghị với HĐQT về các báo cáo tài chính Quý, sáu tháng, năm của Công ty theo quy định;

- Tham dự đầy đủ các cuộc họp của HĐQT, cuộc họp tổng kết hàng Quý, năm của Công ty;

- Thực hiện các quyền hạn, trách nhiệm, nghĩa vụ của BKS theo quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của BKS.

Trên đây là báo cáo của BKS Công ty cùng các đánh giá, nhận định của BKS đối với hoạt động của Công ty trong năm 2023 và kế hoạch hoạt động của BKS trong năm 2024 cũng như nhiệm kỳ 2024-2029, kính trình Quý cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn.

**TM. Ban Kiểm soát**



**Nguyễn Thị Ngọc Duyên**  
**Trưởng Ban Kiểm soát**





Số: 02/TT-BKS

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 4 năm 2024

## TỜ TRÌNH

V/v: Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn đã được Đại hội đồng cổ đông thông;

Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty như sau:

### 1. Tiêu chí lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập:

- Là tổ chức kiểm toán độc lập có uy tín và thuộc danh sách các tổ chức kiểm toán được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán theo quy định của Luật Chứng khoán năm 2019 và pháp luật về kiểm toán độc lập.

- Có kinh nghiệm kiểm toán đối với công ty đại chúng tại Việt Nam.
- Có uy tín về chất lượng kiểm toán.
- Đội ngũ kiểm toán có trình độ chuyên môn cao và nhiều kinh nghiệm.
- Đáp ứng các yêu cầu của Công ty về phạm vi và tiến độ kiểm toán.
- Có mức phí kiểm toán hợp lý, phù hợp với chất lượng và phạm vi kiểm toán.

### 2. Đề xuất các công ty kiểm toán độc lập:

- Trong năm 2023, một số Công ty kiểm toán trong danh sách đơn vị kiểm toán được Ủy Ban Chứng Khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho Công ty đại chúng đã bị tạm đình chỉ hoặc gián đoạn hoạt động do không đáp ứng được số lượng kiểm toán viên, dẫn đến khó khăn cho Công ty trong việc tìm kiếm đơn vị kiểm toán độc lập đáp ứng được các quy định và tiêu chí kiểm toán cho Công ty đại chúng. Hiện tại, BKS và HĐQT đang phối hợp để liên hệ và tìm kiếm đơn vị kiểm toán độc lập đáp ứng các tiêu chuẩn kiểm toán của

Luật Chứng khoán, phù hợp với quy mô hoạt động Công ty, đảm bảo thời gian kiểm toán theo quy định và chi phí hợp lý nhất cho Công ty.

**3. Nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thông qua:**

Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua các nội dung sau:

- Thông qua việc Ủy quyền cho Ban Kiểm Soát và Hội đồng quản trị phối hợp quyết định lựa chọn, ký kết hợp đồng kiểm toán với một công ty kiểm toán độc lập đáp ứng các tiêu chí kiểm toán cho Công ty đại chúng theo quy định của Luật Chứng khoán, thuộc danh sách Công ty kiểm toán được chấp thuận của Ủy Ban Chứng Khoán Nhà nước, có tiến độ làm việc và mức chi phí phù hợp với thực tế hoạt động của Công ty, để tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty theo quy định.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- HĐQT;
- Lưu: VT.

**TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**



**Nguyễn Thị Ngọc Duyên**



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

118 Hưng Phú, P8, Q8 – ĐT: 3 8557332-38547678 Fax: 84.8 38557298

Số: 12 / TT - HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

TP.HCM, Ngày 05 tháng 04 năm 2024

## TỜ TRÌNH PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2023 KẾ HOẠCH PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2024

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY

- Căn cứ điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 và báo cáo tài chính.
- Căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024.

Hội đồng quản trị Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 và kế hoạch phân phối năm 2024 như sau:

### I/ Phương án phân phối lợi nhuận năm 2023:

#### 1 – Phân phối lợi nhuận:

- Lợi nhuận sau thuế năm 2023 : 1.160.720.473 đồng.
- Lợi nhuận còn lại các năm trước : 9.404.465.700 đồng
- Lũy kế lợi nhuận được phân phối : 10.565.186.173 đồng

Dự kiến phân phối như sau:

STT	Nội dung	Số tiền (đồng)
1	Chi phí hoạt động và thưởng HĐQT, BKS và BĐII (tương đương năm 2022)	474.800.000
2	Quỹ hỗ trợ hoạt động kinh doanh (tương đương năm 2022)	553.900.000
3	Quỹ khen thưởng phúc lợi (tương đương năm 2022)	633.000.000
4	Lũy kế lợi nhuận còn lại chuyển năm sau	8.903.486.173

#### 2 – Tổng quỹ tiền lương:

- Tổng quỹ tiền lương năm 2023: 4.998.780.566 đồng.
- Lương Chủ tịch HĐQT chuyên trách: 780.000.000 đồng/năm sau thuế TNCN

#### 3 – Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký, và các bộ phận khác:

- Thù lao HĐQT, Ban kiểm soát, Thư ký, Công bố thông tin, Quan hệ nhà đầu tư (IR) năm 2023 thực hiện: 564.000.000 đồng

#### 4 – Chia cổ tức năm 2023:

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2023 tỷ lệ chia cổ tức dự kiến năm 2023 là 3%. Nhưng do thời gian qua tình hình bất động sản nhìn chung gặp nhiều khó khăn về pháp lý, tín dụng và trái phiếu, trong đó các dự án của Công ty bị vướng thủ tục pháp lý nên doanh thu kinh doanh nhà không đạt, do đó Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông không chia cổ tức năm 2023.

## II/ Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2024

1 – *Phân phối lợi nhuận* : Lợi nhuận sau thuế dự kiến phân phối như sau :

- Tỷ lệ chia cổ tức : dự kiến 3 % /vốn điều lệ
- Các chi phí hoạt động và Quỹ khen thưởng phúc lợi: Không thay đổi so với tờ trình năm 2023
- Trường hợp vượt kế hoạch lợi nhuận thưởng 10% lợi nhuận vượt.

2 – *Tổng quỹ tiền lương và Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các bộ phận khác:*

- Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị căn cứ vào hiệu quả sản xuất kinh doanh để trích quỹ lương cho phù hợp với quy định chung.
- Lương Chủ tịch HĐQT chuyên trách và Thù lao HĐQT, BKS và các bộ phận khác: Không thay đổi so với tờ trình năm 2023.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét thông qua.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



TRẦN VĂN CHÂU



**CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**

Số: 13 /IT-HĐQT

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

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 04 năm 2024*

## **TỜ TRÌNH**

*Về việc: Miễn nhiệm Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát nhiệm kỳ IV (2019 - 2024) và bầu Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát nhiệm kỳ V (2024 - 2029).*

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét việc miễn nhiệm các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát nhiệm kỳ IV (2019 - 2024) và bầu Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát nhiệm kỳ V (2024 - 2029), cụ thể như sau:

**1. Miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát nhiệm kỳ IV (2019 - 2024):**

• Thành viên Hội đồng quản trị gồm:

- |                        |               |
|------------------------|---------------|
| - Ông Trần Văn Châu    | Chủ tịch HĐQT |
| - Ông Dương Thế Quang  | Ủy viên HĐQT  |
| - Bà Lê Thị Thanh Ngân | Ủy viên HĐQT  |
| - Ông Trần Tuấn Đạt    | Ủy viên HĐQT  |
| - Ông Nguyễn Anh Kiệt  | Ủy viên HĐQT  |

• Ban kiểm soát gồm:

- |                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| - Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên | Trưởng Ban kiểm soát |
| - Bà Trần Ngọc Lan         | Kiểm soát viên       |
| - Ông Nguyễn Xuân Dũng     | Kiểm soát viên       |

- Thời điểm miễn nhiệm: Kể từ thời điểm Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 thông qua.
- 2. Thực hiện bầu thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát nhiệm kỳ V (2024 – 2029):
  - Số lượng Thành viên Hội đồng quản trị: 05 thành viên.  
Nhiệm kỳ 5 năm (2024 -2029)
  - Số lượng Ban kiểm soát : 03 thành viên  
Nhiệm kỳ 5 năm (2024 - 2029).
  - Tiêu chuẩn và điều kiện làm thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát Công ty: Theo Quy chế bầu cử thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2024 – 2029 của Công ty đã ban hành.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội cổ đông xem xét và thông qua việc miễn nhiệm và bầu mới thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát như đã trình bày ở trên.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng,

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



TRẦN VĂN CHÂU

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- Lưu: HĐQT, Thư ký.



CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

---000---

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

---000---

TP.HCM, ngày 26 tháng 4 năm 2024

**QUY CHẾ BẦU CỬ**  
**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN NHIỆM KỶ V (2024 – 2029)**  
**(tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024)**

**CĂN CỨ**

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Các văn bản pháp luật khác có liên quan;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn,

Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ” hoặc “Đại hội”) Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn tiến hành bầu thành viên Hội đồng quản trị (“HĐQT”), Ban kiểm soát (“BKS”) nhiệm kỳ 2024-2029 theo các quy định sau:

**Điều 1. Các quy định chung**

1. Việc bầu thành viên HĐQT, BKS của Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thực hiện theo nguyên tắc: bầu cử công khai, trực tiếp bằng hình thức bỏ phiếu kín.
2. Việc bầu thành viên HĐQT, BKS được thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu, phù hợp với quy định tại Khoản 3 Điều 148 Luật Doanh nghiệp năm 2020 và Khoản 4 Điều 20 Điều lệ Công ty.
3. Đối tượng có quyền bầu cử bao gồm các cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết hoặc người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết có tên trong Danh sách cổ đông có quyền dự họp ĐHĐCĐ.
4. Ngày lập Danh sách cổ đông có quyền dự họp ĐHĐCĐ: ngày 28 tháng 3 năm 2024.
5. Chủ tọa Đại hội có trách nhiệm chủ trì việc bầu thành viên HĐQT, BKS với các nhiệm vụ cụ thể bao gồm:
  - Tổng hợp, lập danh sách những người ứng cử và được đề cử thành viên HĐQT, BKS để thông qua tại Đại hội.
  - Giám sát việc bỏ phiếu, kiểm phiếu.



- Giải quyết các khiếu nại (nếu có) về việc bầu thành viên HĐQT, BKS.

## **Điều 2. Số lượng, điều kiện và tiêu chuẩn làm thành viên HĐQT, BKS**

### **A/ Số lượng, điều kiện và tiêu chuẩn làm thành viên HĐQT**

1. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị cần bầu: 05 (năm) thành viên.
2. Tiêu chuẩn và điều kiện của thành viên HĐQT (theo quy định tại khoản 1 Điều 155 Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 275 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP và khoản 1 Điều 25 Điều lệ Công ty):
  - a) Không thuộc đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật Doanh nghiệp;
  - b) Có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong quản trị kinh doanh hoặc trong lĩnh vực, ngành, nghề kinh doanh của công ty và không nhất thiết phải là cổ đông của công ty, trừ trường hợp Điều lệ công ty có quy định khác;
  - c) Thành viên Hội đồng quản trị công ty có thể đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị của công ty khác theo qui định chung.

### **B/ Số lượng, điều kiện và tiêu chuẩn làm thành viên BKS**

1. Số lượng thành viên Ban kiểm soát cần bầu bổ sung: 03 (Ba) thành viên.
2. Tiêu chuẩn và điều kiện của thành viên Ban kiểm soát (theo quy định tại khoản 1 Điều 169 Luật Doanh nghiệp năm 2020, khoản 2 Điều 286 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP và khoản 1 Điều 37 Điều lệ Công ty):
  - Không thuộc đối tượng theo quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật Doanh nghiệp năm 2020;
  - Không phải là người có quan hệ gia đình với các thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và người quản lý, người điều hành khác của Công ty;
  - Không phải là người quản lý Công ty; không nhất thiết phải là cổ đông hoặc người lao động của Công ty;
  - Không làm việc trong bộ phận kế toán, tài chính của Công ty;
  - Không là thành viên hay nhân viên của công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty trong ba (03) năm liền trước đó;
  - Được đào tạo một trong các chuyên ngành về kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh hoặc chuyên ngành phù hợp với hoạt động kinh doanh của Công ty.

## **Điều 3. Ứng cử, đề cử thành viên HĐQT, BKS**

### **A/ Ứng cử, đề cử thành viên HĐQT**

1. Các cổ đông có quyền gộp số phiếu biểu quyết của từng người lại với nhau để đề cử các ứng viên Hội đồng quản trị.
2. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 10% đến dưới 20% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử một (01) ứng viên; từ 20% đến dưới 30% được đề cử tối đa

hai (02) ứng viên; từ 30% đến dưới 40% được đề cử tối đa ba (03) ứng viên; từ 50% trở lên được đề cử tối đa năm (05) ứng viên.

3. Trường hợp số lượng các ứng viên Hội đồng quản trị thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết, Hội đồng quản trị đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo cơ chế được quy định tại Điều lệ Công ty và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trước khi tiến hành đề cử.

### **B/ Ứng cử, đề cử thành viên BKS**

1. Các cổ đông có quyền gộp số phiếu biểu quyết của từng người lại với nhau để đề cử các ứng viên Ban kiểm soát.

2. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 10% đến dưới 30% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử một (01) ứng viên; từ 30% đến dưới 50% được đề cử tối đa hai (02) ứng viên; từ 50% trở lên được đề cử tối đa ba (03) ứng viên.

3. Trường hợp số lượng các ứng viên Ban kiểm soát thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết, Ban kiểm soát đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo cơ chế được quy định tại Điều lệ Công ty và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trước khi tiến hành đề cử.

### **Điều 4. Hồ sơ tham gia ứng cử, đề cử vào vị trí thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát**

1. Hồ sơ tham gia ứng cử, đề cử vào vị trí thành viên HĐQT, BKS bao gồm:

- Đơn ứng cử hoặc đề cử thành viên HĐQT, BKS (theo mẫu đính kèm Quy chế này);

- Sơ yếu lý lịch do ứng cử viên tự khai (theo mẫu đính kèm Quy chế này);

- Bản sao hợp lệ Chứng minh nhân dân/ Căn cước công dân/ Hộ chiếu và các bằng cấp chứng nhận trình độ học vấn;

- Giấy ủy quyền đề cử hợp lệ (trong trường hợp cổ đông ủy quyền cho người khác đề cử).

- Có số cổ phần nắm giữ theo quy định của điều 3 đến ngày chốt Danh sách cổ đông có quyền dự họp ĐHĐCĐ do Trung tâm lưu ký Chứng khoán lập vào ngày 28/3/2024.

2. Hồ sơ tham gia ứng cử/ đề cử thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát phải được gửi về Ban Tổ chức Đại hội trước 17h00' ngày 25 tháng 4 năm 2024 theo địa chỉ sau đây:

Ban Tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2024 Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, Hồ Chí Minh

Điện thoại: +(84) 028 3855 73 32 (Ext: 11) (gặp Chị Minh Hòa)



3. Chỉ những hồ sơ đề cử/ ứng cử đáp ứng đủ điều kiện đề cử/ ứng cử và những ứng cử viên đáp ứng đủ điều kiện và tiêu chuẩn của thành viên HĐQT mới được đưa vào danh sách ứng cử viên công bố tại Đại hội.

#### **Điều 5. Ban bầu cử kiêm Ban kiểm phiếu**

1. Ban bầu cử kiêm Ban kiểm phiếu gồm 05 (năm) người do Chủ tọa đề cử và được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 thông qua. Thành viên Ban bầu cử kiêm Ban kiểm phiếu không được có tên trong danh sách ứng cử và/ hoặc đề cử thành viên HĐQT, BKS.

2. Nhiệm vụ của Ban bầu cử kiêm Ban kiểm phiếu:

- Công bố tại Đại hội, giải thích, hướng dẫn cổ đông/ đại diện theo ủy quyền của cổ đông về Quy chế bầu thành viên HĐQT, BKS.
- Phát phiếu bầu cho cổ đông/ đại diện theo ủy quyền của cổ đông tham dự Đại hội.
- Kiểm tra, giám sát việc bỏ phiếu của cổ đông/ đại diện theo ủy quyền của cổ đông.
- Tổ chức kiểm phiếu.
- Lập Biên bản kết quả kiểm phiếu và công bố kết quả trước Đại hội đồng cổ đông.
- Cùng Chủ tọa Đại hội giải quyết các khiếu nại liên quan tới việc bầu bổ sung thành viên HĐQT, BKS (nếu có).

3. Các nguyên tắc làm việc của Ban bầu cử kiêm Ban kiểm phiếu:

- Tuân thủ Quy chế này;
- Thận trọng, trung thực, công bằng, khách quan, minh bạch.

4. Ban bầu cử kiêm Ban kiểm phiếu chịu trách nhiệm trước pháp luật và Đại hội đồng cổ đông về kết quả kiểm phiếu.

#### **Điều 6. Thủ tục, trình tự bầu thành viên HĐQT, BKS**

1. Ban bầu cử kiêm Ban kiểm phiếu hướng dẫn bầu cử tại Đại hội và phát một (01) Phiếu bầu thành viên HĐQT và một (01) Phiếu bầu Ban Kiểm soát ("Phiếu bầu") cho mỗi cổ đông/ đại diện theo ủy quyền của cổ đông tham dự Đại hội.

2. Khi được phát Phiếu bầu, cổ đông/ đại diện theo ủy quyền của cổ đông phải kiểm tra lại tổng số cổ phần của Phiếu bầu được phát. Nếu tổng số cổ phần ghi trên Phiếu bầu không bằng với tổng số cổ phần của cổ đông/ đại diện theo ủy quyền của cổ đông đó sở hữu/ đại diện, cổ đông/ đại diện theo ủy quyền của cổ đông phải thông báo ngay cho Ban bầu cử kiêm Ban kiểm phiếu tại thời điểm nhận phiếu để được kiểm tra lại và xử lý kịp thời.

3. Cổ đông/ đại diện theo ủy quyền của cổ đông lựa chọn các ứng cử viên mình tin nhiệm để bầu trong danh sách các ứng cử viên đã ghi sẵn trên mỗi phiếu bầu và thực hiện bầu thành viên BKS theo phương thức bầu dồn phiếu quy định tại Điều 8 Quy chế này.

4. Trong trường hợp viết sai trên Phiếu bầu, cổ đông/ đại diện theo ủy quyền của cổ đông không được tẩy xóa mà phải đề nghị Ban bầu cử kiêm Ban kiểm phiếu đổi lại Phiếu bầu mới.

5. Cổ đông/ đại diện theo ủy quyền của cổ đông hoàn tất việc điền vào Phiếu bầu, và bỏ vào Hòm phiếu do Ban Tổ chức Đại hội chuẩn bị sẵn.

#### **Điều 7. Phiếu bầu thành viên HĐQT, BKS**

1. Phiếu bầu do Ban Tổ chức Đại hội phát hành và bao gồm các nội dung, đặc điểm sau:

a. Thông tin về cổ đông và cổ phần: Mã số của cổ đông; Tên cổ đông; Số cổ phần mà cổ đông sở hữu; Tổng số phiếu bầu;

b. Danh sách các ứng cử viên thành viên HĐQT, BKS;

c. Được đóng dấu treo của Công ty (đóng dấu ở phía trên, bên góc trái của phiếu).

2. Phiếu bầu không hợp lệ sẽ không có giá trị khi kiểm phiếu và không được tính vào kết quả bầu cử. Phiếu bầu không hợp lệ khi thuộc một trong các trường hợp sau:

a. Phiếu không phải do Ban Tổ chức Đại hội phát hành, không đóng dấu treo của Công ty.

b. Phiếu bị rách, gach, tẩy xóa, sửa chữa, bổ sung nội dung không theo quy định.

c. Phiếu bầu quá số thành viên HĐQT, BKS theo quy định hoặc không bầu ai trong danh sách ứng cử và/ hoặc đề cử đã được Đại hội thông qua.

d. Phiếu bầu ghi thêm tên những người ngoài danh sách ứng cử và/ hoặc đề cử đã được Đại hội thông qua.

e. Phiếu bầu có tổng cộng số phiếu biểu quyết cho tất cả ứng cử viên mà cổ đông chọn lớn hơn tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông.

f. Phiếu bầu nộp cho Ban bầu cử kiêm Ban kiểm phiếu sau khi việc bỏ phiếu đã kết thúc và hòm phiếu đã được niêm phong.

#### **Điều 8. Phương thức Bầu dồn phiếu thành viên HĐQT, BKS**

1. Mỗi cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu nhân với số thành viên HĐQT, BKS được bầu. Tổng số phiếu biểu quyết (phiếu bầu) của cổ đông được xác định theo công thức sau:

$$\text{Tổng số phiếu bầu} = \text{Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết nắm giữ hoặc đại diện} \times \text{Số thành viên HĐQT, BKS được bầu}$$

2. Khi đồng ý bầu cho ứng cử viên, cổ đông viết số phiếu muốn bầu vào cột “Số phiếu bầu”.

3. Nếu không bầu cho ứng cử viên, thì cổ đông để trống cột “Số phiếu bầu”.

4. Cổ đông có quyền dồn hết hoặc một phần tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên. Tổng số phiếu bầu cho các ứng cử viên của một cổ đông không được vượt quá tổng số phiếu bầu được phép của cổ đông đó.

#### **Điều 9. Kiểm phiếu**

1. Việc kiểm phiếu được Ban bầu cử kiêm Ban kiểm phiếu tiến hành ngay sau khi việc bỏ phiếu kết thúc và được thực hiện ở một phòng riêng có sự giám sát của đại diện cổ đông và/ hoặc Chủ tọa Đại hội.

2. Ban bầu cử kiêm Ban kiểm phiếu kiểm đếm toàn bộ Phiếu bầu được bỏ vào Hòm phiếu, xác định số phiếu hợp lệ và không hợp lệ theo quy định, thống kê số lượng phiếu bầu cho từng ứng cử viên theo từng Phiếu bầu để tổng hợp kết quả kiểm phiếu.

3. Sau khi kiểm phiếu, Ban bầu cử kiêm Ban kiểm phiếu lập Biên bản kết quả kiểm phiếu. Trưởng Ban bầu cử kiêm Ban kiểm phiếu đọc Biên bản này ngay tại Đại hội.

4. Sau khi công bố Biên bản kết quả kiểm phiếu, Ban bầu cử kiêm Ban kiểm phiếu niêm phong toàn bộ Phiếu bầu đã được kiểm đếm và bàn giao Biên bản này cùng với các Phiếu bầu (đã được niêm phong) cho Thư ký Đại hội.

#### **Điều 10. Điều kiện trúng cử**

Người trúng cử thành viên HĐQT, BKS được xác định theo số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số lượng thành viên cần bầu đã được Đại hội thông qua.

#### **Điều 11. Phạm vi và hiệu lực của Quy chế**

1. Quy chế này được áp dụng cho việc bầu thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2024-2029 tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty cổ phần địa ốc Chợ Lớn.

2. Quy chế này gồm 11 điều và có hiệu lực ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

3. Những khiếu nại về việc kiểm phiếu, biểu quyết và bầu cử sẽ do Đoàn Chủ tịch Đại hội giải quyết và được ghi vào biên bản cuộc họp.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

**CHỦ TỌA**



**TRẦN VĂN CHÂU**