



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

118 Hưng Phú, P. Chánh Hưng – ĐT: 38557332-38547678

Số: 11 /BB-ĐHĐCĐ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

BIÊN BẢN CUỘC HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026 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 Chánh Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Mã số doanh nghiệp: 0300450962
- Mã chứng khoán: RCL (HNX)

2/ Thời gian họp: 8 giờ 50 phút, ngày 22 tháng 4 năm 2026

3/ Địa điểm họp: Hội trường Khách sạn Kỳ Hòa - số 238 đường 3 tháng 2, Phường Hòa Hưng, 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 8 giờ 30 phút ngày 22 tháng 4 năm 2026:

- Tổng số cổ đông dự họp và được ủy quyền dự họp là: 28 cổ đông, đại diện cho 12.311.142 cổ phần, tương ứng 87,09% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.
- Số cổ đông vắng mặt là: 356 cổ đông, đại diện cho 1.824.609 cổ phần, tương ứng 12,91% 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 2026 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 –Kế toán trưởng - 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: 28 cổ đông
- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là: 12.311.142 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
12.311.142	12.311.142	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 2026 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 2025 và Định hướng hoạt động năm 2026.
 - 2/ Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2025 và phương hướng kế hoạch năm 2026.
 - 3/Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025.
 - 4/Báo cáo của Ban kiểm soát Công ty.
 - 5/Tờ trình chọn Công ty kiểm toán năm 2026.
 - 6/Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2025, kế hoạch phân phối năm 2026.
 - 7/ Tờ trình thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025.
 - 8/ 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 2026.
- 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 2026. 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: 12.311.142 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
12.311.142	12.311.142	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 2025 và Định hướng hoạt động năm 2026.

2/ Ông Trần Tuấn Đạt đã đọc thông qua Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2025 và phương hướng kế hoạch năm 2026 với những nội dung chủ yếu như sau:

2.1/. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 với các chỉ tiêu sau :

Đơn vị tính : tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	Tỷ lệ %
1	Doanh thu	50	24,51	49,02 %
2	Lợi nhuận trước thuế	9	9,57	106,33 %
3	Cổ tức	3%	2% bằng cổ phiếu	66,67 %

2.2/. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 :

Đơn vị tính : tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2026	So với Kế hoạch 2025
1	Doanh thu:	60	Tăng 20%
2	Lợi nhuận trước thuế	11	Tăng 22,22%
3	Cổ tức	3%	

3/ Bà Lê Thị Kim Xuyên đọc thông qua Báo cáo quyết toán tài chính năm 2025 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 2026.

6/ Ông Nguyễn Bảo Huy đọc Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2025, kế hoạch phân phối năm 2026

7/ Ông Nguyễn Bảo Huy đọc Tờ trình thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025.

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

D/ ĐẠI HỘI THẢO LUẬN:

- Cổ đông: đề nghị Công ty giải thích rõ những vấn đề sau:

+ Kế hoạch doanh thu 60 tỷ đồng tăng 20% so với kế hoạch năm 2025: doanh thu được đến từ những dự án nào của Công ty.

+ Hiện nay lãi suất cho vay tăng rất cao ảnh hưởng đến tình hình kinh doanh của Công ty và nhà đầu tư như thế nào.

+ Công ty có kế hoạch phát hành cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ, qua đó nâng cao năng lực tài chính của Công ty trong thời gian tới.

- Chủ tọa đoàn:

+ Doanh thu 60 tỷ năm 2026 chủ yếu từ việc khai thác dự án Lalaland – Tỉnh Đồng Tháp (16 căn nhà phố) đã xây dựng hoàn thiện nhưng còn vướng khâu cấp giấy chủ quyền liên quan nghĩa vụ nhà ở xã hội. Chủ đầu tư đã kiến nghị Bộ Xây dựng và Bộ đã có ý kiến dự án đấu giá đất đã bao gồm nghĩa vụ này, hiện chờ UBND Tỉnh chấp thuận để cấp giấy. Nếu tháo gỡ được, sản phẩm có thể đưa ra kinh doanh ngay trong năm. Ngoài ra Công ty sẽ bán các sản phẩm đất nền đã có giấy chủ quyền tại Trung tâm hành chính mới tỉnh Vĩnh Long sau sát nhập nên có lợi thế lớn. Dự án Sabinco đã hoàn thành các thủ tục pháp lý theo quy định, hiện đang chờ giấy phép xây dựng là có thể đưa vào khai thác kinh doanh. Bên cạnh đó Công ty còn có nguồn thu ổn định từ việc cho thuê nhà đất chưa đưa vào khai thác kinh doanh, nguồn cho thuê này đảm bảo việc chi phí lương nhân viên và các chi phí hoạt động khác của Công ty.

+ Về việc lãi suất tăng cao hiện tại không ảnh hưởng nhiều đến kinh doanh của Công ty do Công ty chủ yếu sử dụng nguồn vốn của mình để đầu tư kinh doanh, chỉ vay một phần đầu tư dự án Lalaland và Công ty luôn sử dụng đúng mục đích nguồn vốn đi vay. Dòng tiền của Công ty luôn ổn định, ưu tiên dùng vốn tự có và Công ty luôn tính toán cẩn thận và sử dụng đòn bẩy tài chính phù hợp để đầu tư các dự án mới. Công ty không đẩy mạnh vay nợ, chỉ sử dụng vốn vay khi gắn trực tiếp với từng dự án, trong thời gian ngắn và có đầu ra rõ ràng, khi điều kiện chưa thuận lợi, để hạn chế áp lực chi phí.

+ Về việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ đối với Công ty gặp khó khăn do cổ đông nhà nước không đồng ý việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ. Công ty rất muốn phát hành để tăng vốn. Trước đây vốn điều lệ chỉ khoảng 15 tỷ, Công ty đã thực hiện tăng vốn nhiều lần, hiện vốn điều lệ công ty là hơn 141 tỷ đồng. Nhưng hiện vẫn còn phần vốn Nhà nước, nên việc phát hành riêng lẻ không phải cứ muốn là làm được. Theo quy định, mỗi lần phát hành đều phải có sự đồng thuận của đại diện phần vốn Nhà nước này, nếu họ không đồng ý, thì công ty không thể triển khai tăng vốn. Tuy nhiên, việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ sẽ là định hướng của Công ty trong thời gian tới nhằm nâng cao năng lực tài chính của Công ty trong lĩnh vực bất động sản.

+ Về lãi suất tăng cao có ảnh hưởng đến nhà đầu tư dự án của Công ty: các sản phẩm chung cư của Công ty có giá từ 2- 3 tỷ đồng phù hợp với nhu cầu của nhiều khách hàng nên luôn được nhà đầu tư tìm mua. Còn sản phẩm nhà phố có mức giá hơn 10 tỷ đồng thì luôn được các nhà đầu tư có năng lực tài chính sẵn có đón nhận do sản phẩm của Công ty ở khu vực trung tâm thành phố, phù hợp để ở hoặc kinh doanh.

- Cổ đông: sản phẩm Công ty đưa vào khai thác kinh doanh năm 2026 không thấy dự án Nhà Bè, đề nghị Công ty giải thích rõ.

- Chủ tọa đoàn: dự án Nhà Bè có hiệu quả cao nhưng thủ tục pháp lý còn bị vướng phức tạp. Công ty ký hợp đồng theo hình thức hợp tác bỏ vốn tự đền bù làm hạ tầng để chia lại sản phẩm. Ngay sau khi hoàn thành đền bù, quy hoạch chi tiết, Công ty đã được chia 2ha sản phẩm đất nền nhưng đến nay Công ty đã giao 01 ha để Nhà Bè sử dụng cho các dự án tái định cư, 01 ha còn lại Công ty công ích Nhà Bè vẫn chưa bàn giao cho Công ty theo quy định hợp đồng. Đây là dự án có giá trị lớn, nếu khai thác được sẽ mang lại nguồn thu đáng kể cho Công ty nhưng nếu để chậm trễ kéo dài sẽ làm giảm hiệu quả. Công ty đặt mục tiêu xử lý dứt điểm trong năm nay, đồng thời sẵn sàng cân nhắc các biện pháp pháp lý nếu cần thiết.

- Cổ đông: Công ty có tính phương án nếu dự án vướng thủ tục pháp lý thì tìm đối tác

chuyển nhượng để có tiền đầu tư các dự án khác, đồng thời cổ phiếu Công ty cấp nước Chợ Lớn giá đang cao có nên bán không.

- Chủ tọa: các dự án vướng thủ tục pháp lý đều có vốn Nhà nước nên thủ tục pháp lý rất phức tạp nên không thể chuyển nhượng. Công ty sẽ cố gắng tháo gỡ dần các vướng mắc để đưa dự án vào khai thác kinh doanh. Riêng cổ phiếu Công ty Cấp nước Chợ Lớn, Công ty đã đầu tư chủ yếu để đối tác hỗ trợ đầu tư hệ thống cấp nước cho các dự án của Công ty trên địa bàn do Công ty cấp nước quản lý, và hiện cổ tức của cổ phiếu này rất tốt nên chưa cần thiết bán.

- Cổ đông: đề nghị Công ty giải thích về việc làm chủ quyền của dự án 99 Bến Bình Đông và Khu dân cư III Bùi Minh Trực.

- Chủ tọa: về chủ quyền dự án 99 Bến Bình Đông trong thời gian qua Công ty đã tích cực liên hệ các Sở ban ngành thành phố để làm chủ quyền cho khách hàng. Hiện đã có cuộc họp giữa các Sở ban ngành xác định Công ty đã thực hiện đủ nghĩa vụ tài chính và đang chờ văn bản gửi UBND Thành phố phê duyệt. Về việc làm chủ quyền khu dân cư III Bùi Minh Trực, hiện còn gần 70 căn chưa có chủ quyền, Công ty đang thực hiện việc đo đạc bản đồ ranh dự án để làm chủ quyền cho khách hàng, UBND Thành phố cũng có chủ trương đồng ý làm sổ cho khách hàng tại dự án.

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: 28 cổ đông
- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là: 12.311.142 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 2025 và Định hướng hoạt động năm 2026	12.311.142	100%	0	0%	0	0%
Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2025 và phương hướng kế hoạch năm 2026	12.311.142	100%	0	0%	0	0%
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025	12.311.142	100%	0	0%	0	0%
Báo cáo của Ban Kiểm soát Công ty	12.311.142	100%	0	0%	0	0%
Tờ trình chọn đơn vị kiểm toán năm 2026 và ủy quyền cho Ban Kiểm Soát và Hội đồng quản trị phối hợp quyết định lựa chọn, ký kết hợp đồng kiểm toán 2026	12.311.142	100%	0	0%	0	0%
Phân phối lợi nhuận, Tổng quỹ tiền lương, thù lao HĐQT, BKS, TK, CBTT năm 2025:	9.483.702	77,03%	0	0%	2.827.440	22,97%
+ Mục 1.2: Quỹ hỗ trợ hoạt động kinh doanh	12.311.142	100%	0	0%	0	0%
+ Các khoản mục khác trong tờ trình						

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
Phân phối lợi nhuận, Tổng quỹ tiền lương, thù lao HĐQT, BKS, TK, CBTT năm 2026	12.311.142	100%	0	0%	0	0%
Tờ trình thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025.	9.483.702	77,03%	2.827.440	22,97%	0	0%
Tờ trình sửa đổi điều lệ Công ty: 1/ Thông qua việc sửa đổi khoản 3 điều 2 chương II : Địa chỉ Công ty : số 118 Hưng Phú, Phường Chánh Hưng, TPHCM. 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 2025	12.311.142	100%	0	0%	0	0%
	9.483.702	77,03%	2.827.440	22,97%	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: 28 cổ đông
- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là: 12.311.142 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
12.311.142	12.311.142	100%	0	0%	0	0%

Chủ tọa tuyên bố bế mạc Đại hội. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn kết thúc lúc 11 giờ 15 phút cùng ngày.

THƯ KÝ



Bùi Thị Minh Hòa

CHỦ TỌA



Trần Văn Châu