



Số: 07/BC-HĐQT

Tp.HCM, ngày 31 tháng 03 năm 2026

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025
VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2026
(Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026)**

Thực hiện Chương trình Đại hội đồng cổ đông thường niên của năm tài chính 2026, Hội Đồng Quản Trị Công ty báo cáo với quý cổ đông về tình hình thực hiện nhiệm vụ của HĐQT trong năm 2025; Định hướng hoạt động năm 2026 như sau :

I/ CÁC HOẠT ĐỘNG CHÍNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1/. Các công tác chỉ đạo, điều hành của Hội đồng quản trị năm 2025:

** Về kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025:*

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 %

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã tổ chức 10 phiên họp để thảo luận định hướng phát triển và chỉ đạo các hoạt động kinh doanh của Công ty và 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 2025, HĐQT đã thực hiện tốt nhiệm vụ của mình theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty. Tuy tình hình kinh doanh của Công ty còn gặp nhiều khó khăn do các dự án còn bị vướng thủ tục pháp lý nên chưa thể triển khai kinh doanh được, do đó doanh thu của Công ty không đạt chỉ tiêu kế hoạch đề ra, tuy nhiên lợi nhuận của Công ty lại vượt kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông đề ra do sản phẩm nhà đất của Công ty có chi phí đầu tư thấp, bên cạnh đó Công ty thực hiện cho thuê các sản phẩm nhà đất chưa khai thác kinh doanh. Điều này đã tạo động lực cho Công ty tiếp tục nỗ lực phấn đấu để đạt kết quả tốt hơn trong những năm tiếp theo. Trong năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty tập trung giải quyết những công việc chủ yếu như sau:

- Chỉ đạo Ban điều hành, các phòng ban Công ty tập trung đẩy mạnh, liên hệ các cơ quan chức năng nhà nước tháo gỡ các khó khăn pháp lý các dự án của Công ty. Qua đó Công ty đã đạt được kết quả tích cực là đầu năm 2026 dự án 99 Bến Bình Đông đã được các Sở ngành đề xuất trình UBND TP.HCM xem xét cấp giấy chủ quyền cho Công ty để làm thủ tục cấp chủ quyền cho khách



hàng mua nhà. Trong năm, Công ty đã tiếp tục đẩy mạnh việc khảo sát thị trường, nghiên cứu đầu tư các dự án mới tại TPHCM cũng như mở rộng địa bàn tại các tỉnh khác.

- Tiếp tục rà soát lại thủ tục pháp lý, phối hợp với các Công ty liên doanh tại các dự án hiện hữu của Công ty như dự án 28ha Nhà Bè, MỘC BÀI Tây Ninh để tìm cách tháo gỡ các vướng mắc.
- Thường xuyên trao đổi với chủ đầu tư dự án Sabinco Bình Dương, đến nay dự án đã có Quyết định giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất để chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án, và bàn giao đất nền đã chuyển nhượng cho Công ty Chợ Lớn để khai thác kinh doanh trong năm 2026 và các năm tiếp theo.
- Chủ động liên hệ chủ đầu tư dự án Lalaland tại Sa đéc, Tỉnh Đồng Tháp đẩy nhanh việc làm chủ quyền của dự án để Công ty đưa vào khai thác kinh doanh năm 2026.
- Chỉ đạo thực hiện thủ tục tăng tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa lên 50% và thủ tục phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2024 cho cổ đông.
- Năm 2025 Công ty đã hoàn thành việc sửa chữa nâng cấp mặt bằng văn phòng của Công ty khang trang, tiện ích, hiệu quả hơn và đã cho thuê một phần để tạo thêm doanh thu và đang thực hiện các thủ tục hoàn công công trình theo quy định của pháp luật.

2/ Về quản trị doanh nghiệp:

- Trong năm Công ty tiếp tục 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 Công ty hoạt động có nề nếp, hài hòa lợi ích của Nhà nước, doanh nghiệp và cổ đông, phù hợp với quy định của pháp luật.

- Thực hiện việc công bố thông tin bằng tiếng Anh theo đúng quy định của Ủy ban Chứng khoán nhà nước.

- HĐQT thực hiện việc 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 .

3/ Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập và kết quả đánh giá của thành viên độc lập về hoạt động của Hội đồng quản trị:

HĐQT Công ty đã làm việc với tinh thần trách nhiệm và minh bạch trong công tác quản trị, tuân thủ đúng các quy định đối với Công ty đại chúng. Các cuộc họp của HĐQT được triệu tập kịp thời và thực hiện theo các trình tự quy định tại Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty. Nội dung các cuộc họp đều được Hội đồng quản trị thảo luận, đánh giá đầy đủ và cẩn thận để đưa ra những định hướng và giải pháp đem lại lợi ích cao nhất cho Công ty và cổ đông. Các quyết định của HĐQT tại các cuộc họp đều được HĐQT thông qua theo nguyên tắc đa số, biên bản cuộc họp được lập đầy đủ.

4/ Báo cáo về các giao dịch năm 2025:

4.1 Giao dịch giữa Công ty với Công ty mà thành viên HĐQT, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc điều hành đã và đang là thành viên sáng lập hoặc thành viên HĐQT, Tổng giám đốc điều hành trong thời gian 03 năm trở lại đây: Không có

4.2 Giao dịch giữa Công ty với Công ty mà người có liên quan của thành viên HĐQT, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc điều hành là thành viên HĐQT, Tổng giám đốc điều hành: không có

4.3 Các giao dịch khác của Công ty (nếu có) có thể mang lại lợi ích vật chất hoặc phi vật chất đối với thành viên HĐQT, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc điều hành: không có

PHẦN II

ĐỊNH HƯỚNG NHIỆM VỤ NĂM 2026

Năm 2026 dự báo tình hình kinh tế thế giới và trong nước tiếp tục khó khăn do tình hình chính trị, kinh tế thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp khó lường, nguy cơ lạm phát tăng cao vì giá dầu biến động rất nhanh ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của toàn bộ nền kinh tế và đời sống người dân. Đối với Công ty, dù đã có nhiều nỗ lực cố gắng tháo gỡ một số vướng mắc pháp lý của các dự án vào cuối năm 2005 nhưng năm 2026 Công ty cần tiếp tục nỗ lực liên hệ các cơ quan chức năng nhà nước để giải quyết 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, dự án Lalaland tại Sa dec – Đồng Tháp và các sản phẩm đất nền ở TP.Vĩnh long để quay nhanh vòng vốn, tạo thêm nguồn doanh thu cho Công ty trong những năm sắp tới. Tiếp tục liên hệ các cơ quan chức năng để hoàn thành thủ tục cấp chủ quyền cho khách hàng mua nhà tại dự án 99 Bến Bình Đông, Khu dân cư III Bùi Minh Trực. Ngoài ra, Công ty cũng tiếp tục mở rộng đẩy mạnh hoạt động kinh doanh mở rộng đầu tư thêm các dự án tại TPHCM sau sát nhập và các tỉnh lân cận để tìm kiếm thêm cơ hội đầu tư, phát triển dự án mới.

* Kế hoạch 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%	

Để hoàn thành các mục 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 thảo luận, điều chỉnh kịp thời và thông qua các báo cáo, kế hoạch giải pháp của Ban Tổng Giám đốc.

- Đẩy mạnh tìm kiếm các dự án mới tại các địa bàn ngoại thành TPHCM 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 chủ đầu tư có 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.

- 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 qui định.

- Thực hiện việc đào tạo, nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ phù hợp với nhu cầu thực tế 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 2026. 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, quý cổ đông, các nhà đầu tư và toàn thể CBNV Công ty đối với hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm qua.

Trân trọng cảm ơn.

Nơi nhận :
- HĐQT, Ban TGD Cty
- Lưu

**TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT**
**CÔNG TY
CỔ PHẦN ĐỊA ỐC
CHỢ LỚN**
QUẬN 8 - TP. HỒ CHÍ MINH
Trần Văn Châu





Số: 02 /BC-CTY

Tp.HCM, ngày 31 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO TỔNG KẾT KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÔNG TÁC SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025 & PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

PHẦN I: KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÔNG TÁC KINH DOANH NĂM 2025

I/ KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2025:

A/ Đặc điểm tình hình:

Trong năm 2025 thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn về thủ tục pháp lý đầu tư và huy động nguồn vốn đối với các công ty bất động sản có quy mô vốn vừa và nhỏ. Đối với Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn trong năm 2025 đã nỗ lực liên hệ các cơ quan chức năng nhà nước để tháo gỡ các vướng mắc về pháp lý cho các dự án của Công ty, đã có những kết quả khả quan được các cơ quan chức năng nhà nước giải quyết cho một số dự án của Công ty. Điều này tạo động lực để Công ty nỗ lực cố gắng phấn đấu phát triển trong những năm tiếp theo.

B/ Các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh thực hiện trong năm 2025 như 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 %

Các công tác chủ yếu :

- Dự án chung cư 99 Bến Bình Đông (Felisa Riverside): trong năm 2025 Công ty đã tích cực liên hệ Sở Tài nguyên môi trường và các cơ quan nhà nước để tháo gỡ những vướng mắc về pháp lý liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đầu năm 2026 Dự án đã được các Sở ngành đề xuất trình UBND TP.HCM xem xét cấp giấy chủ quyền cho Công ty để làm thủ tục cấp chủ quyền cho khách hàng mua nhà.

- 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: Hoàn thành việc điều chỉnh mẫu nhà tại dự án KDC III Bùi Minh Trực và thực hiện các thủ tục đo đạc bản đồ ranh

dự án khu dân cư III Bùi Minh Trực để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho khách hàng mua nhà

- Dự án Lalaland tại Sa đéc, Tỉnh Đồng Tháp: Theo dõi phối hợp với chủ đầu tư dự án Lalaland tại Sa đéc, Tỉnh Đồng Tháp hoàn thiện thủ tục cấp sổ các căn nhà đã mua để đưa vào khai thác kinh doanh năm 2026 -2027.

- Dự án Sabinco – Bình Dương: Phối hợp với chủ đầu tư hoàn chỉnh pháp lý của dự án, điều chỉnh Quyết định giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất và nộp tiền sử dụng đất bổ sung nếu có để chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án và bàn giao đất nền đã chuyển nhượng cho Công ty Địa ốc Chợ Lớn.

- Dự án Tỉnh Vĩnh Long: khai thác kinh doanh sản phẩm đất nền tại Trung tâm hành chính mới Tỉnh Vĩnh Long và 2 khu đất Phường Thanh Đức – Tỉnh Vĩnh Long năm 2026.

- 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, Công ty đang tích cực liên hệ với các đối tác liên doanh để tháo gỡ các vướng mắc của các dự án.

- Năm 2025, Công ty tiếp tục hoàn thành việc xây dựng văn phòng Công ty để cho thuê một phần và thực hiện các thủ tục hoàn công công trình theo quy định.

PHẦN II: PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

Năm 2026, thị trường bất động sản bước vào giai đoạn cạnh tranh cao hơn do thị trường hiện có nhiều đại dự án được các Công ty địa ốc lớn đầu tư triển khai và cung cấp sản phẩm cho thị trường. Nhà đầu tư có nhiều sự lựa chọn hơn do đó sẽ khó khăn cho các công ty bất động sản có quy mô vốn vừa và nhỏ. Ngoài ra, dự báo lãi suất và lạm phát năm 2026 sẽ tăng cao gây khó khăn cho việc huy động vốn đầu tư của các nhà đầu tư. Đối với Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn tuy năm 2026 thị trường sẽ cạnh tranh gay gắt hơn do có nhiều sản phẩm được đưa ra thị trường, nhưng công ty có lợi thế là các sản phẩm của Công ty hiện ở các khu vực trung tâm thành phố, đáp ứng được nhu cầu ở thực và đầu tư của khách hàng. Do đó để đạt được mục tiêu phát triển Công ty cần tiếp tục tập trung liên hệ các cơ quan chức năng tháo gỡ các vướng mắc về thủ tục pháp lý các dự án để có thể đưa các dự án vào thi công xây dựng, tạo nguồn doanh thu cho Công ty trong tương lai.

I/ NHỮNG CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH 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%	

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 liên hệ thường xuyên Sở Tài nguyên môi trường để thực hiện việc 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 qui hoạch, 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 KDC III Bùi Minh Trực: phối hợp với các cơ quan chức năng hoàn thành điều chỉnh ranh dự án để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho khách hàng mua nhà .

- Dự án Sabinco – Bình Dương: Thường xuyên trao đổi với chủ đầu tư dự án Sabinco Bình Dương, đến nay dự án đã có Quyết định giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất để chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án, và bàn giao đất nền đã chuyển nhượng cho Công ty Chợ Lớn để khai thác kinh doanh trong năm 2026 và các năm tiếp theo.

- Dự án tại tỉnh Vĩnh Long, Lalaland – Sa dec – Đồng Tháp: đưa vào khai thác kinh doanh các nền đất tại Trung tâm hành chính tỉnh Vĩnh Long và các căn nhà tại dự án Lalaland nhằm tạo doanh thu và nguồn tài chính để Công ty đầu tư vào các dự án mới.

- Phối hợp với các Công ty liên doanh và báo cáo lãnh đạo UBND các Tỉnh Thành phố tháo gỡ các vướng mắc về thủ tục pháp lý đối với các dự án liên doanh liên kết Nhà Bè, Mộc Bài – Tây Ninh.

2. Các công tác trọng tâm trong năm 2026:

Trong năm 2026 Công ty tập trung đẩy mạnh việc khai thác kinh doanh các sản phẩm nhà ở, đất nền tại các dự án như nhà phố tại dự án Khu dân cư III Bùi Minh Trực, dự án Lalaland và đất nền tại dự án Trung tâm hành chính Tỉnh Vĩnh Long. Nếu thị trường nhà đất thuận lợi, pháp lý hoàn chỉnh, Công ty sẽ khai thác kinh doanh các sản phẩm tại dự án Sabinco – Bình Dương. Do đó, bộ phận kinh doanh của Công ty sẽ tập trung đẩy mạnh việc tìm kiếm khách hàng, liên hệ hợp tác với các Sàn giao dịch bất động sản, các đơn vị môi giới để khai thác kinh doanh nhanh chóng, hiệu quả các dự án của Công ty.

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 Quận 8, 99 Bến Bình Đông 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.

Thường xuyên liên hệ, bám sát các cơ quan chức năng để giải quyết nhanh chóng các hồ sơ vướng mắc pháp lý của Công ty.

Thực hiện tìm hiểu, nghiên cứu các ngành nghề kinh doanh mới phù hợp với điều kiện năng lực và khả năng tài chính của Công ty.

Tiếp tục đẩy mạnh tìm kiếm các dự án mới, có hiệu quả để khai thác kinh doanh tại Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh thành lân cận, nhằm đảm bảo Công ty phát triển ổn định trong những năm tiếp theo.

Trân trọng cảm ơn.

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN TUẤN ĐẠT





BAN KIỂM SOÁT

Tp. HCM, ngày 31 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO
CỦA BAN KIỂM SOÁT CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

- Căn cứ vào Luật số 76/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2022/QH15;
- 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 2025 của Công ty CP Địa Ốc Chợ Lớn đã được kiểm toán và xác nhận bởi Công ty TNHH Kiểm toán NVA kiểm toán và phát hành ngày 25/03/2026.

Ban kiểm soát (“BKS”) xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty CP Địa Ốc Chợ Lớn (“Công ty”) về việc thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được giao của BKS trong năm 2025 và kế hoạch hoạt động của BKS cho năm 2026 như sau:

I. Báo cáo hoạt động của BKS trong năm 2025:

1. Tình hình nhân sự BKS:

BKS của Công ty trong năm 2025 gồm các thành viên như sau:

- Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên - Trưởng ban
- Ông Nguyễn Tấn Huy - Thành viên
- Ông Nguyễn Xuân Dũng - Thành viên

2. Các hoạt động của BKS:

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 2025 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 2025;
- Thông qua chương trình làm việc với Phòng Kế toán và nội dung thẩm định đối với Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 do Công ty TNHH Kiểm toán NVA

kiểm toán và 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 qua 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 2025;
- Thống nhất thông qua nội dung báo cáo của BKS trình Đại hội cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty;
- Cử thành viên BKS tham gia và có ý kiến về những nội dung trong các cuộc họp thường kỳ của HĐQT và BGĐ Công ty;
- Thống nhất thông qua nội dung tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty theo quy định;

3. Thù lao và chi phí hoạt động của BKS:

Về thù lao của BKS trong năm 2025:

- 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 2025: 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 2025

1. Kết quả giám sát, thẩm định Báo cáo tài chính và Kết quả kinh doanh năm 2025 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, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 200/2014 và các Thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài Chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính;
- Báo cáo tài chính của Công ty năm 2025 đã phản ánh trung thực hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025, và tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài Chính ban hành đã được đơn vị dịch vụ kiểm toán xác nhận;
- Các báo cáo tài chính của Công ty trong năm 2025 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 tổ chức, cơ quan quản lý và nhà đầu tư theo quy định;

1.2 Kết quả thẩm định về Báo cáo tài chính và Kết quả kinh doanh:

a. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025:

Tóm tắt kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty đến ngày 31/12/2025 như sau:

Đvt: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Số thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2025	Tỷ lệ thực hiện (%)
Tổng doanh thu và thu nhập khác	24,51	50,00	49,02
LN trước thuế	9,57	9,00	106,33

Đến 31/12/2025, tổng doanh thu và thu nhập khác của Công ty đạt 24,51 tỷ đồng tương đương 49,02% so với kế hoạch năm, lợi nhuận trước thuế đạt 9,57 tỷ đồng đạt 106,33% kế hoạch năm.

Thị trường bất động sản sau giai đoạn khủng hoảng 2022-2023, với sự vào cuộc đồng bộ của Chính phủ và toàn hệ thống chính trị, khuôn khổ pháp lý đã được điều chỉnh với nhiều thay đổi, cải cách mới trong các chính sách liên quan, quy định quản lý chặt chẽ của cơ quan Nhà nước đã giúp thị trường dần thoát khó khăn và chuyển sang giai đoạn phục hồi khả quan và có dấu hiệu tăng trưởng trở lại. Nắm bắt tình hình chuyển động của thị trường bất động sản, HĐQT và BGĐ Công ty đã có rất nhiều cố gắng, nỗ lực liên hệ các cơ quan chức năng để giải quyết các vướng mắc pháp lý của Công ty, nhất là Dự án 99 Bến Bình Đông để xin cấp giấy chủ quyền nhằm đảm bảo quyền lợi khách hàng và nguồn thu của Công ty. Đồng thời tìm kiếm các sản phẩm đầu tư kinh doanh có tiềm năng, đem lại tỉ suất sinh lợi cao.

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

Đvt: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	31/12/2025	SỐ ĐẦU KỲ
Tổng Tài sản	498,58	492,85
Trong đó:		
Tài sản ngắn hạn	336,01	326,42
Tài sản dài hạn	162,57	166,43
Tổng Nguồn vốn	498,58	492,85
Trong đó:		
Nợ ngắn hạn	193,31	192,32
Nợ dài hạn	11,74	13,30
Vốn chủ sở hữu	293,53	287,23

- Tổng tài sản năm 2025 của Công ty đạt 498,58 tỷ đồng, tăng hơn 5,73 tỷ đồng, trong đó tài sản ngắn hạn tăng 9,59 tỷ đồng, tài sản dài hạn giảm 3,86 tỷ đồng chủ yếu:

- ✓ Tiền và các khoản tương đương tiền tăng nhẹ 0,95 tỷ đồng chủ yếu là tăng tiền gửi không kỳ hạn từ các nguồn thu bán hàng trong kỳ.
- ✓ Đầu tư tài chính ngắn hạn của Công ty tăng 0,22 tỷ đồng, chủ yếu do trong kỳ Công ty đã thực hiện mua vào nhóm cổ phiếu ngân hàng (ACB, MBB, MSB, SHB, TPB, VIB) và trích lập dự phòng giảm giá của danh mục hơn 0,03 tỷ đồng tại ngày 31/12/2025.

- ✓ Các khoản phải thu ngắn hạn tăng 10,24 tỷ đồng so với đầu kỳ chủ yếu do phải thu ngắn hạn của khách hàng tăng 10,23 tỷ đồng từ khoản căn nhà số 27 đường 12 KDC III Bùi Minh Trực 10 tỷ đồng và khoản phải thu khách hàng khác 0,23 tỷ đồng do bán căn hộ Felisa, cho thuê mặt bằng.
 - ✓ Bất động sản đầu tư giảm 2,69 tỷ đồng, trong đó giảm nguyên giá đầu tư 0,94 tỷ đồng do Công ty thực hiện bán căn hộ B14.03 Felisa và thực hiện trích lập giá trị hao mòn lũy kế 1,75 tỷ đồng theo quy định làm giảm giá trị bất động sản đầu tư trong kỳ
 - ✓ Tài sản dở dang dài hạn trong kỳ giảm 0,77 tỷ đồng so với đầu kỳ là do Công ty đã giảm chi phí cơ sở hạ tầng khu dân cư 3 BMT, phường 5, Quận 8 và chuyển sang ghi nhận giá vốn do bán căn nhà số 27 đường 12 KDC III Bùi Minh Trực làm giảm chi phí xây dựng cơ bản dở dang đến ngày 31/12/2025 theo quy định.
 - Tương ứng, Tổng nguồn vốn của Công ty trong năm 2025 đạt 498,58 tỷ đồng tăng 5,73 tỷ đồng chủ yếu do:
 - ✓ Vốn chủ sở hữu đến 31/12/2025 đạt 293,53 tỷ đồng tăng 6,30 tỷ đồng, chủ yếu do trong kỳ Công ty đã ghi nhận tăng vốn góp lên 141,36 tỷ đồng tăng 2,77 tỷ đồng để thực hiện chi trả cổ tức bằng cổ phiếu (2%) theo quy định; đồng thời phân bổ lợi nhuận kỳ trước và ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối trong kỳ làm tăng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lên 3,53 tỷ đồng so với đầu kỳ.
- Số liệu chi tiết Vốn góp chủ sở hữu tại ngày 31/12/2025 như sau:
- | | |
|---|-------------------------------|
| + Vốn điều lệ: | 141,36 tỷ đồng bao gồm: |
| Vốn nhà nước (Tổng Cty Địa ốc Sài Gòn): | 28,28 tỷ đồng, tỷ lệ 20,00%. |
| Cổ đông khác: | 113,08 tỷ đồng, tỷ lệ 80,00%. |
| + 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: | 13,94 tỷ đồng |
- ✓ Nợ phải trả đạt 205,05 tỷ đồng giảm 0,57 tỷ đồng so với đầu kỳ chủ yếu là do:
 - Nợ ngắn hạn đạt 193,31 tỷ đồng tăng 0,99 tỷ đồng, trong đó khoản Phải trả ngắn hạn khác giảm 1,84 tỷ đồng so với đầu kỳ do Công ty thực hiện chuyển tiền thanh toán một phần kinh phí bảo trì chung cư Felisa làm giảm khoản phải trả 1,73 tỷ đồng. đồng thời trong kỳ do phát sinh doanh thu bán hàng làm tăng thuế và các khoản phải nộp Nhà nước lên 1,74 tỷ đồng và giảm các khoản phải trả cho khách hàng 0,08 tỷ đồng;
 - Nợ dài hạn đạt 11,74 tỷ đồng giảm 1,56 tỷ đồng do giảm khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Sài Gòn Chợ Lớn.

2. **Đánh giá công tác quản lý, điều hành của HĐQT và BTGD trong năm 2025**

BKS nhận định HĐQT và BGĐ Công ty trong năm 2025 đã cố gắng nỗ lực 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 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 năm 2025, 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 pháp luật, 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 được mời tham dự các cuộc họp của HĐQT, BGĐ Công ty và đóng góp ý kiến theo quy định.

Trong năm 2025, BKS 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 để yêu cầu BKS thực hiện tổ chức kiểm tra bất thường, giám sát hoạt động của HĐQT, BTGD của Công ty.

III. Kế hoạch hoạt động của BKS trong năm 2026:

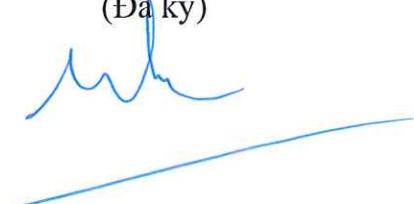
Căn cứ vào nhiệm vụ và quyền hạn của BKS được quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế tổ chức và hoạt động của BKS và các quy định có liên quan, BKS dự kiến một số nội dung hoạt động chính trong năm 2026 như sau:

- 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, 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 2025 và kế hoạch hoạt động của BKS trong năm 2026 kính trình Quý cổ đông tại ĐHĐ cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn.

TM. Ban Kiểm soát
Trưởng Ban Kiểm soát
Nguyễn Thị Ngọc Duyên
(Đã ký)





Số: 02 /TT-BKS

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026

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 qua;

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 2026 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:

Trên cơ sở các tiêu chí lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập nêu trên, Ban kiểm soát xin đề xuất danh sách các công ty kiểm toán sau đây:

- Công ty TNHH PKF Việt Nam.
- Công ty TNHH Kiểm toán NVA.
- Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC

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 danh sách các công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty như nêu trên.
- Ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn một công ty kiểm toán thuộc danh sách nêu trên để tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty dựa trên những điều khoản và điều kiện thỏa thuận với Hội đồng quản trị.

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

Nơi nhận:

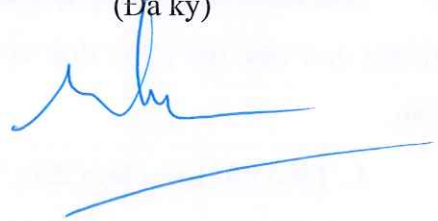
- Như trên;
- HĐQT;
- Lưu: VT.

TM. BAN KIỂM SOÁT

TRƯỞNG BAN

Nguyễn Thị Ngọc Duyên

(Đã ký)





CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
118 Hưng Phú, P. Chánh Hưng, TPHCM – ĐT: 3 8557332-38547678

Số : 08/ TT -HĐQT

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

TP.HCM, Ngày 31 tháng 03 năm 2026

TỜ TRÌNH PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2025 KẾ HOẠCH PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2026

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 và báo cáo tài chính năm 2025.
- Căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026.

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 2025 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026 như sau :

I/ Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 :

1 – Phân phối lợi nhuận:

- Lợi nhuận sau thuế năm 2025 : 7.962.350.694 đồng.
- Lợi nhuận còn lại các năm trước : 5.978.486.484 đồng
- Lũy kế lợi nhuận được phân phối : **13.940.837.178 đồng**

Dự kiến phân phối như sau :

STT	Nội dung	Số tiền (đồng)
1	Chi phí hoạt động và thưởng HĐQT, BKS và BDH (6% LNST 2025)	478.000.000
2	Quỹ hỗ trợ hoạt động kinh doanh (8% LNST 2025)	637.000.000
3	Quỹ khen thưởng phúc lợi (8% LNST 2025)	637.000.000
4	Chia cổ tức năm 2025 (2% vốn điều lệ)	2.827.150.200
4	Lũy kế lợi nhuận còn lại chuyển năm sau	9.361.686.978

2 – Tổng quỹ tiền lương :

- Tổng quỹ tiền lương năm 2025: 4.884.297.587 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 2025 thực hiện: 456.000.000 đồng

4 – Chia cổ tức năm 2025:

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2025 tỷ lệ chia cổ tức dự kiến năm 2025 là 3%. Nhưng do thời gian qua tình hình kinh doanh của Công ty gặp nhiều khó khăn do thủ tục pháp lý các dự án bị vướng mắc nên doanh thu kinh doanh nhà không đạt kế hoạch, do đó Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua chia cổ tức năm 2025 là 2% bằng cổ phiếu.



II/ Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026

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 2025
- 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 2025.

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

Số: 09 /TT-HĐQT

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

TP HCM, ngày 31 tháng 03 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức

Kính gửi:

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN

- 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 và Luật số 76/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14;
- Căn cứ 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 kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty cổ phần Địa ốc Chợ Lớn xem xét thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 chi tiết như sau:

1/ Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức như sau:

1.	Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty cổ phần Địa ốc Chợ Lớn (Mã cổ phiếu: RCL)
2.	Loại cổ phiếu phát hành:	Cổ phần phổ thông
3.	Tổng số cổ phiếu đã phát hành:	14.135.751 cổ phiếu
4.	Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	14.135.751 cổ phiếu
5.	Số lượng cổ phiếu quỹ:	0 cổ phiếu
6.	Mệnh giá cổ phiếu:	10.000 đồng/cổ phiếu
7.	Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành:	282.715 cổ phiếu
8.	Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá:	2.827.150.000 đồng
9.	Tỷ lệ phát hành (số lượng cổ phiếu dự kiến phát	2%



	hành/số lượng cổ phiếu đang lưu hành):	
10.	Tỷ lệ thực hiện quyền:	100:02 nghĩa là tại ngày chốt danh sách cổ đông (ngày đăng ký cuối cùng) để thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu, mỗi cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu sẽ được nhận 02 cổ phiếu mới phát hành thêm.
11.	Thời gian dự kiến phát hành:	Trong năm 2026, trong vòng 45 ngày sau khi được UBCKNN thông báo về việc nhận được đầy đủ hồ sơ, tài liệu.
12.	Đối tượng phát hành:	Cổ đông hiện hữu, nghĩa là các cổ đông sở hữu cổ phần tại thời điểm chốt danh sách cổ đông (ngày đăng ký cuối cùng) để thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu.
13.	Nguồn vốn phát hành:	Từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán.
14.	Phương án xử lý cổ phần, cổ phiếu lẻ:	Số lượng cổ phiếu phát hành thêm khi chia cho mỗi cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần lẻ hàng thập phân (nếu có) sẽ bị hủy bỏ.

- 2/ Thông qua việc tăng vốn điều lệ Công ty lên tương ứng với tổng mệnh giá số lượng cổ phần phổ thông thực tế được phát hành sau khi kết thúc đợt phát hành.
- 3/ Thông qua việc sửa đổi khoản 1 Điều 5 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.
- 4/ Thông qua việc lưu ký số lượng cổ phiếu thực tế được phát hành sau khi kết thúc đợt phát hành tại Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam và niêm yết số cổ phiếu này tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.
- 5/ Giao cho Hội đồng quản trị Công ty hoặc Người đại diện theo Pháp Luật Công ty:
- 5.1/ Quyết định thời điểm phát hành, xây dựng, hoàn thiện, sửa đổi, bổ sung (nếu có) hồ sơ phát hành cổ phiếu để nộp cho cơ quan có thẩm quyền và quyết định các vấn đề khác liên quan đến việc phát hành.
- 5.2/ Thực hiện phương án xử lý cổ phần lẻ nêu trên.
- 5.3/ Thực hiện sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 5 của Điều lệ Công ty để ghi nhận mức vốn điều lệ mới sau khi kết thúc đợt phát hành,



5.4/ Thực hiện các thủ tục để đăng ký thay đổi vốn điều lệ trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với cơ quan chức năng Thành phố Hồ Chí Minh, đăng ký lưu ký với Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch bổ sung đối với số cổ phần thực tế phát hành tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

5.5/ Bổ sung hoặc sửa đổi phương án phát hành theo yêu cầu của Ủy ban chứng khoán Nhà nước và (hoặc) theo các quy định pháp luật có liên quan.

5.6/ Quyết định những vấn đề khác và thực hiện những công việc khác cần thiết liên quan đến việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Địa ốc Chợ Lớn thông qua các nội dung nêu trên.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VP HĐQT

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

TRẦN VĂN CHÂU





Số: 10 /TT-HĐQT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v sửa đổi điều lệ Công ty

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 và Luật số 76/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14;
- 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 qua.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua việc sửa đổi điều lệ công ty như sau:

1/ Thông qua việc sửa đổi khoản 3 điều 2| chương II :

Địa chỉ Công ty : số 118 Hưng Phú, Phường Chánh Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh.

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.

Kính trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét quyết định.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Trần Văn Châu