



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2025 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

MÃ CHỨNG KHOÁN: RCL



I. THÔNG TIN CHUNG:

1. Thông tin khái quát

- Tên Công ty: **Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: **0300450962**
- Vốn điều lệ: **141.357.510.000 đồng**
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: **141.357.510.000 đồng**
- Địa chỉ: **118 Hưng Phú, Phường Chánh Hưng, TP. Hồ Chí Minh**
- Số điện thoại: **(028) 38.557.332 – (028) 38.547.678**
- Website: www.cholonres.com.vn
- Mã cổ phiếu: **RCL**

Quá trình hình thành và phát triển

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

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

a. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

b. Địa bàn kinh doanh:

- Địa bàn hoạt động kinh doanh chủ yếu hiện nay của Công ty tập trung tại các phường trung tâm và khu vực Bình Dương của Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận như Tây Ninh, Vĩnh Long, Đồng Tháp, Đồng Nai....

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

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

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

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

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

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

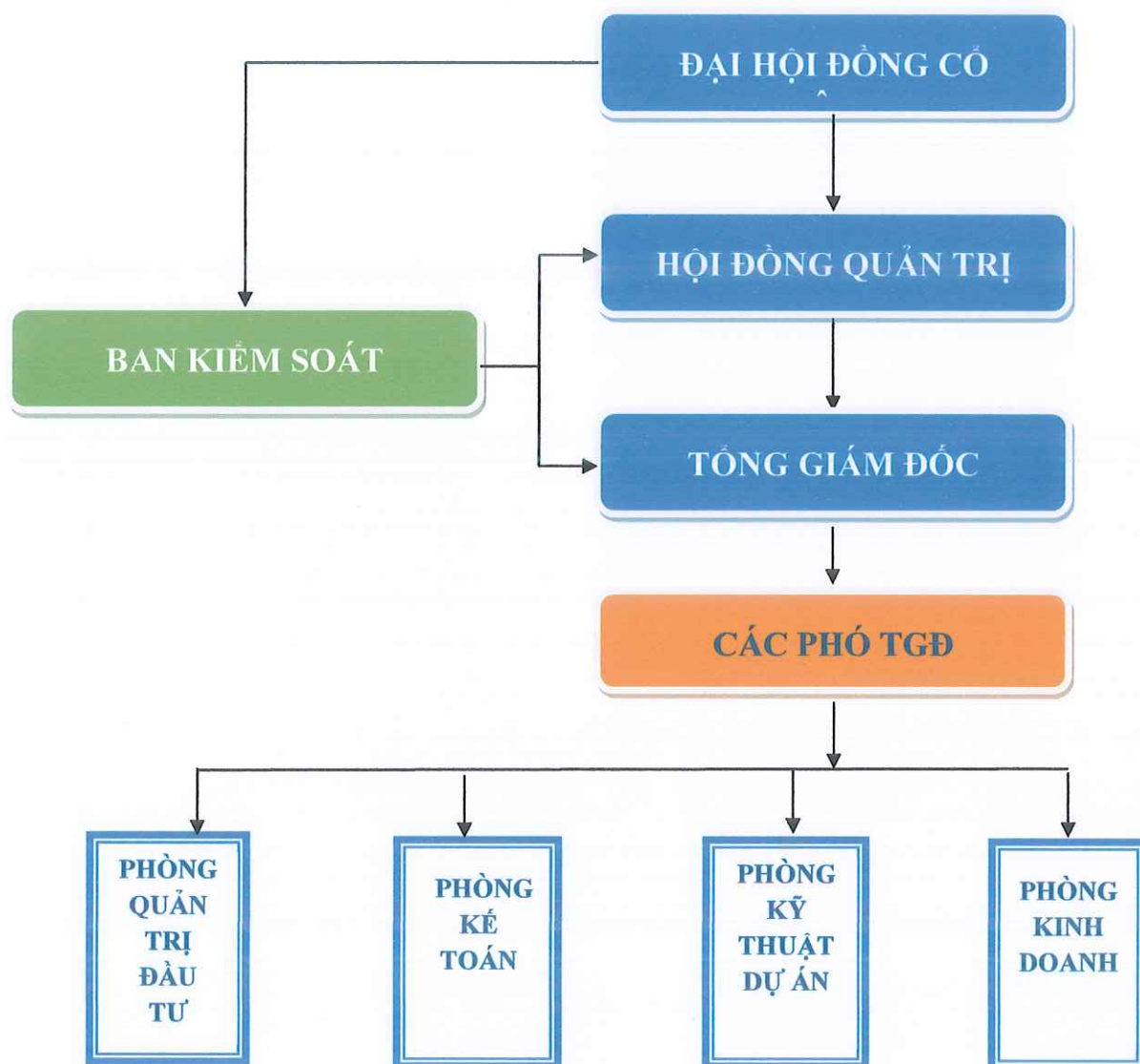
Định hướng các chính sách tồn tại và phát triển để thực hiện các quyết định của ĐHCĐ thông qua việc hoạch định chính sách, ra nghị quyết hành động cho từng thời điểm phù hợp với tình hình SXKD của Công ty.

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

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

Ban điều hành: Do Hội đồng quản trị bổ nhiệm gồm Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng. Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, chịu trách nhiệm trước HĐQT, quyết định theo thẩm quyền tất cả các vấn đề liên quan đến hoạt động SXKD của Công ty.

MÔ HÌNH TỔ CHỨC CỦA CÔNG TY



b. Danh sách các công ty liên kết

1/ Công ty Cổ Phần Đầu tư Xây dựng RCL

Địa chỉ: 97/10 Hưng Phú, Phường Chánh Hưng, TPHCM

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

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

➤ Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Đẩy mạnh tìm kiếm các dự án mới tại các địa bàn ngoại thành TPHCM và các tỉnh lân cận như Tây Ninh, Vĩnh Long, Đồng Tháp, Đồng Nai...
- Tập trung đầu tư xây dựng và khai thác vào các dự án nhà ở dành cho người có thu nhập trung bình thấp theo nhu cầu của thị trường.
- Tiếp tục tái cơ cấu Công ty đảm bảo bộ máy có chuyên môn tốt, tinh gọn, hiệu quả để hoàn thành tốt nhiệm vụ do ĐHĐCĐ đề ra.
- Cập nhật một số chính sách mới do Nhà nước ban hành vào qui chế hoạt động nhằm quản trị an toàn- bền vững
- Xây dựng kế hoạch tài chính phù hợp nhằm chủ động trong việc sử dụng nguồn vốn có hiệu quả.
- Xây dựng định mức và quản lý chặt chi phí sản xuất kinh doanh nhằm tiết kiệm trong chi tiêu, giảm giá thành, tăng lợi nhuận.
- Đẩy mạnh các hoạt động quảng bá thương hiệu, mở rộng thị trường, nhằm thúc đẩy kinh doanh nâng cao uy tín thương hiệu Công ty.
- Tiếp tục mở rộng thêm các ngành nghề như tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát, quản lý dự án, quản lý các cao ốc, văn phòng cho thuê.
- Đa dạng hóa sản phẩm nhà đất của Công ty, từ việc đầu tư vào nhà phố, nhà vườn, nhà biệt thự mở rộng đầu tư thêm vào các căn hộ chung cư cao tầng, kinh doanh và cho thuê phục vụ nhiều đối tượng khách hàng.

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

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

5. Các rủi ro:

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

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động kinh doanh

a. Kết quả hoạt động kinh doanh trong năm:

- Trong năm 2025 có nhiều biến động trên bình diện thương mại, tài chính và địa chính trị toàn cầu ảnh hưởng nhiều đến tình hình kinh tế Việt Nam, trong đó thị trường bất động sản trong nước vẫn gặp nhiều khó khăn về thủ tục pháp lý đầu tư và huy động nguồn vốn đối với các công ty có quy mô 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 vài dự án của Công ty.
- Trong năm 2025, do thị trường nhà đất còn khó khăn và các dự án của Công ty đều bị vướng thủ tục pháp lý nên Công ty chưa có nhiều sản phẩm mới để đưa ra thị trường, điều này làm ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty. Tổng doanh thu chỉ đạt 24,51 tỷ đồng bằng 49,02% kế hoạch, tuy nhiên lợi nhuận trước thuế là 9,57 tỷ đồng đạt 106,33% kế hoạch của Đại hội đồng cổ đông đề ra, đó là 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. Trong năm 2025 Công ty tập trung vào việc liên hệ các cơ quan chức năng để tháo gỡ các vướng mắc về thủ tục đầu tư các dự án của Công ty, làm giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho khách hàng tại KDC III Bùi Minh Trực để thu hồi công nợ, đẩy mạnh việc cho thuê các mặt bằng nhà đất.

b. Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Doanh thu:	24,51 tỷ/50 tỷ đạt 49,02% KH
Lợi nhuận trước thuế:	9,57 tỷ/9 tỷ, đạt 106,33% KH
Cổ tức	2% bằng cổ phiếu/3%, đạt 66,67%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE):	2,71 %

2. Tổ chức và nhân sự:

a. Danh sách Hội đồng quản trị

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông TRẦN VĂN CHÂU

Năm sinh: 1955

Quốc tịch: Việt Nam

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

Quá trình công tác:

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

Ủy viên Hội đồng quản trị

Bà LÊ THỊ THANH NGÂN

Năm sinh: 1976

Quốc tịch: Việt Nam

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

Quá trình công tác:

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

Ủy viên Hội đồng quản trị kiêm

Phó Tổng Giám đốc

Ông TRẦN TUẤN ĐẠT

Năm sinh: 1984

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác:

- 2010 – 2015: Cán bộ kỹ thuật XNXL trực thuộc CTCP Địa ốc Chợ Lớn
- 2015 – 2015: Phó giám đốc Xí nghiệp xây dựng trực thuộc CTCP Địa ốc Chợ Lớn
- 2015 – 2017: Phó Ban QLDA Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn

Ủy viên Hội đồng quản trị

Thành viên độc lập

Bà NGUYỄN ĐỖ NGỌC BẢO

Năm sinh: 1972

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản lý điều hành

Quá trình công tác:

- 1997 -1999: Trợ lý dự án tại Cty Liên doanh Project Design & Development (Úc)

- 2016 – nay: Ủy viên Hội đồng quản trị CTCP Địa ốc Chợ Lớn
- 2017 – 29/2/2020: Trưởng Ban QLDA kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn
- 1/3/2020 đến nay: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn.
- 1999 - Nay: Giám đốc Hành chính nhân sự kiêm Giám đốc đối tác tại Cty TNHH Thương mại NTP
- 04/2024 – nay: Ủy viên HĐQT CTCP Địa ốc Chợ Lớn

Ủy viên Hội đồng quản trị

Ông NGUYỄN BẢO HUY

Năm sinh: 1976

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh

Quá trình công tác:

- 10/2009 – 09/2016: Kế toán trưởng Công ty CP Mỹ Đình
- 10/2016 – 07/2018: Kế toán trưởng Công ty TNHH TMDV SX XD TTNT LECADE
- 06/2019 – 9/2024: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần địa ốc Chợ lớn
- 09/2022 đến nay: Phó Tổng giám đốc Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn
- 4/2024 đến nay: Ủy viên HĐQT Cty CP Địa ốc Chợ Lớn

c. Ban kiểm soát

Trưởng ban kiểm soát

Bà NGUYỄN THỊ NGỌC DUYÊN

Năm sinh: 1978

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Tài chính Kế toán

Quá trình công tác:

- 2000 – 2005: Điều hành đầu tư CTCP Đầu tư tài chính TVH
- 2005 – 2006: Giám đốc tài chính Công ty cổ phần Gỗ Vàng Châu Á
- 2006 – T2/2008: Chuyên viên đầu tư chứng khoán Tập đoàn Kinh Đô
- T2/2008 – T9/2008: Giám đốc tư vấn tài chính doanh nghiệp CTCP Chứng khoán Kinh Đô

Kiểm soát viên

Ông NGUYỄN TẤN HUY

Năm sinh: 1988

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Tài chính

Quá trình công tác:

- 12/2012 – 08/2014: Chuyên viên Phòng Kế toán Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia
- 08/2014 - 07/2016: Chuyên viên Phòng Tư vấn tài chính doanh nghiệp Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt
- 07/2016 – 06/2017: Chuyên viên Phòng Đầu tư Công ty Quản lý quỹ Daiichi Life Việt Nam
- 10/2017 - 07/2019: Giám đốc Bộ phận Sản phẩm đầu tư, Phòng

- T9/2008 – 2011: Giám đốc nghiên cứu – Phân tích CTCP Quản lý quỹ đầu tư Thành Việt.
- 2011 – 2014: Trợ lý Giám đốc đầu tư cổ phiếu CTCP Quản lý quỹ Vina Wealth
- 2014 – 2015: Giám đốc đầu tư CTCP Quản lý quỹ đầu tư Sao Vàng
- 2015-2017: Trưởng phòng Tài chính – Kế toán Công ty TNHH MTV Chứng khoán Ngân hàng Đông Á
- 2017 – nay: Trợ lý Tổng giám đốc Công ty ĐTXD Bắc Bình
- 2014 - nay: Trưởng Ban kiểm soát CTCP Địa ốc Chợ Lớn
- Ngân hàng ưu tiên Ngân hàng TMCP Á Châu
- 02/2020 - 05/2023: Phó Giám đốc Đơn vị kinh doanh Công nghệ đầu tư Công ty Cổ phần Dịch vụ động trực tuyến M_Service
- 07/2022 – 05/2023: Trưởng văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh Công ty Cổ phần Chứng khoán CV
- 05/2023 – hiện tại: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán CV
- 4/2024 - nay: Kiểm soát viên CTCP Địa ốc Chợ Lớn

Kiểm soát viên

Ông NGUYỄN XUÂN DŨNG

Năm sinh: 1957

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư

Quá trình công tác:

- 1983 – 1984: CB Ban xây dựng- Nhà đất- CTCC Quận 8.
- 1984 - 1987: CB kỹ thuật Phòng Xây dựng Quận 8
- 1987-1989: CB kỹ thuật Xí nghiệp Phát triển Nhà Quận 8
- 1989-1996: CB kỹ thuật Công ty XD và DV Nhà Quận 8.
- 1996-2000: Phó phòng KHTC Công ty XD và DV Nhà Quận 8.
- 2000-2004: Trưởng phòng TKKT Công ty XD và DV Nhà Quận 8.
- 2004-2007: Trưởng phòng TKKT Cty CP Địa ốc Chợ Lớn.
- 2007-2014: Tổng giám đốc TKKT Cty CP Địa ốc Chợ Lớn.
- 2017-4/2022: Chuyên viên Phòng TKKT Cty CP Địa ốc Chợ Lớn.
- Từ 4/2022 đến nay: Kiểm soát viên Cty CP Địa ốc Chợ Lớn

b. Danh sách Ban điều hành:

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

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

Ông Trần Tuấn Đạt – Phó Tổng Giám đốc

Đã trình bày điểm a khoản 2 nêu trên

Ông Nguyễn Bảo Huy – Phó Tổng Giám đốc

Đã trình bày điểm a khoản 2 nêu trên

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

d. **Chính sách đối với người lao động:**

+ **Tổng số CB - CN Công ty đến thời điểm 31/12/2025 là: 19 người. Trong đó:**

STT	Phân loại lao động	Số người	Tỷ trọng (%)
I	Phân theo thời hạn hợp đồng		
1	HĐLĐ dài hạn	19	100%
2	HĐLĐ ngắn hạn	0	0%
	<u>Tổng cộng</u>	19	100,00%
II	Phân theo giới tính		
1	Lao động nam	14	73,68%
2	Lao động nữ	05	26,32%
	<u>Tổng cộng</u>	19	100,00%
III	Phân theo trình độ		
1	Trên đại học	02	10,53%
2	Đại học, cao đẳng	10	52,63%
3	THCN	04	21,05%
4	CNKT và trình độ khác	03	15,79%
	<u>Tổng cộng</u>	19	100,00%

+ **Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp:**

- **Chính sách đào tạo:** Công ty tạo mọi điều kiện giúp mỗi CBNV phát triển nghề nghiệp đồng thời hướng tới xây dựng đội ngũ CBNV chuyên nghiệp, có kỹ năng chuyên môn cao hơn. Hàng năm tùy theo nhu cầu công việc, CBNV được đào tạo nâng cao kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ. Qua đó sắp xếp nguồn nhân lực phù hợp với trình độ và yêu cầu của các đơn vị nhằm đáp ứng kịp thời tình hình phát triển của Công ty.
- **Chính sách tiền lương:** Áp dụng bảng lương theo Nghị Định số 90/2019/NĐ-CP ngày 15/11/2019 của Chính Phủ (có hiệu lực từ 01/01/2020) và bảng lương năng suất của Công ty do Hội đồng Quản trị phê duyệt để chi trả cho người lao động.
- **Chính sách tiền thưởng:** Người lao động được trả tiền thưởng theo quy chế trả lương, trả thưởng của Công ty đã được Hội nghị người lao động thông qua. Hàng năm có nhiều đợt thưởng như: Lương tháng 13, các ngày Lễ Tết và

thường đột xuất cho những CBNV Công ty có thành tích xuất sắc khi Công ty hoạt động có hiệu quả tốt.

- **Chế độ phụ cấp, bảo hiểm xã hội:** Tất cả CBNV Công ty đều được hưởng chế độ phụ cấp, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp theo qui định của pháp luật hiện hành. Ngoài ra, hàng năm Công ty đều tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho tất cả CBNV.
- **Chính sách trợ cấp:** Hàng năm, Công ty đã trích ra một phần lợi nhuận để giúp đỡ những CBNV gặp khó khăn. Bên cạnh đó Công ty còn nhận trợ cấp 02 thương binh, xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, các quỹ học bổng, khuyến học...

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

DỰ ÁN CHUNG CƯ FELISA RIVERSIDE



Dự án Cao ốc Bình Đông Chợ Lớn (tên thương mại: Felisa Riverside) có vị trí thuận lợi, view sông nằm cách trung tâm Chợ Lớn 500m, cách trung tâm Sài Gòn 1 km, thuận tiện giao thông, cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh.

Dự án có tổng diện tích xây dựng là 3.593,1m².

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

Tổng số căn hộ: 294 căn

Thời gian triển khai dự án: 2018 – 2026

Đã thi công hoàn thiện công trình, các cơ quan chức năng đã nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng và đã bàn giao căn hộ cho khách hàng. 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.

DỰ ÁN CHUNG CƯ B BÙI MINH TRỰC

Công trình Chung cư B Bùi Minh Trực nằm giữa 2 đường Bùi Minh Trực và Tạ Quang Bửu Phường Bình Đông - TPHCM, tại khu vực trung tâm khu dân cư hiện hữu, nút giao giữa Chợ Lớn và Nam Sài Gòn.

Dự án có diện tích đất khuôn viên là 9.384 m². Đang thực hiện các thủ tục điều chỉnh quy hoạch tại các cơ quan chức năng. Thời gian triển khai dự kiến: 2022 – 2028



DỰ ÁN KHU DÂN CƯ BÙI MINH TRỰC III



Đã được UBND Quận 8 phê duyệt điều chỉnh quy hoạch ranh dự án, lập thủ tục cấp chủ quyền cho khách hàng mua nhà để thu hồi công nợ.

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. Công ty đang tiếp tục triển khai công tác làm chủ quyền nhà cho

khách hàng.

KHU DÂN CƯ 28 HA NHƠN ĐỨC – NHÀ BÈ



Khu dân cư nằm tại Xã Hiệp Phước - TPHCM, ở vị trí cửa ngõ phía Nam Thành phố, giáp với Phường Phú Thuận và xã Cần Giuộc, là cầu nối cho sự phát triển của thành phố ra biển Đông.

Dự án đã thực hiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống điện, nước và các công trình phụ trợ. Công ty đang phối hợp với các bên liên doanh liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền thẩm định giá để nộp tiền sử dụng đất, hoàn chỉnh mẫu nhà để đưa vào khai thác kinh doanh.

KHU DÂN CƯ PHÍA NAM ĐƯỜNG XUYỀN Á – MỘC BÀI – TÂY NINH

UBND Tây Ninh cấp quyết định giao đất, đã được phê duyệt quy hoạch 1/500. Phối hợp với các bên liên doanh thực hiện các thủ tục pháp lý của dự án.

DỰ ÁN SABINCO – BÌNH DƯƠNG

Dự án Sabinco – Tương Bình Hiệp – Bình Dương là dự án hợp tác kinh doanh giữa Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn và Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Bình Dương do Công ty CP Đầu tư Sài Gòn – Bình Dương làm chủ đầu tư. Dự án đã có Quyết định giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất để chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án. Chủ đầu tư sẽ 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. Công ty đã đầu tư 46 nền đất có diện tích từ 80 m²-130 m². Tổng

diện tích đất nền đầu tư là 4.293 m².

DỰ ÁN VĨNH LONG

Công ty đã thực hiện đầu tư các sản phẩm đất nền tại Trung tâm Hành chính mới tỉnh Vĩnh Long và 2 khu đất tại Phường Thanh Đức- Vĩnh Long. Công ty sẽ khai thác kinh doanh các sản phẩm của dự án năm 2026.

**DỰ ÁN LALALAND – SA ĐÉC – ĐỒNG THÁP**

Khu nhà phố Tân Quy Tây-Shine Garden có tổng diện tích 3.972m², tọa lạc tại Phường Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp. Dự án gồm 49 sản phẩm nhà phố (1 trệt, 2 lầu + sân thượng), chủ đầu tư là Shine Capital & Investment Co., Ltd;

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn hiện là đối tác chính của Công ty TNHH Đầu tư và Góp vốn Shine và đang sở hữu 16 căn nhà phố tại dự án Shine Garden. Hiện nay dự án đã xây dựng hoàn thành nhà thô và hạ tầng kỹ thuật, phần thiết kế nội thất theo sở thích của khách hàng, hiện chủ đầu tư đang thực hiện thủ tục làm giấy chứng nhận quyền sở hữu cho các căn nhà. Dự án sẽ được đưa vào khai thác kinh doanh năm 2026.



4. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài chính

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng/ giảm
Tổng giá trị tài sản	492.854	498.584	1,16 %
Doanh thu thuần	14.946	23.852	59,59 %
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.461	9.822	572,28 %
Lợi nhuận khác	405	(252)	%
Lợi nhuận trước thuế (LNTT)	1.866	9.570	412,86 %
Lợi nhuận sau thuế (LNST)	1.507	7.962	428,33 %
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	2%	2%	0%

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

STT	Các chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025
1	<i>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:</i>		
1.1	+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:	1,70	1,74
	TSLĐ / Nợ ngắn hạn		
1.2	+ Hệ số thanh toán nhanh:	1,12	1,16
	(TSLĐ - Hàng tồn kho) / Nợ ngắn hạn		
2	<i>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:</i>		
2.1	+ Hệ số nợ/Tổng tài sản	41,72%	41,13%
2.2	+ Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	71,59%	69,86%
3	<i>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:</i>		
3.1	+ Vòng quay hàng tồn kho	0,08	0,06
	Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân		
3.2	+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,03	0,05
4	<i>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:</i>		
4.1	+ Hệ số LNST/Doanh thu thuần	10,08%	33,38%
4.2	+ Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu (ROE)	0,52%	2,71%
4.3	+ Hệ số LNST /Tổng tài sản (ROA)	0,31%	1,60%
4.4	+ Hệ số LN từ HĐKD/Doanh thu thuần	9,77%	41,18%

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

a. Cổ phần tại thời điểm 24/03/2026

- + Vốn điều lệ: 141.357.510.000 đồng
- + Tổng số cổ phần: 14.135.751 CP
- + Loại cổ phiếu đang lưu hành: **cổ phần phổ thông**
- + Số cổ phiếu tự do chuyển nhượng: 14.135.751 CP

b. Cơ cấu cổ đông tại ngày 24/03/2026:

	Số cổ đông	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Cổ đông lớn
Cổ đông trong nước				
Cá nhân	352	9.643.994	68,22%	Ông Trần Văn Châu Số lượng và tỷ lệ cổ phần sở hữu: 1.355.470 CP – 9,59%
Tổ chức	11	4.457.828	31,54%	Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH một thành viên (vốn nhà nước) Số lượng và tỷ lệ cổ phần sở hữu: 2.827.440 CP – 20,00% Công ty TNHH Thương mại N.T.P Số lượng và tỷ lệ cổ phần sở hữu: 1.470.156 CP - 10,40%
Cổ đông nước ngoài				
Cá nhân	19	27.897	0,197%	
Tổ chức	03	6.032	0,043%	

- Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu trong năm: tăng vốn điều lệ do phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2024 là 2.770.370.000 đồng
- Giao dịch cổ phiếu quỹ: **không có**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động

▪ Số lượng lao động: 19 người

▪ Thu nhập bình quân người lao động: 10.000.000 đồng/người/tháng

✓ Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động

▪ Công ty luôn ý thức bảo vệ sức khỏe, đảm bảo an toàn lao động và phòng chống cháy nổ cho người lao động. Hàng năm, Công ty còn tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho người lao động và thực hiện đóng bảo hiểm đầy đủ cho người lao động, Tổ chức các lớp tập huấn về an toàn vệ sinh lao động, phòng cháy chữa cháy.

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

✓ Hoạt động đào tạo người lao động

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

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

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

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

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

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

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

Năm 2025 là năm đầu tiên thực hiện chủ trương sắp xếp tinh gọn bộ máy Nhà nước, tổ chức lại đơn vị hành chính các cấp và xây dựng mô hình chính quyền địa phương hai cấp. Điều này đã gây khó khăn cho các doanh nghiệp trong việc triển khai thực hiện các công việc, dự án liên quan đến thủ tục hành chính của các Sở ngành trong thời gian đầu sau sát nhập. Tuy Chính phủ đã có một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho các doanh nghiệp bất động sản nhưng tình hình thị trường vẫn chưa khả quan nhất là đối với các doanh nghiệp có quy mô vốn vừa và nhỏ. 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, ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Trong năm, Công ty chủ yếu tập trung vào việc tháo dỡ các vướng mắc về thủ tục pháp lý của dự án. Việc triển khai các dự án bị dừng lại do vướng mắc về thủ tục pháp lý đã làm ảnh hưởng nhiều đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty do không có sản phẩm mới đưa vào khai thác kinh doanh. Doanh thu của Công ty chủ yếu từ hoạt động cho thuê mặt bằng, căn hộ. Tuy gặp khó khăn về dòng tiền

do doanh thu thấp nhưng trong năm lợi nhuận của Công ty vượt kế hoạch chỉ tiêu đại hội đồng cổ đông đề ra, do Công ty có lợi thế sản phẩm nhà đất có chi phí đầu tư thấp vào những năm trước, bên cạnh đó Công ty đã rà soát, đưa vào cho thuê tất cả các sản phẩm nhà đất chưa kinh doanh, sửa chữa sắp xếp các mặt bằng văn phòng sử dụng phù hợp và cho thuê phần còn lại để tạo thu nhập dòng tiền.

2. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài sản:

- Tài sản ngắn hạn: tăng 2.94% chủ yếu do trong năm phát sinh phải thu khách hàng do bán căn nhà số 27 đường 12 KDC III Bùi Minh Trực.
- Tài sản dài hạn: giảm 2,32% do công ty đã ghi nhận giá vốn bán hàng từ việc bán căn hộ Felisa và căn nhà số 27 đường 12 KDC III Bùi Minh Trực làm giảm giá trị bất động sản đầu tư và chi phí dở dang trong năm.
- Hàng tồn kho không thay đổi so với đầu năm.
- Vốn chủ sở hữu đạt 293,532 tỷ đồng, tăng 2,19% so với năm trước do lợi nhuận sau thuế năm 2025 tăng so với năm 2024.
- Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán: hệ số thanh toán ngắn hạn tăng từ 1,66 lên 1,71, hệ số thanh toán nhanh giảm từ 1,19 xuống 1,13. Các chỉ tiêu thanh toán đều >1, thể hiện công ty kiểm soát tài chính khá tốt.
- Nhìn chung các chỉ tiêu tài chính vẫn ổn định và được kiểm soát tốt, không phát sinh các khoản nợ xấu, nợ khó đòi.

b. Tình hình nợ phải trả:

- Đối với các khoản nợ phải trả Công ty đều có khả năng thanh toán đầy đủ.
- Nợ ngắn hạn tăng nhẹ 0,51% chủ yếu là khoản thuế phải nộp nhà nước do trong kỳ Công ty có phát sinh doanh thu, phải thực hiện nghĩa vụ đóng thuế thu nhập doanh nghiệp và các khoản thuế khác theo quy định.
- Nợ dài hạn giảm 11,73% do đã thanh toán nợ gốc theo tiến độ của khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Sài Gòn Chợ Lớn để đầu tư dự án Lalaland tại Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.
- Các chỉ tiêu tỷ trọng nợ trong cơ cấu vốn tăng, do Công ty tận dụng vốn vay đầu tư thêm dự án để tạo doanh thu, gia tăng hiệu quả kinh doanh.

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

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

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH NĂM 2025

TỔNG DOANH THU

60 tỷ đồng

LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ

11 tỷ đồng

CƠ TỨC CHIA CỔ ĐÔNG

Dự kiến 3%



- 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 trong 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 Nhon 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 – 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.
- Ngoài ra, Công ty cũng tiếp tục mở rộng đẩy mạnh hoạt động kinh doanh mở rộng đầu tư thêm các dự án tại các huyện ngoại thành TP và các địa bàn lân cận để tìm kiếm thêm cơ hội đầu tư, phát triển dự án mới.
- Ngay sau khi có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026, Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty sẽ thực thi quyền hạn và nhiệm vụ của mình theo đúng quy định Điều lệ Công ty, tập trung hoàn thành nhiệm vụ được Đại hội đồng cổ đông giao để đảm bảo cho sự phát triển của Công ty cũng như đảm bảo quyền lợi của tất cả các cổ đông và nhà đầu tư.

- Để hoàn thành các chỉ tiêu nêu trên, cần tập trung vào các giải pháp cụ thể sau:
 - ✓ Phân đầu tăng trưởng các chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận của Công ty.
 - ✓ Tiếp tục tái cơ cấu Công ty đảm bảo bộ máy có chuyên môn tốt, tinh gọn, hiệu quả để hoàn thành tốt nhiệm vụ do ĐHĐCĐ đề ra.
 - ✓ Tăng cường sự lãnh đạo, quản lý của Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty, xây dựng đơn vị đoàn kết thống nhất, phát huy tính chủ động sáng tạo, nâng cao trình độ chuyên môn, thực hiện nghiêm nội quy, quy chế của đơn vị, tích cực đóng góp mọi khả năng xây dựng Công ty ngày càng phát triển vươn lên.
 - ✓ Đẩy mạnh nghiên cứu, tìm kiếm và phát triển các dự án mới tại các vùng ngoại thành TPHCM và các tỉnh lân cận Tây Ninh, Vĩnh Long, Đồng Nai, Đồng Tháp ... nhằm tạo quỹ đất cho Công ty phát triển trong những năm tới.
 - ✓ Tiếp tục hoàn chỉnh thủ tục đầu tư dự án chung cư B Bùi Minh Trực III, kinh doanh các sản phẩm tại dự án Lalaland – Sa Đéc – Đồng Tháp, các sản phẩm đất nền tại Vĩnh Long, Phối hợp với các bên liên doanh giải quyết các vướng mắc về thủ tục đầu tư tại dự án 28 ha Nhơn Đức Nhà Bè, dự án Mộc Bài – Tây Ninh.
 - ✓ Lập kế hoạch sử dụng hiệu quả các nguồn vốn để đầu tư vào các dự án mới mang lại hiệu quả cao và phát triển công ty trong những năm sắp tới.
 - ✓ Xây dựng định mức và quản lý chặt chi phí sản xuất kinh doanh nhằm tiết kiệm trong chi phí, giảm giá thành, tăng lợi nhuận.
 - ✓ Phối hợp với Ban kiểm soát duy trì tính an toàn, hiệu quả và hoàn thiện cơ chế hoạt động Công ty.
 - ✓ Kịp thời cập nhật thông tin các Nghị định, Thông tư hướng dẫn về thị trường chứng khoán để báo cáo kịp thời đầy đủ theo qui định.
 - ✓ Công ty tiếp tục thực hiện tốt các chế độ, chính sách của Nhà nước đối với người lao động, đảm bảo đời sống vật chất và tinh thần cho cán bộ công nhân viên đồng thời đảm bảo an ninh chính trị, trật tự an toàn và phòng chống cháy nổ tại văn phòng và các công trình của Công ty.
 - ✓ Ưu tiên lựa chọn làm việc với các đối tác, nhà đầu tư có uy tín, chung mục tiêu phát triển với Công ty, nhằm tận dụng các nguồn lực thế mạnh của từng đơn vị trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản; thông qua việc hợp tác để nâng cao vai trò, vị thế của Công ty và đối tác trên thị trường.

- ✓ Ngoài ra, Công ty tiếp tục tổ chức và tham gia các hoạt động vì cộng đồng, chú trọng phát triển chất lượng đội ngũ nhân lực, kiểm soát kỹ lưỡng các vấn đề liên quan đến môi trường, PCCC để xây dựng thương hiệu Cholonres ngày càng uy tín đến với khách hàng và nâng cao hiệu quả, tính cạnh tranh của Công ty trên thị trường xây dựng và bất động sản hiện nay.

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

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

Nhìn chung, trong năm qua Ban lãnh đạo Công ty cùng toàn thể CBNV đã nỗ lực cố gắng nghiên cứu các giải pháp để giúp Công ty vượt qua những khó khăn trong giai đoạn hiện tại, Ban lãnh đạo đã tích cực liên hệ các cơ quan quản lý nhà nước nhằm giải quyết, tháo gỡ những vướng mắc về thủ tục đầu tư các dự án, tuy nhiên đây là khó khăn chung của bất động sản TPHCM và cả nước nên vẫn chưa thể giải quyết được.

Trong năm qua, Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo công ty đã tích cực tìm kiếm các dự án mới tại các quận huyện ngoại thành TPHCM và các tỉnh thành lân cận như Tây Ninh, Vĩnh Long, Đồng Tháp... để phát triển quỹ đất dự án mới của Công ty trong những năm sắp tới. Tuy nhiên, nguồn lực tài chính của Công ty trong năm qua gặp nhiều khó khăn do không triển khai được các dự án mới nên không có doanh thu, bên cạnh đó Ban lãnh đạo Công ty luôn xem xét kỹ pháp lý của các dự án để đầu tư đảm bảo hiệu quả nguồn vốn nên trong năm 2025 Công ty chưa triển khai đầu tư các dự án mới.

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

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

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

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

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

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

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

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

Năm 2026, thị trường bất động sản còn nhiều biến động và thách thức, bước vào giai đoạn cạnh tranh cao hơn do 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 năm 2026 cần tập trung vào việc thường xuyên liên hệ các cơ quan ban ngành của thành phố để tháo gỡ các vướng mắc về thủ tục pháp lý của các dự án, để có thể đưa các dự án vào thi công xây dựng, tạo nguồn doanh thu cho Công ty phát triển trong tương lai

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

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

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

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

IV. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị

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

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

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

Trong năm 2025, các tiểu ban đã phát huy vai trò hỗ trợ và giúp việc cho Hội đồng quản trị với những công việc như sau:

Tiểu ban đầu tư	Tiểu ban pháp chế	Tiểu ban nhân sự và khen thưởng
<ul style="list-style-type: none"> - Tham mưu cho HĐQT về cập nhật tình hình thị trường bất động sản, xây dựng đề xây dựng kế hoạch kinh doanh phù hợp với nguồn lực tài chính và nhân sự của Công ty - Tiếp tục khảo sát thị trường, nghiên cứu đầu tư các dự án mới tại các Quận trung tâm và ngoại thành TPHCM, mở rộng địa bàn tại các tỉnh như Tây Ninh, Vĩnh Long, Đồng Tháp, Đồng Nai... - 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. Theo dõi tiến độ thực hiện dự án Sabinco – Tương Bình Hiệp, 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 	<ul style="list-style-type: none"> - Tham gia soạn thảo, rà soát các hợp đồng mua bán, kinh doanh nhà, cho thuê mặt bằng công ty. - Tập trung đẩy mạnh liên hệ các cơ quan chức năng Thành phố để tháo gỡ các vướng mắc về thủ tục pháp lý đóng tiền sử dụng đất dự án 99 Bến Bình Đông 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 tại 2 dự án trên. - Phối hợp với các đơn vị liên doanh của dự án kiến nghị các cơ quan chức năng Thành phố giải quyết những vướng mắc của dự án 28ha Nhà Bè và dự án Mộc Bài – Tây Ninh. - Hoàn thành 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - Tham mưu đổi mới phong cách làm việc năng suất; nâng cao trình độ đội ngũ lao động; tái cơ cấu tinh gọn bộ máy vừa nâng cao trách nhiệm, kinh nghiệm và tính cạnh tranh thị trường. - Tham mưu cho Ban lãnh đạo về quy chế tiền lương, tiền thưởng, thỏa ước lao động nhằm đảm bảo tuân thủ Luật Bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn pháp luật khác

chuyển nhượng cho Công ty Địa ốc Chợ Lớn để khai thác kinh doanh trong năm 2026. - 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 của pháp luật.		
---	--	--

b. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

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

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

Trong năm 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.

Các thành viên HĐQT độc lập và không điều hành tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT, đã đóng góp nhiều ý kiến quan trọng, đồng thời cũng đề ra những phương hướng, chiến lược phát triển sản xuất kinh doanh hàng năm góp phần cùng HĐQT giải quyết những vướng mắc để Công ty trong hoạt động kinh doanh ngày càng hiệu quả hơn.

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

2. Ban kiểm soát

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

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

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát

a. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích :

- Tiền lương của Chủ tịch HĐQT chuyên trách được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt hàng năm, năm 2025 là 780 triệu đồng/năm.
- Tiền lương của Ban điều hành, Kế toán trưởng được chi trả theo bảng lương do Công ty tự xây dựng và được Ủy ban nhân dân Phường Chánh Hưng xác nhận và bảng lương năng suất của Công ty do Đại hội đồng cổ đông ủy quyền Hội đồng Quản trị phê duyệt. Mức lương bình quân từ 21 triệu đồng đến 32 triệu đồng/tháng tùy theo hiệu quả SXKD từng tháng của Công ty.
- Tiền thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, thư ký HĐQT, người công bố thông tin được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt hàng năm như sau:

- Chủ tịch HĐQT: 7.000.000 đồng/tháng
 - Ủy viên HĐQT: 5.000.000 đồng/tháng
 - Trưởng BKS: 5.000.000 đồng/tháng
 - Thành viên BKS: 3.000.000 đồng/tháng
 - Thư ký HĐQT: 3.500.000 đồng/tháng
 - Người CBTT: 3.500.000 đồng/tháng
 - Phụ trách IR: 3.500.000 đồng/tháng
- Tiền thưởng của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành được hưởng theo quy chế trả lương trả thưởng và kết quả hoạt động SXKD của Công ty.
 - Các lợi ích phi vật chất hoặc các khoản lợi ích chưa thể hiện bằng tiền: không có.
 - Ngoài ra các khoản chi phí công tác và các chi phí hợp lý khác của các thành viên HĐQT, Ban kiểm soát, Ban điều hành được tính vào chi phí quản lý của Công ty.

b. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: không có

c. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: không có

d. Thực hiện các quy định về quản trị Công ty:

Công ty đã xây dựng Quy chế nội bộ về quản trị Công ty áp dụng cho Công ty niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán nhằm đảm bảo cho Công ty được định hướng và được kiểm soát một cách có hiệu quả vì quyền lợi của cổ đông và những người có quyền lợi liên quan đến Công ty. Công khai thông tin đầy đủ, kịp thời, minh bạch về tình hình hoạt động SXKD của Công ty. Bổ nhiệm người phụ trách quản trị Công ty và người phụ trách Quan hệ nhà đầu tư (IR) nhằm tăng cường việc kết nối giữa nhà đầu tư và Công ty.

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

V. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán

Đơn vị kiểm toán độc lập:

- Công ty TNHH Kiểm toán NVA.

Ý kiến kiểm toán độc lập: Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Báo cáo tài chính

Các báo cáo tài chính đã được kiểm toán theo quy định của pháp luật về kế toán.
(Đính kèm báo cáo tài chính năm 2025)

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

