



Số: 06/BC-HĐQT

Tp.HCM, ngày 31 tháng 03 năm 2025

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2024  
VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2025  
(Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025)**

Thực hiện Chương trình Đại hội đồng cổ đông thường niên của năm tài chính 2025, Hội Đồng Quản Trị Công ty báo cáo với quý cổ đông về tình hình thực hiện nhiệm vụ của HĐQT trong năm 2024; Định hướng hoạt động năm 2025 như sau :

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

**1/. Các hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024:**

Trong năm 2024, Hội đồng quản trị đã tổ chức 09 phiên họp để định hướng phát triển, bàn bạc, thảo luận, 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 2024, HĐQT đã thực hiện tốt nhiệm vụ của mình theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty; những công việc chủ yếu đã thực hiện như sau:

- Chỉ đạo đẩy mạnh phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như mở rộng địa bàn hoạt động, phát triển thêm dự án, tạo thêm quỹ đất kinh doanh cho Công ty trong thời gian tới, Công ty đã đẩy mạnh việc khảo sát thị trường, nghiên cứu đầu tư các dự án mới tại các Quận trung tâm và ngoại thành TPHCM như Củ Chi, Huyện Nhà Bè, mở rộng địa bàn tại các tỉnh như Vĩnh Long, Long An, Đồng Tháp, Bình Dương, Tây Ninh, Vũng Tàu....
- Chỉ đạo Ban điều hành, cán bộ nhân viên 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 trong quá trình triển khai các dự án mới của Công ty trong bối cảnh thị trường với nhiều dự án chậm triển khai do vướng mắc thủ tục.
- Rà soát lại thủ tục pháp lý các dự án hiện hữu của Công ty như dự án 28ha Nhà Bè, MỘC BÀI Tây Ninh, Đà Nẵng để tháo gỡ các vướng mắc.
- Chỉ đạo thực hiện đầu tư dự án Lalaland tại Sa Đéc, Tỉnh Đồng Tháp. Đây là dự án có giá thành hợp lý và pháp lý rõ ràng có tiềm năng kinh doanh hiệu quả trong tương lai. Công ty đã tính toán cân đối dòng tiền đầu tư số lượng căn nhà phù hợp để đem lại hiệu quả kinh doanh tốt nhất.
- Năm 2024 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.





## 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.

- 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 nghiêm ngặt về công tác kiểm toán và báo cáo định kỳ kết quả kiểm toán và quản trị theo quý/ 6 tháng và thường niên. Các báo cáo kiểm toán đều được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán độc lập được Bộ Tài chính chấp thuận và ĐHCĐ thông qua .

### NHÂN XÉT ĐÁNH GIÁ CHUNG:

Nhìn chung hoạt động của HĐQT năm 2024 đã tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật, chuẩn mực kế toán, điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và các quy định hiện hành khác. Tuy nhiên, do các dự án của Công ty đa số đều bị vướng mắc về thủ tục pháp lý nên trong năm qua không có dự án nào của Công ty được triển khai và đưa vào khai thác kinh doanh. Điều này làm ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty không đạt kế hoạch đại hội đồng cổ đông đề ra. Thông qua Đại hội này, HĐQT Công ty trân trọng cảm ơn Ban điều hành, toàn thể người lao động trong Công ty và quý vị cổ đông đã dành tất cả những tình cảm, trí tuệ cho Công ty với mong muốn xây dựng uy tín thương hiệu Công ty ngày càng phát triển bền vững.

## PHẦN II

### **ĐỊNH HƯỚNG NHIỆM VỤ NĂM 2025**

Năm 2025 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. Trong lĩnh vực bất động sản mặc dù Luật đất đai và các luật khác liên quan đã được thông qua nhưng vẫn chờ các văn bản hướng dẫn của Chính phủ nên chưa thể giải quyết những vướng mắc khó khăn về thủ tục pháp lý của các dự án. Đầu năm 2025, theo 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, do đó Công ty phải cố gắng nỗ lực liên hệ các cơ quan chức năng nhà nước để tháo gỡ những vướng mắc về thủ tục pháp lý để nhanh chóng triển khai các dự án còn lại của Công ty như dự án Chung cư B Bùi Minh Trực Quận 8, dự án Nhơn Đức Nhà Bè,.. Đồng thời Công ty tiếp tục khai thác kinh doanh các sản phẩm đã đầy đủ pháp lý như: đất nền tại dự án Sabinco – Tỉnh Bình Dương, 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 vào những năm sắp tới. Ngoài ra, Công ty cũng tiếp tục mở rộng đẩy mạnh hoạt động kinh doanh đầu tư thêm các dự án tại các huyện ngoại thành TP và các địa bàn lân cận như Long An, Vĩnh Long, Bình Dương, Tây Ninh, Bà Rịa-Vũng Tàu, Bình Thuận ... để tìm kiếm thêm cơ hội đầu tư, phát triển dự án mới.

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 bàn bạc, thảo luận, điều chỉnh kịp thời và thông qua các báo cáo, kế hoạch của Ban Tổng Giám đốc.

- Đẩy mạnh tìm kiếm các dự án mới tại các địa bàn ngoại thành 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 đơn vị môi giới tìm kiếm các căn hộ, đất nền pháp lý đầy đủ, phù hợp với tài chính của Công ty để đầu tư, tạo doanh thu cho Công ty.

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

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

- Xây dựng định mức và quản lý chặt chi phí sản xuất kinh doanh nhằm tiết kiệm trong chi tiêu, giảm giá thành, tăng lợi nhuận.

- Thực hiện việc công bố thông tin theo quy định của pháp luật. Kịp thời cập nhật thông tin các Nghị định, Thông tư hướng dẫn về thị trường chứng khoán để báo cáo kịp thời đầy đủ theo qui định.

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

Kính thưa đại hội:

Trên đây là một số nội dung trọng tâm về hoạt động của HĐQT năm tài chính 2025. Nhân dịp này, Hội đồng quản trị xin chân thành cảm ơn sự giúp đỡ, hợp tác, phối hợp hoạt động của Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, các tổ chức đoàn thể trong Công ty, quý cổ đông, nhà đầu tư và toàn thể CBNV Công ty đối với hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm qua.

Nơi nhận :  
- HĐQT, Ban TGD Cty  
- Lưu

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



**Trần Văn Châu**







Số: 02 /BC-CTY

Tp.HCM, ngày 31 tháng 03 năm 2025

**BÁO CÁO TỔNG KẾT  
KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÔNG TÁC SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM  
2024 & PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2025**

**PHẦN I: KẾT QUẢ THỰC HIỆN  
CÔNG TÁC KINH DOANH NĂM 2024**

**I/ KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2024:**

**A/ Đặc điểm tình hình:**

Trong năm 2024 thị trường bất động sản vẫn chưa có dấu hiệu khởi sắc, các Công ty trong ngành vẫn gặp khó khăn rất nhiều về thủ tục pháp lý đầu tư và huy động nguồn vốn, thị trường giao dịch nhà đất trầm lắng, nhà đầu tư vẫn còn tâm lý chờ đợi. Đối với Công ty những vướng mắc về pháp lý trong nhiều năm qua vẫn chưa được tháo gỡ nên đến nay chưa có dự án mới nào của Công ty được triển khai thực hiện, điều này ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh và nguồn doanh thu của Công ty.

**B/ Các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh thực hiện trong năm 2024 như sau :**

Đơn vị tính : tỷ đồng

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

**Các công tác chủ yếu :**

- Dự án chung cư 99 Bến Bình Đông (Felisa Riverside): trong năm Công ty đã tích cực liên hệ Sở Tài nguyên môi trường để tháo gỡ những vướng mắc về pháp lý liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm chủ quyền cho khách hàng. Thực hiện các thủ tục để bàn giao hạ tầng kỹ thuật cho nhà nước quản lý.

- Khu chung cư B Bùi Minh Trực: Thực hiện các thủ tục điều chỉnh quy hoạch tại các cơ quan chức năng.

- Dự án khu nhà ở II, III Bùi Minh Trực: tiếp tục liên hệ các cơ quan chức năng làm chủ quyền nhà cho khách hàng. Liên hệ các cơ quan chức năng để điều chỉnh mẫu nhà tại dự án KDC III Bùi Minh Trực.

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

- Thực hiện đầu tư dự án Lalaland tại Sa đéc, Tỉnh Đồng Tháp. Đây là dự án có giá thành hợp lý và pháp lý rõ ràng có tiềm năng kinh doanh hiệu quả trong tương lai, Công ty đã đầu tư 16 căn nhà phố tại dự án.

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 2024 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.

## **PHẦN II: PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2025**

Năm 2025, Luật đất đai, Luật nhà ở và Luật kinh doanh bất động sản đã được Quốc Hội thông qua, nhưng vẫn còn chờ các Nghị định hướng dẫn của Chính phủ nên dự báo tình hình kinh doanh bất động sản vẫn còn nhiều khó khăn. Đầu năm 2025, theo 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, do đó Công ty cần tập trung liên hệ các cơ quan chức năng tháo gỡ các vướng mắc về thủ tục pháp lý để có thể đưa các dự án vào thi công xây dựng, tạo nguồn doanh thu cho Công ty phát triển trong tương lai

### **I/ NHỮNG CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH NĂM 2025:**

Đơn vị tính : tỷ đồng

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

### **II/ NHỮNG CÔNG TÁC CHỦ YẾU:**

#### **1. Công tác đầu tư dự án:**

- Dự án chung cư 99 Bến Bình Đông (Felisa Riverside): Thường xuyên liên hệ Sở Tài nguyên môi trường để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm chủ quyền cho khách hàng. Hoàn thành thủ tục bàn giao hạ tầng kỹ thuật cho các cơ quan chức năng quản lý

- Khu chung cư B Khu III Bùi Minh Trực: Xin ý kiến các cơ quan về điều chỉnh quyết định giao đất, điều chỉnh thiết kế và phê duyệt dự án để tính toán hiệu quả đầu tư và khai thác kinh doanh. Tiến hành các thủ tục



điều chỉnh quy hoạch phân khu 1/2000 để được chấp thuận đầu tư, nộp tiền sử dụng đất.

- Dự án KDC III Bùi Minh Trực: hoàn thành việc điều chỉnh mẫu nhà, xây dựng và đưa vào kinh doanh một số căn nhà tại đây.

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

- Dự án tại tỉnh Vĩnh Long, Lalaland – Sa đéc – 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 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 2025:**

Trong năm 2025 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 bán 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.

Thường xuyên liên hệ, bám sát các cơ quan chức năng để giải quyết nhanh chóng các hồ sơ 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 các quận huyện trong Thành phố và các tỉnh thành lân cận, nhằm đảm bảo Công ty phát triển ổn định trong những năm tiếp theo.

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

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

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**  
  
**TRẦN TUẤN ĐẠT**



**BAN KIỂM SOÁT**

*Tp. HCM, ngày 31 tháng 5 năm 2025*

**BÁO CÁO**  
**CỦA BAN KIỂM SOÁT CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**  
**TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

- Căn cứ vào Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội nước CH XHCN Việt Nam;
- Căn cứ chức năng nhiệm vụ của Ban Kiểm soát quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty CP Địa Ốc Chợ Lớn đã được kiểm toán và xác nhận bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tin học Moore AISC (“Moore AISC”) phát hành ngày 26/03/2025.

Ban kiểm soát (“BKS”) xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 Công ty CP Địa Ốc Chợ Lớn (“Công ty”) về việc thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được giao của BKS trong năm 2024 và kế hoạch hoạt động của BKS cho năm 2025 như sau:

**I. Báo cáo hoạt động của BKS trong năm 2024:**

**1. Tình hình nhân sự BKS:**

BKS của Công ty trong năm 2024 gồm các thành viên như sau:

- Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên - Trưởng ban
- Ông Nguyễn Tấn Huy - Thành viên bổ nhiệm ngày 26/04/2024
- Bà Trần Ngọc Lan – Thành viên miễn nhiệm ngày 26/04/2024
- 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 2024 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 2024;
- Thông qua chương trình làm việc với Phòng Kế toán và nội dung thẩm định đối với Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 do Công ty TNHH Dịch vụ Tin học



Moore AISC 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 2024;
- Thống nhất thông qua nội dung báo cáo của BKS trình Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 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 2025 của Công ty theo quy định;

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

Về thù lao của BKS trong năm 2024:

- 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 2024: 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 2024**

### **1. Kết quả giám sát, thẩm định Báo cáo tài chính và Kết quả kinh doanh năm 2024 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 2024 đã phản ánh trung thực hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2024, 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 2024 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;
- Về báo cáo quyết toán với cơ quan thuế: trong năm 2024 Công ty đã thực hiện kê khai báo cáo quyết toán thuế với cơ quan thuế theo quy định.

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

##### **a. *Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024:***

Tóm tắt kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty đến ngày 31/12/2024 như sau:



Đvt: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Số thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2024	Tỷ lệ thực hiện (%)
Tổng doanh thu và thu nhập khác	17,02	60,00	28,37
LN trước thuế	1,87	9,00	20,78

Năm 2024, doanh thu của Công ty đạt 17,02 tỷ đồng tương đương 28,37% so với kế hoạch năm, lợi nhuận trước thuế đạt 1,87 tỷ đồng bằng 20,78% kế hoạch năm, có thể nói mặc dù mức doanh thu và lợi nhuận sau thuế năm 2024 của Công ty vẫn ở mức thấp trong chu kỳ 10 năm hoạt động gần đây, tuy nhiên nếu so với kết quả năm 2023 thì doanh thu và lợi nhuận của Công ty đã có sự tăng trưởng tương đối. Trong tình hình khó khăn của định hướng phát triển và bối cảnh trầm lắng của ngành kinh doanh bất động sản nói riêng và nền kinh tế Việt Nam nói chung trong năm 2024 thì kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2024 cũng đã cho thấy HĐQT và BGD Công ty có rất nhiều cố gắng, nỗ lực để duy trì đảm bảo các hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty và không để bị thua lỗ, lợi nhuận âm như một số công ty cùng ngành khác.

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

Đvt: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	31/12/2024	SỐ ĐẦU KỲ
<b>Tổng Tài sản</b>	<b>492,85</b>	<b>471,02</b>
Trong đó:		
Tài sản ngắn hạn	326,42	304,78
Tài sản dài hạn	166,43	166,24
<b>Tổng Nguồn vốn</b>	<b>492,85</b>	<b>471,02</b>
Trong đó:		
Nợ ngắn hạn	192,32	183,63
Nợ dài hạn	13,30	0
Vốn chủ sở hữu	287,23	287,39

Tổng tài sản năm 2024 của Công ty đã tăng hơn 21,83 tỷ đồng, trong đó tài sản ngắn hạn tăng 21,64 tỷ đồng, tài sản dài hạn tăng 0,19 tỷ đồng, chủ yếu là do:

- ✓ Công ty đã thoái vốn tất cả danh mục đầu tư chứng khoán kinh doanh làm giảm giá trị các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn so với đầu kỳ là 3,83 tỷ đồng;
- ✓ Hàng tồn kho tăng 24,29 tỷ đồng so với đầu kỳ do trong kỳ Công ty đã thực hiện ghi nhận danh mục đầu tư dự án Đồng Tháp theo quy định;
- ✓ Bất động sản đầu tư giảm 3,21 tỷ đồng do phát sinh chuyển nhượng bất động sản đầu tư cho căn hộ Felisa Riverside và đất nền ở dự án Vĩnh Long, đồng thời hạch toán giảm giá trị khấu hao theo quy định so với đầu kỳ.

- ✓ Tài sản dở dang dài hạn tăng 3,82 tỷ đồng do ghi nhận phát sinh chi phí sửa chữa cải tiến văn phòng Công ty khai thác thêm chức năng cho thuê mặt bằng, nâng cao doanh thu hoạt động.

Tương ứng, tổng nguồn vốn của Công ty trong năm 2024 cũng tăng hơn 21,84 tỷ đồng chủ yếu do:

- ✓ Nợ ngắn hạn tăng 8,69 tỷ đồng so với đầu kỳ chủ yếu là do tăng Phải trả người bán ngắn hạn 7,39 tỷ đồng do tăng các khoản phải trả cho Công ty TNHH đầu tư vốn góp Shine ( đầu tư dự án Lalaland – Đồng Tháp).
- ✓ Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn tăng 1,56 tỷ đồng, do Công ty lần đầu thực hiện sử dụng nguồn vốn vay để đầu tư dự án Lalaland Đồng Tháp.
- ✓ Nợ dài hạn tăng 13,30 tỷ đồng, do Công ty lần đầu thực hiện sử dụng nguồn vốn vay để đầu tư dự án Lalaland Đồng Tháp.
- ✓ Tổng Vốn chủ sở hữu đến 31/12/2024 đạt 287,23 tỷ đồng giảm 0,15 tỷ đồng do trong kỳ Công ty đã thực hiện phân bổ lợi nhuận năm trước để phân phối trong kỳ theo quy định.

Số liệu chi tiết tại ngày 31/12/2024 như sau:

- + Vốn điều lệ: 138,59 tỷ đồng bao gồm:
  - Vốn nhà nước (Tổng Cty Địa ốc Sài Gòn): 27,72 tỷ đồng, tỷ lệ 20%.
  - Cổ đông khác: 110,87 tỷ đồng, tỷ lệ 80%.
- + Thặng dư vốn cổ phần: 22,39 tỷ đồng
- + Quỹ đầu tư phát triển: 107,77 tỷ đồng.
- + Quỹ khác: 8,06 tỷ đồng.
- + LN chưa phân phối: 10,41 tỷ đồng (giảm 0,15 tỷ đồng so với số dư đầu kỳ).

Quý III/2024 với 3 bộ luật mới Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và hơn 20 Nghị định, Thông tư đã được ban hành để hướng dẫn, hỗ trợ thị trường bất động sản đã bắt đầu ghi nhận những tín hiệu phục hồi trở lại sau thời gian dài trầm lắng. Tuy nhiên, trong giai đoạn chuyển tiếp để các Luật, Nghị định, Thông tư đi vào thực tế và phát huy hiệu quả tích cực thì các doanh nghiệp bất động sản vẫn còn phải đối mặt với rất nhiều khó khăn, vướng mắc về pháp lý. Các khó khăn chủ yếu tập trung và khâu xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, giải phóng mặt bằng, giao đất và các hạn chế, chính sách thắt chặt trong việc tiếp cận nguồn vốn ... cũng làm các doanh nghiệp trong ngành bất động sản chưa thể phục hồi và phát triển các dự án đầu tư.

Cũng nằm trong các vướng mắc chung của ngành bất động sản, một số dự án Công ty đầu tư cũng đang bị vướng mắc chủ yếu về thủ tục pháp lý và hy vọng sẽ được tháo gỡ và hoàn thành trong năm 2025. HĐQT và Ban Giám Đốc (“BGĐ”) Công ty trong năm 2024 đã luôn chủ động tìm kiếm các dự án tiềm năng và đầu tư sinh lời là một nỗ lực đáng khích lệ, lần đầu tiên Công ty đã bắt đầu khai thác và sử dụng nguồn vốn vay để đầu tư các dự án hiệu quả, nên mặc dù trong hoàn cảnh khó khăn chung, Công ty vẫn có lợi nhuận và đảm bảo được công việc cho người lao động.

## **2. Đánh giá công tác quản lý, điều hành của HĐQT và BTGD trong năm 2024**

BKS nhận định HĐQT và BGĐ Công ty trong năm 2024 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 thời gian khó khăn chung của ngành bất động sản.

Trong năm 2024, thông qua hoạt động giám sát của mình, BKS chưa nhận thấy bất kỳ dấu hiệu bất thường nào trong hoạt động kinh doanh của Công ty. Tất cả hoạt động của Công ty đều phù hợp với giấy phép đăng ký kinh doanh và tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp và các quy định liên quan, Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT.

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

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

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

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

Trong năm 2024, BKS cũng không nhận được đơn thư, yêu cầu, khiếu nại của cổ đông hoặc nhóm cổ đông có tỷ lệ sở hữu và thời gian nắm giữ cổ phiếu theo quy định 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 2025:**

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 2025 như sau:

- Giám sát tình hình thực hiện Nghị quyết của Đại hội cổ đông hàng năm trong công tác điều hành và quản lý Công ty của HĐQT và BGĐ;
- Giám sát việc chấp hành Điều lệ Công ty, các quy định nội bộ cũng như các chuẩn mực pháp lý, quy định pháp luật đối với các hoạt động tài chính, đầu tư của Công ty;
- Thẩm định, đánh giá và kiến nghị với HĐQT về các báo cáo tài chính Quý, sáu tháng, năm của Công ty theo quy định;
- Tham dự đầy đủ các cuộc họp của HĐQT, cuộc họp tổng kết hàng Quý, năm của Công ty;
- Thực hiện các quyền hạn, trách nhiệm, nghĩa vụ của BKS theo quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của BKS.

Trên đây là báo cáo của BKS Công ty cùng các đánh giá, nhận định của BKS đối với hoạt động của Công ty trong năm 2024 và kế hoạch hoạt động của BKS trong năm 2025 kính trình Quý cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn.

TM. Ban Kiểm soát



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