



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8

Số 28-30 Hoàng Kim Giao P5 Q8 TP. HCM
ĐT: 028 6276 7556 – Email: admin@diaoc8.com

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP.HCM, ngày 12 tháng 6 năm 2025

Số: 05 /BB-DHDCD-CT

BIÊN BẢN HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

Công ty Cổ phần Địa ốc 8, trụ sở chính đặt tại số 28-30 Hoàng Kim Giao P5 Q8 TP.HCM.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0300477026.

I. THỜI GIAN VÀ ĐỊA ĐIỂM

Đại hội đồng cổ đông (ĐHDCD) thường niên năm 2025 Công ty Cổ phần Địa ốc 8 được tổ chức vào lúc 8 giờ 30 phút ngày 12 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Công ty, địa chỉ số 28-30 Hoàng Kim Giao P5 Q8 TPHCM.

II. THÀNH PHẦN THAM DỰ VÀ TÍNH HỢP PHÁP, HỢP LỆ CỦA CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

1. Thành phần tham dự

- Hội đồng quản trị
- Ban kiểm soát
- Ban Tổng Giám Đốc
- Cổ đông và đại diện cổ đông của Công ty Cổ phần Địa ốc 8

2. Tuyên bố lý do

3. Tính hợp lệ của Đại hội

Ông Lê Hữu Tài - Trưởng ban kiểm tra tư cách cổ đông đọc Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội.

Tại thời điểm 09 giờ 45 phút, tổng số cổ đông dự họp (bao gồm cổ đông và người đại diện theo ủy quyền hợp lệ của các cổ đông) là: 13 cổ đông, đại diện (sở hữu và nhận ủy quyền): 2.560.420 cổ phần, tương ứng với số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp: 2.560.420 phiếu (mỗi cổ phần tương ứng 01 phiếu biểu quyết), chiếm 94,83% tổng số phiếu có quyền biểu quyết của các cổ đông Công ty.

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và Điều lệ hiện hành của Công ty Cổ phần Địa ốc 8, cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 đủ điều kiện tiến hành.

III. DIỄN BIẾN ĐẠI HỘI

1. Thông qua Quy chế làm việc và thể lệ biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông

Bà Phạm Thanh Thúy trình bày Quy chế làm việc và thể lệ biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

Đại hội biểu quyết tán thành với 2.560.420 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

2. Thông qua Danh sách Đoàn Chủ tịch, Đoàn thư ký

2.1 Đoàn Chủ tịch:

- | | |
|-------------------------|---------------------------|
| - Bà Phạm Thị Hồng Hạnh | - Chủ tịch HĐQT – Chủ tọa |
| - Ông Phạm Hồng Hải | - Thành viên HĐQT, TGD |
| - Ông Lê Quốc Khánh | - Phó Tổng Giám đốc |

2.2 Đoàn Thư ký:

- | | |
|---------------------------|------------|
| - Bà Phạm Thanh Thúy | - Thư ký 1 |
| - Bà Nguyễn Hoàng Yến Nhi | - Thư ký 2 |

Đại hội biểu quyết tán thành với 2.560.420 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

3. Thông qua Chương trình làm việc

Ông Lê Quốc Khánh trình bày Chương trình làm việc của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

Đại hội biểu quyết tán thành với 2.560.420 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

4. Trình bày các Báo cáo, các Tờ trình tại cuộc họp

(Các Báo cáo, Tờ trình được đính kèm Biên bản này).

- Ông Phạm Hồng Hải trình bày Báo cáo của Ban điều hành về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 và phương hướng nhiệm vụ năm 2025.
- Ông Lê Hữu Tài trình bày Báo cáo của Ban Kiểm soát trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025.
- Bà Lê Thụy Phương Trân trình bày:
 - + Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2024 và Báo cáo hợp nhất năm 2024.
 - + Tờ trình phân phối lợi nhuận năm 2024 và kế hoạch năm 2025.
- Ông Lê Hữu Tài trình bày Tờ trình v/v lựa chọn Công ty kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 và Báo cáo hợp nhất năm 2025.
- Bà Phạm Thanh Thúy trình bày Tờ trình về chi phí thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, thư ký Công ty năm 2024 và kế hoạch năm 2025.

5. Thảo luận tại Đại hội

Bà Phạm Thị Hồng Hạnh – Chủ tịch HĐQT, Chủ tọa Đại hội chủ trì phần thảo luận.

5.1- Ý kiến đóng góp của cổ đông:

a- Ý kiến của Cổ đông Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV

- **Về lợi nhuận năm 2024:** Chi phí tài chính (lãi vay) đã tăng cao qua các năm 2023 (29,586 tỷ đồng), năm 2024 (23,077 tỷ đồng) và cũng đã vượt chỉ tiêu Lợi nhuận trước thuế (17 tỷ đồng); Công ty cần quyết liệt và đẩy mạnh hơn nữa việc kinh doanh hàng hóa, sản phẩm để tạo doanh thu và giảm tối đa áp lực lãi vay.
- **Kế hoạch năm 2025** (Doanh thu, lợi nhuận sau thuế, cổ tức ...):
 - + Thống nhất cổ tức kế hoạch 2025 là 0 % do lợi nhuận kế hoạch năm 2025 chưa đủ bù đắp lợi nhuận sau thuế kế hoạch phân phối lợi nhuận theo chỉ tiêu kế hoạch năm 2025 còn âm 28.565.201.509 đồng.
 - + Công ty cần tập trung các giải pháp, biện pháp thực hiện kế hoạch SXKD năm 2025, tập trung, đẩy mạnh khai thác các ngành nghề kinh doanh chính và đưa ra những chỉ đạo kịp thời, từng bước nâng cao hiệu quả kinh doanh để giảm thiểu tình trạng lợi nhuận bị âm.
- **Về Báo cáo tài chính đã được kiểm toán 2024:**
 - + Đề nghị Công ty rà soát, xử lý theo quy định đối với ý kiến các vấn đề nhấn mạnh và ý kiến loại trừ của Kiểm toán độc lập đối với Báo cáo tài chính của đơn vị, đảm bảo xác định chính xác kết quả kinh doanh của đơn vị.
 - + Đề nghị Công ty rà soát, có biện pháp cải thiện tình hình sản xuất kinh doanh của đơn vị để bảo toàn vốn của cổ đông Tổng Công ty, không để tình hình thua lỗ kéo dài.
 - + Đề nghị thực hiện việc hạch toán các chi phí lãi vay phải đúng, đủ và phù hợp các quy định.

b- Ý kiến 2 của Cổ đông Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà

- Tại tờ trình số 73/TTr-HĐQT ngày 13/5/2025: đối với mức thù lao của từng thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát và thư ký Công ty năm 2024 và năm 2025 bằng nhau, nhưng vì sao tổng số tiền thù lao của năm 2025 cao hơn thực tế năm 2024?

5.2- Giải đáp ý kiến của Chủ tọa đoàn:

a- Giải đáp ý kiến của cổ đông Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV:

- Ban điều hành ghi nhận góp ý của Cổ đông Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn: số liệu lợi nhuận âm năm 2023 (29,586 tỷ đồng) đã có giảm so với năm 2024 (23,077 tỷ đồng), điều này chứng tỏ Ban điều hành đã có nhiều nỗ lực trong việc cố gắng

tiết giảm chi phí.

- Trong năm 2025, Ban điều hành đã thực hiện nhiều phương án, trong đó có phương án chia nhỏ các khu đất của Công ty để dễ tiếp cận với khách hàng. Bên cạnh đó, Ban điều hành cũng tính đến phương án chuyển nhượng cổ phần các Công ty con. Trong năm 2025, Ban điều hành sẽ trình HĐQT xem xét quyết định.
- Về báo cáo tài chính đã được kiểm toán: ghi nhận lãi phạt chậm ký hợp đồng đối với khách hàng dự án Phước Bình có giảm từ năm 2024 so với năm 2023. Điều này cho thấy, Ban điều hành đã cố gắng thực hiện các biện pháp để tiết giảm chi phí. Tuy nhiên, không thể ghi nhận trích trước các khoản chậm ký hợp đồng mua bán nhà vì tất cả các khách hàng đang thực hiện hợp đồng.
- Về thực hiện hạch toán các chi phí lãi vay đúng quy định: Công ty mẹ và các Công ty con của Công ty đã thực hiện đúng quy định.
- Về tình hình tài chính của Công ty: Ban điều hành đánh giá các dự án/khu đất Công ty đang đầu tư hiện nay có triển vọng khá cao. Cụ thể: phần còn lại của khu đất Giồng Ao: giá trị sổ sách là 137 tỷ đồng, trong khi giá trị thẩm định giá gần 200 tỷ đồng; khu đất Bà Xán có giá trị sổ sách là 150 tỷ đồng, giá trị thẩm định giá gần 400 tỷ đồng; dự án Phước Mỹ có giá trị đầu tư khoảng 86 tỷ đồng, giá trị thẩm định giá tháng 01/2025 gần 230 tỷ đồng (chưa bao gồm thặng dư tăng thêm khi Công ty hợp tác đầu tư xây dựng chung cư cao tầng tại dự án này). Khó khăn trước mắt của Công ty là tình hình tài chính, thị trường bất động sản hiện nay đang rất trầm lắng, vì vậy Ban điều hành xác định cần phải đa dạng hóa lĩnh vực kinh doanh mà trọng tâm là bất động sản cho thuê, tham gia thi công (là lĩnh vực Công ty có năng lực thi công các công trình lớn như công trình nhà máy điện gió tỉnh Bạc Liêu), ... để tạo nguồn thu và lợi nhuận cho Công ty.
- Theo BCTC năm 2024, tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu và trên vốn điều lệ rất cao, đây là điều HĐQT rất quan tâm, lo lắng. Năm 2025, Ban điều hành cần có nhiều phương án tạo doanh thu, lợi nhuận để đảm bảo các khoản chi hàng tháng. Ban điều hành cần có phương án tái cơ cấu lại tài sản để có nguồn tài chính đầu tư các dự án tiềm năng về lâu dài của Công ty. Nội dung này, Ban điều hành sẽ trình HĐQT phương án cụ thể trong thời gian tới.

b- Giải đáp ý kiến của cổ đông Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà:

- Thù lao năm 2024 thấp hơn năm 2025 là do từ tháng 8/2024, Hội đồng quản trị chỉ còn 4 thành viên (có 1 thành viên HĐQT xin từ nhiệm).



IV. CÁC NỘI DUNG ĐƯỢC ĐẠI HỘI BIỂU QUYẾT THÔNG QUA

Đại hội tiến hành biểu quyết thông qua các nội dung thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông bằng hình thức giơ Phiếu biểu quyết.

1. **Nội dung 1:** Báo cáo của Ban điều hành về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 và phương hướng nhiệm vụ năm 2025, các chỉ tiêu cơ bản cụ thể như sau:

2.1- Báo cáo kết quả SXKD năm 2024

DVT: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2024 (Cty mẹ)	Thực hiện năm 2024 (Cty mẹ)	Thực hiện năm 2024 hợp nhất	% TH/KH năm 2024 (Cty mẹ)	% TH 2024/TH 2023 (Hợp nhất)
1	Doanh thu	142,41	8,69	6,92	6,1%	243%
2	Chi phí đầu tư	58,60	35,34	39,20	60,3%	77%
3	Lợi nhuận trước thuế	17,00	(9,20)	(23,07)	(54,1%)	271%
4	Thu nhập BQ (triệu đồng/người/tháng)	15,45	14,30	11,80	92,6%	93%
5	Nộp ngân sách	13,50	1,10	12,61	8,1%	143%
6	Cổ tức	10%	0%	0%	0%	0%

2.2- Phương hướng nhiệm vụ năm 2025:

DVT: Tỷ đồng

T T	CHỈ TIÊU	Kế hoạch năm 2024	Kế hoạch năm 2025	% KH 2025/ KH 2024
1	Doanh thu	142,41	142,78	100,3%
2	Chi phí đầu tư	58,60	47,85	81,8%
3	Lợi nhuận trước thuế	17,00	17,00	100%
4	Thu nhập bình quân(triệu đồng/người/tháng)	15,45	14,30	92,6%
5	Nộp ngân sách	13,50	13,50	100%
6	Cổ tức	10%	0%	0%

- Đại hội biểu quyết thông qua:
 - Cổ đông/đại diện cổ đông tán thành: 2.560.420 phiếu, tương ứng 100%
 - Cổ đông/đại diện cổ đông không tán thành: 0 phiếu, tương ứng 0 %
 - Cổ đông/đại diện cổ đông không có ý kiến: 0 phiếu, tương ứng 0 %



2. Nội dung 2: Thông qua Báo cáo của Ban Kiểm soát trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 (đính kèm Báo cáo)

- Đại hội biểu quyết thông qua:
 - Cổ đông/đại diện cổ đông tán thành: 2.560.420 phiếu, tương ứng 100%
 - Cổ đông/đại diện cổ đông không tán thành: 0 phiếu, tương ứng 0 %
 - Cổ đông/đại diện cổ đông không có ý kiến: 0 phiếu, tương ứng 0 %

3. Nội dung 3: Thông qua BCTC đã được kiểm toán năm 2024 và Báo cáo hợp nhất năm 2024 (đính kèm tờ trình).

- Đại hội biểu quyết thông qua:
 - Cổ đông/đại diện cổ đông tán thành: 2.560.420 phiếu, tương ứng 100%
 - Cổ đông/đại diện cổ đông không tán thành: 0 phiếu, tương ứng 0 %
 - Cổ đông/đại diện cổ đông không có ý kiến: 0 phiếu, tương ứng 0 %

4. Nội dung 4: Thông qua việc lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt để kiểm toán BCTC năm 2025 và báo cáo hợp nhất năm 2025.

- Đại hội biểu quyết thông qua:
 - Cổ đông/đại diện cổ đông tán thành: 2.560.420 phiếu, tương ứng 100%
 - Cổ đông/đại diện cổ đông không tán thành: 0 phiếu, tương ứng 0 %
 - Cổ đông/đại diện cổ đông không có ý kiến: 0 phiếu, tương ứng 0 %

5. Nội dung 5: Thông qua phân phối lợi nhuận năm 2024 và kế hoạch năm 2025. Cụ thể như sau:

5.1- Phân phối lợi nhuận năm 2024:

Đvt: đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024
1	Lợi nhuận sau thuế	-9.195.109.432
2	Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (15%)	0
3	Trích quỹ đầu tư phát triển (15%)	0
4	Quỹ khen thưởng HĐQT (5%)	0
5	Dự kiến chi cổ tức	0%
6	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	-42.165.201.509
	- Lợi nhuận sau thuế lũy kế	-32.970.092.077
	- Lợi nhuận sau thuế kỳ này	-9.195.109.432

5.2- Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2025:

Đvt: đồng

STT	Chỉ tiêu	KH năm 2025
1	Lợi nhuận sau thuế	13.600.000.000
2	Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (15%)	0
3	Trích quỹ đầu tư phát triển (15%)	0
4	Quỹ khen thưởng HĐQT (5%)	0
5	Dự kiến chi cổ tức	0%
6	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	-28.565.201.509
	- Lợi nhuận sau thuế lũy kế	-42.165.201.509
	- Lợi nhuận sau thuế kỳ này	13.600.000.000

Năm 2025 không phân phối lợi nhuận nhằm bù đắp Lỗ từ hoạt động kinh doanh của các năm trước.

- Đại hội biểu quyết thông qua:
 - Cổ đông/đại diện cổ đông tán thành: 2.560.420 phiếu, tương ứng 100%
 - Cổ đông/đại diện cổ đông không tán thành: 0 phiếu, tương ứng 0 %
 - Cổ đông/đại diện cổ đông không có ý kiến: 0 phiếu, tương ứng 0 %

6. Nội dung 6: Thông qua chi phí thù lao của HĐQT, BKS và thư ký Công ty năm 2024 và kế hoạch 2025. Cụ thể như sau:

6.1- Tổng số tiền thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, thư ký Công ty năm 2024: **468.000.000 đồng**. Trong đó:

- Chủ tịch HĐQT: 7.000.000đ/người/tháng
- Thành viên HĐQT: 6.000.000đ/người/tháng
- Trưởng Ban Kiểm soát: 3.000.000đ/người/tháng
- Thư ký Công ty: 3.000.000đ/người/tháng
- Thành viên Ban Kiểm soát: 2.000.000đ/người/tháng

Trích thưởng HĐQT năm 2024: Không

6.2- Dự trù Tiền thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Thư ký Công ty năm 2025: **492.000.000 đồng**. Trong đó:

- Chủ tịch HĐQT: 7.000.000đ/người/tháng
- Thành viên HĐQT: 6.000.000đ/người/tháng
- Trưởng Ban Kiểm soát: 3.000.000đ/người/tháng
- Thư ký Công ty: 3.000.000đ/người/tháng
- Thành viên Ban Kiểm soát: 2.000.000đ/người/tháng

- Đại hội biểu quyết thông qua:

- Cổ đông/đại diện cổ đông tán thành: 2.560.420 phiếu, tương ứng 100%
- Cổ đông/đại diện cổ đông không tán thành: 0 phiếu, tương ứng 0 %
- Cổ đông/đại diện cổ đông không có ý kiến: 0 phiếu, tương ứng 0 %

V. THÔNG QUA BIÊN BẢN, NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

a- Thông qua Biên bản Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025:

- Đại hội tán thành thông qua với 2.560.420 phiếu, tương ứng tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.
- Đại hội không tán thành với 0 phiếu, tương ứng tỷ lệ 0 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.
- Đại hội không có ý kiến với 0 phiếu, tương ứng tỷ lệ 0 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

b- Thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025:

- Đại hội tán thành thông qua với 2.560.420 phiếu, tương ứng tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.
- Đại hội không tán thành với 0 phiếu, tương ứng tỷ lệ 0 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.
- Đại hội không có ý kiến với 0 phiếu, tương ứng tỷ lệ 0 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

Buổi họp kết thúc lúc 09 giờ 45 ngày 12 tháng 6 năm 2025. Biên bản được lập tại chỗ và đã đọc cho mọi người cùng nghe.



Lê Quốc Khánh

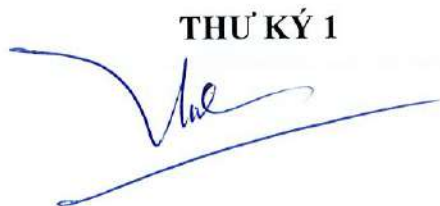


Phạm Thị Hồng Hạnh



Phạm Hồng Hải

THƯ KÝ 1



Phạm Thanh Thúy

THƯ KÝ 2



Nguyễn Hoàng Yến Nhi