

BIÊN BẢN
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2025
CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Tên Doanh nghiệp : Công ty CP Địa ốc Đà Lạt
Mã số Doanh nghiệp : 5800000142
Trụ sở chính : 25 Trần Phú, phường 3, T.P Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng
Địa điểm Đại hội : 88-90 Lương Định Của, Phường An Khánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
Thời gian tổ chức Đại hội : 8 giờ 00 phút Thứ Sáu, ngày 16 tháng 5 năm 2025
Thành phần tham dự Đại hội : Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Cổ đông của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt theo danh sách cổ đông chốt quyền ngày 15/4/2025

I. PHẦN KHAI MẠC ĐẠI HỘI

1. Tuyên bố lý do

Đại diện Ban tổ chức Đại hội tuyên bố lý do triệu tập cuộc họp: Căn cứ Điều lệ Công ty và Pháp luật hiện hành, Hội đồng Quản trị (HĐQT) Công ty CP Địa ốc Đà Lạt (DLR) đã triệu tập cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 (Đại hội) để thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền. Ban tổ chức thông báo Đại hội được tổ chức theo hình thức họp trực tiếp.

2. Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông

Đại hội đã nghe Ông Hà Văn Tân - Trưởng Ban đăng ký danh sách cổ đông báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông. Tại thời điểm 8 giờ 30 phút ngày 16 tháng 5 năm 2025, như sau:

Tổng số cổ đông của Công ty theo danh sách chốt quyền ngày 15/4/2025 là: 192 cổ đông.

Tổng số cổ đông và người được uỷ quyền tham dự Đại hội là: 17 người, đại diện cho 3.650.544 cổ phần (*Bằng chữ: Ba triệu, sáu trăm năm mươi ngàn, năm trăm bốn mươi bốn cổ phần*), chiếm 81,123 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.

Theo pháp luật hiện hành, Đại hội đồng cổ đông thường niên được tiếp tục diễn ra.

3. Ban Tổ chức thông qua thành phần Đoàn Chủ tọa, Ban Thư ký và Ban Đăng ký để Đại hội biểu quyết thông qua như sau:

Đoàn Chủ tọa: gồm 3 thành viên

- | | | |
|------------------------|---------------|--------------|
| - Ông Đinh Thanh Tâm | Chủ tịch HĐQT | : Chủ tọa |
| - Ông Lê Đình Chí Linh | TV HĐQT | : Thành viên |
| - Ông Huỳnh Đức Hùng | Tổng Giám đốc | : Thành viên |

Ban Thư ký: gồm 3 thành viên

- | | | |
|----------------------|-----------------------|--------------|
| - Ông Phạm Văn Dương | Phó Tổng Giám đốc | : Trưởng ban |
| - Bà Nguyễn Thị Phận | Phó Trưởng Phòng HCNS | : Thành viên |
| - Bà Văn Thị Hồng Út | Nhân viên Phòng HCNS | : Thành viên |

Ban Đăng ký gồm 3 thành viên

- | | | |
|-------------------------|---------------------|--------------|
| - Ông Hà Văn Tân | Giám đốc Mở đá | : Trưởng ban |
| - Ông Nguyễn Đắc Minh | NV Phòng Kinh doanh | : Thành viên |
| - Ông Trương Nhật Quang | NV Phòng KTTV | : Thành viên |

Biểu quyết thông qua danh sách Ban Chủ tọa Đại hội, Ban Thư ký Đại hội, Ban Đăng ký Công đồng:

Đại hội đã biểu quyết thông qua với tỷ lệ biểu quyết 100 % tán thành

4. Đại hội thông qua Chương trình Đại hội, Tờ trình các nội dung thông qua tại Đại hội và Quy chế làm việc và Thể lệ biểu quyết kiểm phiếu tại Đại hội như sau:

4.1. Biểu quyết thông qua Chương trình, Quy chế làm việc và thể lệ biểu quyết tại Đại hội:

Đại hội đã biểu quyết thông qua với tỷ lệ biểu quyết 100 % tán thành

4.2. Biểu quyết thông qua các Tờ trình, nội dung tại Đại hội

Đại hội đã biểu quyết thông qua với tỷ lệ biểu quyết 100 % tán thành

II. PHẦN NỘI DUNG ĐẠI HỘI

1. Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2024

Đại hội đã nghe ông Đinh Thanh Tâm - Chủ tịch HĐQT trình bày Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2024 gồm: (Báo cáo đính kèm)

- Báo cáo hoạt động của HĐQT trong năm 2024 và các Nghị quyết ban hành;
- Định hướng nhiệm vụ hoạt động của HĐQT trong năm 2025.

2. Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 của Ban Tổng Giám đốc

Đại hội đã nghe ông Huỳnh Đức Hùng - Tổng Giám đốc Công ty trình bày Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 của Ban Tổng Giám đốc gồm: (*Báo cáo đính kèm*)

- Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 so với kế hoạch;
- Định hướng kế hoạch sản xuất kinh doanh trong năm 2025.

3. Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán

Đại hội đã nghe ông Huỳnh Đức Hùng - Tổng Giám đốc Công ty trình bày về Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán gồm: (*Tài liệu kèm theo*).

- Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc;
- Báo cáo kiểm toán độc lập;
- Bảng cân đối kế toán;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ;
- Thuyết minh Báo cáo tài chính.

4. Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2024

Đại hội đã nghe Bà Nguyễn Kim Cúc - Trưởng Ban Kiểm soát trình bày Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2024 gồm: (*Báo cáo đính kèm*)

- Tình hình tài chính của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt;
- Kết quả giám sát việc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ 2024;
- Kết quả giám sát hoạt động của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc;
- Hoạt động của Ban Kiểm soát.

5. Tờ trình về chọn đơn vị kiểm toán độc lập cho Báo cáo tài chính năm 2025

Đại hội đã nghe Bà Nguyễn Kim Cúc - Trưởng Ban Kiểm soát Công ty trình bày Tờ trình về việc chọn đơn vị kiểm toán độc lập cho Báo cáo tài chính năm 2025 gồm: (*Tờ trình đính kèm*).

Ban Kiểm soát trình ĐHĐCĐ phê duyệt danh sách đơn vị kiểm toán do Ban Kiểm soát giới thiệu và uỷ quyền cho Hội Đồng Quản Trị lựa chọn 01 trong 03 Công ty kiểm toán, các Công ty kiểm toán này trong danh sách được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho các Công ty niêm yết, nhằm thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty và các Công ty con trong năm tài chính 2025, gồm:

1. Công ty TNHH Dịch vụ Tư Vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS);
2. Công ty TNHH Kiểm toán FAC;
3. Công ty TNHH Kiểm toán NVA

6. Tờ trình và phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ

Đại hội đã nghe ông Lê Đình Chí Linh - Thành viên HĐQT, Thành viên Đoàn Chủ tọa trình bày Tờ trình về phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ gồm các nội dung sau: (Tờ trình đính kèm)

- Mệnh giá cổ phiếu:	10.000 đồng/CP
- Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
- Vốn điều lệ hiện nay:	45.000.000.000 đồng
- Tổng số lượng cổ phiếu đã phát hành:	4.500.000 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	4.500.000 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành:	35.000.000 cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phiếu sau khi phát hành:	39.500.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu phát hành theo mệnh giá:	350.000.000.000 đồng
- Mức tăng vốn điều lệ dự kiến:	350.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau khi phát hành:	395.000.000.000 đồng

7. Tờ trình về thông qua giao dịch vay, huy động vốn vay

Đại hội đã nghe ông Lê Đình Chí Linh - Thành viên HĐQT, Thành viên Đoàn Chủ tọa trình bày Tờ trình về việc thông qua giao dịch vay và huy động vốn vay gồm: (Tờ trình đính kèm)

- Số tiền vay: 400.000.000.000 đồng (Bốn trăm tỷ đồng) ;
- Đối tượng vay: Nhà đầu tư chiến lược, cổ đông, ngân hàng.... ;
- Về phương thức huy động: Thông qua hợp đồng vay vốn;
- Lãi suất vay: Lãi suất vay không quá lãi vay trung hạn tại thời điểm vay theo lãi suất của ngân hàng Vietcombank hoặc Sacombank tỉnh Lâm Đồng.
- Phương án đảm bảo khoản vay: Được dùng tài sản của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt để đảm bảo khoản vay.
- Mục đích vay vốn: Để kịp thời đáp ứng yêu cầu về năng lực tài chính, tăng vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và Đầu tư dự án.

III. PHẢN THẢO LUẬN CỦA ĐẠI HỘI

Nội dung phản thảo luận tại Đại hội như phụ lục kèm theo Biên bản này.

IV. ĐẠI HỘI THỰC HIỆN BIỂU QUYẾT VÀ KẾT QUẢ BIỂU QUYẾT CÁC NỘI DUNG CỦA ĐẠI HỘI

1. Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2024

Tán thành: 17 phiếu, tương ứng với 3.650.544 cổ phần, tương ứng với 81,123% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết, tương ứng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự và biểu quyết

2. Thông qua Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 của Ban Tổng Giám đốc

Tán thành: 17 phiếu, tương ứng với 3.650.544 cổ phần, tương ứng với 81,123% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết, tương ứng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự và biểu quyết.

3. Thông qua Tờ trình và Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán

Tán thành: 17 phiếu, tương ứng với 3.650.544 cổ phần, tương ứng với 81,123% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết, tương ứng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự và biểu quyết.

4. Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2024

Tán thành: 17 phiếu, tương ứng với 3.650.544 cổ phần, tương ứng với 81,123% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết, tương ứng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự và biểu quyết.

5. Thông qua Tờ trình về việc chọn đơn vị kiểm toán độc lập cho Báo cáo tài chính năm 2025

Tán thành: 17 phiếu, tương ứng với 3.650.544 cổ phần, tương ứng với 81,123% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết, tương ứng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự và biểu quyết.

6. Thông qua Tờ trình và phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ

Tán thành: 17 phiếu, tương ứng với 3.650.544 cổ phần, tương ứng với 81,123% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết, tương ứng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự và biểu quyết.

7. Thông qua Tờ trình về giao dịch vay và huy động vốn vay

Tán thành: 17 phiếu, tương ứng với 3.650.544 cổ phần, tương ứng với 81,123% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết, tương ứng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự và biểu quyết.

V. THÔNG QUA BIÊN BẢN VÀ NGHỊ QUYẾT

Đại diện Ban Thư Ký Đại hội thực hiện đọc Biên Bản và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025.

Đại hội biểu quyết thông qua Biên bản và Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2025;

Đại hội đồng cổ đông đã nhất trí thông qua toàn văn Biên bản và Nghị quyết tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2025 với tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.

Biên bản Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt được lập hồi 11 giờ 15 phút ngày 16 tháng 5 năm 2025.

VI. BẾ MẠC ĐẠI HỘI

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt bế mạc hồi 11 giờ 30 phút ngày 16 tháng 5 năm 2025.

THƯ KÝ ĐẠI HỘI



PHẠM VĂN DƯƠNG

CHỦ TOẠ ĐẠI HỘI



ĐINH THANH TÂM

Phụ lục – Thảo luận tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025

Sau khi nghe các Báo cáo/Tờ trình tại phiên thảo luận, Đại hội nhận được một số ý kiến của các cổ đông, cụ thể:

Cổ đông hỏi:

- 1/ Theo "Kiểm Toán", Lỗ lũy kế là 58, 27 tỷ đồng và Nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn là 32,83 tỷ đồng đã kéo dài nhiều năm nhưng Công ty chưa nêu kế hoạch xóa lỗ và nợ trong thời gian là bao lâu;
- 2/ Bản kế hoạch SXKD năm 2025 quá sơ sài mờ nhạt so với tiềm năng quỹ nhà đất rất trù phú mà Công ty đang quản lý, ngành Du lịch Đà Lạt đang phát triển tốt do vậy nên đầu tư cho Du lịch và dịch vụ;
- 3 /Đề xuất nên chuyển Văn phòng Công ty về 28 Trần Hưng Đạo;
- 4/ Yêu cầu Ban điều hành công bố Giấy phép của Dự án An Tôn;
- 5/ Trong phương án sử dụng vốn Phát hành cổ phiếu mới mà HĐQT được thay đổi phương án sử dụng vốn đến dưới 50% là quá lớn trong khi đó chưa có kế hoạch SXKD nào rõ nét được nêu ra;
- 6/ Khi nào cổ đông được chia cổ tức.

Đoàn chủ tọa trả lời:

Đoàn chủ tọa đã giải đáp các ý kiến góp ý, thắc mắc nêu trên.

Kết thúc phiên thảo luận, sau khi không còn ý kiến nào của cổ đông, Ông Đinh Thanh Tâm - Chủ tịch HĐQT thay mặt Đoàn Chủ tọa cảm ơn và bế mạc ĐHĐCĐ.