

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ - PHÁT TRIỂN NHÀ CÀ MAU**



**TÀI LIỆU  
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN  
NĂM 2026**

**Cà Mau, tháng 4 năm 2026**

Cà Mau, ngày 28 tháng 4 năm 2026

**DANH MỤC TÀI LIỆU ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - PHÁT TRIỂN NHÀ CÀ MAU  
THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

STT	Tên văn bản	Người ký	Ghi chú
1	Chương trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026		
2	Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh 05 năm (giai đoạn 2026 – 2030)	Hội đồng quản trị	
3	Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025, Báo cáo tài chính tóm tắt 2025 đã được kiểm toán và một số chỉ tiêu tài chính tại 31/12/2025, phân phối lợi nhuận sau thuế, tỷ lệ chia cổ tức năm 2025 và kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2026	Hội đồng quản trị	
4	Báo cáo kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026	Hội đồng quản trị	
5	Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026; đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2026	Ban Kiểm soát	
6	Báo cáo kết quả chi thù lao, tiền lương cho Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành, Người lao động năm 2025	Hội đồng quản trị	
7	Tờ trình kế hoạch quỹ tiền lương thù lao của Người quản lý và Người lao động năm 2026	Hội đồng quản trị	

Cà Mau, ngày 28 tháng 4 năm 2026

**CHƯƠNG TRÌNH**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

Tổ chức vào lúc 14<sup>h</sup>00 ngày 28 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Công ty cổ phần Đầu tư - Phát triển nhà Cà Mau:

TT	Nội dung	Thời gian	Người thực hiện	Ghi chú
01	Đón tiếp Cổ đông, phát tài liệu và báo cáo của Ban tổ chức về thẩm tra tư cách Cổ đông tham dự Đại hội.	14h00'-14h30'	Bà Trương Hồng Thảo K (Ban kiểm tra tư cách cổ đông)	
02	- Chào cờ; giới thiệu đại biểu. - Đề cử Đoàn Chủ tịch, Tổ Thư ký và Ban Kiểm phiếu; xin ý kiến biểu quyết bằng cách giơ thẻ biểu quyết; Mời Đoàn Chủ tịch, Tổ Thư ký và Ban Kiểm phiếu vào vị trí làm việc.	14h30'-14h45'	Ông Nguyễn Công Trứ (dẫn chương trình)	
03	Thông qua chương trình và quy chế làm việc của Đại hội.	14h45'-15h00'	Ông Nguyễn Công Trứ (dẫn chương trình)	
04	Thông qua Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh 05 năm (giai đoạn 2026 – 2030).	15h00'-15h10'	Chủ tịch HĐQT	
05	Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025, Báo cáo tài chính tóm tắt 2025 đã được kiểm toán và một số chỉ tiêu tài chính tại 31/12/2025, phân phối lợi nhuận sau thuế, tỷ lệ chia cổ tức năm 2025 và kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2026.	15h10'-15h20'	Ông Phan Hoàng Huỳnh (TV.HĐQT)	
06	Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026	15h20'-15h30'	Chủ tịch HĐQT	
07	Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026; đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2026.	15h30'-15h40'	Bà Nguyễn Thị Ngoan (Trưởng BKS)	

TT	Nội dung	Thời gian	Người thực hiện	Ghi chú
08	- Thông qua Báo cáo kết quả chi thù lao, tiền lương cho Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành, Người lao động năm 2025. - Thông qua Tờ trình kế hoạch quỹ tiền lương thù lao của Người quản lý và Người lao động năm 2026.	15h40'-16h00'	Ông Nguyễn Thanh Thảo (TV.HĐQT)	
09	Thảo luận và trả lời chất vấn.	16h00'-16h20'	Chủ tịch HĐQT	
10	Ban Kiểm phiếu hướng dẫn Đại hội biểu quyết thông qua các nội dung tại phiếu biểu quyết, tiến hành biểu quyết và công bố kết quả biểu quyết.	16h20'-16h40'	Ông Nguyễn Trí Nhân (Trưởng Ban Kiểm phiếu)	
11	Thông qua Biên bản, các Nghị quyết Đại hội và xin ý kiến Đại hội biểu quyết thông qua bằng hình thức giơ thẻ biểu quyết.	16h40'-16h50'	Ông Nguyễn Quốc Cường (Tổ trưởng tổ Thư ký)	
12	Bế mạc Đại hội.	16h50'-17h00'	Chủ tịch HĐQT	

**KẾ HOẠCH**  
**HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA CÔNG TY**  
**05 NĂM GIAI ĐOẠN 2026 – 2030**  
*(Tóm tắt các nội dung và chỉ tiêu chủ yếu)*

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026  
của Công ty cổ phần Đầu tư - Phát triển nhà Cà Mau.

Căn cứ định hướng phát triển của Công ty trong giai đoạn tới, Hội đồng quản trị xây dựng Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh 05 năm (2026 – 2030) trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua với các nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tỷ lệ chia cổ tức và kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh giai đoạn 2026 – 2030**

**1.1. Tỷ lệ chia cổ tức:**

Công ty dự kiến chi trả cổ tức từ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong giai đoạn 2026 – 2030 trên cơ sở lợi nhuận sau thuế chưa phân phối sau khi trích lập các quỹ theo quy định.

Tỷ lệ chi trả cổ tức bình quân hằng năm phấn đấu đạt từ 12%/vốn góp trở lên, phù hợp với tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và khả năng tài chính của Công ty.

**1.2. Các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh:**

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Tổng cộng
Tổng doanh thu	Triệu đồng	646.860
Tổng chi phí	Triệu đồng	555.593
Tổng lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	72.557

**2. Kế hoạch sản lượng đầu tư các dự án giai đoạn 2026 – 2030**

Kế hoạch sản lượng đầu tư các dự án trong giai đoạn 2026 – 2030 là 398.429 triệu đồng, không bao gồm chi phí dự kiến nộp tiền sử dụng đất các phân kỳ II, III, IV thuộc Dự án Khu dân cư phường Tân Xuyên – Khu D.

### 3. Kế hoạch nguồn vốn giai đoạn 2026 – 2030

Để đáp ứng nhu cầu đầu tư các dự án, Công ty dự kiến vay vốn ngân hàng với hạn mức tối đa 300.000 triệu đồng.

### 4. Kế hoạch trích lập các Quỹ: trích lập các quỹ bình quân 20%/năm.

### 5. Quỹ tiền lương và thù lao giai đoạn 2026 – 2030

Tổng quỹ tiền lương và thù lao dự kiến chi trả cho người quản lý và người lao động trong giai đoạn 2026 – 2030 là 26.847 triệu đồng, được thực hiện theo quy chế quản lý tiền lương và quy định của Công ty.

Trên đây là kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh 05 năm (giai đoạn 2026 – 2030) của Công ty. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét, thông qua./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Quý cổ đông;
- Lưu: P.HC-NS, Tổ Giúp việc HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



*Lê Minh Luân*

## BÁO CÁO

**Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025; Báo cáo tài chính tóm tắt năm 2025 đã được kiểm toán; Một số chỉ tiêu tài chính tại thời điểm 31/12/2025; Phương án phân phối lợi nhuận sau thuế, tỷ lệ chia cổ tức năm 2025 và Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2026**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026  
của Công ty cổ phần Đầu tư - Phát triển nhà Cà Mau.

### I. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025

#### 1. Một số chỉ tiêu cơ bản về hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025:

*ĐVT: Triệu đồng.*

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ (%)
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4=3/2</i>
Tổng doanh thu	89.500	91.080	101,77
Tổng chi phí	73.924	61.049	82,58
Lợi nhuận sau thuế	12.304	23.892	194,18

Qua bảng số liệu trên cho thấy, tổng doanh thu thực hiện năm 2025 đạt 101,77% so với kế hoạch năm; lợi nhuận sau thuế đạt 194,18% kế hoạch năm, cho thấy hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2025 đạt kết quả tích cực. Bên cạnh đó, tổng chi phí thực hiện năm 2025 chỉ đạt 82,58% so với kế hoạch năm, thể hiện Công ty đã thực hiện tốt công tác quản lý chi phí, tiết giảm được một số khoản chi trong quá trình hoạt động, góp phần nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh.

2. Quỹ tiền lương, thù lao thực hiện năm 2025 của người quản lý và người lao động: 4.765 triệu đồng.

3. Sản lượng đầu tư: Trong năm 2025, Công ty thực hiện sản lượng đầu tư hạ tầng với tổng giá trị là 38,92 tỷ đồng, đạt 47,08% so với kế hoạch năm (38,92 tỷ đồng/82,66 tỷ đồng). Song song đó, Công ty đã triển khai thi công 125 căn nhà thuộc Dự án Nhà ở xã hội phường Tân Xuyên. Lũy kế đến hết năm 2025, tổng số căn nhà ở xã hội đã triển khai thi công là 218 căn, trong đó có 93 căn đã hoàn thiện và 125 căn hoàn thành phần thô. Tiến độ thực hiện cơ bản đáp ứng, đồng thời vượt so với cam kết với cơ quan có thẩm quyền.

## II. Báo cáo tài chính tóm tắt năm 2025 (đã được kiểm toán)

Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán độc lập, phản ánh chính xác tình hình tài chính, kết quả hoạt động SXKD của Công ty tại thời điểm 31/12/2025.

### 1. Bảng cân đối kế toán tóm tắt:

*ĐVT: Triệu đồng.*

ST T	Nội dung	Năm 2025	Năm 2024	Cơ cấu tỷ lệ trong Tổng tài sản và Tổng nguồn vốn (%)	
				Năm 2025	Năm 2024
1	Tài sản ngắn hạn	127.712	103.111	53,30	42,58
2	Tài sản dài hạn	111.884	139.056	46,70	57,42
	<b>TỔNG TÀI SẢN (1) + (2)</b>	<b>239.596</b>	<b>242.167</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
3	Nợ phải trả	107.430	123.657	44,84	51,06
4	Nguồn vốn chủ sở hữu	132.166	118.511	55,16	48,94
	<b>TỔNG NGUỒN VỐN (3) + (4)</b>	<b>239.596</b>	<b>242.167</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

### 2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:

2.1. Bảng tóm tắt một số chỉ tiêu chính về kết quả hoạt động SXKD năm 2025 như sau:

*ĐVT: Triệu đồng.*

Mã số	Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	Tỷ trọng doanh thu và chi phí	
				Năm 2025	Năm 2024
<b>I</b>	<b>Tổng doanh thu</b>	<b>91.080</b>	<b>73.278</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
	Doanh thu thuần về BH và CCDV	89.746	72.761		99,29
	Doanh thu hoạt động tài chính	895	270		0,37
	Thu nhập khác	439	247		0,34
<b>II</b>	<b>Tổng chi phí</b>	<b>61.050</b>	<b>52.130</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
	Giá vốn hàng bán	50.710	40.144		77,01
	Chi phí hoạt động tài chính	282	3.205		6,15
	Chi phí bán hàng	73	116		0,22

Mã số	Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	Tỷ trọng doanh thu và chi phí	
				Năm 2025	Năm 2024
	Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.041	8.311		15,94
	Chi phí khác	944	354		0,68
<b>III</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>30.030</b>	<b>21.149</b>		
<b>IV</b>	<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>6.138</b>	<b>4.348</b>		
<b>V</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>23.892</b>	<b>16.801</b>		

## 2.2. So sánh một số chỉ tiêu thực hiện năm 2025 so với năm 2024

ĐVT: %.

<b>Tổng doanh thu</b>	<b>124,29</b>
<b>Tổng chi phí</b>	<b>117,11</b>
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>141,99</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>142,21</b>

## 3. Các chỉ tiêu đánh giá khái quát tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của công ty tại ngày 31/12/2025

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2025	Năm 2024
<b>I</b>	<b>Cơ cấu tài sản</b>			
1	Tài sản cố định/Tổng tài sản	%	0,79	0,95
2	Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	53,30	42,58
3	Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	46,70	57,42
<b>II</b>	<b>Cơ cấu nguồn vốn</b>			
1	Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	44,84	51,06
2	Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	55,18	48,94
<b>III</b>	<b>Khả năng thanh toán</b>			
1	Hệ số khả năng thanh toán hiện hành	Lần	3,55	1,64
2	Hệ số khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,66	0,42
3	Hệ số khả năng thanh toán nợ dài hạn	Lần	1,57	2,29

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2025	Năm 2024
IV	Tỷ suất kết quả kinh doanh			
1	Tỷ suất Lợi nhuận/Tổng Doanh thu			
1.1	Tỷ suất LNTT/Tổng Doanh thu	%	32,97	28,86
1.2	Tỷ suất LNST/Tổng Doanh thu	%	26,23	22,93
2	Tỷ suất Lợi nhuận/Tổng tài sản			
2.1	Tỷ suất LNTT/Tổng tài sản	%	12,53	8,73
2.2	Tỷ suất LNST/Tổng tài sản	%	9,97	6,94
3	Tỷ suất LNST/NVCSH	%	18,08	14,18
4	Tỷ suất LNST/Vốn góp CSH	%	40,77	28,67
5	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Đồng	3.670	2.581

### III. Phương án phân phối lợi nhuận sau thuế, tỷ lệ chia cổ tức năm 2025

1. Tỷ lệ trích lập các quỹ: 20,0%, trong đó:
  - Quỹ đầu tư phát triển: 5,0%.
  - Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu: 5,0%.
  - Quỹ khen thưởng, phúc lợi: 10,0%.
  - + Quỹ khen thưởng: 7,5%.
  - + Quỹ phúc lợi: 2,5%.
2. Tỷ lệ chia cổ tức thực hiện năm 2025 (Chi trả từ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024): Tỷ lệ 13%/Vốn góp.
3. Chi tiết phân phối lợi nhuận sau thuế:

ĐVT: Đồng.

STT	Chỉ tiêu	Cách tính	Số tiền
I	Lợi nhuận sau thuế (LNST) năm 2025	I	23.891.856.807
II	Trích lập các quỹ năm 2025	(I*20%)	4.778.371.361
1	Quỹ đầu tư phát triển	(I*5%)	1.194.592.840
2	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	(I*5%)	1.194.592.840
3	Quỹ khen thưởng	(I*7,5%)	1.791.889.261
4	Quỹ phúc lợi	(I*2,5%)	597.296.420

STT	Chỉ tiêu	Cách tính	Số tiền
III	LNST năm 2025 còn lại sau trích lập các quỹ	(I-II)	19.113.485.446
IV	LNST các năm trước chưa phân phối	IV	30.227.932.151
V	Tổng LNST chưa phân phối đến 31/12/2025	(III+IV)	49.341.417.597
VI	Tỷ lệ chia Cổ tức/Vốn góp	VI	13,0%
VII	Tổng số Vốn góp	VII	58.595.000.000
VIII	Cổ tức phải chi trả năm 2025	(VII*13%)	7.617.350.000
IX	LNST còn lại chưa phân phối	(V-VIII)	41.724.067.597

LNST còn lại chưa phân phối sau khi chia cổ tức: 41.724.067.597 đồng.

(Bằng chữ: Ba mươi tỷ, bốn trăm năm mươi bảy triệu, năm trăm năm mươi hai nghìn, hai trăm sáu mươi hai đồng).

#### IV. Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2026

1. Về tỷ lệ chia cổ tức và kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2026:

1.1. Tỷ lệ chia cổ tức:

- Tỷ lệ chia cổ tức thực hiện năm 2026 (Chi trả từ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025): **Tỷ lệ 14%/vốn góp**, đạt 116,67% so với kế hoạch.

- Kế hoạch chi trả cổ tức năm 2026 (Năm 2027 sẽ thực hiện chi trả từ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2026): Người đại diện vốn đề xuất kế hoạch chi trả cổ tức từ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2026 trên cơ sở lợi nhuận sau thuế chưa phân phối sau khi trích lập các quỹ theo quy định, với tỷ lệ chi trả cổ tức **phần đầu từ 12%/vốn góp trở lên**.

1.2. Các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026:

*ĐVT: Triệu đồng.*

Chỉ tiêu	Kế hoạch SXKD năm 2025	Thực hiện SXKD năm 2025	Kế hoạch SXKD năm 2026	So sánh (%)	
				KH 2026/ TH 2025	KH 2026/ KH 2025
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5=4/3*100</i>	<i>6=4/2*100</i>
Tổng doanh thu	89.500	91.080	125.540	137,83	140,27
Tổng chi phí	73.924	61.049	106.755	174,87	144,41
Lợi nhuận sau thuế	12.304	23.892	14.840	62,11	120,61

2. Kế hoạch đầu tư các dự án: 84.753 triệu đồng (không bao gồm chi phí dự kiến nộp tiền sử dụng đất phân kỳ II, Dự án Khu Dân cư phường Tân Xuyên).

3. Kế hoạch nguồn vốn năm 2026: Dự kiến vay vốn ngân hàng hạn mức tối đa 61.232 triệu đồng (bao gồm: dự kiến vay thực hiện Dự án nhà ở xã hội phường Tân Xuyên với số tiền 22.732 triệu đồng, vay vốn thực hiện hệ thống xử lý nước thải 4.500 triệu đồng, vay nộp tiền sử dụng đất Phân kỳ 2 với số tiền 34.000 triệu đồng).

4. Quỹ tiền lương, thù lao kế hoạch năm 2026 của người quản lý và người lao động: 4.773 triệu đồng.

5. Kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2026:

Trích lập các quỹ:	20,0%.
- Quỹ đầu tư phát triển:	5,0%.
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu:	5,0%.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi:	10,0%.

Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025; Báo cáo tài chính tóm tắt năm 2025 đã được kiểm toán; Một số chỉ tiêu tài chính tại thời điểm 31/12/2025; Phương án phân phối lợi nhuận sau thuế, tỷ lệ chia cổ tức năm 2025 và Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2026. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét, thông qua./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Quý cổ đông;
- Lưu: P. HC-NS, Tổ Giúp việc HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



*Lê Minh Luân*

## BÁO CÁO

### Kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 và phương hướng hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026  
của Công ty cổ phần Đầu tư - Phát triển nhà Cà Mau.

#### I. Kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025

##### 1. Công tác chỉ đạo, điều hành:

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị (HĐQT) đã thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy chế quản trị nội bộ. HĐQT đã tập trung chỉ đạo Ban điều hành triển khai thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, định hướng chiến lược phát triển và kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.

Trong quá trình hoạt động, HĐQT thường xuyên theo dõi, kiểm tra và giám sát tình hình hoạt động của Ban điều hành; kịp thời ban hành các quyết định để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình điều hành, góp phần đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty được duy trì ổn định và từng bước nâng cao hiệu quả.

##### 2. Công tác tổ chức các cuộc họp:

Trong năm 2025, HĐQT luôn duy trì chế độ họp định kỳ hàng tháng và hàng quý theo quy định, đồng thời tổ chức các cuộc họp đột xuất nhằm xem xét, quyết định các vấn đề quan trọng liên quan đến hoạt động của Công ty như:

- Thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025;
- Xem xét tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh theo định kỳ;
- Quyết định các nội dung liên quan đến đầu tư, tài chính, quản lý tài sản của Công ty;
- Thông qua các báo cáo trình Đại hội đồng cổ đông;
- Chỉ đạo thực hiện dự án đầu tư, phương án kinh doanh và các nhiệm vụ trọng tâm của Công ty.

Các cuộc họp được tổ chức đúng trình tự, thủ tục theo quy định; quyết định của HĐQT được ban hành kịp thời, tạo cơ sở cho Ban điều hành tổ chức triển khai thực hiện hiệu quả nhiệm vụ được giao.

### 3. Công tác giám sát hoạt động của Ban điều hành:

HĐQT đã thực hiện tốt vai trò giám sát đối với Ban điều hành trong việc tổ chức thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị.

Thông qua việc xem xét báo cáo định kỳ, các cuộc họp làm việc và hoạt động kiểm tra, giám sát, HĐQT đã kịp thời chỉ đạo Ban điều hành điều chỉnh kế hoạch, giải pháp điều hành nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

### 4. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

Dưới sự chỉ đạo của HĐQT, Ban điều hành đã chủ động triển khai các giải pháp điều hành, quản lý hiệu quả hoạt động của Công ty. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 đạt được nhiều kết quả tích cực, các chỉ tiêu cơ bản hoàn thành và vượt kế hoạch đề ra, cụ thể:

*DVT: Triệu đồng.*

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
1	2	3	4=3/2	5
Tổng doanh thu	89.500	91.080	101,77	
Tổng chi phí	73.924	61.049	82,58	
Lợi nhuận sau thuế	12.304	23.892	194,18	

Nhìn chung, hoạt động của Công ty trong năm 2025 được duy trì ổn định; công tác quản lý tài chính và kiểm soát chi phí được thực hiện chặt chẽ; các dự án đầu tư và hoạt động kinh doanh được triển khai theo đúng định hướng phát triển của Công ty.

### 5. Đánh giá chung:

Năm 2025, Hội đồng quản trị đã thực hiện tốt vai trò định hướng chiến lược, chỉ đạo và giám sát hoạt động của Công ty; các quyết định của HĐQT cơ bản phù hợp với tình hình thực tế, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

Bên cạnh những kết quả đạt được, hoạt động của Công ty vẫn còn gặp một số khó khăn, thách thức do tác động của thị trường, sự thay đổi của cơ chế chính sách và một số yếu tố khách quan khác, ảnh hưởng nhất định đến tiến độ triển khai một số nhiệm vụ, dự án của Công ty.

## II. Phương hướng hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2026

### 1. Tiếp tục nâng cao hiệu quả quản trị Công ty:

HĐQT tiếp tục hoàn thiện công tác quản trị doanh nghiệp theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty; nâng cao hiệu quả hoạt động của HĐQT, đảm bảo các quyết định được ban hành kịp thời, sát với tình hình thực tế; Chỉ đạo tập trung xây dựng hoàn thành hoàn thiện hệ thống quy chế nội bộ Công ty.

## 2. Chỉ đạo thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026:

HĐQT tập trung chỉ đạo Ban điều hành triển khai thực hiện có hiệu quả kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua; phấn đấu hoàn thành và vượt các chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận và hiệu quả hoạt động của Công ty.

## 3. Nâng cao đời sống và chính sách đối với người lao động:

Nâng cao thu nhập, đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động; thực hiện tốt chính sách phúc lợi, an sinh xã hội.

## 4. Tăng cường công tác giám sát, quản lý:

HĐQT tăng cường công tác giám sát hoạt động của Ban điều hành, đặc biệt trong các lĩnh vực:

- Quản lý tài chính, sử dụng vốn;
- Triển khai các dự án đầu tư;
- Quản lý chi phí và nâng cao hiệu quả hoạt động;
- Quản lý tài sản và nguồn lực của Công ty.

## 5. Đẩy mạnh công tác đầu tư và phát triển:

HĐQT định hướng nghiên cứu, triển khai các dự án đầu tư phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty; tăng cường khai thác hiệu quả các nguồn lực hiện có, mở rộng cơ hội hợp tác và phát triển trong thời gian tới.

## 6. Tăng cường minh bạch, bảo vệ quyền lợi cổ đông:

HĐQT tiếp tục thực hiện tốt công tác công bố thông tin, đảm bảo tính minh bạch trong hoạt động quản trị; bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông và các bên liên quan.

## III. Kết luận

Năm 2026, HĐQT sẽ tiếp tục phát huy tinh thần trách nhiệm, đoàn kết, chủ động và sáng tạo trong công tác quản trị, chỉ đạo điều hành nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty, đảm bảo hoàn thành các mục tiêu mà Đại hội đồng cổ đông đã đề ra, góp phần vào sự phát triển ổn định và bền vững của Công ty.

Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 và phương hướng hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2026. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét, thông qua./.

### Nơi nhận:

- Như trên;
- Quý cổ đông;
- Lưu: P. HC-NS, Tổ Giúp việc HĐQT.



*Lê Minh Luân*

## BÁO CÁO

### **Kết quả chi thù lao, tiền lương cho Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát Ban điều hành, người lao động Công ty năm 2025**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026  
của Công ty cổ phần Đầu tư - Phát triển nhà Cà Mau.

Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17/6/2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp ngày 17/6/2025;

Căn cứ Điều lệ sửa đổi, bổ sung lần thứ III của Công ty cổ phần Đầu tư - Phát triển nhà Cà Mau được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Nghị quyết số 04/NQ-ĐHĐCĐ ngày 07/3/2025;

Căn cứ Nghị quyết số 06/NQ-ĐHĐCĐ-ĐTPTN ngày 29/4/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025;

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán ngày 12/3/2026.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau xin báo cáo kết quả chi tiền lương, thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành và người lao động Công ty cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau trong năm 2025 như sau:

#### **1. Thù lao của Hội đồng quản trị:**

- Thù lao của Hội đồng quản trị theo kế hoạch năm 2025 là: 367.238.554 đồng/năm.

- Thù lao của Hội đồng quản trị thực hiện năm 2025 là: 440.686.262 đồng/năm.

#### **2. Thù lao thành viên Ban kiểm soát:**

- Thù lao của thành viên Ban kiểm soát theo kế hoạch năm 2025 là: 119.558.400 đồng/năm.

- Thù lao của thành viên Ban kiểm soát thực hiện năm 2025 là: 143.470.559 đồng/năm.

#### **3. Tiền lương Trưởng Ban kiểm soát:**

- Tiền lương của Trưởng Ban kiểm soát theo kế hoạch năm 2025 là: 317.578.056 đồng/năm.

- Tiền lương của Trưởng Ban kiểm soát thực hiện năm 2025 là: 381.093.673 đồng/năm.

#### 4. Tiền lương Ban điều hành:

- Tiền lương của Ban điều hành theo kế hoạch năm 2025 là: 1.027.458.425 đồng/năm.

- Tiền lương của Ban điều hành thực hiện năm 2025 là: 1.232.950.118 đồng/năm.

#### 5. Tiền lương người lao động:

- Tiền lương của người lao động theo kế hoạch năm 2025 là: 2.174.075.520 đồng/năm.

- Tiền lương của người lao động thực hiện năm 2025 là: 2.567.255.520 đồng/năm.

=> Tổng Quỹ thù lao, tiền lương thực hiện của HĐQT, BKS, BDH, NLD năm 2025 là: **4.765.456.132 đồng/năm.**

*(Bằng chữ: Bốn tỷ, bảy trăm sáu mươi lăm triệu, bốn trăm năm mươi sáu nghìn, một trăm ba mươi hai đồng).*

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét, thông qua./.

#### Nơi nhận:

- Như trên;
- Quý cổ đông;
- Lưu: P.HC-NS, Tổ Giúp việc HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



The stamp is red and circular, containing the text: "M.S.D.N: 2001194802 - C.T.C.P", "CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ CÀ MAU", and "TP. CÀ MAU - T. CÀ MAU". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

Lê Minh Luân

## TỜ TRÌNH

### Về việc chi thù lao, tiền lương kế hoạch năm 2026 của người quản lý và người lao động tại Công ty

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026  
của Công ty cổ phần Đầu tư - Phát triển nhà Cà Mau.

Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17/6/2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp ngày 17/6/2025;

Căn cứ Điều lệ sửa đổi, bổ sung lần thứ III của Công ty cổ phần Đầu tư - Phát triển nhà Cà Mau được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Nghị quyết số 04/NQ-ĐHĐCĐ ngày 07/3/2025;

Căn cứ Quyết định số 03/QĐ-HĐQT ngày 14/4/2022 của Hội đồng quản trị về việc ban hành Quy chế trả lương, thưởng và chế độ đối với người quản lý Công ty cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau;

Căn cứ vào Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh 2026 của Công ty.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua kế hoạch chi tiền lương, thù lao năm 2026 của người quản lý và người lao động tại Công ty cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau như sau:

**1. Thù lao của Hội đồng quản trị:**

Thù lao kế hoạch của Hội đồng quản trị là: 439.378.590 đồng/năm.

**2. Thù lao thành viên Ban kiểm soát:**

Thù lao kế hoạch của thành viên Ban kiểm soát là: 197.272.000 đồng/năm.

**3. Thù lao của Trưởng ban kiểm soát:**

Thù lao kế hoạch của Trưởng ban kiểm soát là: 95.273.419 đồng/năm.

**4. Tiền lương Ban điều hành:**

Tiền lương kế hoạch của Ban điều hành là: 1.356.245.138 đồng/năm.

**5. Tiền lương của người lao động:**

Tiền lương kế hoạch của người lao động là: 2.685.209.496 đồng/năm.

=> Tổng quỹ thù lao, tiền lương kế hoạch năm 2026 của người quản lý và người lao động tại Công ty là: **4.773.378.643 đồng/năm.**

(Bằng chữ: Bốn tỷ, bảy trăm bảy mươi ba triệu, ba trăm bảy mươi tám nghìn, sáu trăm bốn mươi ba đồng).

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét, thông qua./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Quý cổ đông;
- Lưu: P.HC-NS, Tổ Giúp việc HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Lê Minh Luân**

## **BÁO CÁO**

### **Kết quả hoạt động giám sát năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026 tại Công ty cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau**

*Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2025;*

*Căn cứ Điều lệ sửa đổi, bổ sung lần thứ 3 của Công ty cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 07 tháng 3 năm 2025;*

*Căn cứ Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 03 tháng 12 năm 2021;*

*Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán FAC.*

Ban Kiểm soát nhất trí thông qua báo cáo về kết quả giám sát các hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau (viết tắt là Công ty) năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026 trình Đại hội đồng cổ đông với các nội dung cụ thể như sau:

#### **I. VỀ SỐ LƯỢNG THÀNH VIÊN VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2025:**

##### **1. Về số lượng thành viên Ban Kiểm soát:**

Tính đến thời điểm ngày 31/12/2025, Ban Kiểm soát Công ty gồm 03 thành viên, trong đó có 01 thành viên chuyên trách và 02 thành viên kiêm nhiệm. Cơ cấu nhân sự cụ thể như sau:

- Ông Mã Khánh Phùng – Trưởng Ban Kiểm soát (chuyên trách), được bổ nhiệm kể từ ngày 01/7/2021;

- Bà Trương Hồng Thảo K – Thành viên Ban Kiểm soát (kiêm nhiệm), được bổ nhiệm kể từ ngày 31/12/2021;

- Ông Phan Hoàng Huỳnh – Thành viên Ban Kiểm soát (kiêm nhiệm), được bổ nhiệm kể từ ngày 31/12/2021 (miễn nhiệm ngày 20/8/2025).

- Bà Nguyễn Thị Ngoan- Thanh viên Ban Kiểm soát (Kiêm nhiệm), được bổ

nhiệm kể từ ngày 20/8/2025.

Các thành viên Ban Kiểm soát đều đáp ứng đầy đủ tiêu chuẩn, điều kiện theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Quy chế tổ chức, hoạt động của Ban Kiểm soát.

Ban Kiểm soát đã thực hiện phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng thành viên, đảm bảo phù hợp với chức năng, phạm vi công việc và yêu cầu giám sát các hoạt động của Công ty theo quy định hiện hành.

## **2. Các cuộc họp của BKS:**

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã tổ chức tổng cộng 05 cuộc họp định kỳ và tiến hành 03 lần lấy ý kiến bằng hình thức thư điện tử. Các cuộc họp tập trung thảo luận, thống nhất kế hoạch kiểm soát, rà soát, các báo cáo của Ban Kiểm soát và thông qua kết quả thẩm định Báo cáo tài chính 06 tháng đầu năm và cả năm. Đồng thời, Ban Kiểm soát cũng đóng góp ý kiến nhằm hỗ trợ Công ty tháo gỡ một số khó khăn trong quá trình hoạt động.

Bên cạnh các cuộc họp chính thức, Ban Kiểm soát duy trì việc trao đổi, phối hợp thường xuyên thông qua điện thoại và thư điện tử để cập nhật kịp thời các vấn đề phát sinh có liên quan đến công tác kiểm soát.

Tất cả các cuộc họp do Trưởng Ban Kiểm soát triệu tập và đều có sự tham dự đầy đủ của các thành viên Ban Kiểm soát, bảo đảm tính liên tục và hiệu quả trong hoạt động giám sát theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

## **3. Hoạt động của Ban Kiểm soát:**

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã thực hiện giám sát việc triển khai kế hoạch kinh doanh của Công ty theo các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông và Hội đồng quản trị, đồng thời theo dõi, đánh giá mức độ tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ Công ty cũng như các quy chế, quy trình nội bộ trong quá trình điều hành và tổ chức thực hiện nhiệm vụ kinh doanh.

Hoạt động giám sát được thực hiện một cách độc lập, khách quan, tập trung vào việc đảm bảo tính hợp lý, minh bạch và hiệu quả trong công tác điều hành, đặc biệt là đối với các dự án kinh doanh bất động sản – một lĩnh vực trọng điểm của Công ty. Trong đó, Ban Kiểm soát đã tiến hành rà soát, kiểm tra việc triển khai thi công dự án nhà ở xã hội, bao gồm tiến độ thực hiện, tuân thủ quy định pháp luật về đầu tư xây dựng.

Trưởng Ban Kiểm soát đã tham dự hầu hết các cuộc họp của Hội đồng quản trị cũng như các buổi họp giao ban hàng tháng của Ban Điều hành với vai trò giám sát độc lập, trực tiếp đưa ra các ý kiến khách quan, góp phần kịp thời cảnh báo rủi ro và nâng cao hiệu quả quản trị doanh nghiệp.

Về công tác lựa chọn đơn vị kiểm toán, Ban Kiểm soát đã chủ động làm việc với các đơn vị kiểm toán, đánh giá năng lực và trình Đại hội đồng Cổ đông thông qua việc lựa chọn đơn vị phù hợp, đảm bảo tính khách quan và tuân thủ quy định pháp luật.

Ban Kiểm soát cũng đã tiến hành thẩm định Báo cáo tài chính định kỳ nhằm đánh giá tính trung thực, hợp lý của các số liệu tài chính, đảm bảo tuân thủ đúng chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán hiện hành và các chính sách tài chính của Nhà nước.

#### **4. Đánh giá chung về hoạt động của BKS:**

##### **4.1. Thuận lợi:**

Ban Kiểm soát nhận được sự phối hợp tích cực từ Hội đồng quản trị và Ban Điều hành trong quá trình thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo quy định. Ban Kiểm soát được tạo điều kiện tham gia các cuộc họp của Hội đồng quản trị, các buổi họp giao ban định kỳ của Công ty cũng như tiếp cận hệ thống tài liệu quản trị nội bộ, các quy chế, báo cáo cần thiết. Sự hỗ trợ từ các phòng chuyên môn giúp Ban Kiểm soát có cơ sở để thực hiện công tác kiểm tra, giám sát một cách chủ động và hiệu quả.

##### **4.2. Khó khăn:**

Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, Ban Kiểm soát gặp một số khó khăn nhất định do đặc thù tổ chức nhân sự. Cụ thể, một số thành viên Ban Kiểm soát hiện đang đồng thời kiêm nhiệm vị trí công tác khác Công ty. Việc phân bổ thời gian và nguồn lực cho hoạt động kiểm soát do đó chưa thực sự đảm bảo tính liên tục, ảnh hưởng đến hiệu quả triển khai nhiệm vụ trong từng thời điểm cụ thể.

Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh của Công ty đang tập trung đầu tư xây dựng phát triển dự án nhà ở xã hội, một số thành viên Ban Kiểm soát còn hạn chế về kinh nghiệm chuyên môn trong lĩnh vực này. Điều này đòi hỏi cần tiếp tục trau dồi kiến thức, cập nhật quy định pháp luật để đảm bảo theo kịp yêu cầu ngày càng cao trong công tác kiểm tra, giám sát.

##### **4.3. Đánh giá chung:**

Ban Kiểm soát đã thực hiện nghiêm túc nhiệm vụ được phân công, đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát. Trên cơ sở tự đánh giá, Ban Kiểm soát nhận định đã hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao trong năm 2025, góp phần vào việc nâng cao hiệu quả công tác quản trị, điều hành và hạn chế rủi ro trong hoạt động của Công ty.

## **II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY:**

### **1. Kết quả giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban điều hành:**

Thông qua công tác kiểm tra, giám sát các hoạt động quản trị điều hành trong năm 2025, Ban Kiểm soát nhận thấy Hội đồng quản trị và Ban Điều hành Công ty đã thực hiện cơ bản đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

- Về hoạt động của Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị đã phát huy vai trò là cơ quan định hướng và giám sát cao nhất, tháo gỡ khó khăn, giải quyết các vướng mắc phát sinh góp phần giữ ổn định bộ máy và hỗ trợ Ban Điều hành trong việc triển khai công việc.

Hội đồng quản trị đã duy trì đều đặn các cuộc họp định kỳ và đột xuất để thảo luận và ra quyết định đối với các vấn đề quan trọng như phê duyệt kế hoạch đầu tư, kế hoạch tài chính, lựa chọn nhà thầu, phân công thực hiện dự án, xử lý các tồn tại trong công tác thu hồi công nợ và quản lý tài chính.

Trong năm, Chủ tịch Hội đồng quản trị đã chủ động ban hành nhiều công văn chỉ đạo và theo dõi sát sao tiến độ triển khai các nhiệm vụ trọng tâm, đảm bảo các hoạt động của Công ty diễn ra đúng định hướng và phù hợp với quy định hiện hành.

- Về hoạt động của Ban Điều hành:

Ban Điều hành đã có nhiều cố gắng trong việc triển khai thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh theo định hướng và chỉ đạo của Hội đồng quản trị.

Đối với công tác đầu tư, dự án nhà ở xã hội triển khai còn chậm so với yêu cầu. Nguyên nhân chủ yếu do công tác tham mưu, đề xuất kế hoạch của Ban Điều hành còn chậm, việc tổ chức triển khai chưa kịp thời, ảnh hưởng đến tiến độ chung. Sau đó, với sự tập trung, quyết liệt trong công tác quản lý, điều hành, dự án đã từng bước được đẩy nhanh tiến độ, cơ bản đáp ứng cam kết và đến nay đã có sản phẩm để đưa ra thị trường

Ban Điều hành thường xuyên xin ý kiến Hội đồng quản trị trước khi quyết định các vấn đề quan trọng, góp phần đảm bảo tính pháp lý, minh bạch trong quản lý, điều hành. Trong năm 2025, Công ty giữ được sự ổn định về tài chính, duy trì hoạt động ổn định, bảo toàn vốn, đảm bảo thu nhập và chế độ chính sách cho người lao động, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Nhà nước.

Công tác phối hợp giữa các phòng ban được duy trì thông qua các cuộc họp giao ban định kỳ và đột xuất, góp phần xử lý kịp thời các vướng mắc, thúc đẩy tiến độ công việc.

## **2. Kết quả thẩm định Báo cáo tài chính:**

### **2.1. Công tác lập và kiểm toán Báo cáo tài chính:**

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán FAC. Công ty đã thực hiện việc cung cấp thông tin đầy đủ và kịp thời. Báo cáo đáp ứng được các nội dung cũng như biểu mẫu theo quy định.

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 tại ngày 31/12/2025, 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 chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan, ngoại trừ ý kiến của kiểm toán viên nêu tại mục “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ” của Báo cáo kiểm toán độc lập số 064/2025/BCTC-FAC ngày 12/3/2026. Các ý kiến ngoại trừ đó là:

Do các dự án của Công ty thường kéo dài và còn phát sinh chi phí, số liệu trình bày tại các chỉ tiêu “Hàng tồn kho”, “Chi phí phải trả dài hạn” và “Giá vốn

hàng bán và dịch vụ đã cung cấp” với số tiền lần lượt là 103.898.925.444 VND (*Thuyết minh số 9*), 48.512.931.316 VND (*Thuyết minh số 16*) và 50.710.179.740 VND (*Thuyết minh số 22*) được Công ty ước tính theo giá tạm tính. Với những tài liệu được cung cấp, đơn vị kiểm toán không thể thu thập đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp làm cơ sở để xác định tính hợp lý liên quan đến các ước tính này.

Như được trình bày tại *Thuyết minh số 12*, chi phí bồi thường cho các quyền sử dụng đất đã bán trước giai đoạn cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước nhưng không có quyền sử dụng đất để bàn giao cho khách hàng với số tiền 5.069.051.168 VND được Công ty ghi nhận vào chỉ tiêu “Chi phí trả trước dài hạn”. Với những tài liệu được cung cấp, đơn vị kiểm toán không thể thu thập đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp làm cơ sở để xác định tính hợp lý và khả năng thu hồi khoản chi phí này.

Như được trình bày tại *Thuyết minh số 11.1*, tổng chi phí đã đầu tư của dự án Cụm dân cư Kênh Xáng Lộ Xe bờ tây Sông Cái Tàu và dự án Khu tái định cư sông Cửa Lớn lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 lần lượt là 2.357.296.111 VND và 2.752.355.453 VND. Công ty đã dừng thực hiện các dự án này từ nhiều năm trước. Theo giải trình của Ban Giám đốc Công ty, các dự án này đang được chính quyền địa phương kêu gọi các nhà đầu tư khác thực hiện. Khi đó, Công ty sẽ được nhà đầu tư mới hoàn lại các chi phí đã đầu tư. Hiện tại các dự án này vẫn chưa tìm được nhà đầu tư đồng ý thực hiện, đơn vị kiểm toán cũng không thể thu thập đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp làm cơ sở để xác định khả năng thu hồi khoản chi phí này.

Như trình bày tại *Thuyết minh số 5* và *Thuyết minh số 7*, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng và các khoản phải thu khác ngắn hạn đã quá hạn thanh toán, chưa trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với số tiền lần lượt là 2.406.583.050 VND và 181.944.747 VND. (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 với số tiền lần lượt là 2.406.583.050 VND và 346.238.532 VND). Với những tài liệu được cung cấp, đơn vị kiểm toán không thể thu thập đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp làm cơ sở để xác định khả năng thu hồi của các khoản nợ phải thu này. Do đó, đơn vị kiểm toán không thể xác định được có cần thiết phải điều chỉnh chỉ tiêu “Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi” trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cho các khoản phải thu nêu trên và các chỉ tiêu khác (nếu có) liên quan trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

## **2.2. Kết quả hoạt động kinh doanh:**

Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch năm 2025 của Công ty thể hiện qua bảng số liệu sau:

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu hoạt động kinh doanh	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ (%) TH/KH
1	Doanh thu hoạt động SXKD chính	89.000	89.746	100,84
2	Doanh thu tài chính	200	895	447,50
3	Thu nhập khác	300	439	146,33
4	Lợi nhuận trước thuế	15.576	30.030	192,80
5	Lợi nhuận sau thuế	12.304	23.892	194,18
6	Nộp ngân sách nhà nước	48.250	13.291	27,55

Doanh thu hoạt động SXKD chính đạt 89.746 triệu đồng, đạt 100,84% vượt nhẹ 0,8% so với kế hoạch. Điều này cho thấy hoạt động cốt lõi của công ty vẫn duy trì được sự ổn định dù có những biến động về mặt nhân sự trong năm 2025.

Lợi nhuận sau thuế đạt 23.892 triệu đồng, tương ứng 194,2% kế hoạch. Đây là điểm tích cực nhất, cho thấy hiệu quả quản lý chi phí và có các nguồn thu ngoài dự kiến rất lớn.

### 2.3. Tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2025:

#### a) Cơ cấu tài sản và nguồn vốn:

ĐVT: Triệu đồng.

Mã số	Nội dung	Năm 2025	Năm 2024	Cơ cấu tỷ lệ trọng Tổng tài sản và tổng nguồn vốn (%)	
				Năm 2025	Năm 2024
100	<b>Tài sản ngắn hạn</b> (100=110+120+130+140+150)	127712	103111	53,30	42,58
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	13.796	13.364	5,76	5,52
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-	-
130	Các khoản phải thu ngắn hạn	8.479	12.841	3,54	5,3
140	Hàng tồn kho	103.899	76.907	43,36	31,76
150	Tài sản ngắn hạn khác	1.538	-	0,64	-
200	<b>Tài sản dài hạn</b> (200=210+220+230+240+250+260)	111.884	139.056	46,70	57,42
220	Tài sản cố định	1.896	2.307	0,79	0,95
	Nguyên giá	11.776	11.744	4,91	4,85
	Khấu hao lũy kế	-9.881	-9.437	-4,12	-3,9

230	Bất động sản đầu tư		-	-	-
240	Tài sản dở dang dài hạn	104.489	131.153	43,61	54,16
260	Tài sản dài hạn khác	5.499	5.595	2,30	2,31
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270=100+200)	<b>239.596</b>	<b>242.167</b>	<b>100,00</b>	<b>100</b>
300	<b>Nợ phải trả (300=310+330)</b>	<b>107.430</b>	<b>123.657</b>	<b>44,84</b>	<b>51,06</b>
310	Nợ ngắn hạn	35.963	62.930	15,01	25,98
330	Nợ dài hạn	71.467	60.726	29,83	25,08
400	<b>Nguồn vốn chủ sở hữu (400=410)</b>	<b>132.166</b>	<b>118.511</b>	<b>55,16</b>	<b>48,94</b>
410	Vốn chủ sở hữu	132.166	118.511	55,16	48,94
411	Vốn góp của chủ sở hữu	58.595	58.595	24,46	24,2
418	Quỹ đầu tư phát triển	13.602	12.408	5,68	5,12
420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	10.628	9.433	4,44	3,9
421	Lợi nhuận chưa phân phối	49.341	38.074	20,59	15,72
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440=300+400)	<b>239.596</b>	<b>242.167</b>	<b>100,00</b>	<b>100</b>

b) Một số chỉ tiêu tài chính:

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2025	Năm 2024
<b>I</b>	<b>Cơ cấu tài sản</b>			
1	Tài sản cố định/Tổng tài sản	%	0,79	0,95
2	Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	53,30	42,58
3	Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	46,70	57,42
<b>II</b>	<b>Cơ cấu nguồn vốn</b>			
1	Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	44,84	51,06
2	Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	55,16	48,94
<b>III</b>	<b>Khả năng thanh toán</b>			
1	Hệ số khả năng thanh toán hiện hành	Lần	3,55	1,64
2	Hệ số khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,66	0,42
3	Hệ số khả năng thanh toán nợ dài hạn	Lần	1,57	2,29
<b>IV</b>	<b>Tỷ suất kết quả kinh doanh</b>			
1	Tỷ suất Lợi nhuận/Tổng Doanh thu			
1.1	Tỷ suất LNTT/Tổng Doanh thu	%	32,97	28,86
1.2	Tỷ suất LNST/Tổng Doanh thu	%	26,23	22,93
2	Tỷ suất Lợi nhuận/Tổng tài sản			
2.1	Tỷ suất LNTT/Tổng tài sản	%	12,53	8,73
2.2	Tỷ suất LNST/Tổng tài sản	%	9,97	6,94
3	Tỷ suất LNST/NVCSH	%	18,08	14,18
4	Tỷ suất LNST/Vốn góp CSH	%	40,77	28,67

Nhận xét, đánh giá chung:

- Tổng tài sản và tổng nguồn vốn của Công ty trong năm 2025 có sự sụt giảm

nhẹ so với năm 2024 (giảm khoảng 1%, từ 242.167 triệu đồng xuống 239.596 triệu đồng). Chuyển dịch sang tài sản ngắn hạn: Tỷ trọng tài sản ngắn hạn tăng mạnh từ 42,58% lên 53,30%. Điều này chủ yếu do hàng tồn kho tăng mạnh (từ 76.907 triệu đồng lên 103.899 triệu đồng), chiếm tới 43,36% tổng tài sản. Giảm tài sản dở dang dài hạn giảm từ 131,1 tỷ xuống 104,4 tỷ, cho thấy các dự án đang dần hoàn thiện hoặc được chuyển sang giai đoạn kinh doanh (hàng tồn kho). Cải thiện cấu trúc vốn: Công ty đã giảm sự phụ thuộc vào nợ vay. Tỷ lệ Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn giảm từ 51,06% xuống còn 44,84%, trong khi vốn chủ sở hữu tăng trưởng tốt, giúp tự chủ tài chính cao hơn (55,16%).

- Chỉ số khả năng thanh toán hiện hành Cải thiện rất mạnh, khả năng chi trả nợ ngắn hạn rất tốt ở mức 3.55 lần. Tuy nhiên, khả năng thanh toán nhanh vẫn còn thấp, chỉ đạt 0,66 lần. Có cải thiện nhưng vẫn  $< 1$ . Tài sản thanh khoản cao chưa đủ bù đắp nợ ngay lập tức nếu không bán được hàng tồn kho. Tại thời điểm cuối năm, hàng tồn kho vẫn chiếm tỷ trọng lớn, trong khi nợ ngắn hạn ở mức 35.963 triệu đồng, tương đương 15,01% tổng nguồn vốn. Điều này cho thấy nếu không có kế hoạch khai thác và thu hồi hàng tồn kho phù hợp, Công ty sẽ đối mặt với áp lực thanh toán ngắn hạn đáng kể.

- Về hiệu quả sử dụng vốn, tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) đạt 40,77%, cho thấy Công ty đã sử dụng hiệu quả nguồn vốn hiện có để tạo ra lợi nhuận trong năm 2025.

### **III. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ:**

Trên cơ sở kết quả giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh, công tác quản trị và điều hành trong nhiệm kỳ, Ban Kiểm soát đề xuất một số kiến nghị nhằm khắc phục tồn tại và nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty trong thời gian tới. Theo đó, Công ty cần tiếp tục hoàn thiện công tác bán hàng, nâng cao hiệu quả tiếp cận thị trường; đồng thời chú trọng nâng cao năng lực đội ngũ cán bộ, nhất là trong lĩnh vực tổ chức bán hàng và quản lý dự án.

Bên cạnh đó, cần tập trung đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án, đặc biệt là dự án nhà ở xã hội; thường xuyên rà soát, hoàn thiện các quy định, quy chế nội bộ để bảo đảm việc ban hành và tổ chức thực hiện đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Công ty cũng cần tăng cường kiểm soát tiến độ thực hiện các quyết định của Hội đồng quản trị, nâng cao hiệu quả quản lý nợ phải thu.

Đồng thời, cần tăng cường công tác chỉ đạo, kiểm tra và quy định rõ trách nhiệm cá nhân trong quản lý tài sản, bất động sản, hạn chế tình trạng mất, lấn, chiếm, tái chiếm. Đối với các tồn đọng về đất ở tồn kho tại các dự án, đề nghị Công ty chủ động phối hợp với các cơ quan chức năng để sớm xử lý, tháo gỡ.

Những kiến nghị nêu trên nhằm góp phần nâng cao hiệu quả quản trị, điều hành và tạo nền tảng cho Công ty phát triển ổn định, bền vững trong giai đoạn tiếp theo.

### **IV. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2026:**

Nhằm đảm bảo các giải pháp đã đề ra được triển khai đúng và mang lại hiệu

quả, Ban Kiểm soát sẽ đẩy mạnh vai trò kiểm tra, giám sát để cảnh báo và chỉ ra những rủi ro ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Ban Kiểm soát sẽ tập trung thực hiện các nội dung sau:

- Giám sát việc tuân thủ các quy định, quy chế: Thường xuyên rà soát việc chấp hành các quy định của pháp luật, Điều lệ của Công ty, các quy định, quy chế đã ban hành; Kiểm tra việc thực hiện các nghị quyết, quyết định và kết luận của Đại hội cổ đông, Hội đồng quản trị và Chủ tịch Hội đồng quản trị.

- Theo dõi, đánh giá tiến độ thực hiện các kế hoạch: Thường xuyên theo dõi tiến độ thực hiện các kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và bán hàng; Tham gia các buổi họp định kỳ với Ban điều hành để nghe báo cáo, trao đổi và kết luận; Kịp thời nhắc nhở, đề xuất phương hướng điều chỉnh khi phát hiện các nguy cơ ảnh hưởng tới kế hoạch.

- Giám sát việc giao nhiệm vụ và đánh giá kết quả thực hiện: Rà soát việc giao nhiệm vụ của Ban điều hành cho các phòng ban, đảm bảo nội dung nhiệm vụ rõ ràng, có mốc tiến độ và tiêu chí đánh giá

- Xem xét, thẩm định báo cáo tài chính 6 tháng và cả năm của Công ty. Kiểm tra giám sát tình hình tài chính, cân đối vốn và quản lý dòng tiền, hiệu quả hoạt động và khả năng thanh toán nợ, tình hình quản lý và sử dụng vốn; bảo toàn và phát triển vốn chủ sở hữu; tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng quý, năm; giám sát tình hình triển khai, tiến độ thực hiện các dự án đầu tư của Công ty

- Tham dự các phiên họp thường kỳ của Hội đồng quản trị, Ban điều hành tổ chức với vai trò độc lập, đưa ra ý kiến trực tiếp, khách quan với các vấn đề thuộc quyền hạn của Ban Kiểm soát, góp phần giảm thiểu rủi ro trong hoạt động của Công ty.

- Kiểm tra, giám sát, tham gia góp ý việc ban hành và thực hiện các quy chế quản lý của Công ty phù hợp với Điều lệ Công ty và các văn bản quy định của Pháp luật.

- Tham gia, thảo luận với đơn vị kiểm toán những vấn đề liên quan kiểm toán báo cáo tài chính hàng năm để phát hiện và khắc phục kịp thời các rủi ro trọng yếu về tuân thủ phát sinh trong quá trình hoạt động.

- Tăng cường phối hợp với các bộ phận liên quan: Tăng cường trao đổi với các phòng chuyên môn của Công ty, Bộ phận giúp việc Hội đồng quản trị, Thư ký Công ty để đảm bảo thông tin kịp thời, phù hợp.

- Báo cáo kịp thời lên cấp trên: Lập báo cáo định kỳ về tình hình thực hiện nhiệm vụ, những khó khăn, vướng mắc và kết quả đã đạt được; Báo cáo đột xuất khi phát hiện các nguy cơ lớn ảnh hưởng tới kế hoạch chung.

- Tăng cường kỷ luật, kỷ cương trong giám sát: Thực hiện giám sát một cách nghiêm túc, kịp thời nhắc nhở khi phát hiện sai lệch hoặc thiếu sót; Đảm bảo tính khách quan, trung thực trong báo cáo kết quả giám sát.

- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ

Công ty và Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát Công ty.

Trên đây là Báo cáo thường niên của Ban Kiểm soát tại Đại hội đồng cổ đông năm 2026. Kính trình Đại hội xem xét, thông qua.

**Nơi nhận:**

- ĐHĐCĐ (báo cáo);
- HĐQT (để biết);
- Ban điều hành (để biết);
- Lưu: BKS.



Nguyễn Thị Ngoan

### TỜ TRÌNH

#### **Đề xuất chọn đơn vị Kiểm toán độc lập kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty cổ phần Đầu tư - Phát triển nhà Cà Mau**

*Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2025;*

*Căn cứ Điều lệ sửa đổi, bổ sung lần thứ 3 của Công ty cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 07 tháng 3 năm 2025;*

*Căn cứ Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 03 tháng 12 năm 2021;*

Để đảm bảo hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư - Phát triển nhà Cà Mau phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành. Ban Kiểm soát đã mời các đơn vị kiểm toán, kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 và yêu cầu gửi hồ sơ năng lực đến Công ty trước 17 giờ ngày 16 tháng 4 năm 2026.

Đến 17 giờ ngày 16 tháng 4 năm 2026 có 03 đơn vị kiểm toán gửi hồ sơ năng lực đến Công ty gồm:

1. Công ty TNHH Kiểm Toán FAC
  - Địa chỉ: 64/4 đường ĐHT 21, P. Đông Hưng Thuận, Q. 12, Tp Hồ Chí Minh;
  - Điện thoại: (+84) 28 3636 4038;
  - Phí dịch vụ: 55.000.000 VND (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng).
2. Công ty TNHH Kiểm Toán SAAC Việt Nam
  - Địa chỉ: 39 Hải Thượng Lãn Ông, P.Chợ Lớn, Tp.Hồ Chí Minh;
  - Điện thoại: (+84) 3957 4177.
  - Phí dịch vụ: 60.000.000 VND (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).
3. Công ty TNHH Kiểm Toán IFA.
  - Địa chỉ: Tầng 2, Tòa nhà Minh Khang, 120A Trần Kế Xương, Phường 7, Quận Phú Nhuận, Tp Hồ Chí Minh;
  - Điện thoại: (+84) 28 3622 2162;
  - Phí dịch vụ: 70.000.000 VND (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

Trên cơ sở xem xét, đánh giá các tiêu chí như: là đơn vị kiểm toán độc lập được Bộ Tài chính chấp thuận đủ điều kiện để kiểm toán; quy mô, thời gian hoạt động kiểm toán; trình độ, kinh nghiệm của đội ngũ kiểm toán viên; không có quan hệ mua bán hoặc góp vốn với Công ty; đáp ứng yêu cầu về phạm vi, tiến độ kiểm toán; chi phí

kiểm toán hợp lý. Ban Kiểm soát trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua danh sách các đơn vị kiểm toán như sau:

1. Công ty TNHH Kiểm Toán FAC.
2. Công ty TNHH Kiểm Toán SAAC Việt Nam.
3. Công ty TNHH Kiểm Toán IFA.

Về chi phí kiểm toán, Công ty TNHH Kiểm Toán FAC có mức báo giá thấp nhất. Nhằm đảm bảo thuận tiện trong công tác kiểm toán, Ban Kiểm soát đề xuất Đại hội đồng cổ đông xem xét lựa chọn Công ty TNHH Kiểm Toán FAC làm đơn vị thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty.

Ban Kiểm soát trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua./.

*Nơi nhận:*

- ĐHCĐ;
- HĐQT;
- Ban điều hành;
- Lưu: BKS.



Nguyễn Thị Ngoan

**QUY CHẾ LÀM VIỆC**  
**TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**  
*(Kèm theo Chương trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026)*

Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17/6/2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp ngày 17/6/2025;

Căn cứ Điều lệ sửa đổi, bổ sung lần thứ III của Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Nghị quyết số 04 /NQ-HĐQT ngày 07/3/2025.

Nhằm đảm bảo cho Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 được diễn ra theo đúng quy định và thành công tốt đẹp, Ban tổ chức Đại hội xây dựng Quy chế làm việc và thể lệ Biểu quyết của Đại hội với các quy định như sau:

**Điều 1. Nguyên tắc làm việc của Đại hội**

1. Đảm bảo nguyên tắc làm việc công khai, công bằng, dân chủ.
2. Tất cả vì quyền lợi của cổ đông Công ty cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau.

**Điều 2. Điều kiện tham dự Đại hội**

Cổ đông Công ty có tên trong danh sách chốt quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau có quyền trực tiếp tham dự hoặc ủy quyền cho người khác tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

**Điều 3. Điều kiện để Đại hội được tiến hành**

Cuộc họp Đại hội cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết theo danh sách cổ đông của Công ty cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau chốt ngày 01/4/2026.

**Điều 4. Trật tự của Đại hội**

1. Tất cả các cổ đông đến tham dự Đại hội ăn mặc lịch sự, trang nhã.
2. Không hút thuốc lá trong phòng Đại hội.
3. Hạn chế nói chuyện riêng và sử dụng điện thoại di động trong thời gian diễn ra Đại hội.

**Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền**

1. Được biểu quyết tất cả các vấn đề của Đại hội theo quy định của Điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty và theo quy định của pháp luật.
2. Để được tham dự Đại hội, mỗi cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền

phải mang theo thư mời, chứng minh nhân dân, phiếu đăng ký tham dự và giấy ủy quyền (nếu là người được ủy quyền) xuất trình cho Ban kiểm tra tỷ lệ cổ đông để đăng ký tham dự Đại hội.

3. Cổ đông đến dự muộn có quyền đăng ký tham dự họp và có quyền biểu quyết các nội dung tiếp theo của Đại hội. Chủ tọa không được dừng cuộc họp để cho cổ đông đăng ký và hiệu lực của các đợt biểu quyết đã tiến hành trước khi cổ đông đến muộn tham dự không bị ảnh hưởng.

4. Cổ đông hoặc người được ủy quyền tham dự Đại hội có quyền phát biểu ý kiến hoặc đóng góp ý kiến bằng văn bản và gửi cho Ban tổ chức và được sự chấp thuận của Đoàn chủ tịch. Nội dung phát biểu phải ngắn gọn và tập trung vào nội dung trọng tâm cần trao đổi, phù hợp với nội dung chương trình của Đại hội thông qua.

5. Tuân thủ sự điều hành của Chủ tọa, không gây rối hoặc gây mất trật tự trong Đại hội.

6. Khi làm thủ tục đăng ký tham dự Đại hội, cổ đông được quyền nhận đầy đủ các phiếu biểu quyết để tham gia biểu quyết tất cả các vấn đề của Đại hội, để đảm bảo tỷ lệ phiếu biểu quyết, trong quá trình diễn ra Đại hội, cổ đông hạn chế ra ngoài, trong trường hợp cổ đông có nhu cầu ra ngoài hoặc về sớm không trực tiếp tham gia biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền thì cổ đông phải thông báo với Ban tổ chức Đại hội để làm thủ tục ủy quyền, trường hợp cổ đông không làm thủ tục ủy quyền thì được xem như cổ đông đã ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị tham gia biểu quyết tại Đại hội.

#### **Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm tra tỷ lệ cổ đông tham dự ĐH**

1. Kiểm tra tỷ lệ cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền đến dự họp.
2. Kiểm tra căn cước công dân, thư mời, phiếu đăng ký tham dự và giấy ủy quyền (nếu có) của các cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền của cổ đông đến dự họp.
3. Phát phiếu biểu quyết và tài liệu cho cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền của cổ đông.
4. Báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm tra tỷ lệ cổ đông tham dự Đại hội.

#### **Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Đoàn chủ tịch và Tổ thư ký**

##### **7.1. Quyền và nghĩa vụ của Đoàn chủ tịch:**

- Điều khiển Đại hội theo quy chế làm việc đã được Đại hội thông qua, Đoàn chủ tịch làm việc theo nguyên tắc tập thể và quyết định theo đa số.
- Hướng dẫn Đại hội đồng thảo luận.
- Trả lời những vấn đề do Đại hội đồng yêu cầu.

- Có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đồng cổ đông đã có đủ số người đăng ký dự họp theo quy định trong trường hợp người dự họp có hành vi cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp.

- Có quyền không trả lời hoặc chỉ ghi nhận các ý kiến đóng góp của các cổ đông nếu các nội dung đóng góp, kiến nghị nằm ngoài nội dung xin ý kiến Đại hội.

## **7.2. Tổ chức:**

- Ghi chép đầy đủ, trung thực toàn bộ nội dung diễn biến của Đại hội và những vấn đề đã được các cổ đông thông qua kể cả các vấn đề còn bảo lưu tại Đại hội.

- Tiếp nhận phiếu đóng góp ý kiến của các cổ đông và kịp thời báo cáo cho Chủ tọa đoàn xem xét giải trình cho cổ đông.

- Soạn thảo và báo cáo cho Đại hội nội dung biên bản cuộc họp trước khi bế mạc Đại hội.

- Thực hiện các công việc trợ giúp theo phân công của Chủ tọa đoàn.

## **Điều 8. Biểu quyết thông qua các vấn đề tại Đại hội**

Mỗi cổ đông được cấp một phiếu biểu quyết ghi mã số biểu quyết. Quyền biểu quyết theo phiếu biểu quyết tương ứng với số cổ phần cổ đông đó đăng ký sở hữu hoặc đại diện.

Cổ đông hoặc người đại diện theo uỷ quyền, biểu quyết các vấn đề tại Đại hội bằng cách giơ phiếu biểu quyết theo hướng dẫn của Chủ tọa cuộc họp (*theo trình tự: tán thành, không tán thành, không có ý kiến*). Trường hợp cổ đông không giơ phiếu biểu quyết cả 3 lần Chủ tọa hỏi ý kiến về nội dung đó được xem là tán thành. Với từng vấn đề xin ý kiến biểu quyết, các cổ đông chỉ được giơ phiếu biểu quyết một lần.

Các quyết định của Đại hội đồng cổ đông về các vấn đề nêu trên sẽ được thông qua khi có từ 65% trở lên tổng số phiếu bầu của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được uỷ quyền có mặt tại Đại hội đồng cổ đông.

## **Điều 9. Hiệu lực thi hành**

Quy chế này có hiệu lực thi hành đối với tất cả cổ đông tham dự Đại hội và Ban tổ chức Đại hội kể từ thời điểm Đại hội thông qua.

Trên đây là toàn bộ quy chế làm việc của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau.

Kính trình Đại hội thông qua bằng hình thức giơ thẻ (phiếu) biểu quyết.