



Số: 01/BB-ĐHĐCĐTN2026

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 5 năm 2026

BIÊN BẢN HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

Hôm nay, vào lúc 08 giờ 00, ngày 29 tháng 05 năm 2026, tại Trụ sở Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình, địa chỉ số 340A Lý Thường Kiệt, phường Tân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình đã tiến hành cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

I. THÀNH PHẦN THAM DỰ VÀ TÍNH HỢP PHÁP CỦA ĐẠI HỘI:

1. Thành phần tham dự:

Thành phần tham dự Đại hội gồm có:

- 14 cổ đông của Công ty;
- Các ông, bà thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc, Trưởng, phó các phòng chuyên môn nghiệp vụ của Công ty;

2. Tính hợp pháp, hợp lệ của Đại hội:

Đại hội đã nghe ông Đinh Quang Vĩnh - Trưởng Ban kiểm tra tư cách cổ đông, Thành viên Ban tổ chức báo cáo tỷ lệ cổ đông dự họp:

- Tổng số cổ đông được quyền tham dự Đại hội theo danh sách chốt ngày 28/4/2026 là: **255** cổ đông, sở hữu và đại diện sở hữu cho 8.060.000 cổ phần.

- Số cổ đông tham dự Đại hội và ủy quyền cho người đại diện có mặt: **14** cổ đông, sở hữu và đại diện sở hữu cho **4.250.254** cổ phần, chiếm tỷ lệ **52,73%**/ tổng số cổ phần của Công ty.

- Số cổ đông vắng mặt: **244** cổ đông, sở hữu **3.809.746** cổ phần, chiếm tỷ lệ **47,27%**/ tổng số cổ phần của Công ty.

Danh sách cổ đông tham dự đã được Ban Tổ chức và Ban kiểm tra tư cách cổ đông xác nhận và hội đủ điều kiện dự họp theo quy định.

Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 145 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 và khoản 1 Điều 18 Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty: "*Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết*".

Căn cứ số lượng cổ phần mà số cổ đông hiện diện dự họp sở hữu, đại diện sở hữu và được ủy quyền thì tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 là **4.250.254** phiếu, chiếm tỷ lệ **52,73%** tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.

Như vậy, cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 đủ điều kiện để tiến hành theo quy định của pháp luật.

3. Thông qua Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026:

Bà Lê Thị Lan - Phó Tổng giám đốc Công ty thay mặt Ban Tổ chức Đại hội tuyên bố lý do, thông qua Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

Đại hội đã tiến hành biểu quyết bằng cách giơ Thẻ biểu quyết thông qua Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 với kết quả như sau:

- Tổng số phiếu hợp lệ : 4.250.254 phiếu - Tỷ lệ 100%
- Tổng số phiếu không hợp lệ : 0 phiếu - Tỷ lệ 0%
- Tổng số phiếu tán thành : 4.250.254 phiếu - Tỷ lệ 100%
- Tổng số phiếu không tán thành : 0 phiếu - Tỷ lệ 0%
- Tổng số phiếu không có ý kiến : 0 phiếu - Tỷ lệ 0%

4. Giới thiệu Chủ tọa Đại hội, giới thiệu và biểu quyết thông qua thành viên Đoàn chủ tọa, đề cử Đoàn Thư ký, giới thiệu và biểu quyết thông qua Ban kiểm phiếu:

4.1. Giới thiệu Chủ tọa Đại hội: căn cứ Quy chế tổ chức Đại hội, bà Lê Thị Lan giới thiệu Chủ tọa Đại hội là ông Nguyễn Lạc Long - Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty.

4.2. Giới thiệu và biểu quyết thông qua thành viên Đoàn chủ tọa:

Để cùng điều hành Đại hội, ông Nguyễn Lạc Long - Chủ tọa giới thiệu các ông, bà sau cùng tham gia Đoàn chủ tọa gồm:

- Ông Phạm Hồng Phong - Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, Người đại diện theo pháp luật - Thành viên;
- Ông Lê Đoàn Quốc Bảo - Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng giám đốc - Thành viên.

Đại hội đã tiến hành biểu quyết bằng cách giơ Thẻ biểu quyết thông qua thành phần Đoàn chủ tọa với kết quả như sau:

- Tổng số phiếu hợp lệ : 4.250.254 phiếu - Tỷ lệ 100%
- Tổng số phiếu không hợp lệ : 0 phiếu - Tỷ lệ 0%
- Tổng số phiếu tán thành : 4.250.254 phiếu - Tỷ lệ 100%
- Tổng số phiếu không tán thành : 0 phiếu - Tỷ lệ 0%
- Tổng số phiếu không có ý kiến : 0 phiếu - Tỷ lệ 0%

4.3. Đề cử Đoàn Thư ký:

Để giúp việc cho Chủ tọa Đại hội, ông Nguyễn Lạc Long - Chủ tọa, đề cử Đoàn Thư ký gồm:

- Bà Nguyễn Phạm Tú Uyên - Thư ký Công ty - Trưởng Đoàn Thư ký;
- Bà Trần Vũ Vân Thanh - Người phụ trách quản trị Công ty - Thành viên.

Đại hội đã tiến hành biểu quyết bằng cách giơ Thẻ biểu quyết thông qua thành phần Đoàn Thư ký với kết quả như sau:

- Tổng số phiếu hợp lệ : 4.250.254 phiếu - Tỷ lệ 100%
- Tổng số phiếu không hợp lệ : 0 phiếu - Tỷ lệ 0%
- Tổng số phiếu tán thành : 4.250.254 phiếu - Tỷ lệ 100%
- Tổng số phiếu không tán thành : 0 phiếu - Tỷ lệ 0%
- Tổng số phiếu không có ý kiến : 0 phiếu - Tỷ lệ 0%

4.4. Giới thiệu và biểu quyết thông qua Ban kiểm phiếu:

Để giúp việc cho công tác kiểm phiếu biểu quyết tại Đại hội, ông Nguyễn Lạc Long - Chủ tọa, đề cử Ban kiểm phiếu gồm:

- Bà Hoàng Thị Thục Đoan - Kế toán trưởng - Trưởng Ban;
- Bà Trần Thị Trang - Nhân viên Phòng Kế toán - Tài chính - Thành viên;
- Bà Nguyễn Thị Hương - Nhân viên Phòng Kế hoạch - Kinh doanh - Thành viên.

Đại hội đã tiến hành biểu quyết bằng cách giơ Thẻ biểu quyết thông qua thành phần Ban kiểm phiếu với kết quả như sau:

- Tổng số phiếu hợp lệ : 4.250.254 phiếu - Tỷ lệ 100%
- Tổng số phiếu không hợp lệ : 0 phiếu - Tỷ lệ 0%
- Tổng số phiếu tán thành : 4.250.254 phiếu - Tỷ lệ 100%
- Tổng số phiếu không tán thành : 0 phiếu - Tỷ lệ 0%
- Tổng số phiếu không có ý kiến : 0 phiếu - Tỷ lệ 0%

II. NỘI DUNG VÀ DIỄN BIẾN ĐẠI HỘI:

1. Thông qua chương trình Đại hội:

Bà Nguyễn Phạm Tú Uyên - Trưởng Đoàn Thư ký báo cáo Chương trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 gồm các nội dung sau:

- Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và phương hướng năm 2026;
- Báo cáo kết quả kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025;
- Báo cáo của Ban kiểm soát về hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026;
- Tờ trình của Hội đồng quản trị về việc phân phối lợi nhuận năm 2025;
- Tờ trình của Hội đồng quản trị về việc kiến nghị chi trả cổ tức năm 2025;
- Tờ trình của Hội đồng quản trị về thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025 và mức thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký Công ty và Người phụ trách quản trị Công ty năm 2026;

- Tờ trình của Ban kiểm soát về việc đề xuất chọn công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026;

- Tờ trình của Hội đồng quản trị về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị;

- Báo cáo của Hội đồng quản trị năm 2025;

- Đại hội thảo luận và biểu quyết thông qua từng nội dung;

- Các nội dung khác thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông (nếu có).

Đại hội đã tiến hành biểu quyết bằng cách giơ Thẻ biểu quyết thông qua Chương trình Đại hội với kết quả như sau:

- Tổng số phiếu hợp lệ : 4.250.254 phiếu - Tỷ lệ 100%

- Tổng số phiếu không hợp lệ : 0 phiếu - Tỷ lệ 0%

- Tổng số phiếu tán thành : 4.250.254 phiếu - Tỷ lệ 100%

- Tổng số phiếu không tán thành : 0 phiếu - Tỷ lệ 0%

- Tổng số phiếu không có ý kiến : 0 phiếu - Tỷ lệ 0%

2. Trình bày các Báo cáo và Tờ trình:

- Ông Lê Đoàn Quốc Bảo - Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng giám đốc trình bày Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và phương hướng năm 2026.

- Bà Hoàng Thị Thục Đoan - Kế toán trưởng Công ty trình bày Báo cáo kết quả kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025; Tờ trình của Hội đồng quản trị về việc phân phối lợi nhuận năm 2025; Tờ trình của Hội đồng quản trị về việc kiến nghị chi trả cổ tức năm 2025.

- Ông Trần Văn Nam - Trưởng Ban kiểm soát trình bày Báo cáo của Ban kiểm soát về hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026; Tờ trình của Ban kiểm soát về việc đề xuất chọn công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025.

- Bà Trần Vũ Vân Thanh - Trưởng Phòng Tổ chức - Hành chính trình bày Tờ trình của Hội đồng quản trị về thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025 và mức thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký Công ty và Người phụ trách quản trị Công ty năm 2026.

- Bà Lê Thị Lan - Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng giám đốc trình bày Tờ trình của Hội đồng quản trị về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị; Báo cáo của Hội đồng quản trị năm 2025.

3. Các ý kiến thảo luận của cổ đông tại Đại hội:

Ý kiến cổ đông:

Ông Trần Hữu Thanh: Hiện nay, lãi suất ngân hàng đã là 10%/năm, do đó đề nghị Công ty xem xét lại mức chi trả cổ tức năm 2025 là 7% thay vì 3,5% như đề xuất.

Ông Nguyễn Lạc Long trả lời:

Tại tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông, Công ty cũng đã trình bày những khó khăn gặp phải trong năm 2025. Hiện nay, thị trường bất động sản đang đối mặt với nhiều thách thức khi các quy định pháp luật ngày càng chặt chẽ, cùng với lãi suất cho vay trong lĩnh vực bất động sản ở mức cao, khiến việc tìm kiếm và triển khai các dự án quy mô lớn tại TP.HCM, tương tự như dự án chung cư Khuông Việt trước đây của Công ty, trở nên rất khó khăn và vượt quá khả năng tài chính hiện tại của Công ty.

Trong năm 2025, Ban điều hành đã tập trung tìm kiếm và đầu tư, khai thác các sản phẩm bất động sản nhỏ lẻ, phù hợp với tình hình tài chính hiện tại của Công ty, không phải vay ngân hàng để chịu áp lực lãi vay và không thể vay vốn đầu tư do không có tài sản thế chấp.

Trên cơ sở đó, Công ty đề xuất mức chi trả cổ tức năm 2025 là 3,5%, nhằm ưu tiên duy trì nguồn lực tài chính phục vụ tái đầu tư, tạo doanh thu và lợi nhuận cho các năm tiếp theo.

4. Tiến hành bỏ phiếu biểu quyết thông qua các Báo cáo và Tờ trình:

Trước khi biểu quyết, Đại hội đã nghe ông Đinh Quang Vĩnh - Trưởng Ban kiểm tra tư cách cổ đông, Thành viên Ban Tổ chức báo cáo tổng số phiếu biểu quyết đến thời điểm 09 giờ 45 phút là 4.300.350 số phiếu biểu quyết đại diện cho 19 cổ đông.

Bà Hoàng Thị Thục Đoan - Trưởng Ban kiểm phiếu hướng dẫn cổ đông cách ghi Phiếu biểu quyết.

Trên cơ sở các Báo cáo, Tờ trình và quá trình thảo luận, Đại hội đồng cổ đông đã tiến hành biểu quyết bằng Phiếu biểu quyết thông qua các nội dung.

Sau khi cổ đông bỏ Phiếu biểu quyết vào thùng phiếu, Ban kiểm phiếu tiến hành kiểm phiếu.

5. Công bố quả kiểm phiếu: (so với tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết)

Bà Hoàng Thị Thục Đoan - Trưởng Ban kiểm phiếu thay mặt Ban kiểm phiếu công bố kết quả biểu quyết thông qua các nội dung của Đại hội, cụ thể như sau:

5.1. Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và phương hướng năm 2026, các chỉ tiêu cụ thể như sau:

a. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025:

- Doanh thu và thu nhập khác: 18,558 tỷ đồng.
- Lợi nhuận : 4,321 tỷ đồng.
- Cổ tức : 3,5% vốn điều lệ.

b. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026:

- Doanh thu và thu nhập khác: 20,414 tỷ đồng.
- Lợi nhuận : 4,753 tỷ đồng.
- Cổ tức : 3,5% vốn điều lệ.

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số phiếu hợp lệ: 4.294.400 phiếu - Tỷ lệ 99,86%
- Tổng số phiếu không hợp lệ : 5.950 phiếu - Tỷ lệ 0,14%
- Tổng số phiếu tán thành: 4.294.400 phiếu - Tỷ lệ 99,86%
- Tổng số phiếu không tán thành: 0 phiếu - Tỷ lệ 0%
- Tổng số phiếu không có ý kiến: 0 phiếu - Tỷ lệ 0%

5.2. Thông qua Báo cáo kết quả kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C xác nhận tại Báo cáo kiểm toán độc lập số số 1.0564/26/TC-AC ngày 26/3/2026:

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số phiếu hợp lệ: 4.294.400 phiếu - Tỷ lệ 99,86%
- Tổng số phiếu không hợp lệ : 5.950 phiếu - Tỷ lệ 0,14%
- Tổng số phiếu tán thành: 4.294.400 phiếu - Tỷ lệ 99,86%
- Tổng số phiếu không tán thành: 0 phiếu - Tỷ lệ 0%
- Tổng số phiếu không có ý kiến: 0 phiếu - Tỷ lệ 0%

5.3. Thông qua Báo cáo của Ban kiểm soát về hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026 với kết quả như sau:

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số phiếu hợp lệ: 4.294.400 phiếu - Tỷ lệ 99,86%
- Tổng số phiếu không hợp lệ : 5.950 phiếu - Tỷ lệ 0,14%
- Tổng số phiếu tán thành: 4.294.400 phiếu - Tỷ lệ 99,86%
- Tổng số phiếu không tán thành: 0 phiếu - Tỷ lệ 0%
- Tổng số phiếu không có ý kiến: 0 phiếu - Tỷ lệ 0%

5.4. Thông qua Tờ trình của Hội đồng quản trị về việc phân phối lợi nhuận năm 2025 với kết quả như sau:

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số phiếu hợp lệ: 4.300.350 phiếu - Tỷ lệ 100%
- Tổng số phiếu không hợp lệ : 0 phiếu - Tỷ lệ 0%
- Tổng số phiếu tán thành: 4.300.350 phiếu - Tỷ lệ 100%
- Tổng số phiếu không tán thành: 0 phiếu - Tỷ lệ 0%
- Tổng số phiếu không có ý kiến: 0 phiếu - Tỷ lệ 0%

5.5. Thông qua Tờ trình của Hội đồng quản trị về việc kiến nghị mức chi trả cổ tức năm 2025 là 3,5% vốn điều lệ với kết quả như sau:

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số phiếu hợp lệ: 4.300.350 phiếu - Tỷ lệ 100%
- Tổng số phiếu không hợp lệ : 0 phiếu - Tỷ lệ 0%
- Tổng số phiếu tán thành: 4.300.350 phiếu - Tỷ lệ 100%
- Tổng số phiếu không tán thành: 0 phiếu - Tỷ lệ 0%
- Tổng số phiếu không có ý kiến: 0 phiếu - Tỷ lệ 0%

5.6. Thông qua Tờ trình của Hội đồng quản trị về thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025 và mức thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký Công ty và Người phụ trách quản trị Công ty năm 2026, cụ thể như sau:

a. Chi trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025 là: 416.400.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm mười sáu triệu bốn trăm ngàn đồng chẵn).

b. Mức thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký Công ty và Người phụ trách quản trị Công ty năm 2026 như sau:

- Thành viên Hội đồng quản trị : 6.000.000 đồng/tháng.
- Trưởng Ban kiểm soát : 5.500.000 đồng/tháng.
- Thành viên Ban kiểm soát : 2.600.000 đồng/tháng.
- Thư ký Công ty : 2.600.000 đồng/tháng.
- Người phụ trách quản trị Công ty : 2.600.000 đồng/tháng.
- Người phụ trách quản trị Công ty kiêm Thư ký Công ty : 4.000.000 đồng/tháng.

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số phiếu hợp lệ: 4.300.350 phiếu - Tỷ lệ 100%
- Tổng số phiếu không hợp lệ : 0 phiếu - Tỷ lệ 0%
- Tổng số phiếu tán thành: 4.300.350 phiếu - Tỷ lệ 100%
- Tổng số phiếu không tán thành: 0 phiếu - Tỷ lệ 0%
- Tổng số phiếu không có ý kiến: 0 phiếu - Tỷ lệ 0%



5.7. Thông qua Tờ trình của Ban kiểm soát về việc đề xuất chọn công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 với kết quả như sau:

- Tổng số phiếu hợp lệ: 4.300.350 phiếu - Tỷ lệ 100%
- Tổng số phiếu không hợp lệ : 0 phiếu - Tỷ lệ 0%
- Tổng số phiếu tán thành: 4.300.350 phiếu - Tỷ lệ 100%
- Tổng số phiếu không tán thành: 0 phiếu - Tỷ lệ 0%
- Tổng số phiếu không có ý kiến: 0 phiếu - Tỷ lệ 0%

5.8. Thông qua Tờ trình của Hội đồng quản trị về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị với kết quả như sau:

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số phiếu hợp lệ: 4.300.350 phiếu - Tỷ lệ 100%
- Tổng số phiếu không hợp lệ : 0 phiếu - Tỷ lệ 0%
- Tổng số phiếu tán thành: 4.300.350 phiếu - Tỷ lệ 100%
- Tổng số phiếu không tán thành: 0 phiếu - Tỷ lệ 0%
- Tổng số phiếu không có ý kiến: 0 phiếu - Tỷ lệ 0%

5.9. Thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị năm 2025 với kết quả như sau:

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số phiếu hợp lệ: 4.300.346 phiếu - Tỷ lệ 99,99%
- Tổng số phiếu không hợp lệ : 4 phiếu - Tỷ lệ 0,01%
- Tổng số phiếu tán thành: 4.300.346 phiếu - Tỷ lệ 99,99%
- Tổng số phiếu không tán thành: 0 phiếu - Tỷ lệ 0%
- Tổng số phiếu không có ý kiến: 0 phiếu - Tỷ lệ 0%

6. Thông qua biên bản Đại hội:

Trước khi nghe biên bản cuộc họp, Đại hội đã nghe ông Đinh Quang Vĩnh - Trưởng Ban kiểm tra tư cách cổ đông, Thành viên Ban Tổ chức báo cáo tổng số phiếu biểu quyết đến thời điểm 10 giờ 30 phút là 4.300.344 phiếu biểu quyết.

Bà Nguyễn Phạm Tú Uyên - Trưởng Đoàn Thư ký trình bày biên bản cuộc họp của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

Đại hội đã tiến hành biểu quyết bằng cách giơ Thẻ biểu quyết thông qua Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 với kết quả như sau:

- Tổng số phiếu hợp lệ : 4.300.344 phiếu - Tỷ lệ 100%
- Tổng số phiếu không hợp lệ : 0 phiếu - Tỷ lệ 0%
- Tổng số phiếu tán thành : 4.300.344 phiếu - Tỷ lệ 100%
- Tổng số phiếu không tán thành : 0 phiếu - Tỷ lệ 0%
- Tổng số phiếu không có ý kiến : 0 phiếu - Tỷ lệ 0%

Đại hội đã tiến hành biểu quyết bằng cách giơ Thẻ biểu quyết thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 với kết quả như sau:

- Tổng số phiếu hợp lệ : 4.300.344 phiếu - Tỷ lệ 100%
- Tổng số phiếu không hợp lệ : 0 phiếu - Tỷ lệ 0%
- Tổng số phiếu tán thành : 4.300.344 phiếu - Tỷ lệ 100%
- Tổng số phiếu không tán thành : 0 phiếu - Tỷ lệ 0%
- Tổng số phiếu không có ý kiến : 0 phiếu - Tỷ lệ 0%

Đại hội kết thúc vào lúc 11 giờ 00 phút cùng ngày./.

ĐOÀN THƯ KÝ ĐẠI HỘI

Nguyễn Phạm Tú Uyên Trần Vũ Vân Thanh

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CHỦ TỌA



Nguyễn Lạc Long

Các tài liệu đính kèm:

- Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026.
- Chương trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.
- Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2025 và phương hướng năm 2026.
- Báo cáo kết quả kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025.
- Báo cáo của Ban kiểm soát về hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026.
- Tờ trình của HĐQT về việc phân phối lợi nhuận năm 2025.
- Tờ trình của HĐQT về việc kiến nghị chi trả cổ tức năm 2025.
- Tờ trình của Hội đồng quản trị về thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025 và mức thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký Công ty và Người phụ trách quản trị Công ty năm 2026.
- Tờ trình của BKS về việc đề xuất chọn công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026.
- Tờ trình của Hội đồng quản trị về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị
- Báo cáo của Hội đồng quản trị năm 2025.
- Danh sách cổ đông tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 và các giấy ủy quyền.
- Biên bản kiểm phiếu.





Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 05 năm 2026

CHƯƠNG TRÌNH HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
NGÀY 29/05/2026



Thời gian	Nội dung
07:30 - 08:00	- Đón tiếp đại biểu, cổ đông - Đăng ký cổ đông tham dự
08:00 - 08:30	I. Phần nghi thức 1. Tuyên bố lý do và giới thiệu thành phần tham dự; 2. Báo cáo tỷ lệ cổ đông tham dự Đại hội; 3. Thông qua Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026; 4. Giới thiệu Chủ tọa Đại hội và biểu quyết thông qua Đoàn Chủ tọa, đề cử Ban Thư ký Đại hội, biểu quyết thông qua Ban kiểm phiếu;
08:30 - 10:30	II. Nội dung Đại hội 1. Thông qua chương trình Đại hội; 2. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và phương hướng năm 2026; 3. Báo cáo kết quả kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025; 4. Tờ trình của Hội đồng quản trị về việc phân phối lợi nhuận năm 2025; 5. Tờ trình của Hội đồng quản trị về việc kiến nghị chi trả cổ tức năm 2025; 6. Báo cáo của Ban kiểm soát về hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026; 7. Tờ trình của Ban kiểm soát về việc đề xuất chọn công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026; 8. Tờ trình của Hội đồng quản trị về thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025 và mức thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký Công ty và Người phụ trách quản trị Công ty năm 2026; 9. Tờ trình của Hội đồng quản trị về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị; 10. Báo cáo của Hội đồng quản trị năm 2025; 11. Các nội dung khác thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông; 12. Bỏ phiếu biểu quyết các nội dung; 13. Công bố kết quả kiểm phiếu.

Thời gian	Nội dung
10:30 – 11:00	III. Tổng kết Đại hội 1. Thông qua Biên bản Đại hội. 2. Tuyên bố bế mạc.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH**



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 05 năm 2026

QUY CHẾ
TỔ CHỨC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
NGÀY 29/05/2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình

Căn cứ Luật doanh nghiệp số **59/2020/QH14** ngày **17/6/2020**, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình, Ban Tổ chức Đại hội kính trình Đại hội đồng cổ đông Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên tổ chức ngày **29/05/2026** như sau:

CHƯƠNG I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Quy chế này áp dụng cho việc tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên vào ngày **29/05/2026** (sau đây gọi tắt là “Đại hội”) của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình (sau đây gọi tắt là “Công ty”).

Điều 2. Quy chế này quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia Đại hội, điều kiện, thể thức tiến hành Đại hội.

Điều 3. Cổ đông và các bên tham gia có trách nhiệm thực hiện đúng và đầy đủ các quy định tại Quy chế này.

CHƯƠNG II
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN THAM GIA ĐẠI HỘI

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của cổ đông

1. Điều kiện tham dự Đại hội

Cổ đông là cá nhân, tổ chức sở hữu ít nhất một cổ phần của Công ty.

Cổ đông được quyền tham dự Đại hội là các cổ đông có tên trong danh sách cổ đông của Công ty chốt vào ngày **28/04/2026**.

2. Quyền và nghĩa vụ của cổ đông

- Được nhận tài liệu, thẻ biểu quyết, phiếu biểu quyết có ghi số đăng ký, họ và tên của cổ đông, họ và tên đại diện theo ủy quyền và số phiếu biểu quyết của cổ đông đó.

- Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức có quyền trực tiếp tham dự họp hoặc ủy quyền bằng văn bản cho một hoặc một số cá nhân, tổ chức khác dự họp. Việc ủy quyền cho cá nhân, tổ chức tham gia Đại hội phải được lập thành văn bản. Văn bản ủy quyền được lập theo quy định của pháp luật về dân sự và phải nêu rõ tên cổ đông ủy quyền; tên cá nhân, tổ chức được ủy quyền; số lượng cổ phần được ủy quyền; nội dung ủy quyền; phạm vi ủy quyền; thời hạn ủy quyền; chữ ký của bên ủy quyền và bên được ủy quyền.



- Được biểu quyết tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

- Được thảo luận và biểu quyết các nội dung của Đại hội.

- Các cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền của cổ đông khi tới tham dự Đại hội phải mang theo thư mời, giấy tờ pháp lý như: căn cước công dân/hộ chiếu (đối với cá nhân) và giấy ủy quyền (trong trường hợp được ủy quyền) hoặc văn bản ủy quyền (đối với doanh nghiệp) và hoàn thành các thủ tục đăng ký với Ban tổ chức Đại hội.

- Tuân thủ sự điều hành của Chủ tọa và Ban tổ chức, không gây rối hoặc mất trật tự trong Đại hội. Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông khi có nhu cầu phát biểu cần đăng ký theo mẫu phiếu đăng ký phát biểu và gửi cho Ban tổ chức hoặc giao tay đề nghị được phát biểu trong thời điểm diễn ra Đại hội. Khi được mời phát biểu, cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền của cổ đông phải nêu rõ họ tên, mã số cổ đông; sau đó, trình bày vấn đề cần phát biểu một cách ngắn gọn, tập trung vào những nội dung trọng tâm cần trao đổi, phù hợp với nội dung chương trình Đại hội đã được thông qua.

- Nghiêm túc chấp hành nội quy của Đại hội và tôn trọng kết quả làm việc tại Đại hội.

- Cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp đến sau khi cuộc họp đã khai mạc vẫn được đăng ký và có quyền tham gia biểu quyết ngay sau khi đăng ký. Chủ tọa không có trách nhiệm dừng đại hội để cổ đông đến muộn đăng ký và hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi.

- Trường hợp cổ đông vì lý do cá nhân không thể tiếp tục tham dự cuộc họp, vui lòng báo cho Ban Tổ chức để cập nhật danh sách kịp thời.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Ban tổ chức Đại hội

1. Ban tổ chức có nghĩa vụ đón tiếp cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền của cổ đông đến dự họp, phát tài liệu, thẻ biểu quyết, phiếu biểu quyết và hướng dẫn chỗ ngồi cho các cổ đông.

2. Tiến hành thủ tục đăng ký cổ đông và báo cáo tỷ lệ và tình hình cổ đông tham dự Đại hội.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Đoàn chủ tọa

1. Chủ tịch Hội đồng quản trị làm Chủ tọa của Đại hội. Thành viên Đoàn chủ tọa do Chủ tọa giới thiệu và được Đại hội thông qua.

2. Đoàn chủ tọa có quyền tiến hành các biện pháp cần thiết và hợp lý để điều khiển Đại hội một cách có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua hợp lệ và đảm bảo Đại hội phản ánh được mong muốn của đa số cổ đông tham dự.

3. Trường hợp cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền không tuân thủ những quy định về kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh theo hướng dẫn của Ban tổ chức và Ban kiểm tra tư cách cổ đông, Chủ tọa có quyền từ chối hoặc trục xuất cổ đông hoặc đại diện nêu trên ra khỏi Đại hội.

4. Đoàn chủ tọa có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đã có đủ số người đăng ký dự họp theo quy định đến một thời điểm khác hoặc thay đổi địa điểm họp trong các trường hợp theo quy định của Luật Doanh nghiệp hiện hành hoặc theo yêu cầu của Đại hội đồng cổ đông. Thời gian hoãn tối đa không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày cuộc họp dự định khai mạc.

5. Quyết định của Chủ tọa Đại hội về trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội là các quyết định cuối cùng và bắt buộc áp dụng.

6. Đối với những câu hỏi chưa được trả lời trực tiếp tại Đại hội, Đoàn chủ tọa sẽ trả lời cổ đông bằng văn bản trong thời gian sớm nhất.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Đoàn Thư ký

1. Đoàn Thư ký do Chủ tọa đề cử.

2. Đoàn Thư ký có nhiệm vụ ghi chép Biên bản Đại hội một cách đầy đủ, trung thực toàn bộ nội dung diễn biến của Đại hội và những vấn đề đã được các cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông thảo luận và thông qua tại Đại hội; dự thảo và trình bày trước Đại hội về Biên bản và Nghị quyết Đại hội.

3. Đoàn Thư ký có trách nhiệm đếm Thẻ biểu quyết sau khi cổ đông biểu quyết về các nội dung biểu quyết của Đại hội và báo cáo Đại hội kết quả biểu quyết từng nội dung.

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của Ban Kiểm phiếu

1. Ban Kiểm phiếu do Chủ tọa đề cử và được Đại hội biểu quyết thông qua.

2. Ban Kiểm phiếu có quyền và nghĩa vụ:

- Hướng dẫn cổ đông, đại diện theo ủy quyền của cổ đông cách sử dụng phiếu biểu quyết.

- Thu Phiếu biểu quyết sau khi Đại hội biểu quyết và tiến hành kiểm phiếu.

- Tổng hợp kết quả biểu quyết và báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm phiếu.

- Chịu trách nhiệm trước Đại hội về tính trung thực, chính xác của Biên bản kiểm phiếu; về các thiệt hại phát sinh từ các quyết định được thông qua do kiểm phiếu không trung thực, không chính xác.

CHƯƠNG III

TRÌNH TỰ TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI

Điều 9. Điều kiện tiến hành Đại hội

Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông dự họp đại diện **trên 50%** tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.

Điều 10. Cách thức tiến hành Đại hội

Đại hội sẽ được tổ chức và hoàn thành trong ngày khai mạc. Đại hội sẽ thông qua chương trình Đại hội và lần lượt thảo luận, thông qua các nội dung của Đại hội.



Điều 11. Thông qua các nội dung của Đại hội

Các nội dung của Đại hội theo quy định tại Khoản 3 Điều 20 Điều lệ Công ty được thông qua khi được số cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông đại diện ít nhất 50% tổng số phiếu có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành, trừ những nội dung theo quy định tại Khoản 1 Điều 148 Luật Doanh nghiệp và Khoản 4 Điều 20 Điều lệ Công ty.

Các vấn đề khác trong chương trình Đại hội phải được Đại hội biểu quyết bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết hoặc lấy ý kiến bằng Phiếu biểu quyết.

1. Thẻ biểu quyết:

Cổ đông biểu quyết bằng cách giơ Thẻ biểu quyết theo sự điều khiển của Đoàn chủ tọa để lấy ý kiến biểu quyết “Đồng ý” hoặc “Không đồng ý” hoặc “Không có ý kiến” đối với các nội dung:

- Quy chế tổ chức Đại hội;
- Thông qua nhân sự Đoàn chủ tọa, Đoàn Thư ký, Ban kiểm phiếu;
- Chương trình Đại hội;
- Biên bản Đại hội;
- Và một số nội dung thảo luận phát sinh ngay tại Đại hội.

2. Phiếu biểu quyết:

- Cổ đông biểu quyết bằng Phiếu biểu quyết đối với các nội dung chính của Đại hội (trừ các vấn đề đã được biểu quyết bằng Thẻ biểu quyết nêu trên) bằng cách đánh dấu chéo (X) vào ô Đồng ý hoặc Không đồng ý hoặc Không có ý kiến của từng nội dung được nêu trong Thẻ biểu quyết.

- Phiếu biểu quyết không hợp lệ là phiếu biểu quyết:

+ Không do Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình phát hành, không có mộc của Công ty.

+ Ghi thêm nội dung, thông tin, ký hiệu khác... khi không được Đoàn chủ tịch yêu cầu.

+ Bị gạch xóa, sửa chữa, rách, không còn nguyên vẹn.

- Phiếu không đánh dấu ý kiến nào hoặc đánh dấu từ 2 ý kiến trở lên đối với một nội dung cần lấy ý kiến biểu quyết thì phần biểu quyết đối với nội dung đó là không hợp lệ.

- Trong một Phiếu biểu quyết, các nội dung cần lấy ý kiến được biểu quyết độc lập với nhau. Sự không hợp lệ của phần biểu quyết nội dung này sẽ không ảnh hưởng đến tính hợp lệ của các nội dung khác.

- Các Phiếu biểu quyết không hợp lệ và các phần biểu quyết nội dung không hợp lệ không được tính vào kết quả biểu quyết.

- Trường hợp cổ đông biểu quyết nhằm hoặc Phiếu biểu quyết không còn nguyên vẹn, cổ đông có thể liên hệ với Ban tổ chức để được cấp lại Phiếu biểu quyết mới và phải nộp lại Phiếu biểu quyết cũ.

- Thời gian bỏ phiếu được tính từ khi Đoàn chủ tọa hoặc Trưởng ban kiểm phiếu thông báo bắt đầu bỏ phiếu cho đến khi không còn cổ đông/ đại diện cổ đông nào bỏ phiếu vào thùng phiếu.

Điều 12. Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông

1. Nội dung cuộc họp được Đoàn Thư ký Đại hội lập thành biên bản, được đọc và thông qua trước khi bế mạc Đại hội.

2. Biên bản họp phải có chữ ký của Chủ tọa và Thư ký. Trưởng họp chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp thì biên bản này có hiệu lực nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định. Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp.

3. Chủ tọa và thư ký cuộc họp hoặc người khác ký tên trong biên bản họp phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của nội dung biên bản. Biên bản Đại hội phải được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty trong thời hạn hai mươi bốn (24) giờ hoặc gửi cho tất cả cổ đông trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày kết thúc Đại hội. Biên bản Đại hội được coi là bằng chứng xác thực về những công việc đã được tiến hành tại Đại hội.

4. Biên bản Đại hội, phụ lục danh sách cổ đông đăng ký dự họp, nghị quyết đã được thông qua và tài liệu có liên quan gửi kèm theo thông báo mời họp phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty và phải được công bố thông tin theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

CHƯƠNG IV ĐIỀU KHOẢN KHÁC

Điều 13. Trường hợp tổ chức Đại hội đồng cổ đông không thành

1. Trường hợp không có đủ số cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông cần thiết theo quy định tại Điều 9 của Quy chế này, Đại hội phải hoãn phiên họp. Thông báo mời họp lần thứ hai phải được gửi trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ hai được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện từ 33% tổng số phiếu biểu quyết trở lên.

2. Trường hợp không có đủ số cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông cần thiết tại phiên họp tổ chức lần thứ hai, Đại hội phải hoãn phiên họp. Thông báo mời họp lần thứ ba phải được gửi trong thời hạn hai mươi (20) ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ hai. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ ba được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp. Đại hội được coi là hợp lệ và có quyền quyết định tất cả các nội dung chương trình đại hội đã gửi tới các cổ đông trong phiên họp triệu tập những lần trước đó.



CHƯƠNG V
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 14. Hiệu lực thi hành

1. Quy chế này gồm 5 Chương, 14 Điều và có hiệu lực ngay sau khi được Đại hội biểu quyết thông qua.
2. Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông và các thành viên tham dự Đại hội có trách nhiệm thực hiện Quy chế này.
3. Chủ tịch Hội đồng quản trị - Chủ tọa Đại hội sẽ thay mặt ký, ban hành Quy chế này sau khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua toàn văn Quy chế./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Nguyễn Lạc Long



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 05 năm 2026

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025
VÀ PHƯƠNG HƯỚNG NĂM 2026
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025:

1. Tình hình chung:

Năm 2025, thị trường địa ốc đều chững lại nên hầu hết các doanh nghiệp bất động sản gặp khó khăn; thị trường bất động sản cho thuê bị ảnh hưởng nặng nề, dẫn đến khách hàng trả mặt bằng, nợ tiền thuê.

Ngoài ra, thị trường bất động sản vẫn phải tiếp tục đối diện với nhiều khó khăn như: lãi suất cao, một số ngân hàng đưa ra các điều kiện vay mua nhà khá khắt khe; như khách hàng phải có điểm tín dụng tốt, thu nhập ổn định ... chính sách tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản ngày càng thắt chặt, những vướng mắc liên quan đến khung pháp lý đầu tư dự án vẫn chưa được tháo gỡ kịp thời, dù các chính sách mới Nhà nước đã ban hành và có hiệu lực năm 2025, các chính sách mới liên quan đến bất động sản, như hỗ trợ tài chính cho người mua nhà lần đầu hoặc điều chỉnh thuế, giá đất mới của Thành phố và cả nước... ảnh hưởng tích cực đến sự phát triển của thị trường bất động sản nói riêng, sự tăng trưởng của nền kinh tế nói chung.

Những yếu tố trên đã ảnh hưởng nhiều đến việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty. Tuy nhiên, với sự tập trung lãnh đạo của Hội đồng quản trị, Công ty đã cố gắng vượt khó thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông đề ra, vẫn đảm bảo chi trả lương đầy đủ cho người lao động và tiếp tục trả cổ tức cho cổ đông.

2. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch năm 2025:

DVT: tỷ đồng

STT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH	THỰC HIỆN	%TH/KH
1	Doanh thu và thu nhập khác:	13,638	18,558	136,08
	- Doanh thu thuần		14,353	
	- Doanh thu hoạt động tài chính		3,766	
	- Thu nhập khác		0,439	

2	Lợi nhuận	4,255	4,321	101,6
3	Cổ tức (%/Vốn điều lệ)	3,5	3,5	100

Trong bối cảnh chung còn gặp nhiều khó khăn như trên, Hội đồng quản trị và Ban điều hành chỉ đạo thực hiện các giải pháp sau:

- Tập trung mọi nỗ lực để tìm kiếm giải pháp, tăng cường quản trị, giám sát điều hành với mục tiêu bảo đảm Công ty hoạt động ổn định, an toàn để vượt qua giai đoạn khó khăn, đề ra chủ trương không chạy theo doanh số để bán rẻ các sản phẩm của Công ty, mà phải tính toán bảo đảm hiệu quả bền vững của Công ty trong những năm tiếp theo và đặt lợi ích của cổ đông lên trên đồng thời hài hòa với lợi ích của doanh nghiệp và người lao động.

- Tính toán kỹ việc sử dụng vốn của Công ty trong công tác tìm kiếm dự án mới để tạo doanh thu trong các năm tiếp theo sao cho thật sự có hiệu quả, phù hợp với khả năng tài chính của Công ty và sớm đưa vào kinh doanh. Trong giai đoạn khó khăn khi chưa có dự án mới thì tìm kiếm các mặt bằng, dự án nền, nhà, căn hộ trên địa bàn Thành phố có tiềm năng kinh doanh để đầu tư nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn.

- Tập trung hoàn tất việc cấp Giấy chủ quyền cho khách hàng mua căn hộ chung cư Khuông Việt cho 226/230 căn đã bán.

- Đảm bảo tốt chế độ lương, thưởng và các quyền lợi khác để người lao động yên tâm công tác và gắn bó với Công ty.

- Có giải pháp cụ thể trong việc tiêu thụ sản phẩm; tăng cường công tác tiếp thị; phương thức thanh toán hợp lý và bán hàng linh hoạt, phù hợp với xu thế chung của thị trường để đạt hiệu quả cao nhất.

- Tăng cường công tác thu hồi công nợ phải thu khó đòi để tăng thu nhập khác cho Công ty.

II. PHƯƠNG HƯỚNG THỰC HIỆN KẾ HOẠCH NĂM 2026:

Năm 2026 nhìn chung thị trường bất động sản Việt Nam được dự báo khởi sắc, nhờ luồng sinh khí mới từ hành lang pháp lý vững vàng, triển vọng kinh tế đầy hứa hẹn và niềm tin của nhà đầu tư đã trở lại, hy vọng sẽ khả quan hơn nhờ các yếu tố, như Chính phủ đã đưa ra một số chính sách nhằm hỗ trợ thị trường bất động sản, cũng như các tổ chức tín dụng bao gồm các giải pháp hỗ trợ nợ xấu và tăng cường quản lý hoạt động xây dựng, các chính sách đã được Chính phủ đưa ra nhiều quyết sách nhằm vực dậy thị trường; Các chính sách, Luật liên quan đến bất động sản Quốc hội đã ban hành bắt đầu áp dụng với nhiều quy định tích cực cho ngành bất động sản. Thị trường bất động sản vẫn phòng và bán lẻ tiếp tục phát triển, đặc biệt là trong bối cảnh nhiều công ty đang tìm kiếm không gian làm việc linh hoạt hơn. Các dự án hạ tầng lớn như đường cao tốc, sân bay, và các khu đô thị

mới đã thúc đẩy sự phát triển của bất động sản tại nhiều khu vực. Điều này không chỉ thu hút các nhà đầu tư trong nước mà còn tạo cơ hội cho các nhà đầu tư nước ngoài... Tuy nhiên, vẫn còn nhiều thách thức mà các doanh nghiệp bất động sản phải đối mặt, như: rào cản pháp lý, khan hiếm nguồn cung và những biến động kinh tế toàn cầu có thể ảnh hưởng đến dòng vốn đầu tư.

Qua những phân tích trên, và tình hình thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, Công ty phấn đấu thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch năm 2026 như sau:

ĐVT: tỷ đồng

STT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH NĂM 2026	GHI CHÚ
1	Doanh thu	20,414	
2	Lợi nhuận	4,753	
3	Cổ tức (%/Vốn điều lệ)	3,5	

Để có thể hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch của năm 2026 cũng như cho kế hoạch những năm kế tiếp, Công ty đề ra một số biện pháp thực hiện chủ yếu như sau:

1. Đối với hoạt động kinh doanh

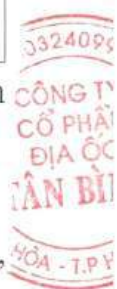
- Tập trung tìm kiếm cơ hội đầu tư các sản phẩm đất nền, nhà phố, biệt thự, căn hộ tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh và các Tỉnh lân cận có hạ tầng thông thoáng, các dự án của các chủ đầu tư có uy tín để đầu tư kinh doanh tạo doanh thu và lợi nhuận trong năm 2026 và các năm tới.

- Tiếp tục tập trung chủ động thay đổi và thêm mô hình kinh doanh như: tìm kiếm các sản phẩm bất động sản để thuê và cho thuê lại, đầu tư xây dựng căn hộ dịch vụ cho thuê, triển khai tăng doanh thu và lợi nhuận cho năm 2026 và những năm tiếp theo.

- Bán các căn hộ còn lại của chung cư Khuông Việt nhằm đảm bảo hoàn thành kế hoạch lợi nhuận và bảo đảm nguồn vốn cho việc duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm.

- Duy trì tiếp tục cho thuê mặt bằng tầng trệt và sân thượng tại chung cư lô M - cư xá Bàu Cát II; mặt bằng tầng trệt tại chung cư lô A - cư xá Bàu Cát II; mặt bằng Văn phòng Công ty, các bất động sản Công ty mua đầu tư nhằm bổ sung nguồn doanh thu và lợi nhuận trong năm.

- Tích cực hoàn tất các thủ tục cấp chủ quyền nhà cho khách hàng tại chung cư Khuông Việt, hoàn tất giấy phép xây dựng 02 bất động sản tại 49/53 Phạm Văn Bạch, phường Tân Sơn, TP.HCM và 138/25/39 đường số 20, phường An Nhơn, TP.HCM để xây dựng căn hộ dịch vụ cho thuê...



2. Đối với hoạt động tài chính:

- Tăng cường thực hiện tốt công tác theo dõi, đôn đốc thu nợ khách hàng mua nhà trả góp theo định kỳ và các khoản nợ khó đòi nhằm có kế hoạch quản lý và sử dụng có hiệu quả các nguồn vốn, nguồn thu của Công ty, hạn chế việc khách hàng chiếm dụng vốn. Các khoản nợ của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn.

- Tiếp tục theo dõi việc thi hành án của Thi hành án Khu vực 3; Khu vực 5 trong việc thu hồi công nợ đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Skyteam.

- Sử dụng các nguồn vốn nhàn rỗi có hiệu quả.

- Theo dõi các khoản đầu tư tài chính dài hạn để ghi nhận doanh thu hoặc đáo hạn đúng quy định.

3. Đối với hoạt động phát triển dự án đầu tư:

- Dự án Khu dân cư Phường 7 – Quận 8 (nay là Phường Bình Đông, TP.HCM): chờ ý kiến của Tổng Công ty sau khi người đại diện vốn tại Công ty có Báo cáo về tình hình thực hiện hợp tác tại dự án, xin chủ trương cho thoái vốn toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại dự án này

- Dự án cao ốc căn hộ tại số 4 Lương Thế Vinh, phường Tân Thới Hòa, quận Tân Phú (nay là Phường Tân Thới Hoà, TP.HCM): đang chờ kết quả kiến nghị của Chủ đầu tư đối với Tổng Công ty, các Sở ngành và UBND Thành phố về thực hiện tiếp dự án.

- Trụ sở văn phòng Công ty tại địa chỉ 340A Lý Thường Kiệt, phường Tân Hoà, TP.HCM: tiếp tục tìm kiếm khách hàng cho thuê một phần tài sản trên đất nhằm tăng thêm doanh thu cho Công ty.

- Tiếp tục kiến nghị UBND Thành phố tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc các nội dung liên quan đến chủ trương đầu tư tại Khu đất 948m² thuộc Khu chung cư Bàu Cát II, Phường Bảy Hiền, TP.HCM của Công ty.

- Tích cực tìm kiếm các sản phẩm bất động sản: nền đất, nhà, căn hộ, các dự án vừa tầm, có tiềm năng kinh doanh, nằm trên địa bàn thành phố hoặc tỉnh khác, có cơ sở hạ tầng tốt phù hợp với khả năng tài chính của Công ty và sớm đưa vào kinh doanh để đầu tư khai thác.

4. Hoạt động tư vấn thiết kế:

Lãnh đạo Công ty luôn động viên và tạo điều kiện tốt nhất có thể để Xi nghiệp Tư vấn Thiết kế tìm kiếm thêm công việc tư vấn ngoài đơn vị.

Trên đây là báo cáo tổng kết tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 và phương hướng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026. Rất mong cổ đông tham gia góp ý để Công ty có thể hoàn thiện phương hướng kế hoạch trong năm 2026.

Trân trọng kính chào.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Lạc Long



A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

Hồ Chí Minh Head Office: 02 Trưng Sơn St., Tân Sơn Hòa Ward, Hồ Chí Minh City, Vietnam
Hanoi Branch: 40 Giảng Võ St., Giảng Võ Ward, Hà Nội City, Vietnam
Central Region Branch: Lot 57-B&A-01, Road 13, La Hông Phong I Urban Area, Nam Nhì Trung Ward, Quận Hai Phước, Vietnam
Southwest Branch: 13-13 Võ Nguyên Giáp St., Hưng Phú Ward, Cần Thơ City, Vietnam



Tel: +84 (028) 3547 2972 kttv@a-c.com.vn
Tel: +84 (024) 3736 7879 kttv.hn@a-c.com.vn
Tel: +84 (0258) 246 5151 kttv.nt@a-c.com.vn
Tel: +84 (0292) 376 4955 kttv.ct@a-c.com.vn

www.a-c.com.vn



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp là chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính tổng hợp dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính tổng hợp. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính tổng hợp do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính tổng hợp.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Trần Thị Thủy Quyên
Thành viên Ban Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1539-2023-008-1
Người được ủy quyền

Lê Hữu Tư
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 5940-2023-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2026



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

Địa chỉ: 340A Lý Thường Kiệt, phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		91.788.179.414	88.824.043.611
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		1.090.045.837	2.137.990.572
1. Tiền	111	V.1	1.090.045.837	2.137.990.572
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		39.800.000.000	62.300.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	39.800.000.000	62.300.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		23.988.284.211	3.375.344.469
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	188.766.286	2.308.694.785
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	23.063.608.454	211.100.928
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	24.535.282.934	24.535.282.934
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	2.188.906.957	3.091.151.854
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(25.988.280.420)	(26.770.886.032)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		26.792.803.148	20.936.233.052
1. Hàng tồn kho	141	V.8	26.792.803.148	20.936.233.052
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		117.046.218	74.475.518
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	86.586.627	68.343.449
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	30.459.591	6.132.069
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

Địa chỉ: 340A Lý Thường Kiệt, phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		88.206.514.751	87.228.266.212
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		54.387.829.664	54.142.705.561
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	1.480.731.719	1.235.607.616
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	52.907.097.945	52.907.097.945
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		1.342.846.428	1.695.740.244
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	1.228.002.689	1.559.021.501
- Nguyên giá	222		6.304.847.597	6.954.076.809
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.076.844.908)	(5.395.055.308)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	114.843.739	136.718.743
- Nguyên giá	228		175.000.000	175.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(60.156.261)	(38.281.257)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	2.453.926.021	2.834.287.309
- Nguyên giá	231		8.898.663.957	8.898.663.957
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(6.444.737.936)	(6.064.376.648)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		3.870.144.548	3.870.144.548
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.13	3.870.144.548	3.870.144.548
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		25.929.740.000	24.249.740.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	25.929.740.000	25.929.740.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b	-	(1.680.000.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2a	-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		222.028.090	435.648.550
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	137.063.727	305.177.110
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		84.964.363	130.471.440
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		179.994.694.165	176.052.309.823

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp


 29
 ST
 H
 OC
 BI

I.P

101

TY

NV

S

1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

Địa chỉ: 340A Lý Thường Kiệt, phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

tại chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)



CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		14.507.221.188	10.018.057.971
I. Nợ ngắn hạn	310		12.585.852.065	8.052.688.848
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	425.457.039	447.336.200
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	4.945.858.076	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	940.240.525	972.012.091
4. Phải trả người lao động	314	V.17	1.124.554.390	329.701.022
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	119.329.105	847.142.552
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	38.760.176
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a, c	2.894.038.078	2.674.135.974
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20	-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.21	-	287.887.000
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.22	2.136.374.852	2.455.713.833
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		1.921.369.123	1.965.369.123
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b, c	1.921.369.123	1.965.369.123
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

11/11/2025
 NHH
 TUV
 HỒ C

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH


Địa chỉ: 340A Lý Thường Kiệt, phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025


Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		165.487.472.977	166.034.251.852
I. Vốn chủ sở hữu	410		165.487.472.977	166.034.251.852
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.23	80.600.000.000	80.600.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		80.600.000.000	80.600.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.23	65.966.394.457	65.966.394.457
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.23	18.921.078.520	19.467.857.395
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		15.581.412.188	19.467.857.395
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		3.339.666.332	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		179.994.694.165	176.052.309.823


 Hoàng Thị Thục Đoàn
 Kế toán trưởng/Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2026




 Phạm Hồng Phong
 Tổng Giám đốc

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

Địa chỉ: 340A Lý Thường Kiệt, phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND



CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	14.352.838.869	7.542.406.993
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		14.352.838.869	7.542.406.993
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	4.097.262.000	2.625.160.060
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		10.255.576.869	4.917.246.933
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	3.765.886.227	4.314.484.658
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(746.107.916)	(23.553.145.431)
Trong đó: chi phí lãi vay	23		46.762.084	24.397.260
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	49.907.407	673.297.167
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	10.687.340.746	28.410.036.038
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		4.030.322.859	3.701.543.817
11. Thu nhập khác	31	VI.7	439.586.129	771.630.969
12. Chi phí khác	32	VI.8	148.874.389	533.187.879
13. Lợi nhuận khác	40		290.711.740	238.443.090
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		4.321.034.599	3.939.986.907
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	935.861.190	1.018.920.403
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		45.507.077	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>3.339.666.332</u>	<u>2.921.066.504</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9a, b	<u>270</u>	<u>230</u>
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9a, b	<u>270</u>	<u>230</u>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2026

Hoàng Thị Thục Đoàn
Kế toán trưởng/Người lậpPhạm Hồng Phong
Tổng Giám đốc

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

Địa chỉ: 340A Lý Thường Kiệt, phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND



CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		4.321.034.599	3.939.986.907
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10, 11, 12	733.255.104	733.255.102
- Các khoản dự phòng	03	V.2b, 7, 21	(2.611.057.097)	(6.874.578.323)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.4	887.130.000	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3, 7	(3.805.696.287)	(4.059.453.619)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	46.762.084	24.397.260
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(428.571.597)	(6.236.392.673)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(20.573.243.289)	1.594.888.635
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(5.856.570.096)	(10.987.479.391)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		4.391.654.494	1.598.647.486
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		149.870.205	(220.298.881)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	VI.4	(46.762.084)	(24.397.260)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(955.888.986)	(178.376.802)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.22	(1.524.219.703)	(1.802.362.821)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(24.843.731.056)	(16.255.771.707)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	(306.804.816)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	VI.7	137.727.273	20.354.546
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(94.950.000.000)	(97.100.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		117.450.000.000	107.207.375.343
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.6a, VI.3	4.141.426.548	4.137.258.249
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		26.779.153.821	13.958.183.322

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

Địa chỉ: 340A Lý Thường Kiệt, phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.20	12.000.000.000	5.000.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.20	(12.000.000.000)	(5.000.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.19a, 23a	(2.983.367.500)	(2.713.644.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(2.983.367.500)</i>	<i>(2.713.644.000)</i>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</i>	<i>50</i>		<i>(1.047.944.735)</i>	<i>(5.011.232.385)</i>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	2.137.990.572	7.149.222.957
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	<u>1.090.045.837</u>	<u>2.137.990.572</u>

Hoàng Thị Thục Đoan
Kế toán trưởng/Người lập



TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2026

Phạm Hồng Phong
Tổng Giám đốc

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp





TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 05 năm 2026

TỜ TRÌNH
V/v phân phối lợi nhuận năm 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình;

Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐTN2025 ngày 30/05/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025;

Căn cứ báo cáo tài chính năm 2025 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C kiểm toán;

Căn cứ Nghị quyết số 59/NQ-HĐQT-NK.V ngày 28/05/2026 của Hội đồng quản trị về việc thông qua các nội dung tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét, quyết định về việc phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

- | | | |
|--|---|--------------------|
| 1. Lợi nhuận trước thuế | : | 4.321.034.599 đồng |
| 2. Chi phí thuế TNDN hiện hành | : | 935.861.190 đồng |
| 3. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | : | 45.507.077 đồng |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | : | 3.339.666.332 đồng |
| 5. Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2025 | : | 1.403.107.155 đồng |
| 6. Lợi nhuận sau thuế năm 2025 sau khi trích lập các quỹ | : | 1.936.559.177 đồng |

Kính trình Đại hội thảo luận và cho ý kiến quyết định.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Nguyễn Lạc Long



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 05 năm 2026

TỜ TRÌNH
Về việc kiến nghị chi trả cổ tức năm 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình;

Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐTN2025 ngày 30/05/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025;

Căn cứ báo cáo tài chính năm 2025 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C kiểm toán;

Căn cứ Nghị quyết số 59/NQ-HĐQT-NK.V ngày 28/05/2026 của Hội đồng quản trị về việc thông qua các nội dung tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước: 15.581.412.188 đ
- Lợi nhuận sau thuế sau khi trích lập các quỹ năm 2025: 1.936.559.177 đ
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối còn lại: 17.517.971.365 đ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét, quyết định mức chi trả cổ tức năm 2025 là **3,5%** vốn điều lệ, tương ứng số tiền **2.821.000.000 (Hai tỷ tám trăm hai mươi một triệu đồng chẵn)** bằng tiền mặt. Nguồn chi trả cổ tức từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Kính trình Đại hội thảo luận và cho ý kiến quyết định.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Nguyễn Lạc Long



Số: 03/BC-BKS-NK.V

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO

Về hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026



Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình
Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội nước
Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình;
- Căn cứ Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình.

Ban kiểm soát xin báo cáo Đại hội đồng Cổ đông về kết quả hoạt động năm 2025
và kế hoạch hoạt động năm 2026 của Ban kiểm soát Công ty như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT:

1. Về nhân sự và các cuộc họp của Ban kiểm soát:

Nhân sự Ban kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2024-2029 gồm 03 thành viên. Trong
đó: 01 Trưởng Ban và 02 thành viên, cụ thể:

- Huỳnh Cẩm Nguyên - Trưởng ban (Miễn nhiệm ngày 14/11/2025)
- Ông Trần Văn Nam - Trưởng ban (Bổ nhiệm ngày 14/11/2025)
- Bà Bùi Thị Trang Nhung - Thành viên
- Ông Trần Minh Vũ - Thành viên

Các thành viên Ban kiểm soát Công ty đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ
được giao và tuân thủ theo quy định tại Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của Ban
Kiểm soát Công ty. Trong năm 2025, Ban kiểm soát đã thực hiện 07 kỳ họp, Trong các
cuộc họp, số lượng thành viên Ban kiểm soát tham dự đầy đủ, đạt 100%.

2. Báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động Ban kiểm soát và các thành viên Ban kiểm soát năm 2025

- Thực hiện theo kế hoạch kiểm tra, giám sát đã được thông qua tại Đại hội đồng
cổ đông thường niên năm 2025, Ban kiểm soát Công ty đã triển khai thực hiện công tác
kiểm tra, giám sát thường xuyên theo các nội dung chính như sau:

- Giám sát việc tuân thủ chính sách pháp luật của Nhà nước; Điều lệ Công ty và
các quy chế quản lý nội bộ của Công ty;

- Giám sát việc triển khai thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường
niên năm 2025;

- Giám sát công tác chỉ đạo và triển khai hoạt động của Hội đồng quản trị cũng
như việc thực hiện nhiệm vụ của Ban Tổng giám đốc;

- Giám sát tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư năm 2025;

- Xem xét tính phù hợp các quyết định của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc
trong công tác quản lý, điều hành;

- Thẩm định báo cáo tài chính năm 2025; xem xét tính hợp pháp, hợp lý, tính trung thực trong công tác tổ chức hạch toán kế toán và trình bày báo cáo tài chính.

- Giám sát công tác công bố thông tin theo quy định của Luật chứng khoán.

Đánh giá chung: Các thành viên trong Ban kiểm soát luôn tôn trọng và phối hợp tốt với nhau trên nguyên tắc tập trung dân chủ. Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, các thành viên Ban kiểm soát luôn đảm bảo tính độc lập, khách quan, trung thực vì lợi ích của Công ty và của Cổ đông. Các thành viên ban kiểm soát hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao.

Ban kiểm soát được Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc cung cấp đầy đủ, kịp thời các thông tin, tài liệu để thực hiện chức năng và nhiệm vụ của mình, các thành viên Ban kiểm soát cũng có sự phân công rõ ràng, phối hợp tốt với nhau để thực hiện công việc đạt được hiệu quả cao nhất. Các thành viên trong Ban kiểm soát đã hoàn thành nhiệm vụ được phân công.

3. Thù lao, chi phí hoạt động của Ban kiểm soát:

Trong năm 2025, Công ty thực hiện chi trả tiền thù lao cho Ban kiểm soát là 128.400.000 đồng. Cụ thể như sau:

STT	Họ tên	Chức vụ	Thù lao (đồng)
1	Ông Huỳnh Cẩm Nguyên	Trưởng Ban	57.750.000
2	Ông Trần Văn Nam	Trưởng Ban	8.250.000
3	Bà Bùi Thị Trang Nhung	Thành viên	31.200.000
4	Ông Trần Minh Vũ	Thành Viên	31.200.000
	Tổng cộng		128.400.000

4. Sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý khác:

Ban kiểm soát tham gia đầy đủ các phiên họp theo thư mời của Hội đồng quản trị Công ty để nắm bắt tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Qua đó, tham gia đóng góp ý kiến, đưa ra các kiến nghị với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc Công ty trong phạm vi trách nhiệm và quyền hạn của mình.

Ban kiểm soát luôn duy trì mối quan hệ phối hợp tốt với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc trong việc triển khai thực hiện nhiệm vụ trên nguyên tắc vì lợi ích của Công ty và cổ đông.

Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, Ban kiểm soát luôn nhận được sự quan tâm, tạo điều kiện thuận lợi từ Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và sự phối hợp của các phòng ban nghiệp vụ, đơn vị trực thuộc trong Công ty để Ban kiểm soát hoàn thành nhiệm vụ.

II. KẾT QUẢ CÔNG TÁC KIỂM TRA, GIÁM SÁT NĂM 2025:

1. Giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị:

- Về nhân sự Hội đồng quản trị Công ty gồm 05 thành viên:

- + Ông: Nguyễn Lạc Long Chủ tịch Hội đồng quản trị
- + Ông: Phạm Hồng Phong Thành viên
- + Ông: Lê Đoàn Quốc Bảo Thành viên
- + Bà: Lê Thị Lan Thành viên
- + Bà: Trần Vũ Vân Thanh Thành viên (Bổ nhiệm ngày 14/11/2025 thay ông

Dinh Quang Vĩnh)

- Hội đồng Quản trị Công ty đã chủ động bám sát các mục tiêu, định hướng của Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 và tình hình thực tiễn của Công ty để có chỉ đạo kịp thời, đáp ứng tốt yêu cầu nhiệm vụ.

- Hội đồng quản trị đã duy trì đều đặn các cuộc họp định kỳ theo quy định. Trong các cuộc họp, các thành viên Hội đồng quản trị tham gia đầy đủ, làm việc với tinh thần trách nhiệm cao để đưa ra các nghị quyết, quyết định kịp thời để định hướng, chỉ đạo hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Trong năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành 25 Nghị quyết liên quan đến các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị. Các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị Công ty ban hành đúng với chức năng và quyền hạn theo quy định, nội dung phù hợp với Điều lệ, Quy chế của Công ty.

- Hội đồng quản trị đã triệu tập và tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 (ngày 30/05/2025) và Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 (ngày 14/11/2025).

- Hội đồng quản trị tuân thủ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Điều lệ, Quy chế Công ty và các quy định của Pháp luật; thực hiện tốt quyền hạn, chức năng, luôn đảm bảo tốt lợi ích của Công ty và cổ đông.

2. Giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc:

- Hiện tại nhân sự Ban Tổng giám đốc gồm các thành viên sau:

- + Ông: Phạm Hồng Phong- Tổng giám đốc
- + Ông: Lê Đoàn Quốc Bảo - Phó Tổng giám đốc
- + Bà: Lê Thị Lan - Phó Tổng giám đốc (Tái bổ nhiệm ngày 02/01/2025)

- Ban Tổng giám đốc đã triển khai thực hiện tốt các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị.

- Ban Tổng giám đốc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh sát thực tế. Tổ chức các cuộc họp giao ban hàng tuần, tháng, hàng quý và đột xuất để đánh giá kết quả thực hiện, và đưa ra các định hướng, giải pháp để triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh đạt hiệu quả cao.

- Ban Tổng giám đốc đã nghiêm túc kiểm soát việc tuân thủ các quy định về lập báo cáo, công bố thông tin đối với tổ chức niêm yết đại chúng.

- Trong năm 2025. Ban Tổng giám đốc đã chỉ đạo giải quyết xong các khoản phải thu liên quan đến Xí nghiệp Tư vấn Thiết kế đã được Ban kiểm soát nêu trong báo cáo tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông năm 2025.

- Trong năm Công ty không phát sinh bất cứ vấn đề tranh chấp nào liên quan đến hoạt động kinh doanh, không phát sinh mâu thuẫn, xung đột lợi ích với những người có liên quan.



3. Giám sát tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh:

Năm 2025, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty có nhiều thuận lợi và khó khăn đan xen tuy nhiên Ban Tổng giám đốc Công ty đã điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh linh hoạt, đưa ra nhiều định hướng, giải pháp thiết thực cùng với sự quyết tâm, nỗ lực của toàn thể người lao động, Công ty đã hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao. Các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận đều vượt mức kế hoạch đề ra.

- Tổng doanh thu: 18,558 tỷ đồng/13,638 tỷ đồng đạt 136,08% so kế hoạch.

- Tổng LNTT: 4,321 tỷ đồng/4,255 tỷ đồng đạt 101,6% so kế hoạch.

- Thuế và các khoản nộp ngân sách: 3,830 tỷ đồng/2,376 tỷ đồng đạt 161,2% so kế hoạch

4. Thẩm định báo cáo tài chính năm 2025

Trên cơ sở Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình lập và đã được kiểm toán xác nhận bởi Công ty TNHH Kiểm Toán và Tư vấn A&C số: 1.0564/26/TC-AC ngày 26/3/2026, Ban Kiểm soát báo cáo kết quả thẩm định báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty như sau:

- Hệ thống kế toán, các chính sách kế toán áp dụng và việc trình bày báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty là phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

- Các chính sách và phương pháp kế toán được Công ty áp dụng nhất quán.

- Các chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được thuyết minh rõ ràng với cơ sở tính toán, số liệu chi tiết đầy đủ trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Trên cơ sở kiểm tra, đối chiếu số liệu trên các sổ kế toán chi tiết và các Thuyết minh trên báo cáo tài chính, cho thấy các chỉ tiêu trên báo cáo tài chính được xác định hợp lý và phản ánh trung thực tình hình tài chính của Công ty.

* Một số chỉ tiêu tài chính (*Ghi chú: Số liệu theo BCTC riêng năm 2025 đã được kiểm toán*).

- Tình hình biến động tài sản, nguồn vốn:

Chỉ tiêu	31/12/2025	01/01/2025
A-TÀI SẢN NGẮN HẠN	91.788.179.414	88.824.043.611
I- Tiền và các khoản tương đương tiền	1.090.045.837	2.137.990.572
II- Đầu tư tài chính ngắn hạn	39.800.000.000	62.300.000.000
III- Các khoản phải thu ngắn hạn	23.988.284.211	3.375.344.469
IV- Hàng tồn kho	26.792.803.148	20.936.233.052
V- Tài sản ngắn hạn khác	117.046.218	74.475.518
B-TÀI SẢN DÀI HẠN	88.206.514.751	87.228.266.212
I- Các khoản phải thu dài hạn	54.387.829.664	54.142.705.561
II- Tài sản cố định	1.342.846.428	1.695.740.244

Chỉ tiêu	31/12/2025	01/01/2025
III- Bất động sản đầu tư	2.453.926.021	2.834.287.309
IV- Tài sản dở dang dài hạn	3.870.144.548	3.870.144.548
V- Đầu tư tài chính dài hạn	25.929.740.000	24.249.740.000
VI- Tài sản dài hạn khác	222.028.090	435.648.550
TỔNG TÀI SẢN	179.994.694.165	176.052.309.823
C-NỢ PHẢI TRẢ	14.507.221.188	10.018.057.971
I- Nợ ngắn hạn	12.585.852.065	8.052.688.848
II- Nợ dài hạn	1.921.369.123	1.965.369.123
D-VỐN CHỦ SỞ HỮU	165.487.472.977	166.034.251.852
I- Vốn góp của chủ sở hữu	80.600.000.000	80.600.000.000
II- Cổ phiếu quỹ		
III- Quỹ đầu tư phát triển	65.966.394.457	65.966.394.457
IV- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	18.921.078.520	19.467.857.395
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	179.994.694.165	176.052.309.823

- Hệ số bảo tồn vốn năm 2025 là 0,99 ($H \approx 1$). Như vậy, Công ty cơ bản đã bảo tồn được vốn của cổ đông.

- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn CSH (ROE): 2,2 %

- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản (ROA): 1,86 %

- Khả năng thanh toán ngắn hạn: 7,3 lần. Công ty không phát sinh các khoản nợ phải trả quá hạn.

- Tình hình lưu chuyển tiền tệ năm 2025:

+ Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh: (24,843) tỷ đồng

+ Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư: 26,779 tỷ đồng

+ Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính: (2,983) tỷ đồng

=> Lưu chuyển tiền thuần năm 2025: (1,047) tỷ đồng

Tiền và tương đương tiền tại ngày 01/01/2025: 2,137 tỷ đồng

Tiền và tương đương tiền tại ngày 31/12/2025: 1,090 tỷ đồng

Với kết quả thẩm định như trên, Ban Kiểm soát thống nhất với ý kiến của Công ty TNHH Kiểm Toán và Tư vấn A&C đơn vị kiểm toán độc lập báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty: Báo cáo tài chính năm 2025 đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



III. NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN LƯU Ý CỦA BAN KIỂM SOÁT:

1. Về tổng thể, Báo cáo tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2025 với các nội dung, số liệu về tài chính đã phản ánh trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính phát sinh trong năm 2025 tại Công ty.

2. Một số khoản công nợ tồn đọng chưa được thu hồi đầy đủ, Ban Kiểm soát đề nghị Ban Tổng giám đốc tiếp tục lưu ý thu hồi trong năm 2026, cụ thể như sau:

Đối với khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn vay với số tiền: 9.535.282.934 đồng; Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình đã có đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân Quận 5 ngày 28/11/2022 về việc Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn không trả tiền vốn và lãi vay theo đúng hợp đồng đã ký.

Ngày 30/09/2024, Hội đồng xét xử sơ thẩm Tòa án nhân dân quận 5 vụ án kinh doanh thương mại về việc: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” đã có Bản án số 91/2024/KDTM-ST, tuyên án Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình thắng kiện, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn có nghĩa vụ trả cho Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 30/9/2024 là 18.401.789.859 đồng, trong đó: tiền nợ gốc là 9.535.282.934 đồng; tiền lãi là 8.866.506.925 đồng (bao gồm tiền lãi trên nợ gốc là 559.054.944 đồng, tiền lãi trên nợ gốc quá hạn tính đến ngày 30/9/2024 là 8.307.451.981 đồng). Đến ngày 23/07/2025, Tòa án nhân dân Tp.Hồ Chí Minh đã ban hành Bản án số 221/2025/KDTM-PT. Theo bản án này, Tòa án Nhân dân Tp.HCM đã quyết định không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn và giữ nguyên bản án sơ thẩm với nghĩa vụ nợ như Bản án số 91/2024/KDTM-ST ngày 30/09/2024. Hiện vụ việc đã được chuyển qua cơ quan thi hành án.

Do vậy, Ban kiểm soát đề nghị Ban Tổng giám đốc tiếp tục theo dõi.

3. Ban kiểm soát lưu ý Ban Tổng giám đốc đến các khoản phải thu về vốn hợp tác kinh doanh, về khả năng thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh như sau:

3.1 Khoản vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn với giá trị là 29.244.619.825 đồng để thực hiện dự án khu dân cư Phường 7 Quận 8 Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn làm chủ đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh, trong đó Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn góp 70%, Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình góp 30%. Năm 2025 Công ty đã làm việc với đối tác để chuyển nhượng phần vốn góp tại dự án này, đến ngày 02/03/2026 Công ty đã nhận được chào giá nhận chuyển nhượng của đối tác. Hiện tại, Công ty đang tiến hành các thủ tục phân tích, đánh giá lại giá trị thực tế của dự án để xem xét có tiến hành triển khai thủ tục chuyển nhượng phần vốn góp tại dự án với tối tác hay không.

3.2 Khoản vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần phát triển địa ốc Sài Gòn 5 với giá trị là 23.662.478.120 đồng để thực hiện dự án cao ốc căn hộ tại số 4 Lương Thế Vinh - phường Tân Thới Hòa, do Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 làm

chủ đầu tư, trong đó Công ty Cổ phần phát triển địa ốc Sài Gòn 5 góp 40%, Công ty Cổ phần Địa ốc 10 góp 40% và Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình góp 20%. Hiện dự án đang tiến hành các thủ tục pháp lý để tiếp tục triển khai.

4. Đối với khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn vay với số tiền là 15.000.000.000 đồng.

Căn cứ Biên bản đối chiếu xác nhận công nợ số 01.BB-CTY ngày 31/12/2025 của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình và Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn thì tổng cộng vốn gốc vay, lãi phát sinh mà Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn phải thanh toán là: **21.660.273.946 đồng**.

Ban kiểm soát lưu ý Ban Tổng giám đốc khoản phải thu trên đã quá thời hạn thanh toán theo hợp đồng và các phụ lục gia hạn; đề nghị Ban Tổng giám đốc có biện pháp thu hồi tiền vốn, lãi vay phát sinh trong hạn và lãi phạt do nợ quá hạn.

IV. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT 2026

Căn cứ chức năng nhiệm vụ của BKS và phương hướng hoạt động của Công ty trong năm 2026, BKS xây dựng kế hoạch năm 2026 như sau:

- Tiếp tục kiện toàn công tác kiểm tra, giám sát tại đơn vị theo hướng chuyên nghiệp, phù hợp với định hướng và hoạt động của HĐQT, Ban Tổng giám đốc, chiến lược của Công ty trong giai đoạn mới;

- Xem xét kế hoạch, báo cáo của Công ty về: Tình hình tài chính, tình hình kinh doanh, tỷ lệ an toàn tài chính, báo cáo nhân sự, báo cáo quản lý rủi ro,...

- Kiện toàn tổ chức đội ngũ và năng lực các thành viên BKS, đảm bảo nguồn lực triển khai công tác giám sát, kiểm soát;

- Giám sát tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh, kiểm soát chi phí của Công ty ít nhất 02 lần trong năm;

- Giám sát chặt chẽ việc Công ty tuân thủ các quy định về chế độ báo cáo, công bố thông tin;

- Tập trung rà soát các rủi ro tiềm ẩn trong hoạt động quản lý của Công ty trên nhiều khía cạnh: các quy trình vận hành, công tác tuân thủ, công tác kế toán quản trị;

- Thực hiện các công việc khác theo đúng chức năng, nhiệm vụ của BKS.

Trên đây là báo cáo của Ban kiểm soát về hoạt động năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026, kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn và kính chúc Quý Cổ đông nhiều sức khỏe và hạnh phúc. Kính chúc Đại hội thành công tốt đẹp!

Nơi nhận:

- ĐHCĐTN 2026;
- Hội đồng quản trị;
- Lưu BKS.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**

Trần Văn Nam



TỜ TRÌNH

Về đề xuất chọn công ty kiểm toán báo cáo tài chính 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình;
- Căn cứ Quy chế hoạt của Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình;
- Căn cứ Quyết định số 902/QĐ-UBCK ngày 19/11/2025 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước về việc chấp thuận doanh nghiệp kiểm toán và kiểm toán viên hành nghề được kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2026.

Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông về việc lựa chọn công ty kiểm toán để thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình với các nội dung như sau:

1. Tiêu chí lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập

- Là các công ty kiểm toán hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận được kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2026.
- Là công ty kiểm toán có kinh nghiệm lâu năm, được thị trường đánh giá cao về chất lượng dịch vụ và tính chuyên nghiệp.
- Có kinh nghiệm kiểm toán đối với công ty đại chúng trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, xây dựng, hỗ trợ đánh giá chính xác tình hình tài chính và đưa ra các khuyến nghị hiệu quả.
- Không có xung đột lợi ích với công ty, đảm bảo sự minh bạch và khách quan trong quá trình kiểm toán.
- Phí kiểm toán phù hợp với ngân sách công ty, đảm bảo tối ưu hóa chi phí nhưng vẫn đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn kiểm toán.
- Đơn vị kiểm toán cam kết hoàn thành kiểm toán đúng hạn theo quy định của pháp luật và nhu cầu của Công ty.

2. Đề xuất

Căn cứ vào các tiêu chí nêu trên, Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua và ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình lựa chọn một công ty kiểm toán trong danh sách doanh nghiệp kiểm toán được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận được kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2026 theo Quyết định số 902/QĐ-UBCK ngày 19/11/2025 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước (đáp ứng được các tiêu chí nêu trên) để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty đúng theo quy định của pháp luật.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Trần Văn Nam

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐTN 2026;
- Hội đồng quản trị;
- Lưu BKS.

Số: 902 /QĐ-UBCK

Hà Nội, ngày 19 tháng 11 năm 2025



QUYẾT ĐỊNH

Về việc chấp thuận doanh nghiệp kiểm toán và kiểm toán viên hành nghề
được kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng
thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2026

CHỦ TỊCH ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật số 56/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Luật Kiểm toán độc lập số 67/2011/QH12 ngày 29 tháng 03 năm 2011;

Căn cứ Nghị định số 17/2012/NĐ-CP ngày 13 tháng 3 năm 2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kiểm toán độc lập;

Căn cứ Nghị định số 90/2025/NĐ-CP ngày 14/4/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 17/2012/NĐ-CP ngày 13/3/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kiểm toán độc lập;

Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

Căn cứ Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

Căn cứ Nghị định số 84/2016/NĐ-CP ngày 01 tháng 07 năm 2016 của Chính phủ về tiêu chuẩn, điều kiện đối với kiểm toán viên hành nghề, tổ chức kiểm toán được chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng;

Căn cứ Nghị định số 151/2018/NĐ-CP ngày 07 tháng 11 năm 2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định về điều kiện đầu tư, kinh doanh thuộc phạm vi quản lý nhà nước của Bộ Tài chính;

Căn cứ Nghị định số 134/2020/NĐ-CP ngày 15 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 84/2016/NĐ-CP ngày 01 tháng 07 năm 2016 của Chính phủ về tiêu chuẩn, điều kiện đối với kiểm toán



viên hành nghề, tổ chức kiểm toán được chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng;

Căn cứ Thông tư số 183/2013/TT-BTC ngày 04 tháng 12 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về kiểm toán độc lập đối với đơn vị có lợi ích công chúng;

Căn cứ Quyết định số 686/QĐ-BTC ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Bộ Tài chính quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;

Theo đề nghị của Trưởng Ban Giám sát Công ty đại chúng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận cho 28 doanh nghiệp kiểm toán và 794 kiểm toán viên hành nghề có tên trong danh sách kèm theo được thực hiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định số 84/2016/NĐ-CP ngày 01/7/2016 của Chính phủ về tiêu chuẩn, điều kiện đối với kiểm toán viên hành nghề, tổ chức kiểm toán được chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng (đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 134/2020/NĐ-CP ngày 15/11/2020 của Chính phủ) trong năm 2026 kể từ ngày 01/01/2026 đến hết ngày 31/12/2026.

Điều 2. Các doanh nghiệp kiểm toán và kiểm toán viên hành nghề được chấp thuận có trách nhiệm tuân thủ đúng các quy định về kiểm toán đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định tại Nghị định số 84/2016/NĐ-CP ngày 01/7/2016 của Chính phủ về tiêu chuẩn, điều kiện đối với kiểm toán viên hành nghề, tổ chức kiểm toán được chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng (đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 134/2020/NĐ-CP ngày 15/11/2020 của Chính phủ) và Thông tư số 183/2013/TT-BTC ngày 04/12/2013 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về kiểm toán độc lập đối với đơn vị có lợi ích công chúng.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Thủ trưởng các đơn vị thuộc Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam, Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, các Công ty kiểm toán và các kiểm toán viên hành nghề nêu tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBCKNN (để b/c);
- Cục QLGS KT KT-BTC;
- Lưu: VT, GSDC (60b).





DANH SÁCH DOANH NGHIỆP KIỂM TOÁN VÀ KIỂM TOÁN VIÊN HÀNH NGHỀ ĐƯỢC CHẤP THỪAN KIỂM TOÁN CHO ĐƠN VỊ CÓ LỢI ÍCH CÔNG CHÚNG THUỘC LĨNH VỰC CHỨNG KHOÁN NĂM 2026

(Kèm theo Quyết định số 902 /QĐ-UBCK ngày 19 /11/2025 của Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước)

STT	TÊN CÔNG TY
1	Công ty TNHH KPMG (KPMG)
2	Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC (AASC)
3	Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C (A&C)
4	Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học Moore AISC (Moore AISC)
5	Công ty TNHH PwC (Việt Nam) (PwC)
6	Công ty TNHH Grant Thornton Việt Nam (GT)
7	Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC (AAC)
8	Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn tài chính Kế toán và Kiểm toán phía Nam (AASCS)
9	Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn PKF-TTG (PKF-TTG)
10	Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam (RSM)
11	Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE)
12	Công ty TNHH Kiểm toán BDO (BDO)
13	Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam (Deloitte)
14	Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES)
15	Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế (ICPA)
16	Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (E&Y)
17	Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY (UHY)
18	Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt (NTV)
19	Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam (AFC)
20	Công ty TNHH Kiểm toán VACO (VACO)
21	Công ty TNHH Kiểm toán – Thẩm định giá và tư vấn ECOVIS AFA VIỆT NAM (ECOVIS AFA)
22	Công ty TNHH Hãng kiểm toán và Định giá ASCO (ASCO)
23	Công ty TNHH Kiểm toán NVA (NVA)
24	Công ty TNHH Kiểm toán An Việt (An Việt)
25	Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế (IAV)
26	Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA)
27	Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM (CPA VN)
28	Công ty TNHH Kiểm toán FAC (FAC)





Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 05 năm 2026

TỜ TRÌNH

**V/v thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025
và mức thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký Công ty
và Người phụ trách quản trị Công ty năm 2026**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình đã được sửa đổi, bổ sung và thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025;

Căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026;

Căn cứ Nghị quyết số 59/NQ-HĐQT-NK.V ngày 28/05/2026 của Hội đồng quản trị về việc thông qua các nội dung tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026;

Hội đồng quản trị Công ty báo cáo thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025, đồng thời kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua mức thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký Công ty và Người phụ trách quản trị Công ty năm 2026 như sau:

1. Báo cáo thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025:

Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-ĐHCĐTN2025 ngày 30/05/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 đã thông qua mức chi trả thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát hàng tháng của năm 2025, nay Hội đồng quản trị Công ty báo cáo Đại hội đồng cổ đông thù lao đã chi trả cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2025 tổng cộng là 416.400.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm mười sáu triệu bốn trăm ngàn đồng chẵn).

2. Đề xuất mức thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký Công ty và Người phụ trách quản trị Công ty năm 2026:

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua mức thù lao hàng tháng cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát Công ty trong năm 2026 như sau:

- | | |
|--------------------------------|-------------------------|
| - Thành viên Hội đồng quản trị | : 6.000.000 đồng/tháng. |
| - Trưởng Ban kiểm soát | : 5.500.000 đồng/tháng. |
| - Thành viên Ban kiểm soát | : 2.600.000 đồng/tháng. |

- Thư ký Công ty : 2.600.000 đồng/tháng.
- Người phụ trách quản trị Công ty : 2.600.000 đồng/tháng.
- Người phụ trách quản trị Công ty kiêm Thư ký Công ty : 4.000.000 đồng/tháng.

Kính trình Đại hội thảo luận và cho ý kiến quyết định.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Nguyễn Lạc Long



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 05 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty,
Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị.

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020, được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/06/2025 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

Căn cứ Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

Căn cứ Điều lệ mẫu ban hành kèm theo Thông tư 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính về hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

Căn cứ yêu cầu thực tế trong công tác quản trị, điều hành Công ty nhưng vẫn đảm bảo phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành, Hội đồng quản trị nhận thấy một số điều khoản của Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị hiện hành cần được sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và tình hình hoạt động thực tiễn của Công ty.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông việc sửa đổi, bổ sung các Quy chế và Điều lệ để Quý cổ đông xem xét, thảo luận và thông qua theo đề xuất, bao gồm:

- Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình.
- Quy chế nội bộ về quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình.
- Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình.

(Chi tiết các nội dung sửa đổi, bổ sung tại các Phụ lục đính kèm Tờ trình này)

Việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị này nếu được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 vào ngày 29/05/2026 sẽ có hiệu lực từ ngày 29/05/2026.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thảo luận và cho ý kiến quyết định.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Nguyễn Lạc Long

**DỰ THẢO ĐIỀU CHỈNH ĐIỀU LỆ TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH**



Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty	Căn cứ pháp lý
Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện và thời hạn hoạt động của Công ty		
<p>3. Trụ sở đăng ký của Công ty:</p> <p>- Địa chỉ trụ sở chính: 340A Lý Thường Kiệt, Phường 6, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh</p> <p>4. Đơn vị trực thuộc:</p> <p>Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình - Xí nghiệp Tư vấn Thiết kế</p> <p>Địa chỉ: 340A Lý Thường Kiệt, Phường 6, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.</p>	<p>3. Trụ sở đăng ký của Công ty:</p> <p>- Địa chỉ trụ sở chính: 340A Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.</p> <p>4. Đơn vị trực thuộc:</p> <p>Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình - Xí nghiệp Tư vấn Thiết kế</p> <p>Địa chỉ: 340A Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.</p>	<p>Điều chỉnh địa chỉ trụ sở chính và đơn vị trực thuộc do thay đổi về địa giới hành chính.</p>
Điều 14. Quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông		
<p>1. Đại hội đồng cổ đông có quyền và nghĩa vụ sau đây:</p> <p>...n. Chấp thuận các giao dịch quy định tại khoản 4 Điều 293 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;..</p>	<p>1. Đại hội đồng cổ đông có quyền và nghĩa vụ sau đây:</p> <p>...n. Chấp thuận các giao dịch quy định tại điểm 4 khoản 84 Điều 1 Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ;</p>	<p>Khoản 4 Điều 293 Nghị định 155/2020/NĐ-CP đã được sửa đổi hoàn toàn bởi điểm 4 khoản 84 Điều 1 Nghị định 245/2025/NĐ-CP.</p>

TT	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty	Căn cứ pháp lý
Điều 17. Triệu tập họp, chương trình họp và thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông			
3	<p>2. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện các công việc sau đây:</p> <p>a. Lập danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông được lập dựa trên Sổ đăng ký cổ đông của Công ty. Danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông được lập không quá mười (10) ngày trước ngày gửi giấy mời họp Đại hội đồng cổ đông...</p>	<p>2. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện các công việc sau đây:</p> <p>a. Lập danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông được lập dựa trên Sổ đăng ký cổ đông của Công ty, Sổ đăng ký người sở hữu chứng khoán của Công ty. Danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông được lập không quá mười (10) ngày trước ngày gửi giấy mời họp Đại hội đồng cổ đông...</p>	<p>Điều chỉnh cách diễn đạt và bổ sung nội dung theo quy định tại Khoản 21 Điều 1 Luật số 76/2025/QH15.</p>
Điều 24. Thành phần, nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị và ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị			
4	<p>1. ... Cơ cấu Hội đồng quản trị phải đảm bảo tối thiểu một phần ba (1/3) tổng số thành viên Hội đồng quản trị là thành viên không điều hành. Số lượng tối thiểu thành viên Hội đồng quản trị không điều hành được xác định theo phương thức làm tròn xuống.</p>	<p>1. ... <i>Số lượng thành viên Hội đồng quản trị không điều hành của Công ty phải đảm bảo quy định sau:</i></p> <p>a. Có tối thiểu 01 thành viên không điều hành trong trường hợp Công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 03 đến 05 thành viên;</p> <p>b. Có tối thiểu 02 thành viên không điều hành trong trường hợp Công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 06 đến 08 thành viên;</p> <p>c. Có tối thiểu 03 thành viên không điều hành trong trường hợp Công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 09 đến 11 thành viên.</p>	<p>Điều chỉnh theo quy định tại Khoản 79 Điều 1 Nghị định 245/2025/NĐ-CP.</p>

TT	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty	Căn cứ pháp lý
5	<p>9. Tiêu chuẩn và điều kiện làm thành viên Hội đồng quản trị:</p> <p>...c. Thành viên Hội đồng quản trị Công ty có thể đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị của công ty khác;</p>	<p>9. Tiêu chuẩn và điều kiện làm thành viên Hội đồng quản trị:</p> <p>... c. Thành viên Hội đồng quản trị Công ty chỉ được đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị hoặc Hội đồng thành viên tại tối đa 05 công ty khác.</p>	<p>Điều chỉnh theo quy định tại Khoản 78 Điều 1 Nghị định số 245/2025/NĐ-CP.</p>
Điều 25. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị			
6	<p>2. Hội đồng quản trị có quyền và nghĩa vụ sau đây:</p> <p>... (Chưa quy định)</p>	<p>2. Hội đồng quản trị có quyền và nghĩa vụ sau đây:</p> <p>... v. Thực hiện chi trả cổ tức cho cổ đông theo quy định pháp luật sau khi đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua.</p> <p>w. Tổ chức đào tạo, tập huấn về quản trị công ty và các kỹ năng cần thiết cho thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, Người phụ trách quản trị công ty và người quản lý khác của công ty.</p>	<p>Bổ sung nội dung theo quy định tại Điểm b và điểm c Khoản 81 Điều 1 Nghị định số 245/2025/NĐ-CP</p>
7	<p>v. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, quy định khác của pháp luật và Điều lệ công ty.</p>	<p>x. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, quy định khác của pháp luật và Điều lệ công ty.</p>	<p>Điều chỉnh thứ tự điểm.</p>

03
 CC
 CC
 E
 TÁ
 N HC

TT	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty	Căn cứ pháp lý
Điều 31. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng giám đốc			
8	<p>6. Tổng giám đốc phải đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện sau đây:</p> <p>...b. Không được là người có quan hệ gia đình của người quản lý doanh nghiệp, Kiểm soát viên của Công ty và công ty mẹ; người đại diện phần vốn nhà nước, người đại diện phần vốn của doanh nghiệp tại Công ty và công ty mẹ;</p>	<p>6. Tổng giám đốc phải đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện sau đây:</p> <p>...b. Không được là người có quan hệ gia đình của người quản lý doanh nghiệp, thành viên Ban kiểm soát, kiểm soát viên của Công ty và công ty mẹ; người đại diện phần vốn nhà nước, người đại diện phần vốn của doanh nghiệp tại Công ty và công ty mẹ;</p>	Bổ sung nội dung để rõ ý.
Điều 37. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi			
9	<p>6. Giao dịch giữa Công ty với một hoặc nhiều thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người quản lý doanh nghiệp khác, người điều hành doanh nghiệp khác và các cá nhân, tổ chức có liên quan đến các đối tượng này không bị vô hiệu trong các trường hợp sau đây:...</p>	<p>6. Giao dịch giữa Công ty với một hoặc nhiều thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người quản lý doanh nghiệp khác, người điều hành doanh nghiệp khác, cổ đông, người đại diện ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng vốn cổ phần phổ thông của công ty và các cá nhân, tổ chức có liên quan đến các đối tượng này, doanh nghiệp có liên quan đến các đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 164 Luật Doanh nghiệp không bị vô hiệu trong các trường hợp sau đây:...</p>	Bổ sung nội dung theo quy định tại Khoản 84 Điều 1 Nghị định số 245/2025/NĐ-CP

**DỰ THẢO ĐIỀU CHỈNH QUY CHẾ NỘI BỘ VỀ QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH**

TT	Quy chế nội bộ về quản trị Công ty hiện hành	Dự thảo sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị Công ty	Căn cứ pháp lý
1	Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;	Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020, được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2022/QH15 ngày 11 tháng 01 năm 2022 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2025;	Bổ sung căn cứ sửa đổi, bổ sung Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020.
2	Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;	Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ.	Bổ sung căn cứ sửa đổi, bổ sung Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.
Điều 3. Vai trò, quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông			
3	2. Đại hội đồng cổ đông có quyền và nghĩa vụ sau đây: ...n. Chấp thuận các giao dịch quy định tại khoản 4 Điều 293 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;..	2. Đại hội đồng cổ đông có quyền và nghĩa vụ sau đây: ...n. Chấp thuận các giao dịch quy định tại điểm 4 khoản 84 Điều 1 Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ.	Khoản 4 Điều 293 Nghị định 155/2020/NĐ-CP đã được sửa đổi hoàn toàn bởi điểm 4 khoản 84 Điều 1 Nghị định 245/2025/NĐ-CP.

TT	Quy chế nội bộ về quản trị Công ty hiện hành	Dự thảo sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị Công ty	Căn cứ pháp lý
Điều 5. Lập danh sách cổ đông có quyền dự họp			
4	Danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông được lập dựa trên Sổ đăng ký cổ đông của Công ty. Danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông được lập không quá mười (10) ngày trước ngày gửi giấy mời họp Đại hội đồng cổ đông.	Danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông được lập dựa trên Sổ đăng ký cổ đông của Công ty, Sổ đăng ký người sở hữu chứng khoán của Công ty . Danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông được lập không quá mười (10) ngày trước ngày gửi giấy mời họp Đại hội đồng cổ đông.	Bổ sung nội dung theo quy định tại Khoản 21 Điều 1 Luật số 76/2025/QH15.
Điều 24. Vai trò, quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị, trách nhiệm của thành viên Hội đồng quản trị			
5	2. Hội đồng quản trị có quyền và nghĩa vụ sau đây: ... (Chưa quy định)	2. Hội đồng quản trị có quyền và nghĩa vụ sau đây: ... v. Thực hiện chi trả cổ tức cho cổ đông theo quy định pháp luật sau khi đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua. w. Tổ chức đào tạo, tập huấn về quản trị công ty và các kỹ năng cần thiết cho thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, Người phụ trách quản trị công ty và người quản lý khác của công ty.	Bổ sung nội dung theo quy định tại Điểm b và điểm c Khoản 81 Điều 1 Nghị định số 245/2025/NĐ-CP.
6	v. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, quy định khác của pháp luật và Điều lệ Công ty.	x. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, quy định khác của pháp luật và Điều lệ Công ty.	Điều chỉnh thứ tự điểm.

TT	Quy chế nội bộ về quản trị Công ty hiện hành	Dự thảo sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị Công ty	Căn cứ pháp lý
Điều 26. Cơ cấu, tiêu chuẩn và điều kiện của thành viên Hội đồng quản trị			
7	1. Cơ cấu Hội đồng quản trị phải đảm bảo tối thiểu một phần ba (1/3) tổng số thành viên Hội đồng quản trị là thành viên không điều hành. Số lượng tối thiểu thành viên Hội đồng quản trị không điều hành được xác định theo phương thức làm tròn xuống.	1. <i>Số lượng thành viên Hội đồng quản trị không điều hành của Công ty phải đảm bảo quy định sau:</i> a. <i>Có tối thiểu 01 thành viên không điều hành trong trường hợp Công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 03 đến 05 thành viên;</i> b. <i>Có tối thiểu 02 thành viên không điều hành trong trường hợp Công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 06 đến 08 thành viên;</i> c. <i>Có tối thiểu 03 thành viên không điều hành trong trường hợp Công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 09 đến 11 thành viên.</i>	Điều chỉnh theo quy định tại Khoản 79 Điều 1 Nghị định 245/2025/NĐ-CP.
8	2. Tiêu chuẩn và điều kiện làm thành viên Hội đồng quản trị: ... c. Thành viên Hội đồng quản trị Công ty có thể đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị của công ty khác;...	2. Tiêu chuẩn và điều kiện làm thành viên Hội đồng quản trị: ... c. Thành viên Hội đồng quản trị Công ty chỉ được đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị hoặc Hội đồng thành viên tại tối đa 05 công ty khác.	Điều chỉnh theo quy định tại Khoản 78 Điều 1 Nghị định số 245/2025/NĐ-CP.
Điều 47. Nhiệm kỳ, tiêu chuẩn và điều kiện của Tổng giám đốc			
9	2. Tổng giám đốc phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện sau đây:	2. Tổng giám đốc phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện sau đây:	Bổ sung nội dung để rõ ý.

TT	Quy chế nội bộ về quản trị Công ty hiện hành	Dự thảo sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị Công ty	Căn cứ pháp lý
	...b. Không được là người có quan hệ gia đình của người quản lý doanh nghiệp, thành viên Ban kiểm soát của Công ty và công ty mẹ; người đại diện phần vốn nhà nước, người đại diện phần vốn của doanh nghiệp tại Công ty và công ty mẹ;	...b. Không được là người có quan hệ gia đình của người quản lý doanh nghiệp, thành viên Ban kiểm soát, kiểm soát viên của Công ty và công ty mẹ; người đại diện phần vốn nhà nước, người đại diện phần vốn của doanh nghiệp tại Công ty và công ty mẹ;	

**DỰ THẢO ĐIỀU CHỈNH QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH**

TT	Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty hiện hành	Dự thảo sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty	Căn cứ pháp lý
1	Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;	Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020, được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2022/QH15 ngày 11 tháng 01 năm 2022 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2025;	Bổ sung căn cứ sửa đổi, bổ sung Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020.
2	Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;	Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ.	Bổ sung căn cứ sửa đổi, bổ sung Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.
Điều 6. Tiêu chuẩn và điều kiện thành viên Hội đồng quản trị			
3	3. Thành viên Hội đồng quản trị Công ty có thể đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị của công ty khác;	3. Thành viên Hội đồng quản trị Công ty chỉ được đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị hoặc Hội đồng thành viên tại tối đa 05 công ty khác.	Điều chỉnh theo quy định tại Khoản 78 Điều 1 Nghị định số 245/2025/NĐ-CP.
Điều 11. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị			
4	2. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp, Điều lệ Công ty và Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nghĩa vụ sau: ... (Chưa quy định)	2. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp, Điều lệ Công ty và Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nghĩa vụ sau: ... v. Thực hiện chi trả cổ	Bổ sung nội dung theo quy định tại Điểm b và điểm c Khoản 81 Điều 1 Nghị định số 245/2025/NĐ-CP.



TT	Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty hiện hành	Dự thảo sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty	Căn cứ pháp lý
		<p>tức cho cổ đông theo quy định pháp luật sau khi đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua.</p> <p>w. Tổ chức đào tạo, tập huấn về quản trị công ty và các kỹ năng cần thiết cho thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, Người phụ trách quản trị công ty và người quản lý khác của công ty.</p>	
5	v. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, quy định khác của pháp luật và Điều lệ Công ty.	x. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, quy định khác của pháp luật và Điều lệ Công ty.	Điều chỉnh thứ tự điểm.
Điều 13. Trách nhiệm của Hội đồng quản trị trong việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường			
6	3. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện các công việc sau đây: a. Lập danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông được lập dựa trên Sổ đăng ký cổ đông của Công ty. Danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông được lập không quá mười (10) ngày trước ngày gửi giấy mời họp Đại hội đồng cổ đông....	3. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện các công việc sau đây: a. Lập danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông được lập dựa trên Sổ đăng ký cổ đông của Công ty, Sổ đăng ký người sở hữu chứng khoán của Công ty . Danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông được lập không quá mười (10) ngày trước ngày gửi giấy mời họp Đại hội đồng cổ đông. ...	Điều chỉnh cách diễn đạt và bổ sung nội dung theo quy định tại Khoản 21 Điều 1 Luật số 76/2025/QH15.



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 05 năm 2026

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông về hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 và các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị trong năm 2026 như sau:

1. Tình hình hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025:

a. Về cơ cấu Hội đồng quản trị nhiệm kỳ V (2024 - 2029):

Trong năm 2025, tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 được tổ chức vào ngày 14/11/2025, Đại hội đã thông qua việc miễn nhiệm 01 thành viên Hội đồng quản trị là ông Đinh Quang Vĩnh, đồng thời bầu bổ sung 01 thành viên Hội đồng quản trị thay thế là bà Trần Vũ Vân Thanh. Hiện tại, Hội đồng quản trị Công ty có 05 thành viên, gồm:

- Ông Nguyễn Lạc Long - Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Ông Phạm Hồng Phong - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc
- Bà Lê Thị Lan - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc
- Ông Lê Đoàn Quốc Bảo - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc
- Bà Trần Vũ Vân Thanh - Thành viên Hội đồng quản trị không điều hành

b. Thù lao, lương và các phúc lợi khác của thành viên Hội đồng quản trị:

Việc chi trả thù lao, lương và phúc lợi của thành viên Hội đồng quản trị được thực hiện đúng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 và được chi trả tuân thủ theo các quy định nội bộ của Công ty. Thông tin về thù lao, lương và các phúc lợi khác của từng thành viên Hội đồng quản trị được trình bày cụ thể tại Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán.

c. Về hoạt động của Hội đồng quản trị và các thành viên Hội đồng quản trị:

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã chủ động tổ chức 36 cuộc họp/lấy ý kiến và ban hành các nghị quyết, quyết định để triển khai các quyết định của Đại hội đồng cổ đông đồng thời để xem xét và quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị.

Các nghị quyết/quyết định được ban hành tập trung vào nhiều lĩnh vực trọng yếu như: định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh, kiện toàn tổ chức bộ máy, nhân sự quản lý, tài chính,... đã góp phần giải quyết các vấn đề trọng tâm liên quan đến việc triển khai kế hoạch kinh doanh năm 2025 theo các mục tiêu đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua.



2. Đánh giá về kết quả các hoạt động của năm 2025:

Năm 2025, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty diễn ra trong bối cảnh thị trường bất động sản vẫn còn nhiều khó khăn, thanh khoản thị trường chưa phục hồi mạnh, thủ tục pháp lý của các dự án kéo dài, áp lực cạnh tranh lớn và việc hình thành nguồn sản phẩm mới còn hạn chế. Những yếu tố này đã tác động đáng kể đến tiến độ đầu tư, khả năng tạo nguồn hàng và hiệu quả triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.

Trước tình hình đó, Hội đồng quản trị đã tập trung mọi nỗ lực để tìm kiếm giải pháp, tăng cường quản trị, giám sát điều hành với mục tiêu bảo đảm cho Công ty hoạt động ổn định, an toàn để vượt qua giai đoạn khó khăn. Hội đồng quản trị chú trọng không chạy theo doanh số để bán rẻ sản phẩm, mà phải tính toán bảo đảm hiệu quả bền vững trong những năm tiếp theo, hài hòa lợi ích của cổ đông và doanh nghiệp, đảm bảo đời sống của người lao động trong Công ty.

Các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 đã thực hiện như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch	Thực hiện	Tỷ lệ
1	Doanh thu và thu nhập khác	Tỷ đồng	13,638	18,558	136,08%
	- <i>Doanh thu thuần</i>	<i>Tỷ đồng</i>		<i>14,353</i>	
	- <i>Doanh thu hoạt động tài chính</i>	<i>Tỷ đồng</i>		<i>3,766</i>	
	- <i>Thu nhập khác</i>	<i>Tỷ đồng</i>		<i>0,439</i>	
2	Lợi nhuận	Tỷ đồng	4,255	4,321	101,55%
3	Tỷ lệ cổ tức	%/VĐL	3,5	3,5	100%

Ngoài ra trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo thực hiện đầy đủ các nội dung của Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 về các vấn đề như phân phối lợi nhuận, trích lập quỹ, chi trả cổ tức năm 2024 cho cổ đông,...

Các thành viên Hội đồng quản trị đã nêu cao tinh thần trách nhiệm, tham gia đầy đủ các phiên họp hoặc có ý kiến bằng văn bản, hoàn thành tốt các chức năng chỉ đạo, quản lý, giám sát theo quy định. Hội đồng quản trị đã thông qua các nghị quyết, biên bản cuộc họp giải quyết kịp thời các vướng mắc, khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

3. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc:

Hội đồng quản trị ghi nhận và đánh giá cao năng lực điều hành của Ban Tổng giám đốc trong việc thực hiện nghiêm túc các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị; thường xuyên báo cáo, xin ý kiến đối với các vấn đề quan trọng; điều hành hoạt động phù hợp với bối cảnh thị trường; chú trọng công tác bảo toàn vốn, khai thác tài sản hiện hữu, kiểm soát chi phí, thu hồi công nợ và ổn định hoạt động của Công ty. Từ cơ sở này, Hội đồng quản trị có điều kiện thực hiện giám sát chặt chẽ và kịp thời chỉ đạo, hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi cho các hoạt động của Ban điều hành, đặc biệt trong công tác tổ chức, quản lý điều hành, bảo toàn vốn và triển khai dự án.

4. Các kế hoạch, định hướng năm 2026 của Hội đồng quản trị:

Năm 2026, triển vọng ngành bất động sản hy vọng sẽ khả quan hơn nhờ các chỉ đạo, quyết sách với nhiều quy định tích cực của Chính phủ nhằm vực dậy thị trường, góp phần tạo điều kiện thuận lợi hơn cho sự phát triển cho ngành bất động sản. Tuy nhiên, vẫn còn nhiều thách thức mà các doanh nghiệp bất động sản phải đối mặt: nhu cầu bán tài sản để tồn tại tăng cao; khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn do ngân hàng thận trọng hơn khi cho vay bất động sản; các nút thắt pháp lý chưa được tháo gỡ; nền kinh tế tăng trưởng chậm, ảnh hưởng nguồn thu nhập của người dân.

Đặt trong bối cảnh chung của thị trường bất động sản như trên, phân tích những khó khăn và thuận lợi của Công ty, Hội đồng quản trị tập trung chỉ đạo, tổ chức thực hiện các nhiệm vụ trọng điểm và đề ra một số giải pháp trong năm 2026 như sau:

a/ Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026:

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch	Ghi chú
1	Doanh thu	Tỷ đồng	20,414	Tăng 10% so với thực hiện năm 2025
2	Lợi nhuận	Tỷ đồng	4,753	
3	Tỷ lệ chia cổ tức	%/VĐL	3,5	

Từ đầu năm 2026, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban điều hành thực hiện tiết kiệm chi tiêu, tính toán kỹ lưỡng chi đầu tư vốn vào các dự án thật sự có hiệu quả trước mắt. Trong giai đoạn khó khăn khi chưa có dự án mới thì tìm kiếm các mặt bằng, dự án nền, nhà, căn hộ trên địa bàn Thành phố và các tỉnh lân cận có tiềm năng kinh doanh để đầu tư theo hướng mua rồi bán lại để nâng cao hiệu quả sử dụng vốn; có giải pháp cụ thể trong việc tiêu thụ sản phẩm, phương thức thanh toán và bán hàng linh hoạt, phù hợp với biến đổi của thị trường để đạt hiệu quả cao.

b/ Triển khai thực hiện các công tác và dự án trong năm 2026:

- Dự án căn hộ cao tầng tại số 4 Lương Thế Vinh: hiện đang chờ kết quả kiến nghị của Chủ đầu tư đối với Tổng Công ty, các Sở ngành và Ủy ban nhân dân Thành phố về thực hiện tiếp dự án.

- Dự án Phường 7, Quận 8 (nay là Phường Bình Đông, TP.HCM): chờ ý kiến của Tổng Công ty sau khi người đại diện vốn tại Công ty có Báo cáo về tình hình thực hiện hợp tác tại dự án, xin chủ trương cho thoái vốn toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại dự án này.

- Trụ sở văn phòng cho Công ty tại địa chỉ 340A Lý Thường Kiệt, phường Tân Hoà, TP.HCM: tiếp tục thực hiện việc cho thuê và tìm kiếm thêm khách hàng cho thuê một phần tài sản trên đất nhằm tăng thêm doanh thu Công ty.

- Dự án tại khu đất 948m² thuộc Khu cư xá Bàu Cát II, phường Bảy Hiền, TP.HCM: Kiến nghị các cấp có thẩm quyền tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc các nội dung liên quan đến chủ trương đầu tư tại khu đất này của Công ty.

- Tích cực tìm kiếm các sản phẩm bất động sản để thuê và cho thuê lại, đầu tư xây dựng căn hộ dịch vụ cho thuê, tìm kiếm các dự án mới trên địa bàn Thành phố và các tỉnh khác có tiềm năng và thực sự có hiệu quả để đầu tư, khai thác.

c/ Các công tác khác trong năm 2026:

- Tiếp tục theo dõi việc thi hành án của Thi hành án Khu vực 3 và Thi hành án Khu vực 5 trong việc thu hồi công nợ đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Skyteam.

- Tiếp tục tăng cường việc chỉ đạo, giám sát chặt chẽ hơn nữa hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đồng thời sẽ tạo điều kiện thuận lợi để Ban Tổng giám đốc hoàn thành các mục tiêu kế hoạch đề ra.

- Tiếp tục rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy chế, quy định quản trị Công ty để nâng cao hiệu quả quản lý, điều hành doanh nghiệp.

Trong suốt quá trình thực hiện trách nhiệm quản trị và điều hành Công ty, các thành viên Hội đồng quản trị đã hết mình thực hiện trách nhiệm của mình trong vai trò xây dựng định hướng hoạt động lâu dài cho Công ty, chỉ đạo và giám sát hoạt động của Ban điều hành nhằm đạt hiệu quả cao nhất trong hoạt động đầu tư.

Kính thưa Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị cùng tập thể cán bộ, nhân viên, người lao động đã cố gắng hết sức để duy trì sự ổn định và phát triển của Công ty trong năm 2025. Năm 2026 chắc chắn vẫn còn nhiều khó khăn, thách thức và Công ty cần phải nỗ lực hơn nữa.

Thay mặt Hội đồng quản trị, xin trân trọng cảm ơn Quý cổ đông đã gắn bó, chia sẻ những khó khăn và hỗ trợ, đóng góp cho sự phát triển của Công ty, trân trọng cảm ơn Ban kiểm soát đã thực hiện quyền và nghĩa vụ trong hoạt động giám sát việc quản lý và điều hành Công ty trong năm qua, cảm ơn sự nỗ lực không ngừng của Ban điều hành và toàn thể cán bộ, nhân viên Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình.

Trân trọng kính chào.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Nguyễn Lạc Long