CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH
VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

www.becamextdc.com.vn



TÀI LIỆU ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN

NĂM 2026

0274 2220666

tdc@becamext.vn

BBHDQT2603310003

TDC®
CORPORATION

"Mọi hoạt động của công ty đều hướng tới việc tạo dựng một tương lai tươi sáng và bền vững cho người lao động, các cổ đông và đối tác."

BBHDQT2603310003

MỤC LỤC

1	Chương trình Đại hội cổ đông thường niên năm 2026	02
2	Quy chế làm việc tại Đại hội đồng cổ đông	04
3	Báo cáo của Hội đồng quản trị	09
4	Báo cáo của Thành viên Hội đồng quản trị độc lập	22
5	Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	29
6	Báo cáo của Ban Kiểm soát	37
7	Các tờ trình trình Đại hội đồng cổ đông thông qua	42
8	Dự thảo Quy chế Bầu cử bổ sung Ban Kiểm soát	56
9	Dự thảo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2026	58
10	Báo cáo tài chính hợp nhất 2025 đã kiểm toán	65

Quý cổ đông vui lòng xem Bản chi tiết của Dự thảo Điều lệ tổ chức và hoạt động, Quy chế quản trị nội bộ, Quy chế tổ chức và hoạt động của Hội đồng quản trị sau khi sửa đổi trên website của Công ty: www.becamextdc.com.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG
Số 26-27 Lô I, Đồng Khởi,
P. Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh
0274 2220666
tdc@becamextdc.com.vn

CHƯƠNG TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Thời gian : 08h00, thứ 4, ngày 22/04/2026

Địa điểm : Trung tâm Hội nghị triển lãm tỉnh Bình Dương

Thời gian	Nội dung
7:30 - 8:30	Tiếp đón đại biểu, Khách mời, Cổ đông. Thống kê số lượng Cổ đông tham dự đại hội.
8:30 - 8:35	Tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu.
8:35 - 8:40	Báo cáo kết qủa kiểm tra tư cách Cổ đông.
8:40 - 8:45	Giới thiệu Chủ tọa Đoàn, Thư ký Đại hội, Ban kiểm phiếu biểu quyết và bầu cử
8:45 - 8:50	Thông qua quy chế làm việc tại Đại hội.
8:50 - 8:55	Thông qua chương trình Đại hội
8:55 - 9:05	Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị (HĐQT) và báo cáo đánh giá của thành viên HĐQT độc lập
9:05 - 9:15	Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (Ban TGĐ)
9:15 - 9:30	Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát (BKS)
9:30 –10:00	Thông qua các tờ trình: - Báo cáo tài chính đã được kiểm toán và Phân phối lợi nhuận năm 2025; - Kế hoạch sản xuất kinh doanh và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026; - Phê duyệt mức thù lao cho HĐQT, BKS, TKCT năm 2025 và năm 2026; - Lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập năm 2026; - Miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2024-2029; - Thay đổi địa chỉ trụ sở chính của công ty; - Điều chỉnh ngành nghề kinh doanh và thông báo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài;

Thời gian	Nội dung
	- Sửa đổi và bổ sung Điều lệ công ty, Quy chế quản trị nội bộ và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị;
10:00 - 10:30	- Thông qua Quy chế Bầu cử bổ sung thành viên Ban Kiểm soát - Bầu cử bổ sung thành viên Ban Kiểm soát
10:30 - 10:45	Ý kiến phát biểu của Cổ đông.
10:45- 11.00	Chủ toạ Đoàn trả lời ý kiến của các cổ đông.
11:00- 11:10	Báo cáo kết qủa kiểm tra tư cách Đại biểu trước khi biểu quyết
11:10 –11:30	Đại hội biểu quyết thông qua: - Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2025, báo cáo đánh giá của thành viên HĐQT độc lập; - Báo cáo hoạt động của BKS năm 2025; - Báo cáo của Ban TGĐ năm 2025; - Báo cáo tài chính đã được kiểm toán và Phân phối lợi nhuận năm 2025; - Kế hoạch sản xuất kinh doanh và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026; - Phê duyệt mức thù lao cho HĐQT, BKS, TKCT năm 2025 và năm 2026; - Lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập năm 2026; - Thay đổi địa chỉ trụ sở chính của công ty; - Điều chỉnh ngành nghề kinh doanh và thông báo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài; - Sửa đổi và bổ sung Điều lệ công ty, Quy chế quản trị nội bộ và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị;
11:30- 11:50	Đại hội Biểu quyết thông qua Nghị quyết Đại hội
11:50- 12:00	Bế mạc Đại hội

QUY CHẾ LÀM VIỆC
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020, sửa đổi bổ sung năm 2025;

Căn cứ vào Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương hiện hành;

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương Ban hành Quy chế làm việc tại Đại hội như sau:

CHƯƠNG I. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Quy chế này áp dụng tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương *(gọi tắt là Công ty)*.

Điều 2. Quy chế này quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của các Cổ đông hoặc người được các Cổ đông ủy quyền hợp pháp *(gọi chung là Cổ đông)* tham dự Đại hội; điều kiện và thể thức tiến hành Đại hội.

CHƯƠNG II. ĐIỀU KIỆN THAM DỰ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Điều 3. Tất cả các cổ đông có tên trong danh sách cổ đông của Công ty tại thời điểm chốt danh sách cổ đông ngày 18/03/2026 đều có quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty.

Điều 4. Cổ đông là pháp nhân tham dự Đại hội đồng cổ đông phải là người đại diện theo pháp luật của cổ đông pháp nhân đó, hoặc người được cổ đông pháp nhân đó ủy quyền hợp pháp bằng văn bản.

Điều 5. Cổ đông có tên trong danh sách theo quy định tại Điều 3 có quyền ủy quyền cho người khác tham dự Đại hội đồng cổ đông.

CHƯƠNG III. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CỔ ĐÔNG THAM DỰ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Điều 6. Quyền của các cổ đông đủ điều kiện khi tham dự Đại hội.

1. Được biểu quyết tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo quy định của Điều lệ Công ty.

2. Được quyền ủy quyền hợp pháp bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham dự và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông. Tuy nhiên, để đảm bảo tính tập trung của phiếu biểu quyết, Cổ đông chỉ được phép ủy quyền cho một người. Người được cổ đông ủy quyền tham dự Đại hội không được ủy quyền lại cho người khác.

3. Được quyền nhận tất cả các thông tin, tài liệu về các nội dung trong chương trình họp Đại hội đồng cổ đông.

4. Được thảo luận các vấn đề trong nội dung Đại hội, trường hợp không đủ thời gian thảo luận, cổ đông có quyền góp ý kiến bằng văn bản và gửi lên Ban thư ký Đại hội.

5. Cổ đông đến dự Đại hội muộn hơn thời gian quy định có quyền đăng ký ngay tại Đại hội và sau đó có quyền tham gia biểu quyết; nhưng Chủ tọa không có trách nhiệm dừng Đại hội để cho họ đăng ký và hiệu lực của các biểu quyết đã tiến hành trước đó không bị ảnh hưởng.

6. Trong thời gian diễn ra Đại hội, cổ đông phải tuân thủ theo sự hướng dẫn của Chủ tọa đoàn, ứng xử văn minh, lịch sự, không gây mất trật tự.

Điều 7. Nghĩa vụ của các cổ đông khi tham dự Đại hội.

1. Xuất trình Căn cước công dân hoặc hộ chiếu và hoàn thành các thủ tục đăng ký tham dự Đại hội với Ban Tổ chức.

2. Chấp hành nghiêm túc Quy chế làm việc của Đại hội; sự điều hành của Chủ tọa đoàn và Thư ký Đại hội; tôn trọng kết quả làm việc tại Đại hội.

3. Cổ đông có trách nhiệm tham dự họp Đại hội đồng cổ đông từ khi khai mạc Đại hội cho đến khi bế mạc Đại hội. Trong trường hợp vì lý do cá nhân mà cổ đông phải rời khỏi phiên họp trước khi bế mạc Đại hội, thì cổ đông có trách nhiệm liên hệ với Ban tổ chức để thông báo ý kiến của mình bằng văn bản về những vấn đề sẽ được biểu quyết tại Đại hội. Trường hợp cổ đông rời khỏi phiên họp trước khi bế mạc Đại hội mà không thông báo với Ban tổ chức thì coi như cổ đông đó đồng ý với tất cả những vấn đề được Đại hội biểu quyết thông qua.

CHƯƠNG IV. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ TỌA ĐOÀN

Điều 8. Chủ tọa đoàn gồm 03 người; Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty đương nhiên là Chủ tọa phiên họp Đại hội đồng cổ đông.

Điều 9. Nhiệm vụ của Chủ tọa đoàn.

1. Điều hành các hoạt động của Đại hội theo chương trình nghị sự đã được Đại hội thông qua;

2. Hướng dẫn các cổ đông và Đại hội thảo luận;

3. Trả lời những vấn đề do cổ đông và Đại hội yêu cầu;

4. Trình dự thảo và kết luận những vấn đề cần thiết để Đại hội biểu quyết;

5. Thực hiện các quyền theo quy định tại Điều lệ Công ty để điều hành Đại hội một cách hợp lý;

6. Có quyền yêu cầu thực hiện các biện pháp đảm bảo trật tự để tiến hành Đại hội;

7. Quyết định các vấn đề về trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội đồng cổ đông;

8. Chủ tọa thay mặt Đại hội đồng cổ đông ký tên vào Biên bản và Nghị quyết của Đại hội.

Điều 10. Chủ tọa Đoàn làm việc theo nguyên tắc tập trung dân chủ, quyết định theo đa số, tiến hành Đại hội đồng cổ đông một cách hợp lệ, có trật tự và phản ánh được mong muốn của đa số cổ đông tham dự Đại hội.

CHƯƠNG V. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA THƯ KÝ ĐẠI HỘI

Điều 11. Thư ký Đại hội gồm 02 người do Ban Tổ chức giới thiệu và Đại hội biểu quyết thông qua.

Điều 12. Thư ký Đại hội chịu trách nhiệm trước Chủ tọa đoàn và Đại hội đồng cổ đông về nhiệm vụ của mình, cụ thể:

1. Ghi chép đầy đủ, trung thực toàn bộ nội dung, diễn biến của Đại hội;

2. Được sử dụng máy ghi âm để hoàn chỉnh Biên bản một cách đầy đủ và trung thực theo trình tự, diễn biến phiên họp Đại hội đồng cổ đông;

3. Hỗ trợ Chủ tọa đoàn công bố dự thảo các văn bản, kết luận, Nghị quyết của Đại hội và thông báo của Chủ tọa đoàn gửi đến các cổ đông khi được yêu cầu;

4. Tiếp nhận phiếu đăng ký phát biểu ý kiến của cổ đông;

5. Tiếp nhận điện mừng, thư, các tài liệu có liên quan đến Đại hội.

CHƯƠNG VI. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BAN KIỂM PHIẾU

Điều 13. Ban kiểm phiếu biểu quyết bao gồm 01 Trưởng ban và các thành viên trong ban do Ban Tổ chức Đại hội giới thiệu và được Đại hội thông qua bằng hình thức biểu quyết.

Điều 14. Ban kiểm phiếu biểu quyết có nhiệm vụ tổ chức kiểm phiếu để xác định kết quả biểu quyết của cổ đông đối với từng vấn đề thông qua tại Đại hội, lập biên bản kiểm phiếu và công bố kết quả trước Đại hội.

Điều 15. Phiên họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết theo danh sách cổ đông được lập tại thời điểm chốt danh sách cổ đông ngày 18/03/2026.

CHƯƠNG VIII. PHÁT BIỂU Ý KIẾN TRONG ĐẠI HỘI

Điều 16. Cổ đông đăng ký nội dung phát biểu ý kiến với Chủ tọa đoàn qua thư ký Đại hội. Khi cần phát biểu hoặc cần tranh luận thì giơ tay; chỉ khi được Chủ tọa đoàn nhất trí, cổ đông mới phát biểu. Mỗi cổ đông phát biểu không quá 05 phút, nội dung cần ngắn gọn, tập trung vào trọng tâm chương trình nghị sự đã được Đại hội thông qua, tránh trùng lặp với các ý kiến đã phát biểu trước đó.

Trường hợp không đủ thời gian cho cổ đông thảo luận hoặc phát biểu, cổ đông đóng góp ý kiến bằng văn bản và gửi đến Thư ký Đại hội.

Điều 17. Khi cổ đông phát biểu, Chủ tọa đoàn có quyền nhắc nhở cổ đông tập trung vào nội dung trọng tâm cần phát biểu hoặc dừng ngay lời phát biểu nếu nội dung phát biểu không theo đúng chương trình nghị sự của Đại hội để tiết kiệm thời gian và đảm bảo chất lượng thảo luận.

CHƯƠNG IX. BIỂU QUYẾT THÔNG QUA CÁC VẤN ĐỀ TẠI ĐẠI HỘI

Điều 18. Mọi Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông như: Thông qua Chủ tọa đoàn, Thư ký Đại hội, Ban kiểm phiếu; Thông qua các báo cáo, phương án sản xuất kinh doanh, phương án phân phối lợi nhuận, quyết định mức chi trả cổ tức, thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát trong chương trình nghị sự của Đại hội đều phải biểu quyết công khai và trực tiếp tại Đại hội.

Điều 19. Các quyết định của Đại hội đồng cổ đông về loại cổ phần và số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty; sáp nhập, tái tổ chức và giải thể Công ty; giao dịch bán tài sản Công ty hoặc Chi nhánh hoặc giao dịch mua do Công ty hoặc các Chi nhánh thực hiện có giá trị từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản của Công ty và các Chi nhánh của Công ty tính theo sổ sách kế toán đã được kiểm toán gần nhất sẽ chỉ được thông qua khi có từ 65% trở lên tổng số phiếu bầu của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được uỷ quyền có mặt tại Đại hội đồng cổ đông.

Các vấn đề khác được thông qua khi có trên 50% trở lên tổng số phiếu bầu của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được uỷ quyền có mặt tại Đại hội đồng cổ đông.

Điều 20. Mỗi cổ đông hay đại diện cổ đông dự Đại hội có số phiếu biểu quyết được tính bằng tổng số cổ phần mà người đó sở hữu hoặc đại diện sở hữu.

Điều 21. Thể lệ biểu quyết.

1. Khi đăng ký cổ đông tham dự Đại hội, Công ty sẽ cấp cho từng cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền một phiếu biểu quyết, trên đó ghi họ tên cổ đông, mã số cổ đông, số cổ phần được quyền biểu quyết *(sở hữu)* của cổ đông đó và có đóng dấu treo của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương ở góc trên bên trái.

2. Cổ đông biểu quyết *(tán thành, không tán thành hoặc không có ý kiến)* một vấn đề bằng giơ thẻ biểu quyết trực tiếp tại Đại hội.

3. Khi biểu quyết thông qua một vấn đề được đưa ra, các cổ đông đồng ý thông qua thì giơ phiếu biểu quyết lên cao; Ban kiểm phiếu biểu quyết sẽ đánh dấu mã số cổ đông và số phiếu biểu quyết tương ứng của từng cổ đông đồng ý; tương tự, theo sự hướng dẫn của Chủ tọa đoàn, các cổ đông không đồng ý hoặc có ý kiến khác sẽ lần lượt giơ thẻ biểu quyết.

4. Khi kết thúc phần biểu quyết cuối cùng, Cổ đông ký và ghi rõ họ và tên vào thẻ biểu quyết, đồng thời gửi lại thẻ biểu quyết cho Ban Kiểm phiếu biểu quyết để lưu giữ chung với tài liệu của đại hội theo quy định.

Điều 22. Trong trường hợp có khúc mắc về kết quả biểu quyết, Chủ tọa đoàn sẽ xem và quyết định ngay tại Đại hội.

CHƯƠNG X. BIÊN BẢN HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Điều 23. Các nội dung tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông phải được thư ký Đại hội ghi vào Biên bản Đại hội. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông phải lập

thông qua trước khi bế mạc Đại hội. Chủ toạ đoàn và thư ký Đại hội phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của nội dung Biên bản.

CHƯƠNG XI. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 24. Quy chế làm việc tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026 Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương có hiệu lực kể từ ngày Hội đồng quản trị ký ban hành.

Điều 25. Cổ đông và những người tham dự họp Đại hội đồng Cổ đông có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc Quy chế này./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Đã ký

Quảng Văn Viết Cương

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Về công tác quản lý năm 2025 và định hướng hoạt động trong năm 2026

Kính thưa các Quý vị Cổ đông,

Năm 2025, kinh tế toàn cầu tiếp tục diễn biến phức tạp, chịu tác động của áp lực lạm phát, chính sách tiền tệ thắt chặt và các bất ổn địa chính trị. Tuy nhiên, xu hướng chuyển đổi số, phát triển bền vững (ESG), đô thị thông minh và đầu tư hạ tầng tiếp tục mở ra những cơ hội mới cho doanh nghiệp. Tại Việt Nam, nền kinh tế duy trì đà tăng trưởng tích cực nhờ sự điều hành linh hoạt của Chính phủ, cùng với việc đẩy mạnh đầu tư công và cải thiện môi trường pháp lý. Thị trường bất động sản và xây dựng từng bước phục hồi, đặc biệt ở các phân khúc nhà ở xã hội, hạ tầng và đô thị thông minh.

Trong bối cảnh đó, Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC) đã chủ động triển khai các giải pháp thích ứng, tập trung tái cấu trúc hoạt động, kiểm soát chi phí và nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh, tạo nền tảng cho giai đoạn phát triển tiếp theo. Thay mặt Hội đồng quản trị, tôi xin báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026 như sau:

I/ BÁO CÁO KẾT QUẢ THỰC HIỆN NHIỆM VỤ NĂM 2025

1. Báo cáo tình hình hoạt động của công ty năm 2025

Kết thúc năm 2025, hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty đạt được những kết quả sau:

Stt	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	TH/KH 2025 %
1	Tổng doanh thu	2.798.704.964.253	2.439.848.593.392	84
2	Tổng chi phí	2.533.999.081.900	2.134.927.529.143	87
3	Tổng LN trước thuế	264.705.882.352	304.921.064.249	115
4	Lợi nhuận sau thuế	239.373.850.696	263.113.957.789	110
5	Tỷ lệ cổ tức dự kiến	8%	8%	100

Theo số liệu BCTC Tổng hợp năm 2025 đã kiểm toán của Công ty TDC

STT	CHỈ TIÊU	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	TH/KH 2025 %
1	Tổng doanh thu	3.139.493.589.545	2.667.293.646.149	85
2	Tổng chi phí	2.856.826.719.108	2.343.882.977.088	82
3	Tổng LN trước thuế	282.667.870.468	323.410.669.061	114
4	Lợi nhuận sau thuế	253.743.441.188	278.481.342.156	110

Theo số liệu BCTC Hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán của Công ty TDC

Năm 2025, trong bối cảnh nền kinh tế còn nhiều biến động, thị trường bất động sản và xây dựng chưa thực sự phục hồi đồng đều, Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC) đã nỗ lực triển khai đồng bộ các giải pháp quản trị và điều hành, qua đó duy trì hoạt động ổn định và đạt được những kết quả tích cực.

Căn cứ số liệu báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán, kết quả thực hiện tại cả Công ty mẹ và báo cáo hợp nhất cho thấy xu hướng chung là doanh thu chưa đạt kế hoạch, nhưng các chỉ tiêu lợi nhuận đều vượt kế hoạch đề ra.

Cụ thể, tại Công ty mẹ, tổng doanh thu đạt 84% kế hoạch, tổng chi phí đạt 87% kế hoạch, trong khi lợi nhuận trước thuế và sau thuế lần lượt đạt 115% và 110% kế hoạch. Đối với báo cáo hợp nhất, doanh thu đạt 85% kế hoạch, chi phí đạt 82% kế hoạch, lợi nhuận trước thuế đạt 114% và lợi nhuận sau thuế đạt 110% kế hoạch. Kết quả này cho thấy Công ty đã kiểm soát tốt chi phí, nâng cao hiệu quả hoạt động và đảm bảo khả năng sinh lời.

Những kết quả đạt được nêu trên thể hiện rõ hiệu quả trong công tác quản trị, điều hành của Hội đồng quản trị và Ban Điều hành, đặc biệt trong việc kiểm soát chi phí, cơ cấu lại hoạt động kinh doanh và tận dụng cơ hội thị trường. Công ty không chỉ duy trì được hoạt động ổn định mà còn đảm bảo quyền lợi cổ đông thông qua việc thực hiện chi trả cổ tức theo đúng kế hoạch đã đề ra.

Tuy nhiên, Hội đồng quản trị cũng thẳng thắn nhìn nhận một số tồn tại, hạn chế trong năm 2025. Trong đó, đáng chú ý là chỉ tiêu doanh thu chưa hoàn thành kế hoạch, nguyên nhân chủ yếu do tiến độ triển khai, nghiệm thu và ghi nhận doanh thu của một số dự án còn chậm; hoạt động kinh doanh bất động sản vẫn chịu ảnh hưởng bởi yếu tố pháp lý và điều chỉnh danh mục đầu tư. Bên cạnh đó, chi phí đầu vào có thời điểm gia tăng do biến động giá nguyên vật liệu và áp lực cạnh tranh trên thị trường.

2. Công tác quản trị năm 2025

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã thực hiện vai trò định hướng, chỉ đạo và giám sát hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc một cách chủ động, xuyên suốt và bám sát tình hình thực tiễn của Công ty. Các chỉ đạo của Hội đồng quản trị không chỉ tập trung vào việc hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch, mà còn hướng đến mục tiêu cao hơn là củng cố nền tảng tài chính, nâng cao chất lượng tăng trưởng, kiểm soát rủi ro và chuẩn bị điều kiện cho giai đoạn phát triển tiếp theo.

Trên cơ sở định hướng chung nêu trên, Hội đồng quản trị đã tập trung chỉ đạo đối với các lĩnh vực hoạt động trọng yếu của Công ty như sau:

2.1. Chỉ đạo tái cơ cấu hoạt động kinh doanh theo hướng trọng điểm, hiệu quả và nâng cao chất lượng dòng tiền

Trong năm 2025, trên cơ sở đánh giá bối cảnh thị trường còn nhiều biến động và yêu cầu nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, Hội đồng quản trị đã tập trung chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh theo hướng tái cơ cấu trọng tâm, lấy hiệu quả thực chất, chất lượng doanh thu và khả năng tạo dòng tiền làm tiêu chí xuyên suốt trong công tác điều hành.

Theo đó, Hội đồng quản trị yêu cầu Ban Điều hành rà soát toàn bộ cơ cấu hoạt động, ưu tiên nguồn lực cho các lĩnh vực, dự án và sản phẩm có khả năng tạo doanh thu, lợi nhuận và dòng tiền trong ngắn và trung hạn; đồng thời tăng cường kiểm soát công nợ, hàng tồn kho, chi phí dở dang và hiệu quả khai thác tài sản hiện hữu. Định hướng này thể hiện rõ quan điểm điều hành của Hội đồng quản trị là chuyển từ mục tiêu tăng trưởng về quy mô sang tăng trưởng gắn với hiệu quả, an toàn tài chính và tính bền vững.

(i) Lĩnh vực bất động sản

Hội đồng quản trị tiếp tục xác định bất động sản là lĩnh vực kinh doanh cốt lõi và có ý nghĩa chiến lược dài hạn đối với Công ty. Tuy nhiên, trong bối cảnh thị trường bất động sản vẫn còn nhiều khó khăn, thanh khoản phục hồi chưa đồng đều và yếu tố pháp lý tiếp tục ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo điều hành lĩnh vực này theo hướng thận trọng, chọn lọc và ưu tiên hiệu quả thực chất.

Trọng tâm điều hành trong năm 2025 là khai thác hiệu quả quỹ tài sản và danh mục dự án hiện hữu, đẩy nhanh quá trình chuyển hóa hàng tồn kho, chi phí đầu tư dở dang và quỹ sản phẩm thành doanh thu, lợi nhuận và dòng tiền. Theo đó, Hội đồng quản trị yêu cầu Ban Tổng Giám đốc tập trung nguồn lực cho các dự án có khả năng triển khai, kinh doanh và thu hồi vốn trong ngắn hạn; đồng thời rà soát, đánh giá lại danh mục đầu tư để có phương án phân bổ vốn phù hợp hơn với điều kiện thị trường.

Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị đặc biệt quan tâm đến công tác pháp lý dự án, hoàn thiện hồ sơ và thủ tục cấp giấy chứng nhận cho khách hàng, xem đây là một trong những yếu tố quan trọng nhằm nâng cao uy tín doanh nghiệp, hỗ trợ hoạt động bán hàng và cải thiện tốc độ thu hồi vốn. Song song đó, Công ty cũng được chỉ đạo tăng cường công tác bán hàng, mở rộng hệ thống phân phối và nâng cao hiệu quả marketing nhằm cải thiện khả năng tiêu thụ sản phẩm trong bối cảnh thị trường cạnh tranh cao.

(ii) Lĩnh vực xây dựng

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị xác định lĩnh vực xây dựng là một trong những động lực tăng trưởng quan trọng trong ngắn và trung hạn, đồng thời là lĩnh vực có vai trò hỗ trợ trực tiếp cho hoạt động đầu tư và phát triển dự án của Công ty. Trong bối cảnh việc ghi nhận doanh thu từ bất động sản còn chịu ảnh hưởng bởi tiến độ pháp lý và bàn giao, việc phát triển mảng xây dựng được xem là hướng đi phù hợp nhằm vừa tạo nguồn thu, vừa củng cố chuỗi giá trị nội bộ.

Trên cơ sở đó, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc tập trung khai thác tối đa năng lực thi công hiện có, mở rộng quy mô hoạt động xây dựng và ưu tiên triển khai các công trình, hạng mục có khả năng tạo doanh thu và hiệu quả rõ nét trong năm. Đồng thời, công tác quản trị lĩnh vực xây dựng được yêu cầu thực hiện theo nguyên tắc kiểm soát chặt tiến độ, bảo đảm chất lượng, tối ưu chi phí và nâng cao hiệu quả từng công trình.

Đối với các dự án và công trình trọng điểm, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban Điều hành tập trung nguồn lực về nhân sự, tài chính, vật tư và tổ chức thi công nhằm bảo đảm tiến độ thực hiện, đáp ứng yêu cầu của chủ đầu tư và kế hoạch kinh doanh của Công ty. Song song đó, Hội đồng quản trị cũng yêu cầu tăng cường công tác quản trị ,

nghiệm thu, thanh toán và hiệu quả thực tế của từng công trình, nhằm bảo đảm tăng trưởng doanh thu đi cùng với chất lượng lợi nhuận và khả năng tạo dòng tiền.

(iii) Lĩnh vực bê tông thương phẩm và vật liệu xây dựng

Hội đồng quản trị tiếp tục xác định lĩnh vực bê tông thương phẩm và vật liệu xây dựng là một mắt xích quan trọng trong chuỗi giá trị tích hợp của Công ty, vừa hỗ trợ trực tiếp cho hoạt động xây dựng và đầu tư dự án, vừa tạo nguồn doanh thu và dòng tiền tương đối ổn định trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động.

Theo đó, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc tổ chức hoạt động của lĩnh vực này theo hướng tối ưu hóa hiệu quả vận hành, kiểm soát chi phí đầu vào, nâng cao hiệu quả khai thác tài sản và duy trì biên lợi nhuận hợp lý. Một trong những định hướng quan trọng là tăng cường tính liên kết giữa hoạt động bê tông thương phẩm, vật liệu xây dựng với nhu cầu của hệ sinh thái nội bộ, qua đó nâng cao tính chủ động trong cung ứng, kiểm soát chất lượng đầu vào, giá thành và tiến độ triển khai công trình.

Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị cũng yêu cầu tăng cường quản trị đơn hàng, điều phối cung ứng, tối ưu công suất vận hành và nâng cao hiệu quả quản lý tồn kho nhằm hạn chế rủi ro chi phí, giảm tổn thất trong vận hành và nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản. Đây là lĩnh vực có ý nghĩa quan trọng không chỉ ở khả năng tạo doanh thu, mà còn ở vai trò ổn định dòng tiền và hỗ trợ nền tảng tài chính cho toàn Công ty.

Việc tái cơ cấu hoạt động kinh doanh không chỉ được thực hiện ở cấp độ điều hành ngắn hạn, mà còn thể hiện rõ định hướng tái cấu trúc mô hình tăng trưởng của Công ty theo hướng tăng cường tính liên kết giữa các lĩnh vực hoạt động, nâng cao khả năng tự chủ và củng cố nền tảng phát triển bền vững cho giai đoạn tiếp theo.

2.2. Chỉ đạo công tác quản trị công nợ và xử lý các khoản tồn đọng

Qua đánh giá tình hình tài chính năm 2025, Hội đồng quản trị nhận thấy công tác quản lý công nợ và thu hồi các khoản phải thu tiếp tục là một nội dung cần được ưu tiên trong công tác điều hành.

Trên cơ sở đó, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban Điều hành tập trung rà soát, phân loại và theo dõi chặt chẽ các khoản công nợ theo từng nhóm đối tượng, từng thời hạn và khả năng thu hồi; đồng thời xây dựng phương án xử lý đối với các khoản công nợ tồn đọng, nợ quá hạn và các khoản có dấu hiệu rủi ro.

Đối với các khoản phải thu lớn, Hội đồng quản trị yêu cầu Ban Tổng Giám đốc tăng cường công tác đôn đốc, thương lượng, đối chiếu công nợ và áp dụng các biện pháp pháp lý khi cần thiết nhằm nâng cao hiệu quả thu hồi vốn, giảm thiểu rủi ro tài chính và cải thiện chất lượng tài sản trên bảng cân đối kế toán.

Việc tăng cường quản trị công nợ trong năm 2025 không chỉ nhằm mục tiêu xử lý các tồn tại hiện hữu, mà còn hướng đến việc từng bước lành mạnh hóa tình hình tài chính và tạo dư địa tốt hơn cho hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh trong các năm tiếp theo.

2.3. Chỉ đạo tái cấu trúc tài chính, nâng cao năng lực vốn và giảm áp lực nợ

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đặc biệt quan tâm đến công tác tài chính, huy động vốn và cơ cấu lại nguồn vốn, xem đây là nền tảng quan trọng để đảm bảo an toàn tài chính và tạo điều kiện cho tăng trưởng bền vững.

Trên cơ sở đó, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban Điều hành triển khai các giải pháp đồng bộ nhằm tăng cường năng lực tài chính, giảm áp lực nợ vay và nâng cao tính chủ động về dòng tiền. Kết quả, trong năm 2025 Công ty đã phát hành thành công 27.280.000 cổ phiếu, qua đó bổ sung nguồn vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư. Đồng thời, Công ty đã tất toán đúng hạn gói trái phiếu với tổng giá trị 700 tỷ đồng, góp phần giảm áp lực nợ vay, cải thiện cơ cấu tài chính và củng cố uy tín của Công ty trên thị trường vốn.

Có thể khẳng định rằng, công tác tài chính năm 2025 không chỉ dừng ở việc xử lý nghĩa vụ ngắn hạn, mà đã từng bước chuyển sang trạng thái chủ động hơn trong cơ cấu nguồn lực tài chính, tạo nền tảng cho Công ty bước vào giai đoạn tăng trưởng mới với nền tài chính lành mạnh hơn.

2.4. Chỉ đạo hoàn thiện công tác quản trị doanh nghiệp, kiểm soát nội bộ và số hóa quản lý

Song song với hoạt động kinh doanh, Hội đồng quản trị cũng chú trọng chỉ đạo hoàn thiện hệ thống quản trị doanh nghiệp theo hướng minh bạch, kiểm soát rủi ro và phù hợp với yêu cầu của doanh nghiệp niêm yết.

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo tiếp tục rà soát, hoàn thiện các quy chế nội bộ, quy trình quản lý đầu tư, mua sắm, lựa chọn nhà thầu, giao dịch với bên liên quan và công tác kiểm soát nội bộ; đồng thời tăng cường ứng dụng công nghệ, phần mềm quản lý trong công tác điều hành, kế toán, nhân sự và vận hành sản xuất.

Việc chú trọng nâng cao năng lực quản trị và số hóa không chỉ giúp Công ty nâng cao hiệu quả điều hành trong ngắn hạn mà còn là bước chuẩn bị cần thiết cho quá trình hiện đại hóa mô hình quản trị, đáp ứng yêu cầu phát triển quy mô lớn hơn trong tương lai.

Có thể thấy, trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã thực hiện tốt vai trò là cơ quan hoạch định chiến lược, định hướng phát triển và giám sát điều hành của Công ty. Các chỉ đạo của Hội đồng quản trị trong năm không chỉ tập trung vào việc xử lý các vấn đề phát sinh trước mắt, mà còn mang tính nền tảng, hướng đến mục tiêu tái cơ cấu hoạt động, nâng cao chất lượng tăng trưởng và củng cố năng lực nội tại của doanh nghiệp.

Những kết quả đạt được trong năm 2025 cho thấy các định hướng chỉ đạo của Hội đồng quản trị là phù hợp với tình hình thực tế, góp phần giúp Công ty duy trì ổn định hoạt động, cải thiện hiệu quả kinh doanh, tăng cường năng lực tài chính và tạo nền tảng quan trọng cho việc triển khai các mục tiêu phát triển trong năm 2026 và các năm tiếp theo.

3. Hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2026, Hội đồng quản trị đã tiến hành 20 phiên họp, ban hành 20 nghị quyết cụ thể như sau:

Stt	Số	Ngày	Nội dung
1	01/NQ-HĐQT	10/01/2026	Phê duyệt các giao dịch với người nội bộ và người có liên quan
2	02/NQ-HĐQT	10/01/2026	Thông qua vay vốn tại Ngân hàng Công Thương Việt Nam – chi nhánh Đồng Nai
3	03/NQ-HĐQT	10/01/2026	Thông qua vay vốn tại Ngân hàng Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank)
4	04/NQ-HĐQT	19/02/2026	Thông qua giá cổ phần chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong đợt chào bán riêng lẻ 35 triệu cổ phần
5	05/NQ-HĐQT	28/02/2026	Thông qua ngày chốt danh sách cổ đông để tiến hành ĐHĐCĐ 2026
6	06/NQ-HĐQT	21/03/2026	Thông qua việc thành lập địa điểm kinh doanh
7	07/NQ-HĐQT	25/03/2026	Thông qua việc cử ông Đoàn Văn Thuận là người đại diện vốn tại Công ty cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước
8	08/NQ-HĐQT	03/04/2026	Thông qua việc vay vốn Ngân hàng TMCP Tiên Phong (TP Bank)
9	09/NQ-HĐQT	03/04/2026	Thông qua thời gian, địa điểm, nội dung tổ chức Đại hội đồng cổ đông năm 2026
10	10/NQ-HĐQT	21/04/2026	Thông qua việc vay vốn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển – chi nhánh Bình Dương (BIDV)
11	11/NQ-HĐQT	23/04/2026	Điều chỉnh và bổ sung nội dung Đại hội đồng cổ đông 2026
12	12/NQ-HĐQT	09/05/2026	Giao thầu thi công dự án Khu dân cư TDC Hòa Lợi
13	13/NQ-HĐQT	12/05/2026	Thông qua việc tiếp tục phân phối cổ phiếu chưa đăng ký mua hết
14	14/NQ-HĐQT	16/05/2026	Thông qua kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ
15	15/NQ-HĐQT	09/06/2026	Thông qua phương án mua lại trước hạn một phần trái phiếu 350 tỷ đồng
16	16/NQ-HĐQT	30/06/2026	Thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2026
17	17/NQ-HĐQT	29/07/2026	Phê duyệt phương án chi trả lương cho người lao động
18	18/NQ-HĐQT	03/10/2026	Phê duyệt vay vốn tại Ngân hàng Tiên Phong (TP Bank)
19	19/QĐ-HĐQT	25/11/2026	Ban hành Quy chế lựa chọn nhà thầu xây lắp, mua sắm hàng hóa – tài sản, cung cấp dịch vụ tư vấn và phi tư vấn
20	20/QĐ-HĐQT	25/12/2026	Về việc chi trả tiền lương tháng 13 cho người lao động

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị đã tổ chức các phiên họp định kỳ và chuyên đề theo đúng quy định, đồng thời ban hành các nghị quyết, quyết định liên quan đến nhiều nội dung trọng yếu trong hoạt động của Công ty như: công tác tài chính, đầu tư, huy động vốn, tổ chức Đại hội đồng cổ đông, nhân sự, giao dịch với người có liên quan, lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập và hoàn thiện công tác quản trị doanh nghiệp.

Các phiên họp của Hội đồng quản trị được tổ chức đúng trình tự, đúng thẩm quyền, đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật, đồng thời đáp ứng yêu cầu về tính minh bạch, tính kịp thời và hiệu quả trong công tác quản trị, điều hành doanh nghiệp. Nội dung các phiên họp được chuẩn bị đầy đủ, bám sát thực tiễn hoạt động và tập trung vào các vấn đề có ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính và định hướng phát triển của Công ty.

Điểm nổi bật trong hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 là vai trò chỉ đạo không dừng lại ở tính chất thủ tục hay hình thức, mà đã thực sự gắn với yêu cầu điều hành thực tế của doanh nghiệp. Hội đồng quản trị đã theo sát diễn biến của từng lĩnh vực kinh doanh, kịp thời xem xét và đưa ra các chỉ đạo có trọng tâm, trọng điểm đối với các vấn đề lớn phát sinh trong quá trình hoạt động, đặc biệt là các nội dung liên quan đến cơ cấu tài chính, huy động vốn, tiến độ triển khai dự án, xử lý pháp lý và hiệu quả sử dụng nguồn lực.

Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị cũng duy trì cơ chế phối hợp chặt chẽ với Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát, qua đó vừa đảm bảo tính chủ động trong điều hành, vừa nâng cao hiệu quả giám sát và kiểm soát nội bộ. Việc phối hợp giữa các cơ quan quản trị trong Công ty được thực hiện theo hướng đồng bộ, rõ trách nhiệm và bám sát mục tiêu chung, góp phần nâng cao chất lượng điều hành và khả năng phản ứng trước những biến động của thị trường.

Từ góc độ quản trị doanh nghiệp, có thể khẳng định rằng trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã phát huy tốt vai trò là cơ quan định hướng chiến lược, hoạch định chính sách và kiểm soát cấp cao, bảo đảm sự cân bằng giữa yêu cầu quản trị chặt chẽ và tính linh hoạt trong điều hành. Hội đồng quản trị không can thiệp vào hoạt động điều hành thường nhật của Ban Tổng Giám đốc, nhưng vẫn duy trì được sự giám sát xuyên suốt, đảm bảo các quyết sách được triển khai đúng định hướng, đúng mục tiêu và đạt hiệu quả thiết thực.

Nhìn chung, hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2025 đã được thực hiện một cách nghiêm túc, trách nhiệm và hiệu quả, góp phần quan trọng vào việc duy trì ổn định hoạt động của Công ty, nâng cao năng lực quản trị và tạo nền tảng cho việc triển khai các mục tiêu phát triển trong năm 2026 và các năm tiếp theo.

4. Công tác Giám sát, đánh giá đối với Ban Điều hành

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã thực hiện đầy đủ vai trò giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc theo đúng chức năng, nhiệm vụ được quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy chế quản trị nội bộ. Công tác giám sát được thực hiện trên nguyên tắc rõ trách nhiệm, đúng thẩm quyền, đảm bảo tính độc lập trong điều hành nhưng vẫn duy trì sự kiểm soát chặt chẽ đối với các vấn đề trọng yếu của Công ty.

Hội đồng quản trị đã giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc thông qua nhiều hình thức như: xem xét các báo cáo định kỳ, báo cáo chuyên đề, kết quả thực hiện các nghị quyết của Hội đồng quản trị, tình hình sản xuất kinh doanh, tài chính, đầu tư, tiến độ triển khai dự án, công tác pháp lý, quản trị rủi ro và các vấn đề phát sinh trong quá trình điều hành. Thông qua đó, Hội đồng quản trị kịp thời nắm bắt diễn biến hoạt động của Công ty, đồng thời có cơ sở để đưa ra các chỉ đạo, điều chỉnh phù hợp với tình h[illegible] tế.

Trong quá trình giám sát, Hội đồng quản trị đặc biệt quan tâm đến việc tổ chức thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025, khả năng hoàn thành các chỉ tiêu tài chính, công tác huy động và sử dụng vốn, quản lý công nợ, kiểm soát chi phí, tiến độ triển khai các dự án đầu tư, hiệu quả hoạt động của các lĩnh vực kinh doanh chủ lực, cũng như việc thực hiện các nghĩa vụ đối với Nhà nước, cổ đông và người lao động.

Bên cạnh việc giám sát về mặt kết quả, Hội đồng quản trị cũng chú trọng theo dõi năng lực tổ chức điều hành, tính chủ động trong xử lý công việc và mức độ tuân thủ của Ban Tổng Giám đốc đối với các chủ trương, nghị quyết và định hướng đã được Hội đồng quản trị thông qua. Qua theo dõi, Hội đồng quản trị nhận thấy Ban Tổng Giám đốc đã cơ bản thực hiện tốt chức năng điều hành, chủ động triển khai các nhiệm vụ được giao, đồng thời linh hoạt xử lý các vấn đề phát sinh trong bối cảnh thị trường còn nhiều khó khăn và biến động.

Trong năm 2025, Ban Tổng Giám đốc đã tập trung điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh theo hướng linh hoạt, thận trọng và có trọng tâm; đồng thời triển khai tương đối hiệu quả các chỉ đạo của Hội đồng quản trị trên các lĩnh vực như cơ cấu lại hoạt động kinh doanh, kiểm soát chi phí, huy động vốn, xử lý nghĩa vụ tài chính, đẩy nhanh tiến độ pháp lý và triển khai các công trình, dự án trọng điểm. Những nỗ lực này đã góp phần quan trọng vào việc duy trì ổn định hoạt động của Công ty và hoàn thành vượt mức một số chỉ tiêu lợi nhuận trong năm.

Bên cạnh những kết quả đạt được, Hội đồng quản trị cũng thẳng thắn nhìn nhận rằng trong quá trình điều hành vẫn còn một số nội dung cần tiếp tục được cải thiện, đặc biệt là tiến độ triển khai và ghi nhận doanh thu của một số dự án, công tác xử lý công nợ và tốc độ chuyển hóa một số nguồn lực thành kết quả kinh doanh thực tế. Trên cơ sở đó, Hội đồng quản trị đã có các ý kiến chỉ đạo và yêu cầu Ban Tổng Giám đốc tiếp tục rà soát, nâng cao hiệu quả điều hành, tăng cường tính chủ động, kỷ luật thực thi và trách nhiệm trong tổ chức triển khai nhiệm vụ.

Nhìn chung, Hội đồng quản trị đánh giá Ban Tổng Giám đốc trong năm 2025 đã có nhiều nỗ lực trong công tác điều hành, bám sát mục tiêu, chủ động thích ứng với diễn biến thị trường và cơ bản thực hiện tốt các nhiệm vụ được giao. Công tác giám sát của Hội đồng quản trị được thực hiện thường xuyên, khách quan và hiệu quả, góp phần bảo đảm hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc luôn đi đúng định hướng, phù hợp với chiến lược phát triển và lợi ích chung của Công ty và cổ đông.

5. Thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Trong năm 2025, công ty không chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Thư ký công ty. Chi tiết tiền lương, thưởng và thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc được nêu tại phụ lục 01 đính kèm báo cáo này.

II/ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026 VÀ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN GIAI ĐOẠN NĂM 2026 ĐẾN NĂM 2030

1. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026

Năm 2026 được Hội đồng quản trị xác định là năm có ý nghĩa đặc biệt quan trọng trong tiến trình củng cố nền tảng hoạt động, nâng cao năng lực tài chính và tạo

trưởng mới cho Công ty. Trên cơ sở kết quả thực hiện năm 2025, Hội đồng quản trị nhận định năm 2026 sẽ tiếp tục là giai đoạn thị trường vừa có cơ hội phục hồi, vừa tiềm ẩn không ít thách thức, đặc biệt đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, xây dựng và vật liệu xây dựng. Trong bối cảnh đó, kế hoạch kinh doanh năm 2026 được xây dựng trên tinh thần chủ động – thận trọng – tăng trưởng có chọn lọc, trong đó vừa tận dụng các điều kiện thuận lợi của thị trường, vừa đảm bảo yêu cầu an toàn tài chính, hiệu quả sử dụng vốn và chất lượng tăng trưởng.

a) Kế hoạch sản xuất kinh doanh 2026 của Công ty mẹ

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2026 (đồng)	Thực hiện 2025 (đồng)	KH2026/ TH2025 (%)
1	Tổng doanh thu	3.617.202.896.954	2.439.848.593.392	148
2	Tổng chi phí	3.262.481.499.273	2.134.927.529.143	153
3	Lợi nhuận trước thuế	354.721.397.681	304.921.064.249	116
4	Lợi nhuận sau thuế	272.984.426.579	263.113.957.789	104
5	Tỷ lệ chia cổ tức	10%	8%	125

a) Kế hoạch sản xuất kinh doanh hợp nhất năm 2026

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2026 (đồng)	Thực hiện 2025 (đồng)	KH2026/ TH2025 (%)
1	Tổng doanh thu	3.933.804.130.633	2.667.293.646.149	147
2	Tổng chi phí	3.557.551.886.564	2.343.882.977.088	152
3	Lợi nhuận trước thuế	376.252.244.069	323.410.669.061	116
4	Lợi nhuận sau thuế	290.209.103.690	278.481.342.156	104

Trên cơ sở kết quả thực hiện năm 2025 và các điều kiện thực tế của Công ty, Hội đồng quản trị đánh giá kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 là có cơ sở, mang tính khả thi và phù hợp với định hướng phát triển trong giai đoạn tới, mặc dù mức tăng trưởng đề ra ở mức tương đối cao.

Trước hết, kế hoạch năm 2026 thể hiện rõ định hướng chuyển sang giai đoạn tăng tốc sau khi đã hoàn thành các bước củng cố nền tảng trong năm 2025. Mức tăng trưởng doanh thu dự kiến khoảng 47% – 48% không phải là tăng trưởng thuần túy theo chiều rộng, mà được xây dựng trên cơ sở khai thác các nguồn lực đã được chuẩn bị từ giai đoạn trước, bao gồm việc hoàn thiện pháp lý một số dự án, tái cấu trúc danh mục đầu tư, cải thiện năng lực tài chính và nâng cao hiệu quả tổ chức thực thi.

Bên cạnh đó, cơ cấu kế hoạch năm 2026 cho thấy sự chuyển dịch rõ nét theo hướng tăng trưởng dựa trên hoạt động kinh doanh cốt lõi. Phần lớn doanh thu dự kiến đến từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ, trong khi doanh thu tài chính giảm mạnh so với năm trước. Điều này phản ánh định hướng điều hành của Hội đồng quản trị là tập trung vào năng lực vận hành thực chất, giảm phụ thuộc vào các khoản thu mang tính thời điểm và nâng cao chất lượng tăng trưởng. Đây là yếu tố quan trọng đảm bảo tính bền vững của kế hoạch trong trung và dài hạn.

Mặc dù quy mô doanh thu và chi phí dự kiến tăng mạnh, Hội đồng quản trị vẫn duy trì mục tiêu lợi nhuận ở mức hợp lý, thể hiện cách tiếp cận thận trọng và thực c

điều hành. Việc lợi nhuận trước thuế dự kiến tăng 16% và lợi nhuận sau thuế tăng 4% cho thấy Công ty ưu tiên ổn định hiệu quả, kiểm soát tốt chi phí và đảm bảo biên lợi nhuận phù hợp trong điều kiện mở rộng hoạt động. Đồng thời, chi phí tài chính được kiểm soát ở mức ổn định cũng là kết quả tích cực từ các giải pháp tái cấu trúc tài chính, tăng vốn chủ sở hữu và giảm áp lực nợ vay đã triển khai trong năm 2025.

Việc đặt kế hoạch chi trả cổ tức 10% trong năm 2026, cao hơn so với mức thực hiện năm 2025, không chỉ thể hiện cam kết của Hội đồng quản trị đối với cổ đông, mà còn cho thấy sự cân đối hợp lý giữa mục tiêu tăng trưởng, tái đầu tư và đảm bảo lợi ích cổ đông.

Từ góc độ tổ chức thực hiện, Hội đồng quản trị xác định rõ các yếu tố then chốt để đảm bảo hoàn thành kế hoạch năm 2026, bao gồm: đẩy nhanh chuyển hóa quỹ tài sản và dự án thành doanh thu thực tế; phát huy hiệu quả mô hình chuỗi giá trị nội bộ; kiểm soát chặt chẽ công nợ, chi phí và dòng tiền; tiếp tục củng cố nền tảng tài chính; và nâng cao chất lượng quản trị, kỷ luật thực thi trong toàn hệ thống**.**

Nhìn chung, mặc dù kế hoạch năm 2026 đặt ra mức tăng trưởng tương đối cao, Hội đồng quản trị nhận định rằng với nền tảng đã được củng cố trong năm 2025, cùng với định hướng điều hành rõ ràng và các giải pháp triển khai đồng bộ, kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 hoàn toàn có tính khả thi**,** đồng thời tạo tiền đề quan trọng để Công ty bước vào giai đoạn phát triển ổn định và bền vững hơn trong những năm tiếp theo.

2. Định hướng phát triển giai đoạn 2026-2030

Hội đồng quản trị xác định giai đoạn 2026 – 2030 là giai đoạn bản lề, đánh dấu sự chuyển đổi quan trọng trong mô hình phát triển của Công ty, từ tăng trưởng mang tính chu kỳ sang phát triển theo hướng ổn định hơn, tích hợp hơn và bền vững hơn.

Trong bối cảnh môi trường kinh doanh ngày càng cạnh tranh, yêu cầu về quản trị doanh nghiệp, minh bạch tài chính và hiệu quả sử dụng vốn ngày càng cao, Công ty cần tiếp tục củng cố nền tảng nội tại, nâng cao năng lực tài chính, phát huy hiệu quả các lợi thế sẵn có về quỹ đất, hệ sinh thái hoạt động, năng lực thi công và sản xuất vật liệu, đồng thời từng bước chuẩn hóa mô hình quản trị theo hướng hiện đại, chuyên nghiệp và phù hợp với chuẩn mực doanh nghiệp niêm yết.

Trên cơ sở đó, định hướng phát triển đến năm 2030 được xây dựng xoay quanh ba trụ cột chiến lược:

- Tăng trưởng có chọn lọc, gắn với hiệu quả và khả năng thu hồi vốn;
- Phát triển mô hình chuỗi giá trị tích hợp, nâng cao năng lực nội tại;
- Đảm bảo phát triển bền vững trên nền tảng tài chính an toàn và gia tăng giá trị cho cổ đông.

2.2. Định hướng phát triển các lĩnh vực hoạt động

Hội đồng quản trị định hướng phát triển các lĩnh vực kinh doanh theo hướng liên kết chặt chẽ trong cùng một hệ sinh thái, trong đó mỗi lĩnh vực vừa đóng vai trò độc lập, vừa hỗ trợ lẫn nhau nhằm tối ưu hiệu quả tổng thể.

Đối với lĩnh vực bất động sản, tiếp tục được xác định là trụ cột chiến lược dài hạn, đóng vai trò dẫn dắt định hướng phát triển của Công ty. Trong giai đoạn tới, Công ty sẽ tập trung phát triển các dự án có pháp lý rõ ràng, phù hợp với nhu cầu thực của thị trường và có khả năng tiêu thụ tốt, đồng thời ưu tiên các dự án có vòng quay vốn nhanh

nâng cao hiệu quả sử dụng vốn. Bên cạnh việc phát triển dự án mới, Công ty cũng chú trọng khai thác tối đa giá trị từ quỹ đất và tài sản hiện hữu, qua đó nâng cao hiệu quả đầu tư và hạn chế rủi ro tồn đọng vốn.

Đối với lĩnh vực xây dựng, Hội đồng quản trị định hướng tiếp tục phát triển theo hướng nâng cao năng lực thi công, mở rộng quy mô hoạt động và từng bước xây dựng đây trở thành một trụ cột doanh thu độc lập bên cạnh bất động sản. Đồng thời, lĩnh vực xây dựng sẽ đóng vai trò quan trọng trong việc hỗ trợ triển khai các dự án nội bộ, giúp Công ty chủ động hơn trong kiểm soát tiến độ, chất lượng và chi phí, qua đó nâng cao hiệu quả đầu tư tổng thể.

Đối với lĩnh vực bê tông thương phẩm và vật liệu xây dựng, Công ty sẽ phát triển theo hướng gắn chặt với chuỗi giá trị nội bộ, tối ưu công suất khai thác tài sản và nâng cao chất lượng sản phẩm. Đây là lĩnh vực có vai trò quan trọng trong việc tạo nguồn doanh thu ổn định và dòng tiền thường xuyên, đồng thời góp phần giảm chi phí đầu vào và tăng tính chủ động trong hoạt động xây dựng và đầu tư dự án. Trong dài hạn, Công ty sẽ từng bước mở rộng thị trường tiêu thụ, nâng cao hiệu quả kinh doanh và vị thế cạnh tranh của lĩnh vực này.

2.3. Định hướng tài chính và quản trị doanh nghiệp

Song song với định hướng phát triển các lĩnh vực hoạt động cốt lõi, Hội đồng quản trị xác định việc xây dựng nền tảng tài chính vững chắc và không ngừng nâng cao chất lượng quản trị doanh nghiệp là điều kiện tiên quyết để Công ty phát triển ổn định, an toàn và bền vững trong giai đoạn đến năm 2030. Đây không chỉ là yêu cầu về mặt quản trị nội bộ, mà còn là yếu tố nền tảng để nâng cao năng lực cạnh tranh, khả năng thích ứng và giá trị doanh nghiệp trong dài hạn.

Trên cơ sở đó, Công ty định hướng tiếp tục củng cố năng lực vốn chủ sở hữu, từng bước hoàn thiện cơ cấu vốn theo hướng an toàn, hợp lý và bền vững hơn; đồng thời giảm dần áp lực nợ vay, kiểm soát tốt chi phí tài chính và nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn vốn trong toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh. Song song với đó, Công ty sẽ tăng cường quản trị công nợ, quản lý chặt chẽ dòng tiền, nâng cao chất lượng tài sản và hiệu quả khai thác nguồn lực hiện hữu nhằm đảm bảo tính thanh khoản và sự chủ động về tài chính trong mọi điều kiện thị trường.

Về công tác quản trị doanh nghiệp, Hội đồng quản trị định hướng tiếp tục chuẩn hóa hệ thống quản trị nội bộ theo hướng minh bạch, chuyên nghiệp và tiệm cận các chuẩn mực quản trị hiện đại; đồng thời đẩy mạnh ứng dụng công nghệ, chuyển đổi số trong công tác quản lý, điều hành, kiểm soát nội bộ và quản trị dữ liệu. Bên cạnh đó, Công ty cũng chú trọng nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, tăng cường năng lực quản lý và hiệu quả tổ chức thực thi ở tất cả các cấp, nhằm bảo đảm sự đồng bộ giữa chiến lược, bộ máy và kết quả triển khai thực tế.

Định hướng này thể hiện rõ quan điểm của Hội đồng quản trị trong việc xây dựng TDC không chỉ là doanh nghiệp có hiệu quả kinh doanh, mà còn là doanh nghiệp có nền tảng tài chính lành mạnh, hệ thống quản trị hiện đại và khả năng thích ứng linh hoạt trước những biến động của thị trường.

2.4. Mục tiêu tổng quát đến năm 2030

Trên cơ sở các định hướng phát triển đã xác lập, Hội đồng quản trị hướng tới mục tiêu đến năm 2030 xây dựng TDC trở thành doanh nghiệp có nền tảng hoạt động ổn định, hiệu quả và phát triển bền vững, với mô hình kinh doanh ngày càng hoàn thiện, năng lực tài chính lành mạnh và hệ thống quản trị theo hướng chuyên nghiệp, hiện đại.

Theo đó, Công ty định hướng từng bước hình thành cơ cấu hoạt động cân bằng và liên kết chặt chẽ giữa các lĩnh vực bất động sản – xây dựng – vật liệu xây dựng, qua đó phát huy tối đa lợi thế nội tại, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và tăng tính chủ động trong toàn bộ chuỗi hoạt động sản xuất kinh doanh. Đồng thời, Công ty tiếp tục củng cố nền tảng tài chính an toàn, duy trì cơ cấu vốn hợp lý, tăng cường năng lực kiểm soát rủi ro và nâng cao khả năng thích ứng trước những biến động của thị trường.

Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị định hướng xây dựng hệ thống quản trị doanh nghiệp ngày càng minh bạch, chuyên nghiệp và tiệm cận các chuẩn mực quản trị tiên tiến, làm cơ sở để nâng cao hiệu quả điều hành, chất lượng tổ chức thực thi và năng lực cạnh tranh của Công ty trong giai đoạn phát triển tiếp theo. Trên nền tảng đó, TDC không chỉ hướng đến mục tiêu nâng cao vị thế trên thị trường, mà còn phấn đấu tạo ra giá trị gia tăng bền vững và lâu dài cho cổ đông, đồng thời hài hòa lợi ích của khách hàng, đối tác và người lao động.

Định hướng phát triển đến năm 2030 thể hiện tầm nhìn của Hội đồng quản trị trong việc đưa Công ty bước sang một giai đoạn phát triển mới – vững chắc hơn về nền tảng, hiệu quả hơn trong vận hành và chủ động hơn trong thích ứng với bối cảnh thị trường. Hội đồng quản trị tin tưởng rằng, với chiến lược rõ ràng, định hướng đúng đắn và sự đồng thuận của Đại hội đồng cổ đông, Công ty sẽ từng bước hiện thực hóa các mục tiêu đã đề ra, tiếp tục nâng cao vị thế và giá trị doanh nghiệp trong những năm tới.

Chúng tôi không chỉ phát triển các dự án, mà đang từng bước kiến tạo một hệ sinh thái phát triển đô thị tích hợp – nơi giá trị được hình thành trên nền tảng hiệu quả, bền vững và lâu dài cho cổ đông.

Xin trân trọng cảm ơn!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Đã ký

Quảng Văn Viết Cương

Phụ lục 01 Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Năm nay	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Hội đồng quản trị	**-**	**-**	**-**	**-**
Ông Quảng Văn Viết Cương - Chủ tịch	-	-		-
Ông Đoàn Văn Thuận - Phó Chủ tịch	-	-		-
Ông Đặng Đình Phúc - Thành viên độc lập	-	-	-	-
Ông Hồ Hoàn Thành - Thành viên	-	-	-	-
Ông Lê Văn Hiền - Thành viên	-	-	-	-
Ban kiểm soát	**264.361.708**	**57.994.470**	**-**	**322.356.178**
Ông Nguyễn Hải Hoàng - Trưởng ban	-	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan - Thành viên	264.361.708	57.994.470		322.356.178
Bà Huỳnh Thị Quế Anh - Thành viên	-	-	-	-
Ban Tổng Giám đốc	**2.330.984.216**	**542.830.211**	**-**	**2.873.814.427**
Ông Đoàn Văn Thuận - Tổng Giám đốc	831.419.781	186.535.713	-	1.017.955.494
Ông Hồ Hoàn Thành – Phó Tổng Giám đốc	631.986.487	145.083.332	-	777.069.819
Ông Lê Văn Hiền - Phó Tổng Giám đốc	574.599.948	120.211.904	-	694.811.852
Ông Nguyễn Thành Trung - Phó Tổng Giám đốc	292.978.000	90.999.262	-	383.977.262
Cộng	**2.595.345.924**	**600.824.681**	**-**	**3.196.170.605**

Năm trước	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Hội đồng quản trị	**153.830.337**	**-**	**-**	**153.830.337**
Ông Quảng Văn Viết Cương - Chủ tịch	-	-	-	-
Ông Đoàn Văn Thuận - Phó Chủ tịch	153.830.337	-	-	153.830.337
Bà Bùi Thị Lan - Phó Chủ tịch (Miễn nhiệm 23/4/2024)	-	-	-	-
Bà Huỳnh Thị Phương Thảo - Thành viên độc lập (Miễn nhiệm 23/4/2024)	-	-	-	-
Ông Đặng Đình Phúc - Thành viên độc lập	-	-	-	-
Ông Lê Văn Hiền - Thành viên	-	-	-	-
Ông Hồ Hoàn Thành - Thành viên	-	-	-	-
Ban kiểm soát	**246.723.165**	**14.929.991**	**-**	**261.653.156**
Ông Nguyễn Hải Hoàng - Trưởng ban	-	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan - Thành viên	246.723.165	14.929.991	-	261.653.156
Bà Huỳnh Thị Quế Anh - Thành viên	-	-	-	-
Ban Tổng Giám đốc	**1.714.244.984**	**138.892.128**	**-**	**1.853.137.112**
Ông Đoàn Văn Thuận - Tổng Giám đốc	489.769.956	51.784.042	-	541.553.998
Ông Hồ Hoàn Thành – Phó Tổng Giám đốc	507.936.630	40.169.080	-	548.105.710
Bà Lý Thị Bình - Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm 02/5/2024)	105.920.000	-	-	105.920.000
Ông Lê Văn Hiền - Phó Tổng Giám đốc	429.709.398	33.471.336	-	463.180.734
Ông Nguyễn Thành Trung - Phó Tổng Giám đốc	180.909.000	13.467.670	-	194.376.670
Cộng	**2.114.798.486**	**153.822.119**	**-**	**2.268.620.605**

BÁO CÁO CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP
Về hoạt động của Hội đồng quản trị và công tác quản trị doanh nghiệp năm 2025

Kính thưa Đại hội đồng cổ đông,

Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, với vai trò là Thành viên Hội đồng quản trị độc lập, tôi xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông về hoạt động của Hội đồng quản trị và công tác quản trị doanh nghiệp của Công ty trong năm 2025 như sau:

1. Đánh giá chung về hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các quy chế quản trị nội bộ. Tuy nhiên, điều đáng ghi nhận không chỉ nằm ở việc bảo đảm đúng quy trình, mà ở chỗ Hội đồng quản trị đã thể hiện tương đối rõ vai trò là cơ quan định hướng chiến lược, kiểm soát cấp cao và giữ nhịp điều hành ở tầm vĩ mô trong bối cảnh hoạt động của Công ty tiếp tục chịu ảnh hưởng từ nhiều yếu tố khó khăn của thị trường.

Các phiên họp của Hội đồng quản trị được tổ chức đúng quy định, nhưng quan trọng hơn là nội dung thảo luận đã bám sát các vấn đề cốt lõi của doanh nghiệp như: chiến lược phát triển, kế hoạch sản xuất kinh doanh, huy động vốn, cơ cấu tài chính, đầu tư dự án, quản trị rủi ro và hoàn thiện hệ thống quản trị nội bộ. Các nghị quyết được ban hành nhìn chung có tính kịp thời, phản ánh được sự chủ động của Hội đồng quản trị trong việc xử lý các vấn đề trọng yếu phát sinh trong thực tiễn điều hành.

Từ góc độ của Thành viên Hội đồng quản trị độc lập, tôi đánh giá rằng trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã phát huy khá rõ vai trò định hướng nhưng không làm thay điều hành; giám sát nhưng không hành chính hóa hoạt động quản trị. Đây là điểm quan trọng trong quản trị doanh nghiệp hiện đại, bởi một Hội đồng quản trị hiệu quả không phải là Hội đồng quản trị can thiệp sâu vào hoạt động thường nhật, mà là cơ quan có khả năng đưa ra quyết sách đúng, đúng thời điểm và duy trì được cơ chế giám sát đủ chặt để bảo đảm việc thực thi đi đúng định hướng.

Tuy nhiên, cũng cần nhìn nhận rằng trong giai đoạn tới, khi Công ty bước vào giai đoạn tăng trưởng với yêu cầu cao hơn về hiệu quả và kỷ luật tài chính, vai trò của Hội đồng quản trị cần tiếp tục được nâng lên theo hướng sâu hơn về phản biện chiến lược, sát hơn về giám sát thực thi và chủ động hơn trong dự báo rủi ro. Nói cách khác, Hội đồng quản trị đã làm tốt vai trò giữ ổn định, nhưng trong giai đoạn tiếp theo sẽ cần thể hiện mạnh hơn vai trò dẫn dắt chuyển đổi và nâng chuẩn quản trị doanh nghiệp.

2. Đánh giá về công tác quản trị và điều hành

2.1. Về hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán và các nội dung t
trong Báo cáo của Hội đồng quản trị, có thể nhận thấy hoạt động sản xuất kinh d

Công ty trong năm 2025 được duy trì ở trạng thái ổn định và có cải thiện về chất lượng hiệu quả, mặc dù một số chỉ tiêu về quy mô chưa hoàn thành theo kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Các số liệu này đã được thể hiện trong báo cáo nội bộ và tài liệu trình Đại hội của Công ty .

Cụ thể, tại Công ty mẹ, doanh thu thực hiện đạt 2.439,85 tỷ đồng, tương đương 84% kế hoạch; tổng chi phí đạt 2.134,93 tỷ đồng, tương đương 87% kế hoạch. Tuy nhiên, lợi nhuận trước thuế đạt 304,92 tỷ đồng, bằng 115% kế hoạch, và lợi nhuận sau thuế đạt 263,11 tỷ đồng, bằng 110% kế hoạch. Tại báo cáo hợp nhất, doanh thu đạt 2.667,29 tỷ đồng (85% kế hoạch), tổng chi phí đạt 2.343,88 tỷ đồng (82% kế hoạch), trong khi lợi nhuận trước thuế đạt 323,41 tỷ đồng (114% kế hoạch) và lợi nhuận sau thuế đạt 278,48 tỷ đồng (110% kế hoạch) .

Với kết quả này, tôi nhận thấy một điểm tích cực đáng ghi nhận: Công ty chưa hoàn thành kế hoạch doanh thu nhưng vẫn vượt kế hoạch lợi nhuận. Điều này cho thấy hiệu quả sản xuất kinh doanh trong năm 2025 không đến từ việc mở rộng quy mô bằng mọi giá, mà đến từ chất lượng điều hành, kiểm soát chi phí và cơ cấu lại hoạt động theo hướng hiệu quả hơn. Trong bối cảnh thị trường bất động sản, xây dựng và vật liệu xây dựng còn nhiều khó khăn, đây là kết quả có ý nghĩa tích cực về mặt quản trị.

Một điểm đáng lưu ý là tỷ suất sinh lời trên doanh thu được cải thiện so với mức kế hoạch ban đầu, cho thấy Công ty đã tạo ra nhiều lợi nhuận hơn trên mỗi đồng doanh thu thực hiện được. Điều này phản ánh khả năng kiểm soát chi phí đầu vào, tối ưu biên lợi nhuận và lựa chọn hoạt động kinh doanh có hiệu quả tốt hơn. Bên cạnh đó, việc chi trả tỷ lệ cổ tức 8% đúng theo kế hoạch cũng cho thấy Công ty vẫn giữ được sự cân bằng tương đối giữa mục tiêu tích lũy nguồn lực và quyền lợi cổ đông.

Tuy nhiên, từ góc độ độc lập, tôi cũng cho rằng cần nhìn nhận một cách thẳng thắn rằng lợi nhuận vượt kế hoạch chưa đồng nghĩa với chất lượng tăng trưởng đã thực sự bền vững. Nguyên nhân là bởi doanh thu vẫn chưa đạt kế hoạch, cho thấy quá trình chuyển hóa tài sản, dự án và nguồn lực hiện hữu thành doanh thu và dòng tiền thực tế vẫn còn chậm hơn kỳ vọng. Đối với doanh nghiệp hoạt động trong các lĩnh vực bất động sản, xây dựng và vật liệu xây dựng, hiệu quả cuối cùng không chỉ được đo bằng lợi nhuận kế toán, mà còn phải được phản ánh bằng tốc độ quay vòng vốn, khả năng thu hồi dòng tiền và tính bền vững của nguồn thu.

Do đó, mặc dù ghi nhận tích cực đối với kết quả năm 2025, tôi cho rằng trong giai đoạn tiếp theo Công ty cần tập trung mạnh hơn vào việc nâng cao chất lượng doanh thu, đẩy nhanh tiến độ triển khai và ghi nhận doanh thu tại các dự án, kiểm soát chặt công nợ và cải thiện khả năng chuyển hóa lợi nhuận thành dòng tiền thực tế. Đây sẽ là yếu tố quyết định để hiệu quả kinh doanh của Công ty không chỉ tốt về mặt số liệu kế toán, mà còn thực sự vững chắc về mặt tài chính và năng lực phát triển dài hạn.

2.2. Về công tác quản trị trong các lĩnh vực trọng yếu

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã thể hiện tương đối rõ vai trò định hướng và điều tiết chiến lược đối với các lĩnh vực hoạt động trọng yếu của Công ty, với cách tiếp cận hệ thống, nhất quán và phù hợp hơn với bối cảnh thị trường thực tế. Điểm tích [illegible] và các chỉ đạo trong năm qua cho thấy Hội đồng quản trị đã có sự điều chỉnh đáng [illegible]

hướng tập trung vào hiệu quả, khả năng thu hồi vốn và tính bền vững của cơ cấu hoạt động, thay vì tiếp tục theo đuổi mô hình tăng trưởng dàn trải.

Đối với lĩnh vực bất động sản, định hướng điều hành đã chuyển dịch rõ từ mục tiêu mở rộng quy mô sang ưu tiên khai thác hiệu quả quỹ tài sản và danh mục dự án hiện hữu. Đây là điều chỉnh cần thiết trong bối cảnh thị trường bất động sản chưa phục hồi đồng đều, thanh khoản còn thận trọng và yếu tố pháp lý vẫn ảnh hưởng lớn đến tiến độ triển khai cũng như khả năng ghi nhận doanh thu. Việc tập trung vào tiêu thụ sản phẩm, đẩy nhanh thu hồi vốn và ưu tiên các dự án có khả năng tạo dòng tiền tốt là hướng đi phù hợp và thực chất hơn.

Đối với lĩnh vực xây dựng, Hội đồng quản trị đã có định hướng đúng khi từng bước xác lập đây là một động lực tăng trưởng bổ trợ quan trọng, không chỉ nhằm gia tăng doanh thu trong ngắn hạn mà còn để nâng cao tính chủ động trong triển khai các dự án đầu tư của Công ty. Nếu được tổ chức tốt, lĩnh vực này không chỉ tạo doanh thu mà còn giúp Công ty kiểm soát tốt hơn tiến độ, chất lượng và chi phí đầu tư.

Đối với lĩnh vực bê tông thương phẩm và vật liệu xây dựng, định hướng phát triển theo hướng gắn với chuỗi giá trị nội bộ và tạo dòng tiền ổn định là phù hợp. Trong điều kiện doanh thu bất động sản còn phụ thuộc nhiều vào tiến độ pháp lý và thị trường, việc duy trì một lĩnh vực có khả năng hỗ trợ trực tiếp cho xây dựng và tạo nguồn thu thường xuyên là yếu tố quan trọng để nâng cao sức chống chịu tài chính cho doanh nghiệp.

Đối với công tác quản trị, tôi đánh giá các định hướng chỉ đạo nêu trên là có cơ sở, hợp lý và phù hợp với yêu cầu tái cơ cấu hoạt động trong giai đoạn hiện nay. Tuy nhiên, hiệu quả thực chất của các định hướng này trong thời gian tới sẽ không chỉ phụ thuộc vào việc ban hành chủ trương đúng, mà quan trọng hơn là ở năng lực tổ chức thực thi, tốc độ chuyển hóa chiến lược thành kết quả cụ thể và mức độ kỷ luật trong triển khai ở từng lĩnh vực. Nói cách khác, định hướng là đúng, nhưng để tạo ra tăng trưởng bền vững, Công ty cần đi tiếp một bước quan trọng hơn: biến định hướng thành hiệu quả vận hành thực sự.

2.3. Về quản trị tài chính, kiểm soát rủi ro và hệ thống quản trị doanh nghiệp

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã thể hiện khá rõ vai trò trong việc củng cố nền tảng tài chính và tăng cường kiểm soát rủi ro, đặc biệt trong bối cảnh doanh nghiệp vẫn chịu áp lực về dòng tiền, cơ cấu vốn và nhu cầu cân đối nguồn lực cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Các quyết sách tài chính trong năm cho thấy Hội đồng quản trị đã có sự chuyển dịch từ tư duy xử lý tình huống ngắn hạn sang tư duy ổn định cấu trúc tài chính và tạo dư địa cho phát triển trung hạn.

Điểm tích cực đáng ghi nhận là Công ty đã thực hiện thành công một số giải pháp tài chính có ý nghĩa quan trọng như: phát hành tăng vốn cổ phần để bổ sung vốn chủ sở hữu và thực hiện tất toán đúng hạn nghĩa vụ trái phiếu. Từ góc độ độc lập, tôi đánh giá đây không chỉ là các giải pháp mang tính kỹ thuật tài chính, mà còn là những bước đi có ý nghĩa chiến lược đối với mức độ an toàn và uy tín tài chính của Công ty. Việc tăng vốn giúp cải thiện năng lực tài chính nội tại và giảm áp lực phụ thuộc vào vốn vay; trong khi việc tất toán trái phiếu đúng hạn góp phần củng cố uy tín của Công ty trên thị trường vốn và giảm thiểu rủi ro thanh khoản.

Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị cũng đã có định hướng đúng trong việc tăng cường quản trị công nợ, kiểm soát dòng tiền và nâng cao chất lượng tài sản. Đây là cách tiếp cận phù hợp, bởi sức khỏe tài chính của doanh nghiệp không chỉ được phản ánh qua lợi nhuận, mà còn phụ thuộc rất lớn vào khả năng thu hồi vốn, tốc độ quay vòng dòng tiền và mức độ kiểm soát rủi ro tài sản. Tuy nhiên, từ góc độ độc lập, tôi cho rằng vẫn còn một số nội dung cần tiếp tục được theo dõi và cải thiện, đặc biệt là chất lượng các khoản phải thu và hiệu quả quản lý công nợ, nhất là đối với các khoản có giá trị lớn hoặc thời gian thu hồi kéo dài.

Về hệ thống quản trị doanh nghiệp, Hội đồng quản trị đã có nhiều nỗ lực trong việc từng bước hoàn thiện theo hướng chặt chẽ hơn, minh bạch hơn và phù hợp hơn với yêu cầu quản trị của doanh nghiệp niêm yết. Việc rà soát, bổ sung các quy chế nội bộ, tăng cường kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro và đẩy mạnh ứng dụng công nghệ, số hóa trong quản lý là những bước đi đúng hướng và cần thiết. Tuy nhiên, cũng cần nhìn nhận rằng công tác quản trị doanh nghiệp là một quá trình cải thiện liên tục; điều quan trọng không chỉ là hoàn thiện về mặt cơ chế, mà là phải được thực thi nhất quán, vận hành hiệu quả và thấm vào kỷ luật quản trị của toàn bộ hệ thống.

Tổng thể, tôi đánh giá công tác quản trị tài chính, kiểm soát rủi ro và quản trị doanh nghiệp của Công ty trong năm 2025 đã có những chuyển biến tích cực, thể hiện nỗ lực rõ rệt của Hội đồng quản trị trong việc củng cố nền tảng vận hành. Tuy nhiên, để đảm bảo tính bền vững trong giai đoạn tăng trưởng tiếp theo, Công ty cần tiếp tục nâng cao chất lượng quản trị theo hướng thận trọng hơn, sâu hơn và gắn chặt hơn với hiệu quả vận hành thực tế.

3. Đánh giá về công tác giám sát Ban Tổng Giám đốc

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã thực hiện tương đối đầy đủ và hiệu quả chức năng giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc thông qua hệ thống báo cáo định kỳ, báo cáo chuyên đề và các nội dung được trình tại các phiên họp Hội đồng quản trị. Cơ chế giám sát được duy trì theo hướng bám sát hoạt động thực tế nhưng vẫn đảm bảo ranh giới phù hợp giữa quản trị và điều hành, qua đó giúp Hội đồng quản trị kịp thời nắm bắt tình hình hoạt động của Công ty và có các chỉ đạo phù hợp đối với những vấn đề trọng yếu phát sinh trong quá trình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh.

Ở hoạt động này, tôi đánh giá rằng trong năm 2025, Ban Tổng Giám đốc đã cơ bản thực hiện đúng chức năng điều hành, chủ động triển khai các chủ trương, nghị quyết và chỉ đạo của Hội đồng quản trị, đồng thời có sự thích ứng tương đối linh hoạt trước những biến động của thị trường và áp lực trong hoạt động kinh doanh. Kết quả điều hành trong năm cho thấy Ban Tổng Giám đốc đã có nỗ lực đáng kể trong việc duy trì ổn định hoạt động, kiểm soát chi phí, tổ chức lại nguồn lực và triển khai các nhiệm vụ trọng tâm theo định hướng chung của Công ty.

Tuy nhiên, tôi cũng cho rằng hiệu quả điều hành trong thời gian tới cần tiếp tục được nâng lên một bước cao hơn, không chỉ ở mức độ hoàn thành nhiệm vụ, mà ở chất lượng triển khai và tốc độ chuyển hóa chủ trương thành kết quả cụ thể. Thực tế cho thấy một số nội dung trọng yếu vẫn cần được cải thiện rõ hơn, đặc biệt là tiến độ triển khai dự án, khả năng ghi nhận doanh thu theo kế hoạch, hiệu quả xử lý công nợ và tốc độ chu [illegible]

nguồn lực hiện hữu thành dòng tiền thực tế. Đây là những chỉ số phản ánh trực tiếp chất lượng điều hành và mức độ hiệu quả của công tác tổ chức thực thi.

Nói cách khác, trong giai đoạn hiện nay, yêu cầu đối với Ban Tổng Giám đốc không chỉ là điều hành an toàn và ổn định, mà cần từng bước chuyển sang mô hình điều hành có tính chủ động cao hơn, tốc độ thực thi nhanh hơn và khả năng tạo ra kết quả thực chất mạnh hơn. Để đáp ứng yêu cầu đó, Ban Tổng Giám đốc cần tiếp tục nâng cao kỷ luật thực thi, năng lực phối hợp liên phòng ban, hiệu quả giám sát tiến độ và trách nhiệm trong tổ chức triển khai ở từng đơn vị, từng lĩnh vực và từng dự án cụ thể.

4. Nhận xét và kiến nghị

Trên cơ sở theo dõi hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025, tôi cho rằng Công ty đã có những chuyển biến tích cực về mặt điều hành, quản trị và củng cố nền tảng tài chính. Tuy nhiên, kết quả đạt được trong năm qua cũng cho thấy Công ty đang đứng trước yêu cầu phải chuyển mạnh hơn từ trạng thái ổn định sang tăng trưởng thực chất, trong đó trọng tâm không chỉ là hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch, mà là nâng cao chất lượng tăng trưởng, hiệu quả sử dụng vốn và khả năng chống chịu trong dài hạn.

Với tư cách là thành viên quản trị độc lập, tôi có một số kiến nghị như sau:

Thứ nhất, Công ty cần tiếp tục kiên định định hướng tăng trưởng gắn với hiệu quả và dòng tiền, thay vì chạy theo mục tiêu mở rộng quy mô bằng mọi giá. Trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động, việc duy trì kỷ luật tài chính, lựa chọn cơ hội đầu tư có chọn lọc và ưu tiên hiệu quả thực chất sẽ quan trọng hơn tăng trưởng thuần túy về doanh thu hoặc quy mô tài sản.

Thứ hai, cần đẩy nhanh quá trình chuyển hóa quỹ tài sản, dự án và nguồn lực hiện hữu thành doanh thu và dòng tiền thực tế. Đây là yếu tố có ý nghĩa quyết định đối với chất lượng tăng trưởng của Công ty, bởi nếu không cải thiện được tốc độ quay vòng vốn và khả năng thu hồi nguồn lực, hiệu quả kinh doanh sẽ khó duy trì bền vững trong dài hạn.

Thứ ba, Công ty cần tiếp tục tăng cường quản trị công nợ, kiểm soát dòng tiền và nâng cao chất lượng tài sản, đặc biệt trong bối cảnh quy mô hoạt động có xu hướng mở rộng và nhu cầu vốn cho đầu tư, triển khai dự án ngày càng lớn. Mức độ an toàn tài chính của doanh nghiệp không chỉ phụ thuộc vào kết quả lợi nhuận, mà còn phụ thuộc rất lớn vào chất lượng dòng tiền và khả năng kiểm soát rủi ro tài sản.

Thứ tư, Công ty cần tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị doanh nghiệp theo hướng minh bạch hơn, chuẩn hóa hơn và gắn chặt hơn với hiệu quả vận hành thực tế. Việc rà soát quy chế, tăng cường kiểm soát nội bộ và đẩy mạnh ứng dụng công nghệ là cần thiết, nhưng điều quan trọng hơn là phải bảo đảm các cơ chế này được vận hành đồng bộ, nhất quán và hỗ trợ trực tiếp cho quá trình ra quyết định cũng như kiểm soát thực thi.

Thứ năm, trong giai đoạn tới, Công ty cần đặc biệt chú trọng nâng cao kỷ luật thực thi và trách nhiệm trong toàn bộ hệ thống điều hành. Bởi trong bối cảnh chiến lược và định hướng đã dần được xác lập rõ hơn, yếu tố quyết định kết quả sẽ không chỉ nằm ở

việc hoạch định đúng, mà ở khả năng tổ chức thực hiện nhanh, quyết liệt, đồng bộ và có trách nhiệm đến từng đơn vị, từng bộ phận và từng dự án cụ thể.

Thứ sáu, Công ty cần chú trọng hơn nữa đến chiến lược phát triển nguồn nhân lực. Trong giai đoạn phát triển mới, chất lượng nguồn nhân lực sẽ là một trong những yếu tố quyết định trực tiếp đến năng lực thực thi chiến lược và hiệu quả vận hành của Công ty. Do đó, cần tiếp tục đầu tư cho công tác đào tạo, phát triển đội ngũ quản lý, xây dựng lực lượng nhân sự kế thừa và nâng cao chất lượng nhân sự ở các vị trí trọng yếu, bảo đảm phù hợp với yêu cầu quản trị, điều hành và tăng trưởng trong trung và dài hạn.

Thứ bảy, Công ty cần chủ động mở rộng quan hệ với các định chế tài chính trong và ngoài nước. Việc tiếp cận, kết nối và xây dựng quan hệ hợp tác với các tổ chức tài chính, quỹ đầu tư, ngân hàng và các đối tác huy động vốn chuyên nghiệp sẽ có ý nghĩa quan trọng trong việc mở rộng năng lực tài chính, đa dạng hóa nguồn vốn và nâng cao uy tín của Công ty trên thị trường. Đây không chỉ là yêu cầu về nguồn lực tài chính, mà còn là điều kiện quan trọng để hỗ trợ chiến lược tăng trưởng và nâng cao chuẩn mực quản trị doanh nghiệp trong thời gian tới.

Thứ tám, Công ty cần đẩy mạnh ứng dụng công nghệ trong quản trị, điều hành và giám sát. Trong bối cảnh yêu cầu về tốc độ, minh bạch và hiệu quả quản trị ngày càng cao, việc áp dụng công nghệ vào quản lý tài chính, công nợ, đầu tư dự án, báo cáo điều hành, kiểm soát nội bộ và giám sát thực thi là hết sức cần thiết. Việc số hóa và dữ liệu hóa hoạt động quản trị không chỉ giúp nâng cao hiệu quả điều hành, mà còn tăng cường chất lượng giám sát, hỗ trợ ra quyết định kịp thời và giảm thiểu rủi ro trong quá trình vận hành doanh nghiệp.

Tổng thể, tôi đánh giá Công ty đang đi đúng hướng trong quá trình tái cấu trúc và nâng cao chất lượng hoạt động. Tuy nhiên, để tạo ra tăng trưởng bền vững và gia tăng giá trị thực sự cho cổ đông, giai đoạn tới sẽ đòi hỏi Công ty phải tiếp tục nâng chuẩn quản trị, siết chặt kỷ luật tài chính và nâng cao hiệu quả thực thi ở mức cao hơn so với hiện nay.

5. Kết luận

Nhìn chung, trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã thực hiện tương đối tốt vai trò định hướng chiến lược và giám sát cấp cao, góp phần quan trọng vào việc duy trì ổn định hoạt động, nâng cao hiệu quả kinh doanh và củng cố nền tảng phát triển của Công ty.

Với nền tảng đã được thiết lập, cùng với định hướng phát triển rõ ràng cho năm 2026 và giai đoạn đến năm 2030, tôi tin tưởng rằng nếu tiếp tục duy trì được kỷ luật quản trị, nâng cao hiệu quả thực thi và kiểm soát tốt các rủi ro trọng yếu, Công ty hoàn toàn có điều kiện để thực hiện thành công các mục tiêu đã đề ra, từng bước nâng cao vị thế và giá trị doanh nghiệp trong giai đoạn tới.

Từ góc độ của Thành viên Hội đồng quản trị độc lập, tôi cho rằng năm 2025 là năm Công ty đã cải thiện được hiệu quả, nhưng chưa phải là năm có thể xem là đã hoàn tất quá trình chuyển hóa sang tăng trưởng bền vững. Kết quả đạt được là tích cực, nhưng giai đoạn 2026 và các năm tiếp theo mới là giai đoạn kiểm chứng rõ nhất năng lực của Công

ty trong việc biến định hướng tái cấu trúc thành tăng trưởng thực chất và giá trị dài hạn cho cổ đông.

Xin trân trọng báo cáo Đại hội đồng cổ đông.

THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

đã ký

Đặng Đình Phúc

BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

Năm 2025 khép lại với nhiều dấu ấn quan trọng của kinh tế nước ta trong bối cảnh thế giới biến động mạnh, bất ổn gia tăng. Việt Nam ghi nhận tăng trưởng đạt đỉnh chu kỳ với GDP tăng 8.02% so với cùng kỳ, một trong những mức cao nhất trong gần ba thập kỷ – vượt xa mặt bằng khu vực khi tăng trưởng toàn cầu suy yếu, và áp lực tỷ giá trong nước. GDP bình quân 5.026 USD (khoảng 125,5 triệu VNĐ), chính thức đưa Việt Nam vào nhóm nước có thu nhập trung bình cao. Chỉ số lạm phát (CPI) là 3,31%, được kiểm soát tốt dưới mục tiêu Quốc hội đề ra (4%). Xuất khẩu đạt 475,04 tỷ USD tăng mạnh 17% so với năm 2024.Vốn FDI thực hiện 27,62 tỷ USD tăng 9%, đạt mức cao nhất trong vòng 5 năm qua.

Động lực từ Công nghiệp & Xây dựng: Ngành xây dựng tăng 9,62%, đóng góp lớn vào sự phục hồi nhờ việc đẩy mạnh các dự án hạ tầng chiến lược (đường cao tốc, sân bay).

Năm 2025 được đánh giá là năm bản lề khi thị trường bất động sản chính thức thoát khỏi giai đoạn đóng băng và bước vào chu kỳ hồi phục mạnh mẽ. Các bộ luật (Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Nhà ở) có hiệu lực đầy đủ đã giúp khơi thông pháp lý cho hàng loạt dự án. Điều này giúp nguồn cung trên thị trường tăng khoảng 20-30% so với năm 2024. Bất động sản đáp ứng nhu cầu thực (chung cư tầm trung) và Bất động sản công nghiệp là hai điểm sáng lớn nhất. Đặc biệt, tại các khu vực vệ tinh quanh TP.HCM, nhu cầu nhà ở cho chuyên gia và công nhân tăng cao. Giá bất động sản không giảm mà có xu hướng tăng nhẹ (khoảng 5-10%) ở những khu vực có hạ tầng hoàn thiện, do chi phí đền bù và tiền sử dụng đất theo khung giá mới tăng lên.

Nắm bắt được sự phát triển của nền kinh tế, Hội Đồng Quản Trị và Ban Tổng Giám đốc công ty đã phối hợp và cố gắng đưa ra các kế hoạch, phương án sản xuất kinh doanh phù hợp và đạt được hiệu quả cao. Sau đây, thay mặt Ban điều hành Công ty, Tôi xin báo cáo đến Quý cổ đông chi tiết kết quả các chỉ tiêu kinh doanh chính trong năm 2025; kế hoạch và định hướng của Công ty trong năm 2026.

PHẦN THỨ NHẤT
BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

1. Kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh

a) Kết quả sản xuất kinh doanh:

CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH NĂM 2025 (đồng)	THỰC HIỆN NĂM 2025 (đồng)	THỰC HIỆN NĂM 2024 (đồng)	TH2025/ TH2024 (%)	TH2025/ KH2025 (%)
Tổng doanh thu	2.798.704.964.253	2.439.848.593.392	1.142.912.321.115	213,54	87,21
Tổng chi phí	2.533.999.081.901	2.134.927.529.143	720.247.323.154	296,48	84,27
LNTT	264.705.882.352	304.921.064.249	422.664.997.961	72,22	115,31
LNST	239.373.850.695	263.113.957.789	410.809.926.371	64,11	110,03

Số liệu theo Báo cáo tài chính Tổng hợp năm 2025 đã kiểm toán

Doanh thu và lợi nhuận năm nay tăng mạnh so với năm trước, tổng doanh thu tăng 213,54% so với năm 2024 và đạt 87,21% so với kế hoạch.

Doanh thu năm nay mặc dù chỉ đạt 87,21% so với kế hoạch đề ra nhưng lợi nhuận lại tăng mạnh đạt được 110% so với kế hoạch, chủ yếu do lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Phố Sông Cấm – Hải Phòng, chuyển nhượng thành công các dự án bất động sản và hoạt động xây dựng, kinh doanh bê tông thành phẩm.

b) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (không bao gồm các khoản giảm trừ):

LĨNH VỰC	THỰC HIỆN NĂM 2025 *(đồng)*	THỰC HIỆN NĂM 2024 *(đồng)*	TH2025/TH 2024 (%)
Kinh doanh VLXD	237.860.164.394	25.774.399.076	922,85
Doanh thu bán thành phẩm	203.722.946.132	199.097.744.425	102,32
Bất động sản	936.269.861.676	781.165.947.792	119,86
Xây dựng	907.266.203.842	9.237.288.989	9821,78
Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.804.496.855	11.008.931.744	143,56
Tổng cộng	**2.300.923.672.899**	**1.026.284.312.026**	**224,20**

Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 936.269.861.676 đồng tăng 119,86% so với năm 2024 do chuyển nhượng thành công khu đất Hòa Lợi E15, dự án đất nền Phú Chánh, kinh doanh bán hết 100% dự án UniComplex.

Doanh thu hoạt động xây dựng đạt 907.266.203.842 đồng, tăng 9821,78% so với năm 2024, chủ yếu doanh thu tại công trình Khu 6 VietSing, công trình Nhà ở riêng lẻ Green City.

Hoạt động xây dựng của công ty phát triển mạnh trong năm 2025 kéo theo việc kinh doanh VLXD cũng tăng mạnh, doanh thu hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng đạt 237.860.164.394 đồng tăng 922,85% so với năm 2024.

Doanh thu hoạt động bán thành phẩm (bê tông trộn sẵn) đạt 203.722.946.132 đồng, tăng 102,32% so với năm 2024 nhờ chiến lược kinh doanh hiệu quả.

c) Cơ cấu chi phí:

Chỉ Tiêu	**Kế hoạch 2025** *(Đồng)*	**Thực hiện 2025** *(Đồng)*	**Thực hiện 2024** *(Đồng)*	**Tăng giảm so với năm 2024**	**% TH 2025/ KH 2025**
Giá vốn	2.207.163.284.542	1.799.932.475.424	475.007.992.442	378,93%	81,55%
Chi phí bán hàng, QLDN	170.344.288.369	156.668.599.467	119.695.770.663	130,89%	91,97%
Chi phí tài chính	156.491.508.990	150.599.762.666	161.176.386.426	93,44%	96,24%
Chi phí khác		28.181.144.521	5.093.430.623	553,28%	
Tổng cộng	**2.533.999.081.901**	**2.135.381.982.078**	**720.247.323.154**	**296,48%**	**84,27%**

Nhìn tổng quan, tỷ lệ chi phí năm 2025 đạt 84,27% kế hoạch đã đề ra và tăng 296,48% so với năm 2024.

d) Về công tác Tổ chức - Nhân sự

Tiếp tục thực hiện chủ trương tái cơ cấu, tinh gọn bộ máy nhân sự, xây dựng bộ máy nhân sự hiệu quả hơn

Về cơ cấu tổ chức: Đã chuẩn hóa Sơ đồ tổ chức công ty và Sơ đồ tổ chức - Chức năng nhiệm vụ của 06 phòng/ban và 2 Xí nghiệp trực thuộc.

Về Hệ thống Lương- hệ thống Kpi:

- Qua 5 năm xây dựng vận hành và cải tiến liên tục, bên cạnh những mặt hiệu quả tích cực mà Kpi đã mang lại cho hệ thống quản lý nhân sự tiền lương, thì cũng đã bộc lộ một số hạn chế nhất định không mong muốn khi một bộ phận NLĐ có biểu hiện "đối phó" và xem Kpi như một hình thức chế tài trừ lương của NLĐ.
- Sau khi tiếp thu ý kiến của các Đơn vị về công tác vận hành Kpi, nên ngay tư đầu năm 2024, Phòng HCNS đã tham mưu HĐQT-TGĐ và đã được đồng thuận phê duyệt chủ trương cải tiến lại lương 3P thành lương 2P, trong đó P1+P2 là tiền lương của CBNV, riêng P3 được tách thành lương hiệu quả như một phần thưởng cho NLĐ khi công ty có lãi và NLĐ đạt kết quả Kpi.
- Vậy lương P3 (Kpi) nay là "Một khoản thu nhập tăng thêm của NLĐ" và không ảnh hưởng đến tiền lương theo HĐLĐ của họ. Theo đó, Công ty sẽ hình thành Quỹ lương hiệu quả kinh doanh của NLĐ được xem xét chi hàng quý. Khi Công ty/Đơn vị/Cá nhân đạt kết quả Kpi cao nhất định thì NLĐ được xem xét chi trả 1 khoản thu nhập (khoản 1 tháng lương/quý theo HĐLĐ và kết quả Kpi). Điều này góp phần thay đổi tư duy tích cực và tính chủ động của NLĐ khi tham gia vận hành hệ thống Kpi, phát huy tích cực và hiệu quả của Kpi trên toàn công ty.

Về tình hình và chính sách đối với người lao động

- Tính đến thời điểm 31/12/2025 tổng số lao động là 310 người.
- Tình hình thực hiện Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm thất nghiệp, Bảo hiểm y tế cho người lao động: đạt tỷ lệ 100%/tổng số lao động.
- Tổng tiền lương chi trả trong năm 2025 là 105.270.240.516 đồng, tăng 42% so với năm 2024. Lương bình quân đạt 14.302.635 đồng/người/tháng, tăng 10% so với năm 2024. Thu nhập bình quân đạt 25.260.787 đồng/người/tháng, tăng 38% so với năm 2024
- Bên cạnh đó, từ tháng 10/2025 tiền ăn giữa ca hàng tháng người lao động còn được công ty tăng thêm (từ 730.000 lên 1.500.000 đồng/người).
- Về chi trả tiền thưởng: Trong năm 2025, tình hình kinh tế có nhiều phục hồi, tình hình sản xuất kinh doanh của công ty cũng đạt nhiều thành tựu đáng kể, nên ngoài tiền lương hàng tháng, Công ty vẫn chi trả đầy đủ lương tháng 13 bằng 1 tháng lương (số tiền 4,5 tỷ đồng) và 1 tháng lương hiệu quả vào dịp Tết (số tiền 4,624 tỷ đồng).

Về công tác đào tạo bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ: Tổ chức được 12 khóa đào tạo cho NLĐ với kinh phí tổ chức là 238.740.000 đồng.

e) Công tác số hóa và ứng dụng khoa học công nghệ vào hệ thống quản lý

Tiếp tục theo xu hướng phát triển và ứng dụng khoa học công nghệ vào hoạt động quản lý, năm 2025 công ty cũng tiếp tục áp dụng các phần mềm: Hệ thống trình ký và phê duyệt hồ sơ qua hệ thống văn phòng điện tử Becawork; Hệ thống phần mềm quản trị doanh nghiệp FAST vào hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; hệ thống phần mềm vận hành trạm trộn Bêtông Hoàng Thịnh.

Hết phần thứ nhất./.

PHẦN THỨ HAI

PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

I. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

Năm 2026 được xác định là năm bản lề, mở đầu cho "Kỷ nguyên vươn mình" với mục tiêu tăng trưởng đầy tham vọng. Mục tiêu tăng trưởng kinh tế năm 2026 được Quốc hội giao từ 10% trở lên, GDP bình quân đầu người 5.400-5.500 USD, đây là cột mốc quan trọng giúp Việt Nam củng cố vị thế trong nhóm nước thu nhập trung bình cao. Lạm phát kiểm soát ở mức khoảng 4,5%.

Với định hướng trên, TP.HCM đã đặt ra những mục tiêu đầy tham vọng cho năm đầu tiên của nhiệm kỳ 2025-2030:

- **Tăng trưởng GRDP:** Mục tiêu đạt từ **10% - 11%**. Kết quả 2 tháng đầu năm 2026 đã cho thấy sự khởi đầu thuận lợi khi nhiều chỉ số vượt bậc so với cùng kỳ.
- **GRDP bình quân đầu người:** Ước đạt khoảng **9.500 - 10.000 USD**, củng cố vị thế đầu tàu kinh tế và trung tâm tiêu dùng lớn nhất cả nước.

Năm 2026 được dự báo là thời điểm kinh tế khu vực phía Bắc TP. HCM bước vào giai đoạn phát triển mạnh mẽ nhờ sự hội tụ của hạ tầng hoàn thiện, làn sóng FDI công nghệ cao và các bộ luật mới đi vào thực thi ổn định.

Dựa trên những kết quả đạt được trong năm 2025 và những dự đoán đầy triển vọng phát triển của nền kinh tế trong năm 2026, Công ty TDC đã xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh cho năm 2025 cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2026 (đồng)	Thực hiện 2025 (đồng)	Tăng giảm so với thực hiện năm 2025 (%)
Tổng doanh thu	3.617.202.896.954	2.439.848.593.392	148,21%
Tổng chi phí	3.262.481.499.273	2.134.927.529.143	152,78%
Lợi nhuận trước thuế	354.721.397.681	304.921.064.249	116,21%
Lợi nhuận sau thuế	272.984.426.579	263.113.957.789	103,65%

II. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN NĂM 2026

Năm 2026, thị trường kinh tế dự đoán có nhiều biến động theo hướng phát triển mạnh mẽ, Ban Lãnh đạo Công ty sẽ cố gắng nắm bắt những điểm thuận lợi trong năm và đưa ra những giải pháp tạo ra sự chuyển biến tích cực mang giá trị nhất định cho TDC và cổ đông. Công ty TDC vẫn tiếp tục duy trì chiến lược kinh doanh đa ngành nghề dựa vào nguồn lực nội tại của mình. Đặt trọng tâm vào ba lĩnh vực chính: bất động sản, x[illegible]g

hạ tầng kỹ thuật, và sản xuất bê tông thương phẩm với mục tiêu xây dựng một nền tảng vững chắc cho sự phát triển lâu dài trong tương lai.

1. Đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Thị trường Bất động sản đang bước vào chu kỳ phục hồi mạnh mẽ nhưng có sự phân hóa. Các dự án đáp ứng nhu cầu thực (nhà ở xã hội, căn hộ tầm trung) và bất động sản công nghiệp tại các thủ phủ như khu vực Tây Bắc Tp. HCM (Bình Dương cũ) sẽ dẫn dắt thị trường.

Với quỹ đất được tích luỹ, TDC sẽ hoàn thiện pháp lý, xây dựng hoàn thiện hạ tầng, tận dụng tình hình bất động sản hồi phục và phát triển trong năm 2026 cũng như xu hướng bất động sản, nhu cầu ở thật của khách hàng, Ban lãnh đạo TDC xây dựng phương hướng kế hoạch kinh doanh bất động sản cụ thể như sau:

(a) Dự án chung cư TDC Plaza:

- TDC Plaza tọa lạc ở vị trí tuyệt đẹp trong quy hoạch "Thành phố mới Bình Dương" thuộc Khu Liên Hợp Công Nghiệp – Dịch Vụ - Đô Thị Bình Dương.
- Quy mô dự án: Khu căn hộ cao cấp, với 5 Block nhà cao 21 tầng, TDC Plaza được thiết kế tuyệt đẹp, phù hợp với cảnh quan khu vực tạo nên tổng thể kiến trúc hài hòa và độc đáo. Dự án đã triển khai và kinh doanh bán hết 1 Block E, năm 2026 sẽ tiến hành đầu tư xây dựng và mở bán 974 căn hộ với doanh thu ghi nhận trong năm 2026 là 1.900 tỷ đồng. Và đây là nguồn doanh thu chủ lực của hoạt động kinh doanh bất động sản trong năm 2026 của TDC.

(b) Dự án Uni - Complex

- Dự án đã bán hết trong năm 2025, năm 2026 tiến hành thu tiền theo tiến độ hợp đồng và ghi nhận doanh thu khoảng 144 tỷ đồng.

(c) Hoạt động cho thuê và môi giới bất động sản

- Trong năm 2026, TDC duy trì hoạt động cho thuê bất động sản và đẩy mạnh hoạt động môi giới bất động sản với tổng doanh thu khoảng 9 tỷ đồng.

Ngoài các dự án trên, TDC cũng đầu tư và hoàn thiện pháp lý các lô đất tại KDC TDC Hòa Lợi (E19, E16) và bổ sung thêm quỹ đất để làm tiền đề phát triển bất động sản cho năm 2027, 2028 và các năm sau.

2. Đối với lĩnh vực xây dựng

Theo định hướng tái cơ cấu các lĩnh vực hoạt động của công ty trong năm 2026, lĩnh vực hoạt động kinh doanh ở mảng xây dựng được công ty đặt nhiều kỳ vọng với kế hoạch doanh thu năm 2026 là 1.145 tỷ đồng. Nguồn thu chủ yếu đến từ các dự án đã khởi động từ cuối năm 2024 gồm công trình Khu tái định cư Hòa Lợi (Green City) và Công trình Chung cư cao tầng Khu 6 Việt Sing thuộc dự án Nhà ở An sinh xã hội – Khu 6 Việt Sing.

Về năng lực pháp lý và nhân sự của Phòng Xây dựng đảm bảo khả năng thi công đồng thời nhiều dự án:

- Nhân sự: Đội ngũ Phòng Xây dựng có chuyên môn kỹ thuật tốt, năng động, đảm bảo năng lực triển khai dự án.
- Pháp lý: Công ty TDC đã được cấp đầy đủ các chứng chỉ:
    - Thi công công trình dân dụng & công nghiệp Hạng II
    - Thi công công trình giao thông Hạng II
    - Hạ tầng kỹ thuật thoát nước Hạng II
    - Tư vấn giám sát:
    - Dân dụng & công nghiệp Hạng III
    - Giao thông Hạng III

Quý 1/2026, Công ty TDC đã thực hiện ký kết hợp đồng Thi công các hạng mục hạ tầng cơ sở (San nền; thoát nước mưa, Mương thoát nước B1000 cuối tuyến; Cửa xả; Thoát nước thải; Phần lòng đường giao thông; Vỉa hè; Sơn và biển báo; Hành lang sau nhà) công trình Khu nhà ở Lộc Phú Gia (Giá trị hợp đồng khoảng 194 tỷ đồng), thời gian hoàn thành 300 ngày kể từ ngày tính tiến độ thi công (dự kiến hoàn thành Quý 1 năm 2027).

Cơ cấu doanh thu của lĩnh vực xây dựng trong năm 2026 cụ thể như sau:

- Đối với các công trình ngoài, trong năm 2026 tiếp tục thi công hoàn thiện các dự án:
    - Khu tái định cư Hòa Lợi (Green City): doanh thu 424 tỷ đồng.
    - Chung cư cao tầng Khu 6 Việt Sing thuộc dự án Nhà ở An sinh xã hội – Khu 6 Việt Sing: doanh thu 525 tỷ đồng.
    - Nhà ở An sinh xã hội – Khu 2 Việt Sing: doanh thu 97 tỷ đồng.
    - Nhà ở An sinh xã hội – Khu 7 Việt Sing: doanh thu 97 tỷ đồng.
    - Thi công xây dựng hạ tầng đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải công trình Khu nhà ở Lộc Phú Gia: doanh thu 130 tỷ đồng.
    - Đối với các công trình do Công ty đầu tư:
    - Tiếp tục Thi công xây dựng phần khung thô và hoàn thiện ngoài nhà 104 căn thuộc Lô N4 đến N12, Lô Q2, Q3, Q5, Q6, Q7, Q8, Thi công hoàn thiện công viên, vỉa hè công trình phố thương mại Uni town. Dự kiến hoàn thành bàn giao đến hết Quý 3/2026.
    - Triển khai xây dựng phần khung và hoàn thiện ngoài nhà 113 căn công trình Khu dân cư TDC Hòa Lợi HL – D13, HL – E1, HL – D12. Dự kiến hoàn thành bàn giao đến hết Quý 4/2026.

3. Đối với lĩnh vực sản xuất bê tông thương phẩm

Trong năm 2026, TDC đặt trọng tâm vào việc tái cấu trúc mở rộng công suất để cung ứng bê tông thương phẩm ra thị trường nhằm đáp ứng nhu cầu rất cao theo chính sách tăng cường đầu tư công của Chính Phủ. Tập trung nguồn lực vào việc cải tiến và nghiên cứu phát triển các sản phẩm bê tông thương mại, tìm kiếm nguồn nguyên liệu mới để giảm chi phí nhưng vẫn đảm bảo chất lượng. Đồng thời, Công ty sẽ không ngừng thử nghiệm và triển khai các công nghệ hiện đại vào quy trình sản xuất bê tông để nâng cao khả năng cạnh tranh trên thị trường. TDC tiếp tục thực hiện các cơ chế linh hoạt trong việc chi hoa hồng bê tông và cung cấp hạn mức công nợ cho khách hàng nhưng vẫn đảm bảo được việc thu hồi công nợ bằng hình thức thực hiện bảo lãnh thanh toán hoặc thanh toán trước.

Mục tiêu của TDC trong năm 2026 là tiếp tục duy trì vị thế thương hiệu về chất lượng, số lượng, giá cả và phong cách phục vụ trên thị trường tại khu vực phía Tây Bắc Thành phố Hồ Chí Minh (Bình Dương cũ), các khu công nghiệp trên địa bàn và khu vực tỉnh Đồng Nai (Bình Phước cũ). Chú trọng xây dựng và chăm sóc quan hệ với các đối tác ch

lâu năm và trung thành với Công Ty. Song song đó tăng cường chi phí cho hoạt động tiếp thị thương hiệu, giao lưu gặp gỡ với khách hàng tiềm năng qua các buổi hội thảo, hội nghị…. trong khu vực.

Trong năm 2026, Bê tông TDC đặt kế hoạch đạt được doanh thu là 412 tỷ đồng, đương tương với khoảng 324.000 m3 bê tông được tiêu thụ trên thị trường. Với mục tiêu đẩy mạnh hoạt động xây dựng trong năm 2026, Bê tông cũng phải hoạt động tối đa công suất để đảm bảo sản lượng cung cấp cho các công trình lớn mà TDC đang thi công xây dựng như công trình TDC PLAZA do TDC làm chủ đầu tư. Công trình hạ tầng khu nhà ở Lộc Phú Gia, công trình hạ tầng KCN Đại Đăng do TDC làm tổng thầu. Công trình nhà ở ASXH khu 2, khu 7 VietSing do Tập đoàn Becamex làm chủ đầu tư. Các công trình trong hệ sinh thái Tập đoàn Becamex như Đường vành đai 4, Đường cao tốc Chơn Thành – Thủ Dầu Một... Ngoài ra, Bê tông TDC còn phải đảm bảo cung cấp đủ sản lượng, chất lượng cho các khách hàng truyền thống và khách hàng mới để khẳng định vị thế, tăng sản lượng tiêu thu, dần chiếm lĩnh thị trường bê tông tươi tại khu vực phía Bắc TP. HCM (Bình Dương cũ) và khu vực Đồng Nai (Bình Phước cũ).

4. Đối với công tác ra sổ cho khách hàng các dự án

Trong năm 2025, Ban Tổng Giám đốc và các đơn vị chuyên môn đã tích cực làm việc với các Sở Ban ngành và các bên liên quan để hoàn thiện hồ sơ pháp lý cho khách hàng.

Kết quả thực hiện, Công ty đã hoàn thành ra 1.248 sổ cho khách hàng tại các dự án: Khu dân cư 5C Bàu Bàng; Khu TDC Phú Chánh B, C, D; Nhà ở công nhân Bàu Bàng; Phố thương mại Unitown. Đất nền: D2&D2A; Moon River; Cocoland; C7-C8A; Mỹ Phước 2; Làng đại học Thủ Dầu Một.

Dự kiến trong năm 2026, công ty sẽ tập trung ra sổ cho 999 căn/nền thuộc các dự án nhà ở và đất nền của các dự án cũ như: Westernland; Rubyland; Chung cư Phú Mỹ; Cocoland; Moon River; C7&C8A; Làng đại học Thủ Dầu Một, Khu TDC Phú Chánh B; Mỹ Phước 2 và các dự án gần đây như: KDC TDC Hòa Lợi, TDC Plaza và Phố thương mại Unitown.

Trên đây là báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025, kế hoạch và định hướng phát triển của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương trong năm 2026. Kính trình Quý Cổ đông./.

TỔNG GIÁM ĐỐC

ĐOÀN VĂN THUẬN

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT VỀ TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2025
(Trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026)

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020;

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ của Ban kiểm soát (BKS) đã được quy định trong Điều lệ Công ty cổ phần Kinh Doanh & Phát Triển Bình Dương ("Công ty" hoặc "TDC") và Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát;

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty cổ phần Kinh Doanh & Phát Triển Bình Dương đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C;

Ban kiểm soát xin báo cáo tình hình và kết quả hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2025 như sau:

I. Hoạt động của Ban kiểm soát

Ban kiểm soát Công ty cổ phần Kinh Doanh & Phát Triển Bình Dương nhiệm kỳ 2024-2029 gồm 3 thành viên:

- Ông Nguyễn Hải Hoàng Trưởng ban
- Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan Thành viên
- Bà Huỳnh Thị Quế Anh Thành viên

Trong năm 2025, Ban kiểm soát tập trung các công việc sau:

- Thực hiện dự thảo báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của Công ty.
- Giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban điều hành trong việc triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh; chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ; mua lại một phần trái phiếu doanh nghiệp; triển khai phương án phân phối lợi nhuận được ĐHĐCĐ thông qua theo đúng thẩm quyền và quy định của pháp luật, đảm bảo lợi ích cổ đông;
- Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính 6 tháng đầu năm 2025 của công ty, thẩm tra báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2025 của Công ty và kết quả hoạt động của các đơn vị có vốn góp của TDC;
- Định kỳ kiểm tra các giao dịch liên quan phát sinh và việc chấp hành công bố thông tin của Công ty theo các quy định hiện hành.

II. Kết quả giám sát tình hình hoạt động và tài chính của công ty

a. Kết quả kinh doanh năm 2025:

- Số liệu tổng hợp được kiểm toán

ĐVT: tỷ đồng

Chỉ tiêu chính	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	TH2025/ KH2025	Tăng trưởng so với TH2024
Tổng doanh thu	1.142,9	2.798,7	2.440	87%	+113%
Tổng chi phí	720,2	2.533,9	2.135	84%	+196%
Lợi nhuận trước thuế	422,7	264,7	305	115%	-28%
Lợi nhuận sau thuế	410,8	239,3	263	110%	-36%

Nguồn: BCTC tổng hợp kiểm toán năm 2025 của TDC

- Số liệu hợp nhất được kiểm toán

ĐVT: tỷ đồng

Chỉ tiêu chính	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	TH2025/ KH2025	Tăng trưởng so với TH2024
Tổng doanh thu	1.308,7	3.139,4	2.667	85%	+104%
Tổng chi phí	877,6	2.856,8	2.344	82%	+167%
Lợi nhuận trước thuế	431,1	282,6	323	114%	-25%
Lợi nhuận sau thuế	417,4	253,7	278	109%	-33%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2025 của TDC

Kinh tế Việt Nam tăng trưởng ấn tượng 8,02% năm 2025 trong bối cảnh căng thẳng thương mại và thuế quan toàn cầu. Năm vừa qua, Chính Phủ tiếp tục đẩy mạnh đầu tư công về hạ tầng giao thông, giữ lãi suất và tỷ giá ổn định, gia hạn một số chính sách thuế hỗ trợ doanh nghiệp và kích thích tiêu dùng. Đặc biệt, việc hợp nhất các tỉnh thành được triển khai từ tháng 7/2025 và nhiều Luật quan trọng sửa đổi trong năm 2025 như Luật Đất Đai, Luật Đầu tư, Luật quản lý và đầu tư vốn Nhà nước tại doanh nghiệp kỳ vọng sẽ tạo ra sức bật mới và dư địa phát triển trong trung và dài hạn cho lĩnh vực phát triển Bất động sản (BĐS) và xây dựng của TDC.

Về kết quả SXKD năm 2025, hoạt động xây dựng đóng góp lớn nhất về doanh thu với tỷ lệ 40% trong cơ cấu. Doanh thu xây dựng năm 2025 đạt 907 tỷ đồng, tăng 99 lần so với năm 2024 nhờ có nhiều hợp đồng thi công lớn như dự án nhà ở Green City, NOXH Việt Sing. Tuy nhiên, kết quả mảng xây dựng mới đạt 70% kế hoạch đề ra là nguyên nhân chính dẫn đến doanh thu toàn công ty năm 2025 không đạt kế hoạch. Biên lãi gộp bình quân mảng xây dựng khoảng 8%.

Thứ hai là mảng BĐS với doanh thu đạt 891 tỷ đồng, tăng 17% chiếm tỷ lệ 39% trong cơ cấu doanh thu. Các dự án BĐS chính ghi nhận trong kỳ là Uni Town, Phú Chánh C,D. Đây là lĩnh vực dẫn dắt tăng trưởng lợi nhuận của TDC, đóng góp 75% lợi nhuận gộp toàn công ty. Tiếp theo, mảng cung cấp bê tông đối mặt cạnh tranh ngày càng cao, khan hiếm nguồn cung vật liệu xây dựng và biến động giá cả đầu vào đã ảnh hưởng sản lượng cung cấp và hiệu quả. Cụ thể, doanh thu bê tông năm 2025 đạt gần 204

tăng nhẹ 2,5% nhưng hiệu quả đóng góp giảm 30% so với năm 2024. Các hoạt động cung cấp vật liệu xây dựng và các dịch vụ khác đóng góp phần doanh thu còn lại với hiệu quả không đáng kể. Không kém phần quan trọng, doanh thu tài chính năm 2025 ghi nhận 180,7 tỷ đồng, tăng 35% so với năm 2024 từ lợi nhuận được chia từ dự án hợp tác kinh doanh với VSIP Hải Phòng tăng.

Đối với công tác quản lý chi phí, năm vừa qua tổng chi phí quản lý và bán hàng của TDC là 157 tỷ đồng, tăng 31 tỷ so với năm 2024 phần lớn đến từ chi phí hoa hồng tăng do đẩy mạnh bán hàng BĐS. Tỷ lệ chi phí quản lý và bán hàng trên doanh thu thuần được kiểm soát ở mức 7% giảm so với 12% năm 2024. Bên cạnh đẩy mạnh kinh doanh, TDC cũng triển khai tăng vốn điều lệ để tái cơ cấu nguồn vốn theo hướng lành mạnh hơn. Cụ thể, TDC đã tất toán khoản trái phiếu 700 tỷ đồng cho trái chủ và giảm tỷ lệ Tổng nợ/ VCSH từ 3 lần xuống 1,68 lần cuối năm 2025. Tuy vậy, áp lực thanh khoản ngắn hạn đối với công ty còn rất lớn đòi hỏi việc tái cấu trúc nguồn vốn cần phải đẩy mạnh hơn nữa thời gian tới. Nhờ đẩy mạnh kinh doanh các dự án và kiểm soát chi phí, tổng doanh thu riêng năm 2025 kiểm toán của TDC đạt 2.440 tỷ đồng hoàn thành 87% kế hoạch và Lợi nhuận sau thuế riêng kiểm toán đạt 263 tỷ đồng, hoàn thành 110% kế hoạch.

Hoạt động kinh doanh của TDC chủ yếu tập trung tại công ty mẹ, vì vậy kết quả kinh doanh hợp nhất không có biến động nhiều so với kết quả công ty mẹ. Theo BCTC hợp nhất kiểm toán, Tổng doanh thu hợp nhất năm 2025 của TDC đạt 2.667 tỷ đồng hoàn thành 85% kế hoạch và Lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 278 tỷ đồng hoàn thành 109% kế hoạch.

b. Về tình hình tài chính

STT	Chỉ tiêu tài chính tổng hợp	Đơn vị	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 31/12/2025
1	**Cơ cấu tài sản và nguồn vốn**			
1.1	Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	41	54
1.2	Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	59	46
1.3	Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu (VCSH)	Lần	3,08	1,68
1.4	Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	75	63
2	**Hiệu quả kinh doanh**			
2.1	Vòng quay hàng tồn kho	Lần	1,28	6,05
2.2	Vòng quay phải thu khách hàng	Lần	1,77	2,10
2.3	Vòng quay phải trả nhà cung cấp	Lần	0,72	2,62
2	**Khả năng thanh toán**			
2.1	Khả năng thanh toán hiện hành = Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	Lần	0,57	0,89
2.2	Khả năng thanh toán nhanh = (Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	0,45	0,80
3	**Hệ số khả năng sinh lời**			

3.1	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/VCSH (ROE)	%	41,28	19,56
3.2	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	%	9,46	6,06

Nguồn: BCTC tổng hợp kiểm toán năm 2025 của TDC

Tại thời điểm kết thúc năm tài chính 2025, Tổng tài sản TDC là 4.395 tỷ, tăng 2% so với thời điểm đầu năm. Cơ cấu tài sản của công ty có sự thay đổi tích cực khi tỷ trọng tài sản ngắn hạn tăng từ 41% lên 54% do tập trung vào các hoạt động kinh doanh cốt lõi nhằm đẩy mạnh doanh thu (doanh thu thuần đạt 2.256 tỷ đồng, tăng hơn gấp đôi so với năm trước). Tốc độ thu hồi nợ từ khách hàng đã được cải thiện đáng kể với vòng quay tăng từ 1,77 lên 2,10 lần. Đồng thời, vòng quay hàng tồn kho tăng mạnh từ 1,28 lên 6,05 lần do khả năng hấp thụ thị trường tốt, góp phần vào việc luân chuyển vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh.

Dù kinh doanh có lãi, TDC vẫn đối mặt với áp lực thanh khoản ngắn hạn khi các hệ số thanh toán hiện hành (0,89 lần) và thanh toán nhanh (0,80 lần) đều đang ở dưới ngưỡng an toàn (< 1.0). Do đó, ưu tiên trong thời gian tới là phải tiếp tục cân đối lại dòng tiền và thu xếp thêm nguồn vốn để đảm bảo an toàn thanh toán.

Trong năm, TDC đã cải thiện cấu trúc tài chính thông qua việc tăng vốn điều lệ và tất toán dứt điểm 700 tỷ đồng trái phiếu. Theo đó, chỉ số đòn bẩy tài chính (Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu) đã giảm mạnh từ 3,08 lần xuống còn 1,68 lần. Mặc dù áp lực nợ vay vẫn chiếm phần lớn tài sản, nhưng sự sụt giảm của nợ phải trả đã từ 75% xuống 63% tổng nguồn vốn, đã giúp TDC giảm áp lực trả lãi và tự chủ hơn về nguồn vốn cho các hoạt động kinh doanh.

Dù doanh thu tăng trưởng mạnh, tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) lại giảm từ 41,28% xuống còn 19,56%. Nguyên nhân chính đến từ việc biên lợi nhuận thấp và chi phí tài chính (lãi vay) vẫn còn ở mức cao và tác động từ việc tăng vốn điều lệ lên hơn 1.272 tỷ đồng cần thời gian hấp thụ vốn.

III. Kết quả kiểm tra giám sát của Ban kiểm soát đối với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc

1. Về giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc.

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã tiến hành 20 cuộc họp và ban hành 20 Nghị quyết. Nội dung chủ yếu của các Nghị quyết về việc phê duyệt chủ trương giao dịch với các tổ chức liên quan; vay vốn cho sản xuất kinh doanh; chào bán cổ phiếu tăng vốn; phương án mua lại trái phiếu, ….

Ban kiểm soát giám sát việc ban hành các nghị quyết của Hội đồng quản trị theo đúng chức năng nhiệm vụ quy định, việc triển khai thực hiện Nghị quyết HĐQT về HĐ SXKD của Ban TGĐ. Ban kiểm soát được mời tham gia các cuộc họp Hội đồng quản trị và cho ý kiến kịp thời đối với các vấn đề liên quan đến lợi ích của công ty.

2. Về giao dịch với các tổ chức liên quan

Hội đồng quản trị ban hành NQ số 01/NQ-HĐQT Ngày 10/01/2025 với nội dung thông qua ký kết và thực hiện các hợp đồng/giao dịch giữa công ty với người có liên quan trong năm 2025 theo quy định Điều 167 Luật doanh nghiệp năm 2020. Trong năm 2025, Công ty phát sinh các giao dịch với tổ chức có liên quan về nội dung cung cấp dịch vụ, mua bán hàng hóa, thi công công trình, thuê mặt bằng… Chi tiết các giao dịch này được công bố tại Phụ lục II Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2025.

Đánh giá: Các giao dịch trong năm 2025 được thông qua theo đúng thẩm quyền và thực hiện công bố thông tin theo đúng quy định.

3. Thẩm định báo cáo tài chính năm 2025

Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty được lập theo đúng chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và đã được Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn A&C chấp nhận toàn phần.

Đánh giá: Ban kiểm soát thống nhất số liệu báo cáo tài chính kiểm toán của TDC năm 2025.

4. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa BKS, HĐQT và Ban TGĐ năm 2025

Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc đã phối hợp chặt chẽ trong công tác quản lý, kiểm soát rủi ro, điều hành hoạt động của doanh nghiệp.

Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các phòng ban Công ty đã tạo điều kiện thuận lợi cho Ban kiểm soát trong việc thu thập thông tin tài liệu, các nghị quyết cũng như các báo cáo về hoạt động kinh doanh một cách đầy đủ và kịp thời, phục vụ công tác kiểm tra giám sát theo quy định tại Điều lệ công ty.

- Thù lao của Ban kiểm soát năm 2024 (được chi trả trong năm 2025): không có.

Trên đây là nội dung báo cáo của Ban kiểm soát về tình hình hoạt động của Công ty CP Kinh Doanh và Phát Triển Bình Dương trong năm 2025, kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

TM.BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN

NGUYỄN HẢI HOÀNG

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG
Số 26-27 Lô I, Đồng Khởi,
P. Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh
0274 2220666
tdc@becamextdc.com.vn

Số: 01/TTr-HĐQT

TP.Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 04 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v thông qua báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán.
Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty Cổ Phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương.

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020, sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Căn cứ vào Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương hiện hành;

Căn cứ vào Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 của Công ty đã được đơn vị kiểm toán độc lập là Công ty Cổ phần Kiểm toán và Tư vấn A&C tiến hành kiểm toán.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 với những nội dung như sau:

1. Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán (các chỉ tiêu chính), bao gồm:

❖ **Kết quả kinh doanh theo số liệu BCTC Tổng hợp năm 2025**

Stt	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025 (đồng)	Thực hiện 2025 (đồng)	TH/KH 2025 %
1	Tổng doanh thu	2.798.704.964.253	2.439.848.593.392	84
2	Tổng chi phí	2.533.999.081.900	2.134.927.529.143	87
3	Tổng LN trước thuế	264.705.882.352	304.921.064.249	115
4	Lợi nhuận sau thuế	239.373.850.696	263.113.957.789	110
5	Tỷ lệ cổ tức dự kiến	8%	8%	100

Ghi chú: Kết quả kinh doanh theo Báo cáo tổng hợp đã kiểm toán.

❖ **Kết quả kinh doanh theo số liệu BCTC Hợp nhất năm 2025**

STT	CHỈ TIÊU	Kế hoạch 2025 (đồng)	Thực hiện 2025 (đồng)	TH/KH 2025 %
1	Tổng doanh thu	3.139.493.589.545	2.667.293.646.149	85
2	Tổng chi phí	2.856.826.719.108	2.343.882.977.088	82
3	Tổng LN trước thuế	282.667.870.468	323.410.669.061	114
4	Lợi nhuận sau thuế	253.743.441.188	278.481.342.156	110

Ghi chú: Kết quả kinh doanh theo Báo cáo hợp nhất đã kiểm toán năm 2025.

Toàn văn Báo cáo tài chính tổng hợp và hợp nhất năm 2025 sau kiểm toán được đăng tải trên Website Công ty: becamextdc.com.vn và đã được công bố thông tin theo quy định.

2. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch (đồng)	Thực hiện (đồng)	TH/KH %
1	**Tổng lợi nhuận phân phối**	**239.373.850.695**	**194.007.290.535**	81
	Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*0*	*(69.106.667.254)*	
	Lợi nhuận sau thuế năm 2025	**239.373.850.695**	**263.113.957.789**	110
2	**Trích lập quỹ:**	**112.505.709.827**	**62.082.332.972**	55
	Quỹ Đầu tư Phát triển (25%/LNST) *Kế hoạch (40%)*	95.749.540.278	48.501.822.634	50
	Quỹ khen thưởng, phúc lợi (5%LNST)	11.968.692.535	9.700.364.527	81
	Thù lao HĐQT, BKS, Thư ký công ty (2%LNST)	4.787.477.014	3.880.145.811	81
3	**Tổng lợi nhuận còn lại sau khi trích lập quỹ (1) - (2):**	**126.868.140.868**	**131.924.957.563**	103
4	**Chi trả cổ tức: 8%**	**101.782.400.000**	**101.782.400.000**	100
5	**Lợi nhuận còn lại chưa phân phối (3) - (4):**	**25.085.740.868**	**30.142.557.563**	120

Trên đây là những chỉ tiêu Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán và Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025. Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Đã ký

Quảng Văn Viết Cương

Số: 02/TTr-HĐQT

TP.Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 04 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026, kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty Cổ Phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020, sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Căn cứ vào Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương hiện hành;

Căn cứ vào kết quả kinh doanh năm 2025 và dự báo thị trường năm 2026,

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh và phân phối lợi nhuận cho năm tài chính 2026 với những nội dung như sau:

1. Kế hoạch sản xuất kinh doanh 2026 của Công ty mẹ

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2026 (đồng)	Thực hiện 2025 (đồng)	KH2026/ TH2025 (%)
1	Tổng doanh thu	3.617.202.896.954	2.439.848.593.392	148
2	Tổng chi phí	3.262.481.499.273	2.134.927.529.143	153
3	Lợi nhuận trước thuế	354.721.397.681	304.921.064.249	116
4	Lợi nhuận sau thuế	272.984.426.579	263.113.957.789	104
5	Tỷ lệ chia cổ tức	10%	8%	125

2. Kế hoạch sản xuất kinh doanh hợp nhất năm 2026

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2026 (đồng)	Thực hiện 2025 (đồng)	KH2026/ TH2025 (%)
1	Tổng doanh thu	3.933.804.130.633	2.667.293.646.149	147
2	Tổng chi phí	3.557.551.886.564	2.343.882.977.088	152
3	Lợi nhuận trước thuế	376.252.244.069	323.410.669.061	116
4	Lợi nhuận sau thuế	290.209.103.690	278.481.342.156	104

3/ Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026

STT	CHỈ TIÊU	TỶ LỆ
1	Trích lập Quỹ ĐTPT	40%/LNST
2	Trích lập Quỹ Phúc lợi	5%/LNST
3	Trích lập Quỹ khen thưởng Ban Điều Hành	2%/LNST
4	Trích thù lao HĐQT, BKS, Thư ký Công ty	2%/LNST
5	Tỷ lệ chi trả cổ tức	≥10%/VĐL

Trên đây là nội dung kế hoạch sản xuất kinh doanh và phân phối lợi nhuận cho năm tài chính 2026. Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH
Đã ký

Quảng Văn Viết Cương

Số: 03/TTr-HĐQT

TP.Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 04 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v phê duyệt chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký Công ty năm 2025 và đề xuất mức thù lao cho năm tài chính 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty Cổ Phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020, sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Căn cứ vào Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương hiện hành;

Căn cứ vào kết quả kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026,

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua các nội dung như sau:

1. Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và thư ký Công ty năm 2025.

Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương chi trả mức thù lao cho Hội đồng quản tri, Ban Kiểm soát và Thư ký Công ty năm 2025 là 2%/lợi nhuận sau thuế tương đương **3.880.145.811 đồng**. Ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị quyết định mức chi trả cụ thể cho từng thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và thư ký Công ty.

2. Thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và thư ký Công ty năm 2026.

Căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm tài chính năm 2026 của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương và yêu cầu công tác quản trị, giám sát các hoạt động kinh doanh trong năm tài chính 2026, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt mức thù lao cho Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Thư ký công ty năm tài chính 2026 là 2%/lợi nhuận sau thuế và ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị quyết định mức chi trả cụ thể cho từng thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và thư ký Công ty.

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

TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH
Đã ký

QUẢNG VĂN VIẾT CƯƠNG

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG
Số 26-27 Lô I, Đồng Khởi,
P. Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh
0274 2220666
tdc@becamextdc.com.vn

Số: 04/TTr-HĐQT

TP.Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 04 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty Cổ Phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020, sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Căn cứ vào Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương hiện hành;

Căn cứ nhu cầu tổ chức, sắp xếp lại địa điểm hoạt động, điều hành và giao dịch của Công ty trong giai đoạn phát triển mới.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty với các nội dung như sau:

1. Sự cần thiết của việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính

Việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính nhằm mục đích:

- Phù hợp với nhu cầu tổ chức, điều hành và quản trị doanh nghiệp trong giai đoạn hiện nay;
- Nâng cao hiệu quả hoạt động, điều kiện làm việc và giao dịch của Công ty;
- Thuận tiện hơn trong việc tiếp đón đối tác, cổ đông, khách hàng và thực hiện các thủ tục hành chính, pháp lý có liên quan;
- Đồng bộ với định hướng phát triển thương hiệu, hình ảnh và quy mô hoạt động của Công ty.

2. Nội dung đề xuất thay đổi

- **Địa chỉ trụ sở chính hiện tại:**
  Số 26-27 Lô I, đường Đồng Khởi, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, Việt Nam.
- **Địa chỉ trụ sở chính thay đổi:**
  L8-01, Tòa nhà WTC Tower, số 1 đường Hùng Vương, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

3. Tổ chức thực hiện

Sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua, Đại hội đồng cổ đông giao và ủy quyền cho Hội đồng quản trị, và/hoặc Tổng Giám đốc/Người đại diện theo pháp luật của Công ty:

- Thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để đăng ký thay đổi địa chỉ trụ sở chính tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- Thực hiện việc cập nhật các giấy phép, hồ sơ nội bộ, hồ sơ thuế, hóa đơn điện tử, hồ sơ ngân hàng, bảo hiểm, chứng khoán, công bố thông tin và các hồ sơ pháp lý khác có liên quan;
- Chủ động điều chỉnh, bổ sung hoặc hoàn thiện nội dung hồ sơ, tài liệu và thực hiện các công việc cần thiết khác để hoàn tất việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính theo quy định pháp luật.

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

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH
Đã ký

Quảng Văn Viết Cương

Số: 05/TTr-HĐQT TP.Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 04 năm 2026

TỜ TRÌNH
Về việc điều chỉnh ngành, nghề kinh doanh và thông báo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Kinh Doanh và Phát Triển Bình Dương

- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2020/QH14 ngày 26/11/2019 và các sửa đổi, bổ sung;
- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020, sửa đổi, bổ sung năm 2025;
- Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg ngày 29/9/2025 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam;
- Nhu cầu rà soát, chuẩn hóa ngành, nghề kinh doanh và cập nhật tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa áp dụng đối với Công ty..
- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Kinh Doanh và Phát Triển Bình Dương .

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua việc điều chỉnh ngành, nghề kinh doanh và thông báo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài với các nội dung như sau:

1. Nội dung điều chỉnh ngành, nghề kinh doanh

1.1. Hủy bỏ ngành, nghề kinh doanh

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc **hủy bỏ ngành nghề kinh doanh mã 4649 – Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình**, chi tiết: **Mua bán máy móc, thiết bị điện tử, hàng trang trí nội ngoại thất.**

1.2. Lý do hủy bỏ

Việc hủy bỏ ngành nghề nêu trên được đề xuất trên cơ sở:

- Mã ngành 4649 có thể bao hàm một số loại hàng hóa thuộc phạm vi có điều kiện hoặc có khả năng bị xem xét là ngành nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài;
- Trường hợp tiếp tục duy trì mã ngành này có thể cần thêm ý kiến, xác nhận hoặc hướng dẫn chuyên ngành của cơ quan có thẩm quyền;
- Việc loại bỏ ngành nghề này giúp làm rõ phạm vi hoạt động kinh doanh cốt lõi, đồng thời giảm thiểu các vướng mắc pháp lý liên quan đến tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty.

1.3. Cập nhật hệ thống mã ngành kinh tế

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua chủ trương:

- Rà soát, chuẩn hóa và cập nhật toàn bộ hệ thống ngành, nghề kinh doanh của Công ty theo Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg ngày 29/9/2025 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam;
- Trường hợp trong quá trình triển khai có yêu cầu kỹ thuật về tên ngành, mã ngành, mô tả chi tiết hoặc cách thức thể hiện hồ sơ đăng ký doanh nghiệp, Hội đồng quản trị được quyền điều chỉnh, diễn giải hoặc sắp xếp lại nội dung ngành nghề cho phù hợp với yêu cầu của cơ quan đăng ký kinh doanh và quy định pháp luật hiện hành, nhưng không làm thay đổi bản chất hoạt động kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận.

2. Thông báo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài

Căn cứ vào kết quả rà soát ngành, nghề kinh doanh sau điều chỉnh, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua và ghi nhận:

Tỷ lệ sở hữu tối đa của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty là 50%.

Đồng thời, Công ty sẽ thực hiện việc:

- Cập nhật, công bố và thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa theo đúng quy định pháp luật chứng khoán, pháp luật đầu tư và các quy định pháp lý có liên quan;
- Điều chỉnh các quy định nội bộ, hồ sơ quản trị, hồ sơ công bố thông tin và các thủ tục liên quan.

Sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua, Đại hội đồng cổ đông giao và ủy quyền cho Hội đồng quản trị, và/hoặc Tổng Giám đốc/Người đại diện theo pháp luật của Công ty:

- Thực hiện rà soát, cập nhật, điều chỉnh, bổ sung ngành, nghề kinh doanh của Công ty;
- Thực hiện các thủ tục đăng ký thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp tại cơ quan có thẩm quyền;
- Xác định, công bố, thông báo và triển khai các thủ tục liên quan đến tỷ lệ sở hữu tối đa của nhà đầu tư nước ngoài;
- Chủ động sửa đổi, hoàn thiện nội dung hồ sơ, tài liệu và thực hiện các công việc cần thiết khác để hoàn tất việc đăng ký, công bố và triển khai theo quy định pháp luật liên quan khác (nếu có).

Trân trọng./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH
Đã ký

QUẢNG VĂN VIẾT CƯƠNG

Số: 06/TTr-HĐQT TP.Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 04 năm 2026

TỜ TRÌNH
Về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ và Quy chế tổ chức và hoạt động của Hội đồng quản trị

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Kinh Doanh và Phát Triển Bình Dương

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020, sửa đổi, bổ sung năm 2025;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2020/QH14 ngày 26/11/2019 và các sửa đổi, bổ sung;
- 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 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán
- Căn cứ Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 02/11/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Kinh Doanh và Phát Triển Bình Dương .

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ và Quy chế tổ chức và hoạt động của Hội đồng quản trị với các nội dung như sau:

1. Mục đích, yêu cầu sửa đổi

Việc sửa đổi, bổ sung các văn bản quản trị nội bộ nhằm:

- Bảo đảm sự phù hợp, thống nhất với quy định pháp luật hiện hành;
- Cập nhật các thông tin thực tế của Công ty;
- Tăng cường tính minh bạch, rõ ràng trong tổ chức quản trị và điều hành;
- Hoàn thiện cơ sở pháp lý nội bộ phục vụ hoạt động của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành.

2. Nội dung sửa đổi, bổ sung chủ yếu

1. Đối với Điều lệ Công ty

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty với các nhóm nội dung chính sau:

- Cập nhật địa chỉ trụ sở chính của Công ty theo nội dung đã trình Đại hội đồng cổ đông;
- Cập nhật số điện thoại liên hệ và/hoặc các thông tin nhận diện hành chính, giao dịch của Công ty (nếu có thay đổi);

- Cập nhật tỷ lệ sở hữu tối đa của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty theo nội dung được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Sửa đổi, bổ sung các điều khoản liên quan đến tổ chức quản trị, thẩm quyền, trình tự thủ tục, biểu quyết, công bố thông tin, người đại diện theo pháp luật, quản trị điều hành và các nội dung khác để phù hợp với quy định pháp luật hiện hành và tình hình hoạt động thực tế của Công ty.

2. Đối với Quy chế quản trị nội bộ

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua việc sửa đổi, bổ sung Quy chế quản trị nội bộ nhằm:

- Đồng bộ với nội dung sửa đổi của Điều lệ Công ty;
- Cập nhật các nguyên tắc quản trị doanh nghiệp, quyền và nghĩa vụ của cổ đông, cơ cấu quản trị, nguyên tắc hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành;
- Cập nhật quy trình, nguyên tắc xử lý các vấn đề quản trị nội bộ, công bố thông tin, xung đột lợi ích, giao dịch với bên có liên quan và các nội dung khác theo quy định pháp luật hiện hành.

3. Đối với Quy chế tổ chức và hoạt động của Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua việc sửa đổi, bổ sung Quy chế tổ chức và hoạt động của Hội đồng quản trị nhằm:

- Hoàn thiện cơ chế hoạt động, nguyên tắc làm việc, phân công và phối hợp trong nội bộ Hội đồng quản trị;
- Cập nhật trình tự, thủ tục họp, biểu quyết, ban hành nghị quyết/quyết định, cơ chế giám sát và thực thi;
- Đồng bộ với Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ và các quy định pháp luật hiện hành.

Đính kèm tờ trình là bản trích dẫn so sánh các điều khoản sửa đổi, bổ sung của Điều lệ và Quy chế, dự thảo toàn văn Điều lệ và Quy chế được đăng tài trên Website công ty. Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH
Đã ký

QUẢNG VĂN VIẾT CƯƠNG

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG
Số 26-27 Lô I, Đồng Khởi,
P. Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh
0274 2220666
tdc@becamextdc.com.vn

Số: 01/TTr-BKS

TP.Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 04 năm 2026

TỜ TRÌNH

(V/v phê duyệt danh sách Công ty kiểm toán độc lập để kiểm toán BCTC và kiểm toán hoạt động (nếu cần) của Công ty CP Kinh Doanh Và Phát Triển Bình Dương)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Kinh Doanh và Phát Triển Bình Dương

- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2020/QH14 ngày 26/11/2019 và các sửa đổi, bổ sung;

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020, sửa đổi, bổ sung năm 2025;

- 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 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán

- Căn cứ Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng.

- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Kinh Doanh và Phát Triển Bình Dương .

Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông các tiêu chí lựa chọn và danh sách công ty kiểm toán độc lập để lựa chọn làm đơn vị kiểm toán trong năm 2026 như sau:

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

- Hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và được Ủy ban Chứng khoán nhà nước chấp thuận kiểm toán cho các công ty niêm yết, công ty đại chúng;

- Có kinh nghiệm kiểm toán lâu năm đối với công ty đại chúng hoạt động trong lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam;

- Có uy tín về chất lượng kiểm toán;

- Đội ngũ kiểm toán có kỹ năng và giàu kinh nghiệm;

- Đáp ứng được các yêu cầu về phạm vi, tiến độ kiểm toán của công ty.

- Mức phí kiểm toán hợp lý, phù hợp với chất lượng và phạm vi kiểm toán.

2. Danh sách các công ty kiểm toán độc lập đề xuất lựa chọn

Căn cứ các tiêu chí trên, Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông danh sách các công ty kiểm toán độc lập sẽ được lựa chọn để soát xét Báo cáo tài chính bán niên, kiểm toán Báo cáo tài chính, thực hiện kiểm toán hoạt động (nếu cần) của Công ty CP Kinh Doanh và Phát Triển Bình Dương năm 2026 và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn công ty kiểm toán theo danh sách dưới đây:

- Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C;

- Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC;
- Công ty TNHH KPMG Việt Nam;
- Công ty TNHH Ernst&Young Việt Nam;
- Công ty TNHH PwC Việt Nam;
- Công ty TNHH Deloitte Việt Nam.

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

Trân trọng./.

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN
Đã ký

NGUYỄN HẢI HOÀNG

Số: 02/TTr-BKS

TP.Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 04 năm 2026

TỜ TRÌNH
Về việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2024–2029

Kính gửi: **Đại hội đồng cổ đông**
Công ty CP Kinh Doanh và Phát Triển Bình Dương

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020, sửa đổi, bổ sung năm 2025;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2020/QH14 ngày 26/11/2019 và các sửa đổi, bổ sung;
- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Kinh Doanh và Phát Triển Bình Dương;
- Căn cứ Đơn xin từ nhiệm của bà **Nguyễn Thị Tuyết Loan** – Thành viên Ban Kiểm soát;

Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương kính trình Đại hội đồng cổ đông:

1/ Phê chuẩn Đơn xin từ nhiệm chức danh thành viên Ban Kiểm soát của bà **Nguyễn Thị Tuyết Loan** và miễn nhiệm chức danh thành viên Ban Kiểm soát kể từ ngày 22/04/2026;

2/ Bầu bổ sung thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2024 - 2029, cụ thể:

- Cơ cấu tổ chức Ban Kiểm soát: 3 thành viên
- Danh sách các ứng viên ứng cử thành viên Ban Kiểm soát, bao gồm

Stt	Tên	Cổ đông đề cử
1		

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét phê chuẩn./.

TM.BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN

Đã ký

NGUYỄN HẢI HOÀNG

QUY CHẾ BẦU CỬ
Bầu bổ sung Thành viên Ban Kiểm soát Nhiệm kỳ 2024 - 2029 của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020, sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2020/QH14 ngày 26/11/2019 và các sửa đổi, bổ sung;

Căn cứ vào Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương hiện hành;

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương hướng dẫn việc bầu cử bổ sung thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2024 - 2029 theo các quy định sau đây:

Điều 1. Nguyên tắc bầu cử

1- Đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty; đảm bảo công bằng, dân chủ, khách quan;

2- Bầu cử trực tiếp bằng phương thức bỏ phiếu kín và bầu dồn phiếu.

Điều 2. Mỗi cổ đông hoặc đại diện cổ đông tham dự có mặt tại Đại hội đồng cổ đông vào thời điểm bầu cử có số phiếu bầu bằng số cổ phần có quyền biểu quyết nhân **(×)** với số thành viên được bầu của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát và cổ đông có quyền dồn hết tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên.

Ví dụ:

Đại hội thống nhất số lượng thành viên Ban kiểm soát bầu bổ sung là 01 người; thì hệ số bầu thành viên Ban kiểm soát là 1.

Cổ đông A đang sở hữu **100 cổ phần** thì số phiếu biểu quyết của cổ đông A như sau:

Số phiếu biểu quyết bầu cử bổ sung TV BKS : **100 x 1 = 100 phiếu biểu quyết**

Để thuận tiện cho công tác kiểm phiếu, mỗi cổ đông tiến hành chọn ứng viên bằng cách ghi hệ số bầu thành viên Ban kiểm soát cho từng ứng viên mình chọn ***(quy ước hệ số bầu là số nguyên dương, không có phần thập phân)***; sao cho tổng hệ số bầu cho tất cả ứng viên mà cổ đông chọn bằng hoặc nhỏ hơn tổng hệ số bầu thành viên Ban kiểm soát. Cổ đông có thể dồn hết hệ số bầu cho 1 ứng viên hoặc chia ra cho một số ứng viên.

Điều 3. Số lượng thành viên, tiêu chuẩn ứng viên làm thành viên Ban kiểm soát đã được quy định trong Điều lệ của Công ty.

Điều 4. Danh sách ứng cử viên thành viên Ban kiểm soát được lập trên cơ sở đề cử của các cổ đông, nhóm cổ đông, ứng cử của cá nhân cổ đông và đề cử của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát đương nhiệm.

Điều 5. Phiếu bầu có ghi tên ứng cử viên bầu vào thành viên Ban kiểm soát và mã số cổ đông, số cổ phần có quyền biểu quyết mà cổ đông sở hữu.

1- Cổ đông, đại diện cổ đông khi nhận được phiếu bầu phải kiểm tra mã số cổ đông và số cổ phần có quyền biểu quyết ghi trên phiếu, nếu có sai sót thì phải thông báo cho Chủ tọa hoặc Ban kiểm phiếu biết.

2- Khi tiến hành bầu cử, mỗi phiếu bầu được bầu số thành viên Ban kiểm soát tối đa là 02 người.

3- Cổ đông tín nhiệm ai thì để nguyên tên người đó. Không tín nhiệm ai thì gạch ngay giữa họ và tên người đó, không gạch trên hoặc gạch dưới tên.

Điều 6. Những phiếu sau đây được xem là không hợp lệ và không có giá trị bầu cử:

1- Phiếu bầu không phải do Ban bầu cử và kiểm phiếu phát hành, có đóng dấu treo của Công ty;

2- Phiếu bầu có dấu hiệu tẩy xóa, sửa chữa nội dung;

3- Phiếu bầu có số người được bầu vượt quá số người tối đa theo quy định;

4- Phiếu bầu có tổng hệ số nhân lớn hơn 1.

5- Phiếu bầu mà cổ đông gạch bỏ tất cả các ứng cử viên;

6- Phiếu bầu có tên những người ngoài danh sách đề cử và ứng cử đã được Đại hội thông qua.

Điều 7. Việc tổ chức bầu cử do Ban kiểm phiếu biểu quyết và phiếu bầu cử thực hiện. Việc kiểm phiếu phải được thực hiện ngay sau khi cuộc bỏ phiếu kết thúc. Ban kiểm phiếu biểu quyết và phiếu bầu cử phải lập Biên bản kiểm phiếu và công bố công khai kết quả kiểm phiếu trước Đại hội. Biên bản và toàn bộ phiếu bầu phải giao lại cho Công ty lưu giữ ngay sau khi đại hội.

Điều 8. Những ứng cử viên trúng cử thành viên Ban kiểm soát được xác định theo số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên quy định trong Điều lệ Công ty. Người trúng cử thấp nhất cũng phải đạt từ 51% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp.

Trường hợp các ứng cử viên có số phiếu bầu ngang nhau cùng xếp ở vị trí cuối của số lượng cần chọn thì ứng cử viên nào có số cổ phần sở hữu cao hơn sẽ trúng cử; nếu vẫn bằng nhau thì ứng viên nào có số nhiệm kỳ làm thành viên Ban kiểm soát nhiều hơn sẽ trúng cử; trong trường hợp cùng nhiệm kỳ thì sẽ xét đến số năm đảm nhiệm.

Điều 9. Công bố kết quả kiểm phiếu

1- Ban kiểm phiếu biểu quyết và phiếu bầu cử lập Biên bản kiểm phiếu; Trưởng Ban kiểm phiếu có thể thay mặt chủ tọa công bố kết quả bầu cử trước Đại hội.

2- Phiếu bầu cử xong, Ban kiểm phiếu biểu quyết và phiếu bầu cử phải niêm phong và lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty. Trường hợp có vấn đề cần kiểm tra lại, phải có đại diện Ban kiểm soát, Ban kiểm phiếu biểu quyết và phiếu bầu cử, đại diện cổ đông khi mở niêm phong và thông qua bằng văn bản để lưu giữ.

Điều 10. Quy chế bầu cử này có hiệu lực ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương biểu quyết thông qua đạt tỷ lệ từ 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp trở lên./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Đã ký

QUẢNG VĂN VIẾT CƯƠNG

Số: 01/NQ-ĐHĐCĐ

TP.Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 04 năm 2026

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT

V/v Thông qua các Báo cáo, Tờ trình tại Đại hội đồng cổ đông năm 2026

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020, sửa đổi bổ sung năm 2025;

Căn cứ vào Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Kinh doanh & Phát triển Bình Dương hiện hành;

Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/BB-ĐHĐCĐ ngày 22/04/2026 của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Báo cáo Hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương về công tác quản lý năm 2025 và định hướng hoạt động trong năm 2026 đến năm 2026; Báo cáo đánh giá của Thành viên Hội đồng quản trị độc lập năm 2025; Báo cáo của Ban Tổng giám đốc về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026; Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát về tình hình và kết quả hoạt động năm 2025.

Tổng số phiếu tán thành: ……. cổ phần, chiếm ……. % số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự.

Tổng số phiếu không tán thành: ……. CP, chiếm ……..% số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự.

Tổng số phiếu không có ý kiến: …….. CP, chiếm …….% số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự.

Điều 2. Thông qua toàn văn Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2025 và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán và phương án phân phối lợi nhuận năm 2025, với các chỉ tiêu cơ bản như sau:

1. Báo cáo tài chính tổng hợp 2025 đã kiểm toán

STT	CHỈ TIÊU	SỐ TIỀN (đồng)
1	Tổng doanh thu	2.439.848.593.392
2	Tổng chi phí	2.134.927.529.143
3	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	304.921.064.249
4	Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN	263.113.9

2. Báo cáo tài chính hợp nhất 2025 đã kiểm toán

STT	CHỈ TIÊU	SỐ TIỀN (đồng)
1	Tổng doanh thu	2.667.293.646.149
2	Tổng chi phí	2.343.882.977.088
3	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	323.410.669.061
4	Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN	278.481.342.156

3. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025:

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch (đồng)	Thực hiện (đồng)	TH/KH %
1	**Tổng lợi nhuận phân phối**	**239.373.850.695**	**194.007.290.535**	81
	Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*0*	*(69.106.667.254)*	
	Lợi nhuận sau thuế năm 2025	**239.373.850.695**	**263.113.957.789**	110
2	**Trích lập quỹ:**	**112.505.709.827**	**62.082.332.972**	55
	Quỹ Đầu tư Phát triển (25%/LNST) *Kế hoạch (40%)*	95.749.540.278	48.501.822.634	50
	Quỹ khen thưởng, phúc lợi (5%LNST)	11.968.692.535	9.700.364.527	81
	Thù lao HĐQT, BKS, Thư ký công ty (2%LNST)	4.787.477.014	3.880.145.811	81
3	**Tổng lợi nhuận còn lại sau khi trích lập quỹ (1) - (2):**	**126.868.140.868**	**131.924.957.563**	103
4	**Chi trả cổ tức: 8%**	**101.782.400.000**	**101.782.400.000**	100
5	**Lợi nhuận còn lại chưa phân phối (3) - (4):**	**25.085.740.868**	**30.142.557.563**	120

Tổng số phiếu tán thành: ……. cổ phần, chiếm ……. % số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự.

Tổng số phiếu không tán thành: ……. CP, chiếm ……..% số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự.

Tổng số phiếu không có ý kiến: …….. CP, chiếm ……% số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự.

Điều 3. Thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026, cụ thể như sau:

1. Kế hoạch kinh doanh năm 2026 công ty mẹ

Stt	Chỉ tiêu	Giá trị (đồng)
1	Tổng doanh thu	3.617.202.896.954
2	Tổng chi phí	3.262.481.499.273
3	Lợi nhuận trước thuế	354.721.397.681
4	Lợi nhuận sau thuế	272.984.426.579
5	Tỷ lệ cổ tức dự kiến (%)	

2. Kế hoạch kinh doanh năm 2026 hợp nhất

STT	Chỉ tiêu	Giá trị (đồng)
1	Tổng doanh thu	3.933.804.130.633
2	Tổng chi phí	3.557.551.886.564
3	Lợi nhuận trước thuế	376.252.244.069
4	Lợi nhuận sau thuế	290.209.103.690

3. Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026:

STT	Chỉ tiêu	Tỷ lệ
1	Trích lập Quỹ ĐTPT	40%/LNST
2	Trích lập Quỹ Phúc lợi	5%/LNST
3	Trích lập Quỹ thưởng Ban Điều hành	2%/LNST
4	Trích thù lao HĐQT, BKS, TK công ty	2%/LNST
5	Tỷ lệ chi trả cổ tức	≥ 10%/VĐL

Tổng số phiếu tán thành: ……. cổ phần, chiếm ……. % số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự.

Tổng số phiếu không tán thành: ……. CP, chiếm ……..% số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự.

Tổng số phiếu không có ý kiến: …….. CP, chiếm …….% số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự.

Điều 4. Thông qua việc chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Thư ký Công ty năm 2025 và kế hoạch chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Thư ký Công ty năm 2026, cụ thể:

1. Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và thư ký Công ty năm 2025 là 2% lợi nhuận sau thuế tương đương **3.880.145.811 đồng**. Ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị quyết định mức chi trả cụ thể cho từng thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và thư ký Công ty.
2. Thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và thư ký Công ty năm 2026 là 2% lợi nhuận sau thuế và ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị quyết định mức chi trả cụ thể cho từng thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và thư ký Công ty.

Tổng số phiếu tán thành: ……. cổ phần, chiếm ……. % số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự.

Tổng số phiếu không tán thành: ……. CP, chiếm ……..% số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự.

Tổng số phiếu không có ý kiến: …….. CP, chiếm …….% số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự.

Điều 5. Thông qua việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty

Đại hội đồng cổ đông thông qua việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty như sau:

- **Địa chỉ trụ sở chính hiện tại:**

  Số 26-27 Lô I, đường Đồng Khởi, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, Việt Nam.

- **Địa chỉ trụ sở chính thay đổi:**

  L8-01, Tòa nhà WTC Tower, số 1 đường Hùng Vương, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Đại hội đồng cổ đông giao và ủy quyền cho Hội đồng quản trị và/hoặc Tổng Giám đốc/Người đại diện theo pháp luật của Công ty thực hiện toàn bộ các thủ tục pháp lý cần thiết để đăng ký thay đổi địa chỉ trụ sở chính và cập nhật các hồ sơ, giấy tờ, thủ tục có liên quan theo quy định pháp luật.

- Tán thành: …… cổ phần, chiếm …… % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội;
- Không tán thành: …… cổ phần, chiếm …… %;
- Không có ý kiến: …… cổ phần, chiếm …… %.

Điều 6. Thông qua việc điều chỉnh ngành, nghề kinh doanh và thông báo tỷ lệ sở hữu tối đa của nhà đầu tư nước ngoài

6.1. Thông qua việc điều chỉnh ngành, nghề kinh doanh

Đại hội đồng cổ đông thông qua:

1. Hủy bỏ ngành, nghề kinh doanh mã 4649 – Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình, chi tiết: Mua bán máy móc, thiết bị điện tử, hàng trang trí nội ngoại thất;
2. Chủ trương rà soát, chuẩn hóa và cập nhật toàn bộ hệ thống ngành, nghề kinh doanh của Công ty theo Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg ngày 29/9/2025 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam.

6.2. Thông qua tỷ lệ sở hữu tối đa của nhà đầu tư nước ngoài

Đại hội đồng cổ đông thông qua và ghi nhận:

Tỷ lệ sở hữu tối đa của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty là 50%.

Đại hội đồng cổ đông giao và ủy quyền cho Hội đồng quản trị và/hoặc Tổng Giám đốc/Người đại diện theo pháp luật của Công ty thực hiện các thủ tục liên quan đến việc cập nhật ngành nghề kinh doanh, công bố tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa và hoàn tất các hồ sơ, thủ tục pháp lý liên quan.

- Tán thành: …… cổ phần, chiếm …… % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội;
- Không tán thành: …… cổ phần, chiếm …… %;
- Không có ý kiến: …… cổ phần, chiếm …… %.

Điều 7. Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ và các Quy chế của Công ty

Đại hội đồng cổ đông thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương, Quy chế quản trị nội bộ Công ty và Quy chế tổ chức và hoạt động của Hội đồng quản trị theo nội dung trình tại Đại hội.

1. Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương sau khi được sửa đổi, bổ sung là bản Điều lệ duy nhất và chính thức của Công ty, có hiệu lực kể từ ngày 22/04/2026.

2. Quy chế quản trị nội bộ Công ty sau khi được sửa đổi, bổ sung là văn bản quy định các nguyên tắc quản trị doanh nghiệp, quyền và nghĩa vụ của cổ đông, cơ c

trị, nguyên tắc phối hợp và các nội dung quản trị nội bộ khác của Công ty, có hiệu lực kể từ ngày 22/04/2026.

3. Quy chế tổ chức và hoạt động của Hội đồng quản trị sau khi được sửa đổi, bổ sung là văn bản quy định về tổ chức, nguyên tắc hoạt động, quyền hạn, nghĩa vụ, chế độ làm việc, trình tự họp và ban hành nghị quyết/quyết định của Hội đồng quản trị, có hiệu lực kể từ ngày 22/04/2026.

Đại hội đồng cổ đông giao và ủy quyền cho Hội đồng quản trị hoàn thiện nội dung, ký ban hành và tổ chức triển khai thực hiện các văn bản nêu trên theo đúng quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.

Tổng số phiếu tán thành: …… cổ phần, chiếm …… % số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

Tổng số phiếu không tán thành: …… cổ phần, chiếm …… % số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

Tổng số phiếu không có ý kiến: …… cổ phần, chiếm …… % số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

Điều 8. Thông qua danh sách công ty kiểm toán độc lập cho năm tài chính 2026

Đại hội đồng cổ đông thông qua danh sách các công ty kiểm toán độc lập để lựa chọn làm đơn vị soát xét Báo cáo tài chính bán niên, kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 và kiểm toán hoạt động (nếu cần) của Công ty, bao gồm:

1. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C;
2. Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC;
3. Công ty TNHH KPMG Việt Nam;
4. Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam;
5. Công ty TNHH PwC Việt Nam;
6. Công ty TNHH Deloitte Việt Nam.

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn một trong các công ty kiểm toán nêu trên để ký hợp đồng kiểm toán cho năm tài chính 2026 theo quy định.

Tổng số phiếu tán thành: …… cổ phần, chiếm …… % số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

Tổng số phiếu không tán thành: …… cổ phần, chiếm …… % số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

Tổng số phiếu không có ý kiến: …… cổ phần, chiếm …… % số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

Điều 9. Thông qua kết quả bầu cử bổ sung thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2019-2024, cụ thể như sau:

Ông/Bà …….. Tỷ lệ trúng cử:…….%

Sau khi bầu cử bổ sung, Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương sẽ bao gồm các thành viên sau:

Ông Nguyễn Hoàng Hải – Trưởng Ban Kiểm soát

Bà Huỳnh Thị Quế Anh – Thành viên Ban Kiểm soát

Ông/Bà …… – Thành viên Ban Kiểm soát

Điều 10. Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương giao nhiệm vụ và ủy quyền cho Hội đồng quản trị công ty chỉ đạo, tổ chức thực hiện các nội dung đã được Đại hội thống nhất thông qua theo đúng các quy định pháp luật và điều lệ Công ty.

Điều 11. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Cổ đông, các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Điều hành và các Phòng, Ban liên quan của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương có trách nhiệm thi hành nghị quyết này.

Nơi nhận:
- Như Điều 11;
- UBCKNN, SGDCK TPHCM;
- Lưu HĐQT.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA

QUẢNG VĂN VIẾT CƯƠNG