



Số: 127/BC-CTY

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO

Thường niên năm 2025

I- THÔNG TIN CHUNG:

1/- Thông tin khái quát:

- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0303240995 đăng ký thay đổi lần thứ 11, ngày 19 tháng 08 năm 2025.
- Vốn điều lệ: 80.600.000.000 đồng.
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 80.600.000.000 đồng.
- Địa chỉ: 340A Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Số điện thoại: 028 38 640 129.
- Website: <http://www.tanbinhres.com.vn>
- Mã cổ phiếu: TBR

- Quá trình hình thành và phát triển: Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình là đơn vị được chuyển đổi sở hữu từ doanh nghiệp nhà nước là Công ty Kinh doanh và Phát triển nhà Quận Tân Bình. Đầu năm 2004 thực hiện chủ trương cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, Công ty Kinh doanh và Phát triển nhà Quận Tân Bình được chuyển đổi sở hữu thành Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình theo quyết định 5757/QĐ-UB ngày 31/12/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và chính thức đi vào hoạt động theo mô hình mới từ ngày 01/04/2004. Ngày 07/03/2013, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có quyết định 1122/QĐ-UBND về việc xác định giá trị phần vốn nhà nước đến thời điểm quyết toán chuyển thể Công ty Kinh doanh và Phát triển nhà Quận Tân Bình thuộc Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn- TNHH MTV.

2/- Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

a) Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh công trình dân dụng, công nghiệp. Kinh doanh mua/bán nhà để ở và quyền sử dụng đất ở; kinh doanh mua/bán nhà và quyền sử dụng đất không để ở như văn phòng, cửa hàng, trung tâm thương mại, nhà xưởng sản xuất, khu triển lãm, nhà kho,...; cho thuê nhà, căn hộ có đồ đạc hoặc chưa có đồ đạc hoặc các phòng sử dụng để ở lâu dài, theo tháng hoặc theo năm; hoạt động quản lý nhà, chung cư; cho thuê nhà, đất không phải để ở như văn phòng, cửa hàng, trung tâm thương mại, nhà xưởng sản xuất, khu triển lãm, nhà kho, trung tâm thương mại...; hoạt động điều hành, quản lý



nhà và đất không phải để ở; kinh doanh bất động sản khác như cho thuê các khoảng không tại tòa nhà, hoạt động điều hành quản lý các tòa nhà,...

b) Địa bàn kinh doanh: Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận.

3/- Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:

- Công ty hoạt động theo mô hình công ty cổ phần có vốn của doanh nghiệp nhà nước (Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn- TNHH MTV) chiếm 51%. Tổng số người quản lý và người lao động Công ty đến thời điểm 31/12/2025 là 28 người.

Cơ cấu tổ chức trong Công ty gồm có:

- + Đại hội đồng cổ đông;
- + Hội đồng quản trị;
- + Ban kiểm soát;
- + Tổng giám đốc;
- + Các Phó Tổng giám đốc;
- + Kế toán trưởng;
- + Trưởng, Phó các phòng chuyên môn, nghiệp vụ và Giám đốc các đơn vị trực thuộc;

- Các Phòng chuyên môn nghiệp vụ và Xí nghiệp trực thuộc gồm có:

- + Phòng Tổ chức- Hành chính;
- + Phòng Kế toán- Tài chính;
- + Phòng Kế hoạch- Kinh doanh;
- + Phòng Kỹ thuật- Dự án;
- + Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình- Xí nghiệp Tư vấn Thiết kế (hạch toán phụ thuộc, có con dấu riêng, hoạt động theo quy chế hoạt động của Xí nghiệp và của Công ty).

- Ngoài ra, còn có các Hội đồng, Ban, Tổ nghiệp vụ chức năng để thực hiện các nhiệm vụ chung của Công ty.

4/- Định hướng phát triển của Công ty:

a) Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

Công ty xác định mục tiêu phát triển trong giai đoạn hiện nay theo hướng thận trọng, hiệu quả và an toàn tài chính, trong đó tập trung vào các nội dung chủ yếu sau:

- Duy trì ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh, bảo toàn vốn và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn.

- Khai thác tối đa hiệu quả quỹ tài sản hiện hữu, tăng cường nguồn thu ổn định từ hoạt động cho thuê và kinh doanh các sản phẩm còn lại.

- Mở rộng hình thức liên doanh liên kết, chủ động tìm kiếm các sản phẩm bất động sản, dự án hoặc cơ hội hợp tác đầu tư phù hợp với quy mô vốn, có pháp lý tương đối rõ ràng và khả năng thu hồi vốn hợp lý; từng bước chuẩn bị nguồn sản phẩm gối đầu cho các năm tiếp theo, hạn chế tình trạng thiếu nguồn hàng kinh doanh.

- Bảo đảm việc làm, thu nhập và quyền lợi hợp pháp của người lao động; duy trì và gia tăng lợi ích hợp pháp cho cổ đông, tạo sự gắn bó lâu dài giữa các cổ đông, giữa người lao động với Công ty.

Quan điểm phát triển của Công ty trong giai đoạn hiện nay là không đặt trọng tâm vào mở rộng quy mô bằng mọi giá, mà ưu tiên nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, duy trì khả năng thanh khoản, bảo toàn vốn của cổ đông và chuẩn bị quỹ sản phẩm phù hợp để tận dụng cơ hội khi thị trường cải thiện.

b) Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

* Về trung hạn:

- Tập trung khai thác hiệu quả các tài sản hiện hữu của Công ty để tạo nguồn doanh thu và dòng tiền ổn định, nhất là các mặt bằng cho thuê, tài sản thương mại và văn phòng.

- Đẩy mạnh tiêu thụ các sản phẩm hiện có, đặc biệt là các căn hộ còn lại của chung cư Khuông Việt và các sản phẩm nhà ở hiện hữu khác của Công ty.

- Tiếp tục theo dõi, tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc pháp lý tại các dự án đang tham gia hoặc đang nghiên cứu để đánh giá khả năng tiếp tục đầu tư, hợp tác hoặc cơ cấu lại danh mục đầu tư khi cần thiết.

- Chủ động tìm kiếm các sản phẩm, dự án vừa tầm, có thể đầu tư trong ngắn và trung hạn, ưu tiên các sản phẩm có thanh khoản, khả năng quay vòng vốn nhanh và phù hợp với năng lực tài chính hiện tại của Công ty.

- Tạo điều kiện cho đơn vị trực thuộc tham gia các hoạt động tư vấn, thiết kế ngoài Công ty để tăng doanh thu dịch vụ, giải quyết việc làm và tận dụng năng lực chuyên môn hiện có.

* Về dài hạn:

- Tiếp tục tập trung vào lĩnh vực cốt lõi là đầu tư, kinh doanh bất động sản và khai thác tài sản, trên cơ sở lựa chọn kỹ lưỡng các dự án và cơ hội đầu tư có hiệu quả.

- Cân đối vốn và nguồn vốn trong từng giai đoạn, cân nhắc kỹ hiệu quả để có quyết định đầu tư vừa sức, không thực hiện đầu tư dàn trải vượt quá khả năng cân đối tài chính của Công ty.

- Từng bước xây dựng nguồn sản phẩm và quỹ đầu tư có tính kế thừa để tạo nền tảng tăng trưởng cho những năm tiếp theo.

c) Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng):

- Nghiên cứu ứng dụng công nghệ xây dựng mới, thân thiện môi trường, ưu tiên sử dụng các trang thiết bị tiết kiệm điện năng, vật liệu không gây ô nhiễm môi trường. Bảo đảm công tác an toàn vệ sinh lao động và phòng chống cháy nổ tại văn phòng Công ty và công trình, dự án của Công ty.

- Tích cực tham gia các hoạt động xã hội, từ thiện; đồng thời hưởng ứng và tham gia các chương trình do Công đoàn cấp trên phát động phù hợp với điều kiện và khả năng của Công ty.

5/- Các rủi ro:

a) Rủi ro tín dụng:

Rủi ro tín dụng là rủi ro nếu một khách hàng hoặc một đối tác không thể thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng của họ, phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng. Các khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng và đơn vị khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một đối tượng cụ thể.

Công ty đang tập trung kiểm soát rủi ro tín dụng bằng cách thường xuyên theo dõi, đối chiếu, đôn đốc thu hồi công nợ, đánh giá khả năng thu hồi thực tế và thực hiện trích lập dự phòng theo quy định đối với các khoản có dấu hiệu rủi ro.

b) Rủi ro về lãi suất:

Đối với doanh nghiệp thì rủi ro lãi suất là rủi ro khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận của doanh nghiệp, làm giảm lợi nhuận của doanh nghiệp hoặc thậm chí dẫn đến việc doanh nghiệp thua lỗ. Vì vậy, bất kỳ sự thay đổi nào của Ngân hàng Nhà nước và các ngân hàng thương mại về chính sách tiền tệ, lãi suất cũng sẽ ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Yếu tố lãi suất ảnh hưởng rất lớn đến kế hoạch kinh doanh cũng như tác động mạnh đến doanh thu và chi phí hoạt động tài chính.

Thời gian qua, Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình hoạt động đầu tư kinh doanh chủ yếu dựa vào vốn huy động của cổ đông, vốn tự có của doanh nghiệp và một phần lợi nhuận để lại chưa phân phối, do vậy ít bị ảnh hưởng của rủi ro lãi suất. Tuy nhiên, trước yêu cầu mở rộng đầu tư kinh doanh theo chiến lược phát triển của Công ty, rất có thể trong thời gian tới Công ty sẽ phải nâng tỷ trọng vốn vay trung hạn và dài hạn để tài trợ cho các dự án đầu tư. Khi đó rủi ro về lãi suất sẽ là một yếu tố mà Công ty cần quan tâm để có những giải pháp hợp lý trong việc sử dụng hiệu quả vốn vay.

c) Rủi ro về lạm phát:

Rủi ro về lạm phát và tăng giá ảnh hưởng tới chi tiêu của toàn nền kinh tế, tác động đến tất cả các ngành nghề kinh doanh nói chung và kinh doanh bất động sản nói riêng. Ngoài ra, lạm phát còn có thể tác động đẩy giá thành sản xuất lên cao khi giá các nguyên vật liệu đầu vào và giá nhân công đều tăng. Tuy nhiên, một môi trường lạm phát được kiểm soát tốt sẽ hỗ trợ tích cực cho hoạt động kinh doanh sản xuất lâu dài của doanh nghiệp. Công ty cũng cần theo dõi sát sao tình hình kinh tế vĩ mô và các dự báo thị trường để giảm thiểu rủi ro về giá thông qua điều chỉnh điều chỉnh định hướng kinh doanh linh hoạt, phù hợp tình hình.

Để giảm thiểu tác động của rủi ro lạm phát đến hoạt động đầu tư kinh doanh, Công ty đã, đang và sẽ tiếp tục tối ưu hóa vận hành và chi phí, đa dạng hóa danh mục đầu tư, tiếp cận hỗ trợ vĩ mô (vận dụng các chính sách giảm thuế, các gói tín dụng ưu đãi ...)

d) Rủi ro về pháp lý:

Đây là một trong những rủi ro đáng chú ý đối với Công ty trong giai đoạn hiện nay. Hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản chịu tác động lớn từ tiến độ thực hiện các thủ tục về quy hoạch, đầu tư, đất đai, xây dựng, cấp giấy chứng nhận và các thủ tục hành chính có liên quan. Việc kéo dài thủ tục có thể ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ dự án, khả năng tạo nguồn hàng mới và hiệu quả sử dụng vốn.

Công ty tiếp tục theo dõi sát diễn biến chính sách pháp luật, chủ động rà soát hồ sơ pháp lý và phối hợp với các cơ quan chức năng, các đối tác liên quan để tháo gỡ khó khăn trong phạm vi có thể.

e) Rủi ro đặc thù:

- *Rủi ro cạnh tranh:*

Thị trường bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh và khu vực lân cận có sự cạnh tranh cao, nhất là ở những phân khúc có tính thanh khoản tốt. Các doanh nghiệp có quy mô vốn lớn, thương hiệu mạnh và quỹ dự án dồi dào có lợi thế đáng kể so với Công ty.

Để hạn chế rủi ro này, Công ty lựa chọn hướng đi phù hợp với quy mô và năng lực tài chính của mình, tập trung vào các sản phẩm vừa tầm, có thể khai thác hoặc chuyển nhượng nhanh, đồng thời tăng cường hợp tác với các đơn vị môi giới và đối tác có uy tín để nâng cao hiệu quả kinh doanh.

- *Rủi ro thiếu hụt nguồn cung dự án do chủ đầu tư không đủ nguồn vốn để hoàn thành các dự án:*

Hiện nay, một số dự án mà Công ty đang quan tâm hoặc tham gia đầu tư chưa thể triển khai nhanh do còn vướng pháp lý, tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng hoặc chờ chủ trương của cấp có thẩm quyền. Điều này dẫn đến rủi ro thiếu nguồn hàng kinh doanh gối đầu, ảnh hưởng đến khả năng duy trì tăng trưởng doanh thu bền vững trong các năm tiếp theo.

Đây là rủi ro có tác động trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh hiện nay của Công ty. Vì vậy, Công ty đang chủ động tìm kiếm các sản phẩm, dự án vừa tầm, pháp lý rõ hơn, có khả năng quay vòng vốn nhanh và phù hợp với năng lực tài chính để bổ sung nguồn hàng cho các năm tới.

f) Rủi ro khác:

Ngoài các rủi ro nêu trên, hoạt động của Công ty còn có thể chịu ảnh hưởng bởi thiên tai, dịch bệnh, biến động chính trị - xã hội, thay đổi chính sách vĩ mô hoặc các yếu tố bất khả kháng khác. Công ty luôn chủ động chuẩn bị các phương án ứng phó, bảo đảm an toàn tài sản, con người và duy trì hoạt động trong điều kiện phù hợp.

II- TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM:

1/- Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

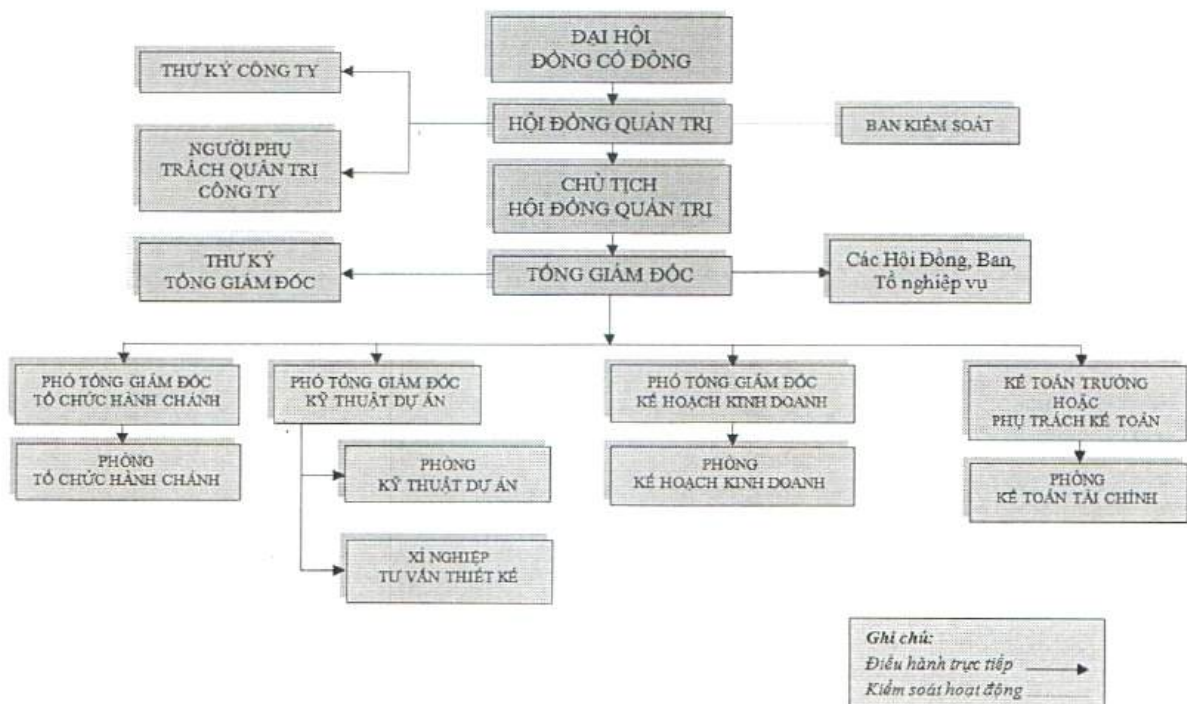
Năm 2025, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty diễn ra trong bối cảnh thị trường bất động sản vẫn còn nhiều khó khăn, thanh khoản thị trường chưa phục hồi mạnh, thủ tục pháp lý của các dự án kéo dài, áp lực cạnh tranh lớn và việc hình thành nguồn sản phẩm mới còn hạn chế. Những yếu tố này đã tác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

Trong điều kiện đó, Công ty tập trung điều hành theo hướng thận trọng, ưu tiên an toàn tài chính, khai thác hiệu quả tài sản hiện hữu, đẩy mạnh tiêu thụ các sản phẩm còn lại có thể đưa ra kinh doanh, tăng cường thu hồi công nợ và tiết giảm chi phí. Nhờ đó, Công ty vẫn duy trì được hoạt động ổn định, bảo đảm việc làm cho người lao động và cơ bản hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

* Tình hình thực hiện so với kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025:

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch	Thực hiện	Tỷ lệ
1	Doanh thu và thu nhập khác	Tỷ đồng	13,638	18,558	136,08%
2	Lợi nhuận	Tỷ đồng	4,255	4,321	101,55%
3	Tỷ lệ cổ tức	%/VDL	3,5	3,5 (Dự kiến)	100%

2/- Tổ chức và nhân sự:



*** Danh sách Ban điều hành:**

- Ông Phạm Hồng Phong- Tổng giám đốc- Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình. Sinh năm 1980 tại tỉnh Gia Lai (tỉnh Bình Định cũ), Kiến trúc sư, Cử nhân Kinh tế. Số lượng cổ phần sở hữu: 0 cổ phần, tỷ lệ 0%.

- Bà Lê Thị Lan- Phó Tổng giám đốc- Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình. Sinh năm 1974 tại tỉnh Đồng Tháp (tỉnh Tiền Giang cũ), Cử nhân Kinh tế ngành Ngoại Thương, Cử nhân Ngữ văn Anh. Số lượng cổ phần sở hữu: 0 cổ phần, tỷ lệ 0%.

- Ông Lê Đoàn Quốc Bảo- Phó Tổng giám đốc. Sinh năm 1983 tại tỉnh Đồng Nai, Thạc sĩ Quản lý Kinh tế, Kỹ sư Kinh tế xây dựng, Cử nhân Quản lý kinh tế. Số lượng cổ phần sở hữu: 0 cổ phần, tỷ lệ 0%.

*** Danh sách người quản lý tại các Phòng chuyên môn, Xí nghiệp:**

- Bà Hoàng Thị Thục Đoàn- Kế toán trưởng. Sinh năm 1981 tại TP. Hồ Chí Minh, Cử nhân Kinh tế ngành Kế toán, Cử nhân Luật. Số lượng cổ phần sở hữu: 0 cổ phần, tỷ lệ 0%.

- Ông Huỳnh Cẩm Nguyên- Trưởng Phòng Kế hoạch- Kinh doanh. Sinh năm 1964 tại tỉnh Cà Mau (tỉnh Bạc Liêu cũ), Cử nhân Kinh tế công nghiệp- Cử nhân luật ngành Luật học. Số lượng cổ phần sở hữu: 6.000 cổ phần, tỷ lệ 0,074%, nghỉ hưu từ ngày 01/11/2025.

- Ông Trần Văn Nam- Phó Phòng Kế hoạch- Kinh doanh, Phụ trách Phòng Kế hoạch- Kinh doanh. Sinh năm 1978 tại thành phố Hải Phòng (tỉnh Hải Dương cũ), Cử nhân Quản trị kinh doanh. Số lượng cổ phần sở hữu: 0 cổ phần, tỷ lệ 0%, phụ trách phòng từ ngày 13/11/2025.

- Ông Đinh Quang Vĩnh- Trưởng Phòng Kỹ thuật- Dự án. Sinh năm 1974 tại TP. Hồ Chí Minh, Kỹ sư xây dựng. Số lượng cổ phần sở hữu: 12.400 cổ phần, tỷ lệ 0,154%.

- Bà Trần Vũ Vân Thanh- Trưởng Phòng Tổ chức- Hành chính. Sinh năm 1984 tại TP. Hồ Chí Minh, Cử nhân Ngữ văn Anh. Số lượng cổ phần sở hữu: 0 cổ phần, tỷ lệ 0%.

- Ông Hồ Đắc Vi- Giám đốc Xí nghiệp Tư vấn Thiết kế. Sinh năm 1964 tại Tiền Giang, Kiến trúc sư. Số lượng cổ phần sở hữu: 15.190 cổ phần, tỷ lệ 0,188%.

*** Số lượng và chính sách đối với người lao động:**

- Tính đến 31/12/2025 tổng số lao động tại Công ty là 28 người (nam 18 người, nữ 10 người), trình độ đại học và cao đẳng có 16 người và một số đạt trình độ trung cấp.

- Chính sách đối với người lao động: Công ty luôn tạo điều kiện để người lao động nâng cao tay nghề, trình độ chuyên môn nghiệp vụ, thực hiện đầy đủ các chính sách đối với người lao động theo Bộ Luật lao động, Thỏa ước lao động tập thể đã ký và các quy định hiện hành của Nhà nước.

3/- Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:

a) Các khoản đầu tư lớn:

- Về tìm kiếm các sản phẩm bất động sản và hoạt động bán hàng:

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục chủ động tìm kiếm các sản phẩm bất động sản như nền đất, nhà, căn hộ và các dự án có quy mô phù hợp, có tiềm năng kinh doanh và phù hợp với khả năng tài chính của Công ty để từng bước bổ sung nguồn hàng cho các năm tiếp theo. Bên cạnh đó, Công ty tập trung nghiên cứu và triển khai các giải pháp nhằm đẩy mạnh khả năng bán ra các căn hộ còn lại của chung cư Khuông Việt và các sản phẩm hiện có của Công ty.

Trong điều kiện nguồn hàng mới chưa nhiều, hoạt động khai thác và tiêu thụ các sản phẩm hiện có tiếp tục giữ vai trò quan trọng đối với doanh thu và dòng tiền của Công ty. Đây là định hướng phù hợp với tình hình tài chính và bối cảnh thị trường hiện nay.

- Về triển khai thực hiện phát triển các dự án đầu tư:

+ Đối với dự án khu dân cư Phường 7, Quận 8 (diện tích 75.797 m²): Công ty tham gia hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn (chủ đầu tư) với tỷ lệ góp vốn 30%. Công ty tiếp tục phối hợp với chủ đầu tư trong công tác đền bù, giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại theo phương án đã được phê duyệt. Đến nay, dự án mới đền bù được khoảng 66% diện tích; đồng thời đang triển khai một số công việc phục vụ quản lý hiện trạng và duy trì điều kiện thực hiện dự án như vệ sinh môi trường, phát quang, cắm mốc ranh, rào khu vực cần thiết, tháo dỡ vật kiến trúc trên các thửa đất đã bồi thường và chi trả tiền tạm cư.

Mặc dù Công ty vẫn tiếp tục phối hợp thực hiện các công việc cần thiết tại dự án, song do tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng và pháp lý dự án còn chậm, dự án này hiện chưa thể tạo nguồn doanh thu trong ngắn hạn và tiếp tục là khoản đầu tư cần theo dõi chặt chẽ về hiệu quả sử dụng vốn.

+ Dự án cao ốc căn hộ tại số 04 Lương Thế Vinh, phường Tân Thới Hòa: Đây là dự án hợp tác đầu tư và khai thác kinh doanh với Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5, trong đó Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình góp vốn 20%.

Hiện tại, Công ty tiếp tục theo dõi diễn biến xử lý của cơ quan có thẩm quyền và các bên liên quan. Trong ngắn hạn, dự án này chưa đóng góp trực tiếp vào doanh thu, lợi nhuận, do đó Công ty tiếp tục theo dõi để đánh giá hiệu quả phần vốn đã tham gia và khả năng triển khai trong thời gian tới.

+ Dự án cao ốc văn phòng tại khu cư xá Bàu Cát II, phường Bảy Hiền: Công ty đã có văn bản giải trình với các cơ quan chức năng liên quan đến việc đầu tư dự án. Đến nay, một số cơ quan đã có ý kiến về quy hoạch khu đất, tuy nhiên vẫn còn vướng mắc về pháp lý sử dụng đất và các nội dung có liên quan đến chủ trương đầu tư. Vì vậy, dự án hiện chưa thể triển khai theo mục tiêu đầu tư ban đầu và tiếp tục là nội dung cần được theo dõi, kiến nghị tháo gỡ trong giai đoạn tới.

b) Các công ty con, công ty liên kết, công ty có vốn góp:

Công ty đã thực hiện góp vốn tại Công ty Cổ phần Đầu tư Y tế Sài Gòn với số tiền 25.528.600.000 đồng, chiếm tỷ lệ 11,67% để thành lập Bệnh viện Chợ Rẫy- Phnompenh. Hiện tại, Bệnh viện Chợ Rẫy- Phnompenh đang hoạt động. Đây là khoản đầu tư tài chính dài hạn của Công ty; Công ty tiếp tục theo dõi hiệu quả đầu tư, khả năng phân phối lợi nhuận và mức độ ảnh hưởng của khoản đầu tư này đối với cơ cấu tài sản và hiệu quả sử dụng vốn chung.

4/- Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài chính:

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng (giảm)
Tổng giá trị tài sản	176.052.309.823	179.994.694.165	2,24%
Doanh thu thuần	7.542.406.993	14.352.838.869	90,30%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	3.701.543.817	4.030.322.859	8,88%
Lợi nhuận khác	238.443.090	290.711.740	21,92%
Lợi nhuận trước thuế	3.939.986.907	4.321.034.599	9,67%
Lợi nhuận sau thuế	2.921.066.504	3.339.666.332	14,33%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (cổ tức năm 2025 dự kiến 3,5% vốn điều lệ)	96,57%	84,47%	-12,53%

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	11,030	7,293	
+ Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn- Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	8,43	5,164	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản:	0,057	0,081	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu:	0,06	0,088	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,17	0,172	
+ Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,043	0,081	

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Ghi chú
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần:	0,387	0,233	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu:	0,018	0,020	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản:	0,017	0,019	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần:	0,491	0,281	

5/- Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

a) Cổ phần tại thời điểm 31/12/2025:

- Vốn điều lệ: 80.600.000.000 đồng.

- Tổng số cổ phần: 8.060.000 cổ phần.

- Loại cổ phiếu đang lưu hành: phổ thông.

- Số cổ phiếu tự do chuyên nhượng: 8.060.000 cổ phiếu.

- Công ty không có chứng khoán giao dịch tại nước ngoài hay bảo trợ việc phát hành và niêm yết chứng khoán tại nước ngoài.

b) Cơ cấu cổ đông: tại thời điểm chốt danh sách cổ đông ngày 29/10/2025, Công ty có 260 cổ đông, với cơ cấu sở hữu cổ phần như sau:

STT	Họ và tên	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ nắm giữ (%)
I	Cổ đông trong nước	260	8.060.000	100%
1	Tổ chức	4	4.616.310	57,274%
	- Cổ đông lớn	2	4.553.110	56,490%
	- Cổ đông nhỏ	2	63.200	0,784%
2	Cá nhân	256	3.443.690	42,726%
	- Cổ đông lớn	1	520.000	6,452%
	- Cổ đông nhỏ	255	2.923.690	36,274%
II	Cổ đông nước ngoài	-	-	-
1	Tổ chức	-	-	-
2	Cá nhân	-	-	-
III	Cổ phiếu quỹ	-	-	-
	Tổng cộng	260	8.060.000	100%

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa: 0%

- c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Không.
- d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không.
- e) Các chứng khoán khác: Không.

6/- Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty:

- Ban lãnh đạo Công ty có quan tâm những yếu tố tác động môi trường, do đó ưu tiên chọn lựa các đối tác và nhà cung cấp các thiết bị, giải pháp xây dựng thân thiện và bảo vệ môi trường, sử dụng các trang thiết bị tiết kiệm điện và các vật liệu ít sử dụng năng lượng gây hại môi trường. Ngoài ra trong quản lý, chú trọng tiết kiệm chi phí quản lý: điện, nước, văn phòng phẩm, công cụ dụng cụ,...

- Chính sách liên quan đến người lao động:

+ Số lượng lao động: 28 người.

+ Mức tiền lương bình quân người lao động: 12,130 triệu đồng/người/tháng.

+ Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động, tổ chức nghỉ mát cho người lao động. Công ty cũng tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho người lao động, đảm bảo đầy đủ chế độ cho người lao động theo Thỏa ước lao động tập thể.

+ Công ty thường xuyên kiểm tra, giám sát môi trường lao động, bảo trì bảo dưỡng hệ thống báo cháy, trang bị đầy đủ dụng cụ phòng chống cháy nổ tại văn phòng Công ty và đảm bảo an toàn lao động, phòng chống cháy nổ.

+ Hoạt động đào tạo người lao động: công tác đào tạo, bồi dưỡng nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ cho người lao động tại Công ty thực hiện tốt, thường xuyên cử người lao động tham gia các hội thảo, hội nghị, tập huấn, các khóa học chuyên đề, học tập bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ...

- Báo cáo liên quan đến trách nhiệm của cộng đồng địa phương: ngoài hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty còn quan tâm, tích cực tham gia các hoạt động xã hội, từ thiện ... Tổng số tiền công tác xã hội năm 2025 là: 31.100.000 đồng.

III- BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC:

1/- Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

Là một đơn vị chuyên về đầu tư và kinh doanh căn hộ chung cư, bên cạnh những thuận lợi nhưng không ít những khó khăn từ nền kinh tế thị trường, tuy nhiên nhờ sự đoàn kết nỗ lực phấn đấu của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và toàn thể người lao động, Công ty đã vượt qua khó khăn và thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025.

Để có thể vượt qua khó khăn và thực hiện kế hoạch năm 2025 như trên Công ty đã có những giải pháp chủ yếu như sau:

- Tiếp tục củng cố và xây dựng thương hiệu Công ty thông qua việc thực hiện nghiêm túc các cam kết và nghĩa vụ hậu mãi đối với khách hàng.

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

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

- Thực hiện các thủ tục cấp giấy chủ quyền các căn đã bán cho khách hàng và các căn hộ của Công ty tại chung cư Khuông Việt.

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

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

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

2/- Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài sản: tổng tài sản của Công ty tại thời điểm 31/12/2025 là 179.994.694.165 đồng, tăng 3.942.384.342 đồng so với thời điểm 31/12/2024, chủ yếu là do tăng hàng tồn kho.

b) Tình hình nợ phải trả: năm 2025, nợ phải trả của Công ty tăng 4.489.163.217 đồng so với năm 2024, chủ yếu do tăng khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn.

3/- Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:

- Công ty đã tập trung rất nhiều vào việc thiết lập và vận hành hệ thống quản lý và hệ thống kiểm soát Công ty, bao gồm: Sơ đồ cơ cấu tổ chức; phân công phân nhiệm cho từng phòng chuyên môn nghiệp vụ, cho từng cá nhân; cơ chế phối hợp giữa các cá nhân trong một phòng và giữa các phòng chuyên môn nghiệp vụ trong toàn Công ty. Năm 2025, Công ty đã sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động, Quy chế tổ chức và hoạt động và Quy chế quản lý tài chính của Công ty để phù hợp với quy định của pháp luật và tình hình hiện tại của Công ty.

- Các biện pháp kiểm soát: Công ty có Ban kiểm soát và Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát.

4/- Kế hoạch phát triển trong tương lai:

Căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025, diễn biến thị trường và khả năng thực hiện kế hoạch, Công ty đăng ký các chỉ tiêu chủ yếu năm 2026 như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2026
1	Doanh thu và thu nhập khác	Tỷ đồng	20,414
2	Lợi nhuận	Tỷ đồng	4,753
3	Tỷ lệ chia cổ tức	%/VĐL	3,5

Để thực hiện kế hoạch năm 2026 và những năm tiếp theo, Công ty xác định các trọng tâm điều hành như sau:

a) Đối với hoạt động kinh doanh:

- Tiếp tục khai thác tối đa nguồn thu từ tài sản hiện hữu, mặt bằng thương mại và văn phòng cho thuê.

- Đẩy mạnh tiêu thụ các sản phẩm còn lại của chung cư Khuông Việt và các tài sản có thể đưa ra kinh doanh ngay.

- Tìm kiếm các sản phẩm, dự án bất động sản vừa tầm, có pháp lý phù hợp, thanh khoản tốt và khả năng quay vòng vốn nhanh.

- Tiếp tục hoàn tất các thủ tục cấp giấy chủ quyền cho khách hàng tại chung cư Khuông Việt và các sản phẩm liên quan.

b) Đối với hoạt động tài chính:

- Tăng cường theo dõi, đôn đốc thu hồi nợ mua nhà trả góp, các khoản nợ khó đòi và các khoản phải thu khác.

- Tiếp tục theo dõi các vụ việc tranh chấp, thi hành án và các khoản phải thu trọng yếu để bảo đảm quyền lợi của Công ty.

- Theo dõi hiệu quả các khoản đầu tư tài chính, đầu tư dài hạn để có phương án xử lý phù hợp.

c) Đối với hoạt động phát triển dự án đầu tư:

- Tiếp tục theo dõi, đánh giá hiệu quả các dự án đang tham gia và báo cáo cấp có thẩm quyền đối với các nội dung cần xin chủ trương.

- Tập trung xử lý hoặc kiến nghị tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc về pháp lý tại các khu đất, dự án mà Công ty đang theo dõi.

- Tiếp tục tìm kiếm đối tác và cơ hội hợp tác đầu tư dài hạn trên nguyên tắc thận trọng, phù hợp với năng lực tài chính và khả năng kiểm soát rủi ro.

d) Hoạt động tư vấn thiết kế:

Tiếp tục tạo điều kiện thuận lợi cho Xí nghiệp Tư vấn Thiết kế tham gia công việc ngoài Công ty, góp phần duy trì hoạt động, giải quyết việc làm và tạo thêm doanh thu thiết kế cho Công ty.

IV- ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY:

Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ V (2024- 2029) gồm 5 thành viên. Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã bám sát tình hình thực tế của Công ty, tăng cường công tác quản trị, giám sát Ban điều hành và kịp thời ban hành các chủ trương, quyết định phù hợp nhằm bảo đảm hoạt động ổn định, an toàn và hiệu quả.

1/- Đánh giá về kết quả các hoạt động của năm 2025:

Hội đồng quản trị tập trung giám sát việc triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh, chỉ đạo Ban điều hành ưu tiên an toàn vốn, hiệu quả đầu tư, khai thác tài sản hiện hữu và chuẩn bị nguồn sản phẩm phù hợp cho giai đoạn tiếp theo.

Ban Tổng giám đốc tập trung điều hành theo hướng linh hoạt, bám sát biến động thị trường, ưu tiên các hoạt động tạo doanh thu thực tế, tăng cường kiểm soát chi phí, đôn đốc thu hồi công nợ và xử lý các vướng mắc pháp lý, đầu tư, qua đó góp phần hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025.

Hội đồng quản trị đánh giá năm 2025 Công ty đã cơ bản hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh được Đại hội đồng cổ đông giao, duy trì hoạt động an toàn, bảo toàn vốn, ổn định việc làm cho người lao động và tiếp tục thực hiện chính sách cổ tức theo kế hoạch. Công ty đã đạt các chỉ tiêu cơ bản như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch	Thực hiện	Tỷ lệ
1	Doanh thu và thu nhập khác	Tỷ đồng	13,638	18,558	136,08%
2	Lợi nhuận	Tỷ đồng	4,255	4,321	101,55%
3	Tỷ lệ cổ tức	%/VĐL	3,5	3,5 (Dự kiến)	100%

2/- Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc:

Hội đồng quản trị ghi nhận và đánh giá cao năng lực điều hành của Ban Tổng giám đốc trong việc thực hiện nghiêm túc các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị; thường xuyên báo cáo, xin ý kiến đối với các vấn đề quan trọng; điều hành hoạt động phù hợp với bối cảnh thị trường; chú trọng công tác bảo toàn vốn, khai thác tài sản hiện hữu, kiểm soát chi phí, thu hồi công nợ và ổn định hoạt động của Công ty.

3/- Các kế hoạch, định hướng năm 2026 của Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị tập trung chỉ đạo Ban điều hành triển khai các nhiệm vụ trọng điểm:

- Thực hiện kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2026:
- + Doanh thu và thu nhập khác: 20,414 tỷ đồng.
- + Lợi nhuận: 4,753 tỷ đồng.
- Tăng cường tiết kiệm chi phí, bảo đảm đầu tư đúng trọng tâm.

- Tìm kiếm sản phẩm bất động sản phù hợp để quay vòng vốn.
- Đẩy nhanh tiêu thụ sản phẩm hiện có.
- Theo dõi, xử lý các dự án đang tồn tại vướng mắc pháp lý.
- Tiếp tục tìm kiếm cơ hội hợp tác đầu tư dài hạn.

V- QUẢN TRỊ CÔNG TY:

1/- Hội đồng quản trị:

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

TT	Họ và tên	Chức danh	Số lượng chức danh nắm giữ tại công ty khác	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ	Ghi chú
1	Nguyễn Lạc Long	Chủ tịch HĐQT	0	60	0,000744%	- Tái bổ nhiệm ngày 17/5/2024 - Cùng đại diện 51% vốn Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn- TNHH MTV
2	Phạm Hồng Phong	Thành viên HĐQT - Tổng giám đốc	0	0	0%	
3	Lê Thị Lan	Thành viên HĐQT - Phó Tổng giám đốc	0	0	0%	
4	Lê Đoàn Quốc Bảo	Thành viên HĐQT- Phó Tổng giám đốc	0	0	0%	- Bổ nhiệm ngày 17/5/2024 - Cùng đại diện 51% vốn Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn- TNHH MTV
5	Đình Quang Vĩnh	Thành viên HĐQT	0	12.400	0,154%	- Bổ nhiệm ngày 17/05/2024 - Miễn nhiệm ngày 14/11/2025.
6	Trần Vũ Văn Thanh	Thành viên HĐQT	0	0	0%	Bổ nhiệm ngày 14/11/2025

b) Hoạt động của Hội đồng quản trị được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình:

Năm 2025, Hội đồng quản trị đã họp 38 phiên họp. Tất cả các cuộc họp đều tuân thủ đúng quy định về tổ chức họp và thành phần thành viên tham dự. Danh mục Nghị quyết họp Hội đồng quản trị từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 như sau:

Stt	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	25/NQ-HĐQT-NK.V	14/01/2025	V/v tạm phê duyệt kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025.
2	26/NQ-HĐQT-NK.V	24/02/2025	V/v chủ trương không có đối tượng thu hồi theo kết luận của Kiểm toán nhà nước Khu vực IV năm 2020 khi giải thể Xí nghiệp Xây lắp Công trình II.

30324
CÔNG
CỔ P
ĐỊA
TÂN
V HÒA -

Stt	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
3	27/NQ-HĐQT-NK.V	03/03/2025	V/v phê duyệt kế hoạch lao động, quỹ tiền lương kế hoạch của người lao động và quỹ tiền lương, thù lao kế hoạch của người quản lý Công ty năm 2024.
4	28/NQ-HĐQT-NK.V	04/03/2025	V/v tăng giá bán các căn hộ chung cư Khuông Việt, phường Phú Trung, quận Tân Phú.
5	29/NQ-HĐQT-NK.V	01/04/2025	V/v chủ trương mua sản phẩm thuộc dự án Khu đô thị Waterpoint tại xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.
6	30/NQ-HĐQT-NK.V	09/04/2025	V/v ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 và triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.
7	31/NQ-HĐQT-NK.V	16/04/2025	V/v phê duyệt tình hình lao động, quỹ tiền lương của người lao động và quỹ tiền lương, thù lao của người quản lý Công ty thực hiện năm 2024.
8	32/NQ-HĐQT-NK.V	09/05/2025	V/v chấm dứt hoạt động chi nhánh.
9	33/NQ-HĐQT-NK.V	28/05/2025	V/v bổ nhiệm Thư ký Công ty.
10	34/NQ-HĐQT-NK.V	29/05/2025	V/v thông qua các nội dung tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.
11	35/NQ-HĐQT-NK.V	22/07/2025	V/v thông qua việc mở thẻ Visa Corporate phát hành tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (Seabank) – Chi nhánh Tân Bình.
12	36/NQ-HĐQT-NK.V	22/07/2025	V/v chấp thuận giao Tổng giám đốc Công ty ký hợp đồng nhận chuyển nhượng căn hộ số A4-06.04 Khối A4 khu chung cư TMDV MRI Khu đô thị mới

Stt	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
			Vàm Cỏ đông Ehome Southgate – Water Point – Long An xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nay là xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh).
13	37/NQ-HĐQT-NK.V	25/07/2025	V/v ban hành Quy chế tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình.
14	38/NQ-HĐQT-NK.V	28/07/2025	V/v ban hành Quy chế Quản lý tài chính Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình.
15	39/NQ-HĐQT-NK.V	22/08/2025	V/v thông qua phương án vay vốn để mua sản phẩm kinh doanh bằng phương án sử dụng tài sản đảm bảo tại Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh TP.HCM PGD Bến Thành (ABBANK).
16	40/NQ-HĐQT-NK.V	22/08/2025	V/v chấp thuận phê duyệt nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất (10 nền đất) thuộc dự án Khu dân cư Trung tâm hành chính Huyện Thủ Thừa, Khu phố 11, Thị trấn Thủ Thừa, Huyện Thủ Thừa, Tỉnh Long An (nay là dự án Khu dân cư Trung tâm hành chính Huyện Thủ Thừa, xã Thủ Thừa, Tỉnh Tây Ninh) Tên thương mại Agora City.
17	41/NQ-HĐQT-NK.V	15/09/2025	V/v phê duyệt đề xuất chọn công ty kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025.
18	42/NQ-HĐQT-NK.V	23/09/2025	V/v ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 và triệu tập Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025.
19	43/NQ-HĐQT-NK.V	16/10/2025	V/v chi trả cổ tức năm 2024.
20	44/NQ-HĐQT-NK.V	04/11/2025	Về việc thông qua các nội dung tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025.

1995
 3 TY
 HẠN
 ỐC
 BÌNH
 T.P.HỒ C

Stt	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
21	45/NQ-HĐQT-NK.V	28/11/2025	Về việc bổ nhiệm Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình.
22	46/NQ-HĐQT-NK.V	22/12/2025	Về việc trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi của ông Thái Thanh Quang.
23	47/NQ-HĐQT-NK.V	22/12/2025	Về việc hoàn nhập khoản dự phòng đã trích cho khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Y tế Sài Gòn.
24	48/NQ-HĐQT-NK.V	22/12/2025	Về việc hoàn nhập chi phí bảo hành công trình chung cư Khuông Việt.
25	49/NQ-HĐQT-NK.V	29/12/2025	Về việc đánh giá lại khoản tiền đã thu của bà Phạm Thị Thu Nga và bà Lê Thị Ngọc Mỹ.

- Hội đồng quản trị đã bám sát tình hình thực tế Công ty, tăng cường lãnh đạo, chỉ đạo, giám sát Ban điều hành và đưa ra các quyết định phù hợp nhằm mang lại hiệu quả sản xuất kinh doanh cho Công ty, hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh trong năm 2025 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

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

- Hội đồng quản trị trực tiếp là Chủ tịch Hội đồng quản trị cũng tham gia vào các cuộc họp giao ban của Ban Tổng giám đốc và các cuộc họp quan trọng khác để kịp thời nắm bắt tình hình của Công ty.

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

2/- Ban Kiểm soát:

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

- Ông Huỳnh Cẩm Nguyên, sinh năm 1964, Trưởng Ban kiểm soát, bổ nhiệm ngày 17/05/2024, miễn nhiệm ngày 14/11/2025.

- Ông Trần Văn Nam, sinh năm 1978, Trưởng Ban kiểm soát, bổ nhiệm ngày 14/11/2025.

- Ông Trần Minh Vũ, sinh năm 1977, Thành viên Ban kiểm soát.

- Bà Bùi Thị Trang Nhung, sinh năm 1990, Thành viên Ban kiểm soát.

* Tỷ lệ sở hữu cổ phần của thành viên Ban Kiểm soát:

Họ và tên	Chức danh	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ	Ghi chú
- Ông Huỳnh Cẩm Nguyên	Trưởng BKS	6.000	0,074%	Miễn nhiệm ngày 14/11/2025
- Ông Trần Văn Nam	Trưởng BKS	0	0%	Bỏ nhiệm ngày 14/11/2025
- Ông Trần Minh Vũ	Thành viên BKS	0	0%	
- Bà Bùi Thị Trang Nhung	Thành viên BKS	0	0%	

b) Hoạt động của Ban kiểm soát:

- Theo thông lệ hàng năm, Ban kiểm soát đã họp xem xét các hồ sơ, danh sách đơn vị kiểm toán tài chính được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2025 để đề xuất Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 phê duyệt danh sách và ủy quyền lại cho Hội đồng quản trị xem xét và lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty.

- Ban kiểm soát đã họp thẩm tra báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2024 của Công ty, sau đó có buổi trao đổi nội bộ trong Ban kiểm soát để lập báo cáo cho Hội đồng quản trị Công ty về Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của năm với các nhận xét về số liệu kế toán, một số nét trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, những kiến nghị, lưu ý,... sau khi tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị thì Ban kiểm soát lập Báo cáo trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 về việc thẩm tra Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của năm 2024.

- Tham dự một số cuộc họp Hội đồng quản trị và đóng góp các ý kiến trong phạm vi trách nhiệm và quyền hạn của mình.

- Ngoài các buổi họp với nội dung quan trọng quy định trên, các thành viên Ban kiểm soát cũng thường xuyên trao đổi các nội dung, trao đổi về các vấn đề trong công tác giám sát, phục vụ cho hoạt động của Ban Kiểm soát.

3/- Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát:

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho từng thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát được hưởng trong năm 2025:

- Ông Nguyễn Lạc Long: 696.861.203 đồng
- Ông Phạm Hồng Phong: 630.681.337 đồng
- Bà Lê Thị Lan: 585.364.080 đồng
- Ông Lê Đoàn Quốc Bảo: 578.391.480 đồng

- Bà Trần Vũ Vân Thanh: 25.319.500 đồng
- Ông Đinh Quang Vĩnh: 330.169.004 đồng
- Ông Trần Văn Nam: 19.264.500 đồng
- Ông Huỳnh Cẩm Nguyên: 318.499.787 đồng
- Bà Bùi Thị Trang Nhung: 31.200.000 đồng
- Ông Trần Minh Vũ: 215.885.410 đồng

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ: Không có.

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ: Không có.

d) Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty: Công ty đã thực hiện việc quản lý và quản trị công khai minh bạch, thông tin đầy đủ kịp thời về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, thực hiện công bố thông tin và báo cáo định kỳ theo quy định của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.


VI- BÁO CÁO TÀI CHÍNH:

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

2/- Báo cáo tài chính được kiểm toán:

Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình đã được kiểm toán, Báo cáo kiểm toán độc lập số 1.0564/26/TC-AC ngày 26/3/2026 của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C và đã đăng trên website Công ty: tanbinhres.com.vn.

Nơi nhận:

- UBCKNN;
- SGDCKHN;
- TCTy Địa ốc Sài Gòn- TNHH MTV (đề b/c);
- Hội đồng quản trị;
- Ban kiểm soát;
- Ban Tổng giám đốc;
- Công bố thông tin;
- Lưu: VT 

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC 



Phạm Hồng Phong