



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày ... tháng 05 năm 2025

CHƯƠNG TRÌNH HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
NGÀY 30/05/2025

I. Phần nghi thức

1. Tuyên bố lý do và giới thiệu thành phần tham dự;
2. Thông qua Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025;
3. Giới thiệu Chủ tọa Đại hội và biểu quyết thông qua Đoàn Chủ tọa, đề cử Ban Thư ký Đại hội, biểu quyết thông qua Ban kiểm phiếu;
4. Báo cáo tỷ lệ cổ đông tham dự Đại hội;

II. Nội dung Đại hội

1. Thông qua chương trình Đại hội;
2. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và phương hướng năm 2025;
3. Báo cáo kết quả kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024;
4. Báo cáo của Ban kiểm soát về báo cáo tài chính năm 2024;
5. Tờ trình của Hội đồng quản trị về việc phân phối lợi nhuận năm 2024;
6. Tờ trình của Hội đồng quản trị về việc kiến nghị chi trả cổ tức năm 2024;
7. Tờ trình của Hội đồng quản trị về thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2024 và mức thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký Công ty và Người phụ trách quản trị Công ty năm 2025;
8. Tờ trình của Ban kiểm soát về việc đề xuất chọn công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025;
9. Báo cáo của Hội đồng quản trị năm 2024;
10. Đại hội thảo luận và biểu quyết thông qua từng nội dung;
11. Các nội dung khác thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông;
12. Thông qua biên bản Đại hội.

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



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 05 năm 2025

DỰ THẢO

**QUY CHẾ
TỔ CHỨC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
NGÀY 30/05/2025**

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

Căn cứ Luật doanh nghiệp số **59/2020/QH14** ngày **17/6/2020**, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình, Ban Tổ chức Đại hội kính trình Đại hội đồng cổ đông Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên tổ chức ngày **30/05/2025** như sau:

**CHƯƠNG I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Quy chế này áp dụng cho việc tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên vào ngày **30/05/2025** (sau đây gọi tắt là “Đại hội”) của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình (sau đây gọi tắt là “Công ty”).

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

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

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

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của cổ đông

1. Điều kiện tham dự Đại hội

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

Cổ đông được quyền tham dự Đại hội là các cổ đông có tên trong danh sách cổ đông của Công ty chốt vào ngày **29/04/2025**.

2. Quyền và nghĩa vụ của cổ đông

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Đoàn chủ tọa

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

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

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

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

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

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

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Đoàn Thư ký

1. Đoàn Thư ký do Chủ tọa đề cử.

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

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

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của Ban Kiểm phiếu

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

2. Ban Kiểm phiếu có quyền và nghĩa vụ:

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

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

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

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

CHƯƠNG III

TRÌNH TỰ TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI

Điều 9. Điều kiện tiến hành Đại hội

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

Điều 10. Cách thức tiến hành Đại hội

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

Điều 11. Thông qua các nội dung của Đại hội

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

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

1. Thẻ biểu quyết:

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

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

2. Phiếu biểu quyết:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CHƯƠNG IV ĐIỀU KHOẢN KHÁC

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

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

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

CHƯƠNG V
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 14. Hiệu lực thi hành

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

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Nguyễn Lạc Long



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày ... tháng 05 năm 2025

DỰ THẢO

**BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024
VÀ PHƯƠNG HƯỚNG NĂM 2025
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024:

1. Tình hình chung:

Năm 2024, thị trường địa ốc đều chứng lại nên hầu hết các doanh nghiệp bất động sản gặp khó khăn; thị trường bất động sản cho thuê bị ảnh hưởng nặng nề do khách hàng trả mặt bằng, nợ tiền thuê...

Ngoài ra, thị trường bất động sản vẫn phải tiếp tục đối diện với nhiều khó khăn như: lãi suất cao, một số ngân hàng đưa ra các điều kiện vay mua nhà khá khắt khe, ví dụ, khách hàng phải có điểm tín dụng tốt, thu nhập ổn định ... chính sách tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản ngày càng thắt chặt. Điều này có thể làm giảm khả năng chi trả của người mua và giảm nhu cầu đối với bất động sản; thủ tục đầu tư, pháp lý của dự án kéo dài ảnh hưởng tới việc đầu tư dự án bất động sản gói đầu; những vướng mắc liên quan đến khung pháp lý đầu tư dự án vẫn chưa được tháo gỡ kịp thời, dù các chính sách mới Nhà nước đã ban hành và có hiệu lực năm 2024, các chính sách mới liên quan đến bất động sản, như hỗ trợ tài chính cho người mua nhà lần đầu hoặc điều chỉnh thuế, giá đất mới của Thành phố và cả nước... điều này có thể ảnh hưởng tích cực sự phát triển của thị trường, nhưng khi triển khai thì ngành kinh doanh bất động sản phải trải qua vô vàn bất lợi, việc này ảnh hưởng đến tăng trưởng kinh tế; nguồn thu nhập của người dân giảm sút.

Những yếu tố trên đã ảnh hưởng nhiều đến việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 của Công ty. Tuy nhiên, với sự tập trung lãnh đạo của Hội đồng quản trị, Công ty đã cố gắng thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông đề ra, vẫn đảm bảo trả lương đầy đủ cho người lao động và tiếp tục trả cổ tức cho cổ đông.

2. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch năm 2024:

ĐVT: Tỷ đồng

STT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH	THỰC HIỆN	%TH/KH
1	Doanh thu và thu nhập khác:	21,552	12,628	58,59

	- Doanh thu thuần		7,542	
	- Doanh thu hoạt động tài chính		4,314	
	- Thu nhập khác		0,772	
2	Lợi nhuận	3,900	3,940	101,03
3	Cổ tức (%/Vốn điều lệ)	3,5	3,5	100

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

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

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

- 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 hoàn tất việc cấp giấy chủ quyền cho khách hàng mua căn hộ chung cư Khuông Việt cho 222/225 căn đã bán.

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

- Có giải pháp cụ thể trong việc tiêu thụ sản phẩm; tăng cường công tác tiếp thị, 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.

II. PHƯƠNG HƯỚNG THỰC HIỆN KẾ HOẠCH NĂM 2025:

Năm 2025 nhìn chung thị trường bất động sản Việt Nam được dự báo khởi sắc, nhờ luồng sinh khí mới từ hành lang pháp lý vững vàng, triển vọng kinh tế đầy hứa hẹn và niềm tin của nhà đầu tư đã trở lại, hy vọng sẽ khả quan hơn nhờ các yếu tố, như Chính phủ đã đưa ra một số chính sách nhằm hỗ trợ thị trường bất động

sản, cũng như các tổ chức tín dụng bao gồm các biện pháp xử lý nợ xấu và tăng cường quản lý hoạt động xây dựng, các chính sách đã được Chính phủ đưa ra nhiều quyết sách nhằm vực dậy thị trường; Quốc hội đã ban hành Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật kinh doanh bất động sản (sửa đổi), Luật đất đai (sửa đổi)...với nhiều quy định tích cực cho ngành bất động sản. Thị trường bất động sản văn phòng và bán lẻ tiếp tục phát triển, đặc biệt là trong bối cảnh nhiều công ty đang tìm kiếm không gian làm việc linh hoạt hơn. Các dự án hạ tầng lớn như đường cao tốc, sân bay, và các khu đô thị mới đã thúc đẩy sự phát triển của bất động sản tại nhiều khu vực. Điều này không chỉ thu hút các nhà đầu tư trong nước mà còn tạo cơ hội cho các nhà đầu tư nước ngoài... Tuy nhiên, vẫn còn nhiều thách thức mà các doanh nghiệp bất động sản phải đối mặt, như: Thị trường cũng đối mặt với một số thách thức, bao gồm rào cản pháp lý, khan hiếm nguồn cung, và những biến động kinh tế toàn cầu có thể ảnh hưởng đến dòng vốn đầu tư.

Qua những phân tích trên, và tình hình thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, Công ty phấn đấu thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch năm 2025 như sau:

ĐVT: Tỷ đồng

STT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH NĂM 2025	GHI CHÚ
1	Doanh thu	13,638	
2	Lợi nhuận	4,255	
3	Cổ tức (%/Vốn điều lệ)	3,5	

Để có thể hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch của năm 2025 cũng như cho kế hoạch những năm kế tiếp, Công ty đề ra một số biện pháp thực hiện chủ yếu như sau:

1. Đối với hoạt động kinh doanh

- Tiếp tục tập trung chủ động tìm kiếm các sản phẩm bất động sản để đầu tư và triển khai cho những năm tiếp theo.

- Tập trung mọi nỗ lực vào việc thúc đẩy khả năng bán ra các căn hộ còn lại của chung cư Khuông Việt nhằm đảm bảo hoàn thành kế hoạch lợi nhuận và bảo đảm nguồn vốn cho việc duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm.

- Duy trì việc cho thuê siêu thị và sân thượng tại chung cư lô M - cư xá Bàu Cát II; mặt bằng tầng trệt tại chung cư lô A - cư xá Bàu Cát II; mặt bằng Văn phòng Công ty nhằm bổ sung nguồn doanh thu và lợi nhuận trong năm.

- Tích cực hoàn tất các thủ tục cấp chủ quyền nhà cho khách hàng tại chung cư Khuông Việt.

2. Đối với hoạt động tài chính:

- Tăng cường thực hiện tốt công tác theo dõi, đôn đốc thu nợ mua nhà trả góp theo định kỳ và các khoản nợ khó đòi nhằm có kế hoạch quản lý và sử dụng có hiệu quả các nguồn vốn, nguồn thu của Công ty, hạn chế việc khách hàng chiếm dụng vốn.

- Tiếp tục theo dõi giải quyết vụ kiện Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn tại Toà án cấp phúc thẩm để có thể thu hồi các khoản nợ phải thanh toán: vốn vay, lãi vay và lãi quá hạn.

- Tiếp tục theo dõi Chi cục thi hành án Dân sự Quận Phú Nhuận giải quyết buộc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Skyteam thanh toán nợ, lãi phạt và bồi thường Hợp đồng thuê mặt bằng tại tầng trệt chung cư lô A, khu cư xá Bàu Cát II, phường 10, quận Tân Bình.

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

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

- Theo dõi thoái vốn ở Tổng Công ty để thoái vốn đầu tư ở Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

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

- Dự án cao ốc văn phòng Công ty và văn phòng cho thuê tại địa chỉ 205-507-209 (số mới là 340A) Lý Thường Kiệt, phường 6, quận Tân Bình: hoàn tất việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình và Công ty đã cho thuê một phần tài sản trên đất nhằm tăng thêm doanh thu cho Công ty.

- Kiến nghị UBND Thành phố tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc các nội dung liên quan đến chủ trương đầu tư tại Khu đất 948m² thuộc Khu chung cư Bàu Cát II, Phường 10, Quận Tân Bình của Công ty.

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

4. Hoạt động tư vấn thiết kế:

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

Trên đây là báo cáo tổng kết tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 và phương hướng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025. Rất mong cổ đông tham gia góp ý để Công ty có thể hoàn thiện phương hướng kế hoạch trong năm 2025.

Trân trọng kính chào.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Lạc Long

Số: 1.0376/25/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 14 tháng 3 năm 2025, từ trang 07 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được công ty kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần có đoạn nêu các vấn đề cần nhấn mạnh về Báo cáo tài chính đó tại ngày 20 tháng 3 năm 2024. Các vấn đề nhấn mạnh liên quan đến khoản phải thu về hỗ trợ vốn quá hạn thanh toán và phải thu về hợp tác kinh doanh với các đơn vị khác.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Nguyễn Chí Dũng

Thành viên Ban Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0100-2023-008-1

Người được ủy quyền



Hồ Thị Kim Phi

Kiểm toán viên

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 3136-2025-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 3 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

Địa chỉ: 340A Lý Thường Kiệt, Phường 6, quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		88.824.043.611	106.781.861.656
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	2.137.990.572	7.149.222.957
1. Tiền	111		2.137.990.572	3.649.222.957
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	3.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		62.300.000.000	69.407.375.343
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	62.300.000.000	69.407.375.343
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.375.344.469	20.320.459.558
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	2.308.694.785	2.319.117.160
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	211.100.928	26.260.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	24.535.282.934	24.535.282.934
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	3.091.151.854	3.060.517.398
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(26.770.886.032)	(9.620.717.934)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		20.936.233.052	9.904.803.798
1. Hàng tồn kho	141	V.8	20.936.233.052	9.904.803.798
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		74.475.518	-
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	68.343.449	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	6.132.069	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

Địa chỉ: 340A Lý Thường Kiệt, Phường 6, quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		87.228.266.212	68.873.401.127
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		54.142.705.561	56.046.938.450
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	1.235.607.616	3.134.840.505
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	52.907.097.945	52.912.097.945
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		1.695.740.244	2.048.634.060
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	1.559.021.501	1.890.040.313
- Nguyên giá	222		6.954.076.809	7.086.794.991
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.395.055.308)	(5.196.754.678)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	136.718.743	158.593.747
- Nguyên giá	228		175.000.000	175.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(38.281.257)	(16.406.253)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	2.834.287.309	2.907.843.779
- Nguyên giá	231		8.898.663.957	8.591.859.141
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(6.064.376.648)	(5.684.015.362)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		3.870.144.548	3.914.094.411
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.13	3.870.144.548	3.914.094.411
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		24.249.740.000	3.672.197.309
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	25.929.740.000	25.929.740.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b	(1.680.000.000)	(25.257.542.691)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2a	-	3.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		435.648.550	283.693.118
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	305.177.110	153.221.678
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		130.471.440	130.471.440
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		176.052.309.823	175.655.262.783

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

Địa chỉ: 340A Lý Thường Kiệt, Phường 6, quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		10.018.057.971	8.608.430.642
I. Nợ ngắn hạn	310		8.052.688.848	5.508.413.704
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	447.336.200	229.885.499
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	972.012.091	490.487.550
4. Phải trả người lao động	314	V.16	329.701.022	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17a	847.142.552	78.155.000
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		38.760.176	5.131.144
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a	2.674.135.974	1.559.324.650
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.19a	287.887.000	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.20	2.455.713.833	3.145.429.861
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		1.965.369.123	3.100.016.938
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b	1.965.369.123	2.364.926.208
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.19b	-	735.090.730
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

Địa chỉ: 340A Lý Thường Kiệt, Phường 6, quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		166.034.251.852	167.046.832.141
I. Vốn chủ sở hữu	410		166.034.251.852	167.046.832.141
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.21	80.600.000.000	80.600.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		80.600.000.000	80.600.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.21	65.966.394.457	65.966.394.457
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.21	19.467.857.395	20.480.437.684
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		16.546.790.891	20.480.437.684
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		2.921.066.504	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		176.052.309.823	175.655.262.783

Hoàng Thị Thục Đoan
Kế toán trưởng/Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 3 năm 2025

Phạm Hồng Phong
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

Địa chỉ: 340A Lý Thường Kiệt, Phường 6, quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	7.542.406.993	13.382.606.259
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		7.542.406.993	13.382.606.259
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	2.625.160.060	4.914.562.438
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		4.917.246.933	8.468.043.821
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	4.314.484.658	6.331.849.710
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(23.553.145.431)	-
Trong đó: chi phí lãi vay	23		24.397.260	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	673.297.167	111.302.749
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	28.410.036.038	11.022.326.008
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		3.701.543.817	3.666.264.774
11. Thu nhập khác	31	VI.7	771.630.969	241.253.818
12. Chi phí khác	32	VI.8	533.187.879	296.315.856
13. Lợi nhuận khác	40		238.443.090	(55.062.038)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		3.939.986.907	3.611.202.736
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	1.018.920.403	730.218.923
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	48.518.071
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2.921.066.504	2.832.465.742
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9a, b	215	213
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9a, b	215	213

Hoàng Thị Thục Đoàn
Kế toán trưởng/Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 3 năm 2025

Phạm Hồng Phong
Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2024
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình;
- Căn cứ Quy chế hoạt động và chương trình làm việc của Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình;
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình lập và đã được kiểm toán xác nhận bởi Công ty TNHH Kiểm Toán và Tư vấn A&C số: 1.0376/25/TC-AC ngày 14/3/2025.

Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình báo cáo Đại hội đồng cổ đông những ghi nhận về Báo cáo tài chính năm 2024 như sau:

I. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024: Đơn vị tính: VND

1. Doanh thu thuần	:	7.542.406.993
2. Giá vốn hàng bán	:	2.625.160.060
3. Lợi nhuận gộp	:	4.917.246.933
4. Doanh thu hoạt động tài chính	:	4.314.484.658
5. Chi phí tài chính	:	(23.553.145.431)
6. Chi phí bán hàng	:	673.297.167
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	:	28.410.036.038
8. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	:	3.701.543.817
9. Thu nhập khác	:	771.630.969
10. Chi phí khác	:	533.187.879
11. Lợi nhuận trước thuế	:	3.939.986.907
12. Lợi nhuận sau thuế	:	2.921.066.504
13. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	:	215

II. Tình hình hoạt động đầu tư:

1. Tiền và các khoản tương đương tiền:	2.137.990.572
2. Đầu tư tài chính ngắn hạn:	62.300.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn - Tiền gửi có kỳ hạn:	
	62.300.000.000

3. Đầu tư tài chính dài hạn:	24.249.740.000
- Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác:	
• Công ty Cổ phần đầu tư y tế Sài Gòn:	25.528.600.000
• Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn :	254.470.000
• Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM:	146.670.000
- Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn:	(1.680.000.000)
4. Phải thu về cho vay ngắn hạn:	24.535.282.934
- Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng KDNhà Sài Gòn:	15.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn:	9.535.282.934
5. Phải thu khác:	55.998.249.799
5.1. Ngắn hạn:	3.091.151.854
5.2. Dài hạn:	52.907.097.945
- Hợp tác kinh doanh dự án KDC Phường 7 Quận 8:	29.244.619.825
- Hợp tác kinh doanh dự án Cao ốc số 4 Lương Thế Vinh:	23.662.478.120
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:	26.770.886.032
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn:	9.535.282.934
- Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng KDNhà Sài Gòn (tiền gốc và tiền lãi):	15.656.164.383
- Các tổ chức và cá nhân khác:	1.579.438.715
7. Hàng tồn kho:	20.936.233.052
8. Bất động sản đầu tư:	2.834.287.309
9. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn:	3.870.144.548
- Dự án “Cao ốc Văn phòng Bàu Cát II”:	2.343.940.507
- Dự án “ Khu dân cư Phường 7 Quận 8 TP.HCM”:	960.116.047
- Dự án “ Cao ốc số 04 Lương Thế Vinh, Quận Tân Phú”:	566.087.994
- Dự án “Văn phòng Công ty số 340A Lý Thường Kiệt”:	-
III. Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu:	
1. Tổng tài sản	: 176.052.309.823
1.1. Tài sản ngắn hạn	: 88.824.043.611
1.2. Tài sản dài hạn	: 87.228.266.212
2. Nguồn vốn	: 176.052.309.823
2.1. Nợ phải trả	: 10.018.057.971
2.2. Vốn chủ sở hữu	: 166.034.251.852
Trong đó:	
- Vốn góp của chủ sở hữu	: 80.600.000.000

- Quỹ đầu tư phát triển	:	65.966.394.457
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	:	19.467.857.395
Trong đó:		
• Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	:	16.546.790.891
• Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	:	2.921.066.504

IV. Thăm tra báo cáo tài chính năm 2024:

Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2024 của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình đã được Công ty TNHH Kiểm Toán và Tư vấn A&C kiểm toán theo Báo cáo kiểm toán độc lập số: 1.0376/25/TC-AC ngày 14/3/2025. Qua thăm tra, Ban kiểm soát có ý kiến như sau: Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2024 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, hoạt động sản xuất kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ của Công ty; đồng thời phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

V. Giám sát hoạt động quản trị và điều hành:

Về giám sát hoạt động quản trị và điều hành của Công ty trong năm qua đảm bảo được mục tiêu sản xuất kinh doanh có hiệu quả và tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành.

VI. Tình hình tuân thủ pháp luật và các quy định của Công ty:

- Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành; báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

- Công ty thực hiện đầy đủ công tác báo cáo tài chính, báo cáo thuế, tình hình hoạt động của Công ty cho các cơ quan có thẩm quyền.

- Trong năm, Ban điều hành cùng tập thể người lao động Công ty có nhiều nỗ lực hoàn thành các chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận, thực hiện đầy đủ và đúng quy định về phân phối lợi nhuận, chia cổ tức,...

VII. NHẬN XÉT VÀ LƯU Ý CỦA BAN KIỂM SOÁT

1. Về tổng thể, Báo cáo tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2024 với các nội dung, số liệu về tài chính đã phản ánh trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính phát sinh trong năm 2024 tại Công ty.

2. Một số khoản công nợ tồn đọng chưa được thu hồi đầy đủ, Ban Kiểm soát đề nghị Ban điều hành lưu ý thu hồi trong năm 2025. Cụ thể như sau:

2.1. Khoản tiền chi tạm ứng lương ở Xí nghiệp Thiết kế	:	332.908.816 đ
2.2. Phải thu của dự án Chung cư Khuông Việt theo kết luận của Kiểm toán Nhà nước.	:	772.587.927 đ

Trong đó:

+ *Phải thu của đội thi công dự án chung cư Khuông Việt theo kết luận của Kiểm toán Nhà nước nhưng chưa được ông Nguyễn Đức Tài Nhân đồng ý xác nhận* : 341.527.553 đ

+ *Khoản phải thu của Xí nghiệp xây lắp Công trình II liên quan đến dự án Chung cư Khuông Việt theo kết luận của Kiểm toán Nhà nước chưa có cơ sở thu hồi* : 431.060.374 đ

+ *Phải thu của Công ty cổ phần giao thông quận 8* 10.707.291 đ

2.3. Phải thu của Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Thăng Long Hiệp Phước : **343.153.465 đ**

Tổng cộng : 1.448.650.208 đ

Riêng khoản phải thu của dự án Chung cư Khuông Việt theo kết luận của Kiểm toán Nhà nước: ngày 19/11/2024, Kiểm toán nhà nước khu vực IV có gửi văn bản số 519/KV IV TH V/v trả lời ý kiến của Công ty cổ phần địa ốc Tân Bình tại công văn số 368/CTY-KTTC ngày 01/11/2024. Theo đó, Kiểm toán nhà nước khu vực IV có ý kiến như sau: “...trường hợp Xí nghiệp Xây lắp công trình II chấm dứt hoạt động thì Công ty cổ phần địa ốc Tân Bình chịu trách nhiệm thực hiện các hợp đồng, thanh toán các khoản nợ của Xí nghiệp Xây lắp công trình II. Do đó, đề nghị Công ty cổ phần địa ốc Tân Bình nghiêm túc thực hiện kiến nghị của kiểm toán”.

Vì vậy, Ban kiểm soát đề nghị Ban điều hành tiếp tục theo dõi khả năng thu hồi các khoản phải thu của dự án Chung cư Khuông Việt theo kết luận của Kiểm toán Nhà nước.

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

Ngày 30/09/2024, Hội đồng xét xử sơ thẩm Tòa án nhân dân quận 5 vụ án kinh doanh thương mại về việc: “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” đã có Bản án số 91/2024/KDTM-ST, tuyên án Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình thắng kiện, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn có nghĩa vụ trả cho Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 30/9/2024 là 18.401.789.859 đồng, trong đó: tiền nợ gốc là 9.535.282.934 đồng; tiền lãi là 8.866.506.925 đồng (bao gồm tiền lãi trên nợ

gốc là 559.054.944 đồng, tiền lãi trên nợ gốc quá hạn tính đến ngày 30/9/2024 là 8.307.451.981 đồng). Thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tuy nhiên, Bản án – Quyết định này chưa có hiệu lực pháp luật vì bị đơn là Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn đã có Đơn kháng cáo lên tòa án cấp cao tại TP HCM.

Do vậy, Ban kiểm soát đề nghị Ban điều hành tiếp tục theo dõi Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án cấp cao tại TP HCM sau khi bản án Sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 5 tuyên ngày 30/9/2024 đã bị Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn kháng cáo.

4. Ban kiểm soát lưu ý Ban điều hành đến các khoản phải thu về vốn hợp tác kinh doanh, về khả năng thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh như sau:

4.1 Khoản vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn với giá trị là 29.244.619.825 đồng để thực hiện dự án khu dân cư Phường 7 Quận 8 Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn làm chủ đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh, trong đó Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn góp 70%, Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình góp 30%.

4.2 Khoản vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần phát triển địa ốc Sài Gòn 5 với giá trị là 23.662.478.120 đồng để thực hiện dự án cao ốc căn hộ tại số 4 Lương Thế Vinh – phường Tân Thới Hòa – quận Tân Phú, do Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 làm chủ đầu tư, trong đó Công ty Cổ phần phát triển địa ốc Sài Gòn 5 góp 40%, Công ty Cổ phần Địa ốc 10 góp 40% và Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình góp 20%.

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

Căn cứ công văn số 477/CTY-KTTC ngày 27/12/2025 của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình gửi Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn V/v yêu cầu thanh toán tiền vay, lãi vay quý 3 + 4/2021, lãi phát sinh và lãi phạt. Theo đó, tính đến hết ngày 31/12/2024, tổng cộng vốn gốc vay, lãi phát sinh trong hạn và lãi phạt do nợ quá hạn mà Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn phải thanh toán là: **22.412.328.768 đ.**

Tuy nhiên, trong Biên bản đối chiếu xác nhận công nợ số 486/BB-CTY ngày 31/12/2024 giữa Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình và Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn, hai bên chỉ thống nhất đối chiếu xác nhận công nợ tính đến ngày 31/12/2024 là: **20.160.273.973 đ** gồm vốn gốc vay và lãi phát sinh trong hạn (Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn không xác nhận nợ quá hạn mà đề nghị Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình xem xét lại).

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

Trên đây là Báo cáo tài chính năm 2024 của Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua.

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN

Huỳnh Cẩm Nguyên

Nơi nhận:

- Hội đồng quản trị;
- Lưu BKS.



TỔNG CTY ĐỊA ỐC SÀI GÒN- TNHH MTV
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP. Hồ Chí Minh, ngày ... tháng 05 năm 2025

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH
V/v phân phối lợi nhuận năm 2024

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

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

Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCD2024 ngày 17/05/2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024;

Căn cứ báo cáo tài chính năm 2024 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C kiểm toán;

Căn cứ Nghị quyết số .../NQ-HĐQT-NK.V ngày .../.../2025 của Hội đồng quản trị về việc thông qua các nội dung tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 xem xét, quyết định về việc phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

- | | | |
|--|---|--------------------|
| 1. Lợi nhuận trước thuế | : | 3.939.986.907 đồng |
| 2. Chi phí thuế TNDN hiện hành | : | 1.018.920.403 đồng |
| 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | : | 2.921.066.504 đồng |
| 4. Trích lập các quỹ năm 2024, trong đó: | : | 1.065.445.207 đồng |
| 4.1. Quỹ khen thưởng phúc lợi cho người lao động | : | 822.312.207 đồng |
| 4.2. Quỹ khen thưởng cho người quản lý | : | 243.133.000 đồng |
| 5. Lợi nhuận sau thuế năm 2024 sau khi trích lập các quỹ | : | 1.855.621.297 đồng |

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

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Nguyễn Lạc Long



DỰ THẢO

TỜ TRÌNH
Về việc kiến nghị chi trả cổ tức năm 2024

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

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

Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ2024 ngày 17/05/2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024;

Căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 có xác nhận của kiểm toán độc lập và Ban kiểm soát;

Căn cứ Nghị quyết số .../NQ-HĐQT-NK.V ngày .../.../2025 của Hội đồng quản trị về việc thông qua các nội dung tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước: 16.546.790.891 đ
- Lợi nhuận sau thuế sau khi trích lập các quỹ năm 2024: 1.855.621.297 đ
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối còn lại: 18.402.412.188 đ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 xem xét, quyết định mức chi trả cổ tức năm 2024 là **3,5%** vốn điều lệ, tương ứng số tiền **2.821.000.000 (Hai tỷ tám trăm hai mươi một triệu đồng chẵn)** bằng tiền mặt. Nguồn chi trả cổ tức từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Nguyễn Lạc Long



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày ... tháng 05 năm 2025

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

**V/v thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2024
và mức thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký Công ty
và Người phụ trách quản trị Công ty năm 2025**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình đã được sửa đổi, bổ sung và thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông năm 2024;

Căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số .../NQ-HĐQT-NK.V ngày .../.../2025 của Hội đồng quản trị về việc thông qua các nội dung tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025;

Hội đồng quản trị Công ty báo cáo thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2024, đồng thời kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua mức thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký Công ty và Người phụ trách quản trị Công ty năm 2025 như sau:

1. Báo cáo thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2024:

Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-ĐHCĐTN2024 ngày 17/05/2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 đã thông qua mức chi trả thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát hàng tháng của năm 2024, nay Hội đồng quản trị Công ty báo cáo Đại hội đồng cổ đông thù lao đã chi trả cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2024 tổng cộng là 416.400.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm mười sáu triệu bốn trăm ngàn đồng chẵn).

2. Đề xuất mức thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký Công ty và Người phụ trách quản trị Công ty năm 2025:

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua mức thù lao hàng tháng cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát Công ty trong năm 2025 với mức dự kiến bằng với mức thù lao năm 2024 là:

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

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

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

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Lạc Long



TỔNG CTY ĐỊA ỐC SÀI GÒN- TNHH MTV
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BAN KIỂM SOÁT
Số: 04/BC-BKS-NK.V

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 04 năm 2025

TỜ TRÌNH

V/v đề xuất chọn Công ty kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH 14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH 14 ngày 26 tháng 11 năm 2019;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình (đã được sửa đổi, bổ sung và thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024);
- Căn cứ Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình (đã được thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021);
- Căn cứ danh sách tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng năm 2025 ban hành kèm theo Quyết định số 2730/QĐ-BTC ngày 15/11/2024 của Bộ tài chính về việc chấp thuận cho doanh nghiệp kiểm toán và kiểm toán viên hành nghề được kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng năm 2025;
- Căn cứ Biên bản họp Ban kiểm soát ngày 03/4/2025 về việc thống nhất các nội dung báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

Ban Kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 về việc lựa chọn Công ty kiểm toán để thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình với các nội dung như sau:

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

- Là các Công ty kiểm toán hoạt động hợp pháp tại Việt nam và được Bộ tài chính chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng năm 2025;
- Có kinh nghiệm kiểm toán đối với Công ty đại chúng trong lĩnh vực xây dựng, đầu tư kinh doanh bất động sản;
- Trung thực và đề cao đạo đức nghề nghiệp; có uy tín về chất lượng kiểm toán và kiểm toán viên có trình độ cao, nhiều kinh nghiệm;
- Đáp ứng yêu cầu của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình về phạm vi và tiến độ kiểm toán;
- Có mức phí kiểm toán hợp lý, phù hợp và cạnh tranh.

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

Căn cứ vào các tiêu chí nêu trên, Ban Kiểm soát chọn một số đơn vị kiểm toán tài chính được Bộ tài chính chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng năm 2025 như sau:

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

Địa chỉ: 02 – Trường Sơn, Phường 02, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Công ty TNHH Kiểm toán VACO

Địa chỉ văn phòng TP.HCM: Lầu 11 – Tòa nhà HUD, 159 Điện Biên Phủ, Phường 02, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Công ty TNHH Kiểm toán AASC

Địa chỉ văn phòng TP.HCM: Tầng 3 – tòa nhà Galaxy 9, Số 9, Nguyễn Khoái, Phường 01, Quận 4, Thành Phố Hồ Chí Minh;

- Công ty TNHH kiểm toán AFC Việt Nam

Địa chỉ: Tầng 02, Số 04 – Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 01, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua danh sách nêu trên và ủy quyền cho Hội đồng quản trị chủ động lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty.

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

TM. BAN KIỂM SOÁT

TRƯỞNG BAN

Nơi nhận:

- Hội đồng quản trị;
- Lưu BKS.

Huỳnh Cẩm Nguyên



DỰ THẢO

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày ... tháng 05 năm 2025

**BÁO CÁO
CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2024**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông về hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024 và các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị trong năm 2025 như sau:

1. Đánh giá về kết quả các hoạt động của năm 2024:

Năm 2024, thị trường bất động sản vẫn phải tiếp tục đối diện với nhiều khó khăn như: lãi suất cho vay vẫn còn cao; thủ tục đầu tư, pháp lý của dự án kéo dài ảnh hưởng tới việc đầu tư dự án bất động sản gói đầu; những vướng mắc liên quan đến khung pháp lý đầu tư dự án vẫn chưa được tháo gỡ kịp thời; chính sách tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản ngày càng thắt chặt. Đây là thời kỳ mà ngành kinh doanh bất động sản phải trải qua vô vàn bất lợi, đà tăng trưởng kinh tế chậm; nguồn thu nhập của người dân giảm sút,... khiến việc kinh doanh căn hộ ở các chung cư cũng giảm theo, đồng thời thị trường bất động sản cho thuê cũng bị ảnh hưởng nặng nề do khách hàng trả mặt bằng, nợ tiền thuê...

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

Các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 đã thực hiện như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch	Thực hiện	Tỷ lệ
1	Doanh thu và thu nhập khác	Tỷ đồng	21,552	12,628	58,59%
	- Doanh thu thuần	Tỷ đồng		7,542	
	- Doanh thu hoạt động tài chính	Tỷ đồng		4,314	
	- Thu nhập khác	Tỷ đồng		0,772	
2	Lợi nhuận	Tỷ đồng	3,900	3,940	101,03%
3	Tỷ lệ cổ tức	%/VĐL	3,5	3,5	100%

Ngoài ra trong năm 2024, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo thực hiện đầy đủ các nội dung của Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2024 về các vấn đề như phân phối lợi nhuận, trích lập quỹ, chia cổ tức năm 2023 cho cổ đông,...

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

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

Mọi hoạt động quản trị, điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty đều được sự chỉ đạo và giám sát chặt chẽ của Hội đồng quản trị. Tổng giám đốc thường xuyên báo cáo Hội đồng quản trị mà trực tiếp là Chủ tịch Hội đồng quản trị về tình hình tài chính, đầu tư, sản xuất kinh doanh và tất cả các vấn đề phát sinh bất thường trong điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty để Hội đồng quản trị nắm rõ diễn biến tình hình và kịp thời có ý kiến chỉ đạo khi cần thiết. Từ cơ sở này, Hội đồng quản trị có điều kiện thực hiện giám sát chặt chẽ và kịp thời chỉ đạo, hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi cho các hoạt động của Ban điều hành, đặc biệt trong công tác tổ chức, quản lý điều hành, bảo toàn vốn và triển khai dự án.

Hội đồng quản trị đánh giá cao năng lực điều hành của Tổng giám đốc cũng như nỗ lực của cả Ban điều hành trong việc thực hiện hiệu quả các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, kịp thời thông tin, báo cáo và điều chỉnh quá trình thực hiện cho phù hợp với tình hình thực tế và yêu cầu của công tác.

3. Các kế hoạch, định hướng năm 2025 của Hội đồng quản trị:

Năm 2025, triển vọng ngành bất động sản hy vọng sẽ khả quan hơn nhờ các yếu tố: mặt bằng lãi suất thấp tác động đến nhu cầu mua bất động sản; Chính phủ đã đưa ra nhiều chỉ đạo, quyết sách nhằm vực dậy thị trường; Quốc hội đã ban hành Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật kinh doanh bất động sản (sửa đổi), Luật đất đai (sửa đổi)...với nhiều quy định tích cực cho ngành bất động sản. Tuy nhiên, vẫn còn nhiều thách thức mà các doanh nghiệp bất động sản phải đối mặt: nhu cầu bán tài sản để tồn tại tăng cao; khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn do ngân hàng thận trọng hơn khi cho vay bất động sản; các nút thắt pháp lý chưa được tháo gỡ; nền kinh tế tăng trưởng chậm, ảnh hưởng nguồn thu nhập của người dân.

Đặt trong bối cảnh chung của thị trường bất động sản như trên, phân tích những khó khăn - thuận lợi của Công ty, Hội đồng quản trị tập trung chỉ đạo, tổ chức thực hiện các nhiệm vụ trọng điểm và đề ra một số giải pháp trong năm 2025 như sau:

a/ Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025:

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch	Ghi chú
1	Doanh thu	Tỷ đồng	13,638	Tăng 8% so với thực hiện năm 2024
2	Lợi nhuận	Tỷ đồng	4,255	
3	Tỷ lệ chia cổ tức	%/VĐL	3,5	

Từ đầu năm 2025, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban điều hành thực hiện tiết kiệm chi tiêu, tính toán kỹ lưỡng chỉ đầu tư vốn vào các dự án thật sự có hiệu quả trước mắt. Trong giai đoạn khó khăn khi chưa có dự án mới thì tìm kiếm các mặt bằng, dự án nền, nhà, căn hộ trên địa bàn Thành phố và các tỉnh lân cận có tiềm năng kinh doanh để đầu tư theo hướng mua rồi bán lại để nâng cao hiệu quả sử dụng vốn. Có giải pháp cụ thể trong việc tiêu thụ sản phẩm, phương thức thanh toán và bán hàng linh hoạt, phù hợp với biến đổi của thị trường để đạt hiệu quả cao.

b/ Triển khai thực hiện các công tác và dự án trong năm 2025:

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

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

- Dự án cao ốc văn phòng cho thuê tại vị trí văn phòng Công ty hiện nay: tiếp tục thực hiện việc cho thuê một phần tài sản trên đất nhằm tăng thêm doanh thu Công ty.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc các nội dung liên quan đến chủ trương đầu tư tại khu đất 948m² thuộc Khu chung cư Bàu Cát II, Phường 10, quận Tân Bình của Công ty.

- Tích cực tìm kiếm các sản phẩm bất động sản, dự án mới trên địa bàn Thành phố và các tỉnh khác có tiềm năng và thực sự có hiệu quả để đầu tư, khai thác.

c/ Các công tác khác trong năm 2025:

- Theo dõi thoái vốn ở Tổng Công ty để thoái vốn đầu tư ở Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tiếp tục theo dõi giải quyết vụ kiện Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn tại Tòa án cấp phúc thẩm để có thể thu hồi các khoản nợ phải thanh toán: vốn vay, lãi vay và lãi quá hạn.

- Tiếp tục theo dõi Chi cục thi hành án Dân sự Quận Phú Nhuận giải quyết buộc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Skyteam thanh toán nợ, lãi phạt và bồi thường Hợp đồng thuê mặt bằng tại tầng trệt chung cư lô A, khu cư xá Bàu Cát II, phường 10, quận Tân Bình.

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

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

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

Kính thưa Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị cùng tập thể cán bộ, nhân viên, người lao động đã cố gắng hết sức để duy trì sự ổn định và phát triển của Công ty trong năm 2024. Năm 2025 chắc chắn vẫn còn nhiều khó khăn, thách thức và Công ty cần phải nỗ lực hơn nữa.

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

Trân trọng kính chào.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Lạc Long



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày ... tháng 05 năm 2025

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

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

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

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

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

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

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

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

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

- Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình.
 - Quy chế nội bộ về quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình.
 - Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình.
- (Chi tiết các nội dung sửa đổi, bổ sung tại các Phụ lục đính kèm Tờ trình này)*

Việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị này nếu được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 vào ngày 30/05/2025 sẽ có hiệu lực từ ngày 30/05/2025.

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

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Lạc Long

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

TT	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty	Căn cứ pháp lý
	Điều 25. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị		
1	f. Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của pháp luật;	f. Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư, <i>bán tài sản có giá trị nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, trừ các trường hợp thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông;</i>	Quy định rõ thẩm quyền của Hội đồng quản trị
2	h. Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty và hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 14 Điều lệ Công ty, Khoản 1 và Khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp;	h. Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, <i>trừ trường hợp Điều lệ công ty có quy định tỷ lệ hoặc giá trị khác</i> và hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 14 Điều lệ Công ty, Khoản 1 và Khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp;	Điều chỉnh theo Khoản 2 Điều 153 Luật DN số: 59/2020/QH14
3	q. Quyết định việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;	q. Quyết định việc góp vốn, mua hoặc bán cổ phần của doanh nghiệp khác, phần vốn góp tại các công ty khác được thành lập ở Việt Nam hay nước ngoài.	Điều chỉnh theo quyền hạn của HĐQT tại Điểm l) Khoản 2 Điều 153 Luật DN số: 59/2020/QH14

TT	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty	Căn cứ pháp lý
4	u. Trong phạm vi quy định tại Khoản 2 Điều 153 Luật Doanh nghiệp và trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 138 và Khoản 1, Khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp phải do Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn, Hội đồng quản trị quyết định việc thực hiện, sửa đổi và hủy bỏ các hợp đồng của Công ty;	u. Trong phạm vi quy định tại Khoản 2 Điều 153 Luật Doanh nghiệp và trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 138 và Khoản 1, Khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp phải do Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn, Hội đồng quản trị quyết định việc thực hiện, sửa đổi và hủy bỏ các hợp đồng của Công ty;	Bỏ do không quy định tại Khoản 2 Điều 153 Luật DN số: 59/2020/QH14 và Khoản 2 Điều 27 của Điều lệ mẫu (Thông tư 116/2020/TT-BTC)
5		u. Phân cấp hoặc ủy quyền cho Tổng giám đốc quyết định đối với phương án đầu tư và dự án đầu tư; phương án thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, thuê, cho thuê tài sản cố định;	Quy định rõ thẩm quyền của Hội đồng quản trị
6	w. Việc vay nợ và việc thực hiện các khoản thế chấp, bảo đảm, bảo lãnh và bồi thường của Công ty;	w. Việc vay nợ và việc thực hiện các khoản thế chấp, bảo đảm, bảo lãnh và bồi thường của Công ty;	Bỏ do không quy định tại Khoản 2 Điều 153 Luật DN số: 59/2020/QH14 và Khoản 2 Điều 27 Điều lệ mẫu (Thông tư 116/2020/TT-BTC)
7	x. Việc mua hoặc bán cổ phần, phần vốn góp tại các công ty khác được thành lập ở Việt Nam hay nước ngoài trừ trường hợp thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông;	x. Việc mua hoặc bán cổ phần, phần vốn góp tại các công ty khác được thành lập ở Việt Nam hay nước ngoài trừ trường hợp thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông;	Bỏ do trùng với Điểm q Khoản 2 Điều 25 Điều lệ Công ty
8	y. Các vấn đề kinh doanh hoặc giao dịch mà Hội đồng quản trị quyết định cần phải có sự chấp thuận trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình;	y. Các vấn đề kinh doanh hoặc giao dịch mà Hội đồng quản trị quyết định cần phải có sự chấp thuận trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình;	Bỏ do không quy định tại Khoản 2 Điều 153 Luật DN số: 59/2020/QH14 và Khoản 2 Điều 27 Điều lệ mẫu (Thông tư 116/2020/TT-BTC)

TT	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty	Căn cứ pháp lý
9	z. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.	w. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, <i>Luật Chứng khoán, quy định khác của pháp luật</i> và Điều lệ công ty.	Điều chỉnh cách diễn đạt theo Điểm s Khoản 2 Điều 27 Điều lệ mẫu (Thông tư 116/2020/TT-BTC)

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

TT	Quy chế nội bộ về quản trị Công ty hiện hành	Dự thảo sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị Công ty	Căn cứ pháp lý
	Điều 24. Vai trò, quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị, trách nhiệm của thành viên Hội đồng quản trị		
1	f. Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của pháp luật;	f. Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư, <i>bán tài sản có giá trị nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, trừ các trường hợp thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông;</i>	Quy định rõ thẩm quyền của Hội đồng quản trị
2	h. Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty và hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 14 Điều lệ Công ty, Khoản 1 và Khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp;	h. Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, <i>trừ trường hợp Điều lệ công ty có quy định tỷ lệ hoặc giá trị khác</i> và hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 14 Điều lệ Công ty, Khoản 1 và Khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp;	Điều chỉnh theo Khoản 2 Điều 153 Luật DN số: 59/2020/QH14
3	q. Quyết định việc góp vốn, mua hoặc bán cổ phần, phần vốn góp tại các công ty khác được thành lập ở Việt Nam hay nước ngoài trừ trường hợp thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông;	q. Quyết định việc góp vốn, mua hoặc bán cổ phần <i>của doanh nghiệp khác</i> , phần vốn góp tại các công ty khác được thành lập ở Việt Nam hay nước ngoài;	Điều chỉnh theo quyền hạn của HĐQT tại Điểm l) Khoản 2 Điều 153 Luật DN số: 59/2020/QH14

TT	Quy chế nội bộ về quản trị Công ty hiện hành	Dự thảo sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị Công ty	Căn cứ pháp lý
4	u. Trong phạm vi quy định tại Khoản 2 Điều 153 Luật Doanh nghiệp và trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 138 và Khoản 1, Khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp phải do Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn, Hội đồng quản trị quyết định việc thực hiện, sửa đổi và hủy bỏ các hợp đồng của Công ty;	u. Trong phạm vi quy định tại Khoản 2 Điều 153 Luật Doanh nghiệp và trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 138 và Khoản 1, Khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp phải do Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn, Hội đồng quản trị quyết định việc thực hiện, sửa đổi và hủy bỏ các hợp đồng của Công ty;	Bỏ do không quy định tại Khoản 2 Điều 153 Luật DN số: 59/2020/QH14
5		u. Phân cấp hoặc ủy quyền cho Tổng giám đốc quyết định đối với phương án đầu tư và dự án đầu tư; phương án thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, thuê, cho thuê tài sản cố định;	Quy định rõ thẩm quyền của Hội đồng quản trị
6	w. Việc vay nợ và việc thực hiện các khoản thế chấp, bảo đảm, bảo lãnh và bồi thường của Công ty;	w. Việc vay nợ và việc thực hiện các khoản thế chấp, bảo đảm, bảo lãnh và bồi thường của Công ty;	Bỏ do không quy định tại Khoản 2 Điều 153 Luật DN số: 59/2020/QH14
7	x. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.	w. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, <i>Luật Chứng khoán, quy định khác của pháp luật</i> và Điều lệ công ty.	Điều chỉnh để phù hợp với Điều lệ Công ty

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

TT	Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty hiện hành	Dự thảo sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty	Căn cứ pháp lý
	Điều 11. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị		
1	f. Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của pháp luật;	f. Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư, <i>bán tài sản có giá trị nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, trừ các trường hợp thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông;</i>	Quy định rõ thẩm quyền của Hội đồng quản trị
2	h. Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty và hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 14 Điều lệ Công ty, Khoản 1 và Khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp;	h. Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, <i>trừ trường hợp Điều lệ công ty có quy định tỷ lệ hoặc giá trị khác</i> và hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 14 Điều lệ Công ty, Khoản 1 và Khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp;	Điều chỉnh theo Khoản 2 Điều 153 Luật DN số: 59/2020/QH14
3	q. Quyết định việc góp vốn, mua hoặc bán cổ phần, phần vốn góp tại các công ty khác được thành lập ở Việt Nam hay nước ngoài trừ trường hợp thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông;	q. Quyết định việc góp vốn, mua hoặc bán cổ phần <i>của doanh nghiệp khác</i> , phần vốn góp tại các công ty khác được thành lập ở Việt Nam hay nước ngoài;	Điều chỉnh theo quyền hạn của HĐQT tại Điểm l) Khoản 2 Điều 153 Luật DN số: 59/2020/QH14

TT	Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty hiện hành	Dự thảo sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty	Căn cứ pháp lý
4	u. Trong phạm vi quy định tại Khoản 2 Điều 153 Luật Doanh nghiệp và trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 138 và Khoản 1, Khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp phải do Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn, Hội đồng quản trị quyết định việc thực hiện, sửa đổi và hủy bỏ các hợp đồng của Công ty;	u. Trong phạm vi quy định tại Khoản 2 Điều 153 Luật Doanh nghiệp và trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 138 và Khoản 1, Khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp phải do Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn, Hội đồng quản trị quyết định việc thực hiện, sửa đổi và hủy bỏ các hợp đồng của Công ty;	Bỏ do không quy định tại Khoản 2 Điều 153 Luật DN số: 59/2020/QH14
5		u. Phân cấp hoặc ủy quyền cho Tổng giám đốc quyết định đối với phương án đầu tư và dự án đầu tư; phương án thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, thuê, cho thuê tài sản cố định;	Quy định rõ thẩm quyền của Hội đồng quản trị
6	w. Việc vay nợ và việc thực hiện các khoản thế chấp, bảo đảm, bảo lãnh và bồi thường của Công ty;	w. Việc vay nợ và việc thực hiện các khoản thế chấp, bảo đảm, bảo lãnh và bồi thường của Công ty;	Bỏ do không quy định tại Khoản 2 Điều 153 Luật DN số: 59/2020/QH14
7	x. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.	w. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, <i>Luật Chứng khoán, quy định khác của pháp luật</i> và Điều lệ công ty.	Điều chỉnh để phù hợp với Điều lệ Công ty



DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020.

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

Căn cứ Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình tổ chức ngày 30/5/2025.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và phương hướng năm 2025 với các chỉ tiêu chủ yếu như sau:

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024:

- Doanh thu và thu nhập khác: 12,628 tỷ đồng.

- Lợi nhuận : 3,940 tỷ đồng.

- Cổ tức : 3,5% vốn điều lệ.

2. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025:

- Doanh thu và thu nhập khác: 13,638 tỷ đồng.

- Lợi nhuận : 4,255 tỷ đồng.

- Cổ tức : 3,5% vốn điều lệ.

Tỷ lệ biểu quyết tán thành...%.

Điều 2. Thông qua Báo cáo kết quả kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C xác nhận tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 1.0376/25/TC-AC ngày 14/3/2025, với tỷ lệ biểu quyết tán thành ...%;

Điều 3. Thông qua Báo cáo của Ban kiểm soát về báo cáo tài chính năm 2024, với tỷ lệ biểu quyết tán thành ...%.

Điều 4. Thông qua Tờ trình về việc phân phối lợi nhuận năm 2024, cụ thể như sau:

- | | | |
|--|---|--------------------|
| 1. Lợi nhuận trước thuế | : | 3.939.986.907 đồng |
| 2. Chi phí thuế TNDN hiện hành | : | 1.018.920.403 đồng |
| 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | : | 2.921.066.504 đồng |
| 4. Trích lập các quỹ năm 2024, trong đó: | : | 1.065.445.207 đồng |
| 4.1. Quỹ khen thưởng phúc lợi cho người lao động | : | 822.312.207 đồng |
| 4.2. Quỹ khen thưởng cho người quản lý | : | 243.133.000 đồng |
| 5. Lợi nhuận sau thuế năm 2024 sau khi trích lập các quỹ | : | 1.855.621.297 đồng |
| Tỷ lệ biểu quyết tán thành ...%. | | |

Điều 5. Thông qua mức chi trả cổ tức năm 2024 là **3,5%** vốn điều lệ bằng tiền mặt, với tỷ lệ biểu quyết tán thành ...%.

Điều 6. Thông qua Tờ trình của Hội đồng quản trị về thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2024 và mức thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký Công ty và Người phụ trách quản trị Công ty năm 2025, cụ thể như sau:

1. Chi trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2024 là: 416.400.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm mười sáu triệu bốn trăm ngàn đồng chẵn).

2. Mức thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký Công ty và Người phụ trách quản trị Công ty năm 2025 như sau:

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

Tỷ lệ biểu quyết tán thành ...%.

Điều 7. Thông qua Tờ trình của Ban kiểm soát về việc đề xuất chọn công ty thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025, với tỷ lệ biểu quyết tán thành ...%.

Điều 8. Thông qua Tờ trình của Hội đồng quản trị về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, với tỷ lệ biểu quyết tán thành ...%.

Điều 9. Thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị năm 2024, với tỷ lệ biểu quyết tán thành ...%.

Điều 10. Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình chịu trách nhiệm tổ chức thi hành nghị quyết này theo đúng quy định của pháp luật

Nghị quyết này đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua với tỷ lệ tán thành...% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các cổ đông dự họp và có hiệu lực từ ngày 30/5/2025./.

Nơi nhận:

- Các cổ đông;
- Thành viên HĐQT;
- Ban Kiểm soát;
- Ban TGD;
- Công bố thông tin;
- Lưu: HĐQT.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA**

Nguyễn Lạc Long