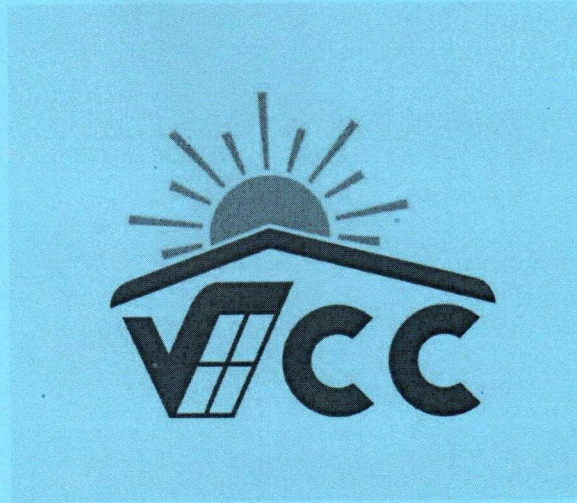


**CÔNG TY CỔ PHẦN BÔNG VIỆT NAM**



**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN  
LẦN THỨ XX  
Năm 2026**

*TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 4 năm 2026*



## CÔNG TY CỔ PHẦN BÔNG VIỆT NAM

### **CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG NĂM 2026**

Thời gian: Bắt đầu 08 giờ 30 phút ngày 23/4/2026, dự kiến kết thúc lúc 11 giờ cùng ngày.

Địa điểm: Văn phòng công ty cổ phần Bông Việt Nam, số 69/1/3 Nguyễn Gia Trí, phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM

| STT | NỘI DUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | PHỤ TRÁCH           |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 1   | Tiếp đón cổ đông và khách mời dự họp.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ban tổ chức         |
| 2   | Tuyên bố lý do, giới thiệu khách mời.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ban tổ chức         |
| 3   | Báo cáo tình hình cổ đông tham dự Đại hội.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Ban tổ chức         |
| 4   | Giới thiệu Chủ tịch đoàn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Ban tổ chức         |
| 5   | Đề cử Thư ký đại hội<br>Ban kiểm phiếu và bầu cử đại hội                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Chủ tịch đoàn       |
| 6   | Thông qua chương trình, quy chế đại hội.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Chủ tịch đoàn       |
| 7   | Báo cáo của HĐQT<br>Báo cáo kết quả SXKD 2025 và kế hoạch SXKD năm 2026<br>Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán                                                                                                                                                                                                                                                               | HĐQT<br>HĐQT<br>KTT |
| 8   | Báo cáo của Ban kiểm soát.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Trưởng Ban K.Soát   |
| 9   | Thông qua các tờ trình:<br>- Về phân phối lợi nhuận năm 2025;<br>- Về kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026;<br>- Về thù lao HĐQT và BKS năm 2026;<br>- Về chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính 2026;<br>- Tờ trình về việc sửa đổi, bổ sung quy chế nội bộ về quản trị công ty<br>- Tờ trình về việc sửa đổi, bổ sung điều lệ công ty<br>- Tờ trình về việc điều chỉnh ngành nghề | Chủ tịch đoàn       |
| 10  | Đại hội thảo luận và biểu quyết thông qua báo cáo, tờ trình và các vấn đề thuộc thẩm quyền.                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Chủ tịch đoàn       |
| 11  | Biểu quyết thông qua các nội dung đại hội;<br>Ban kiểm phiếu hướng dẫn cách thức ghi phiếu biểu quyết;<br>Cổ đông bỏ phiếu biểu quyết vào thùng.                                                                                                                                                                                                                                      | Ban kiểm phiếu      |
| 12  | Nghỉ giải lao – Ban bầu cử tiến hành kiểm phiếu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Chủ tịch đoàn       |
| 13  | Công bố kết quả kiểm phiếu biểu quyết các nội dung của đại hội                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ban kiểm phiếu      |





|    |                                                             |             |
|----|-------------------------------------------------------------|-------------|
| 14 | Thông qua Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông 2026. | Thư ký      |
| 15 | Bế mạc Đại hội                                              | Ban tổ chức |

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**



**TRƯƠNG VĂN DŨNG**



**CÔNG TY CỔ PHẦN BÔNG VIỆT NAM**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG NĂM 2024**

**QUY CHẾ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

**Điều 1:** Quy chế này quy định quyền, nghĩa vụ của cổ đông, đại diện cổ đông khi tham gia Đại hội đồng cổ đông (sau đây gọi tắt là “Đại hội”) để Đại hội tiến hành thành công.

**Điều 2:** Quyền của cổ đông.

1. Được nhận tài liệu liên quan đến nội dung Đại hội.
2. Thảo luận các nội dung báo cáo, các tờ trình; bầu cử và biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền tại Đại hội.

**Điều 3:** Nghĩa vụ của cổ đông.

1. Phải hoàn thành các thủ tục đăng ký tham dự Đại hội với Ban tổ chức.
2. Tuân thủ quy chế Đại hội và chấp hành sự điều khiển của Chủ tịch đoàn.

**Điều 4:** Quy định về thảo luận tại Đại hội.

1. Thời lượng thảo luận: tối đa 90 phút.
2. Đề phát biểu: Cổ đông đăng ký phát biểu trực tiếp, Chủ tịch đoàn mời phát biểu theo thứ tự.
3. Thời lượng phát biểu của mỗi cổ đông không quá 10 phút. Nội dung phát biểu cần đi vào vấn đề chính, không lặp lại ý kiến đã nêu.
4. Căn cứ nội dung và thời lượng thảo luận, Chủ tịch đoàn sẽ trả lời ngay các ý kiến của cổ đông nêu ra tại Đại hội; các vấn đề khác nếu cần có thảo luận tập thể của HĐQT, của ban Điều hành để trả lời cổ đông thì sẽ trả lời bằng văn bản sau Đại hội.

**Điều 5:** Thẻ lệ biểu quyết tại Đại hội.

1. Thẻ biểu quyết:

1.1 Mỗi cổ đông hoặc đại diện cổ đông khi tham dự Đại hội sẽ được cấp một Thẻ biểu quyết.

1.2 Thẻ biểu quyết có các nội dung: tên Công ty, tên cổ đông, số phiếu biểu quyết của cổ đông. Thẻ biểu quyết hợp lệ là Thẻ theo mẫu in sẵn do Công ty phát ra, có đóng dấu Công ty vào góc trên bên trái Thẻ. Thẻ không bị tẩy xóa, cạo sửa.

1.3 Số phiếu biểu quyết của cổ đông được tính bằng tổng số cổ phần sở hữu hoặc đại diện sở hữu.

2. Cách thức biểu quyết:





2.1 Chủ tịch đoàn điều khiển việc thực hiện biểu quyết đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

2.2 Cổ đông thực hiện quyền biểu quyết bằng cách giơ Thẻ biểu quyết.

2.3 Mỗi vấn đề sẽ biểu quyết gồm 03 (ba) lượt: đồng ý, không đồng ý, ý kiến khác.

2.4 Ban Kiểm phiếu hoặc ban Thư ký Đại hội sẽ ghi nhận số phiếu biểu quyết đồng ý/ không đồng ý/ ý kiến khác của từng vấn đề và báo cáo tổng hợp kết quả sau khi kết thúc phần biểu quyết của Đại hội.

### 3. Kết quả biểu quyết:

3.1 Kết quả biểu quyết được tính theo phần trăm (%) và làm tròn đến 2 số thập phân.

3.2 Kết quả biểu quyết sẽ được ghi vào biên bản đại hội, gồm các nội dung:

- Số phiếu biểu quyết đồng ý/ không đồng ý/ ý kiến khác;
- Tỷ lệ % tương ứng số phiếu biểu quyết đồng ý/ không đồng ý/ ý kiến khác trên tổng số phiếu biểu quyết hiện diện tại Đại hội.

3.3 Trong trường hợp cổ đông, đại diện cổ đông có ý kiến thắc mắc về kết quả biểu quyết, Chủ tịch đoàn sẽ xem xét và quyết định ngay tại Đại hội.

**Điều 6:** Quy chế này có hiệu lực ngay khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua vào ngày 23 tháng 4 năm 2026.

TM/HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
Chủ tịch



TRƯƠNG VĂN DŨNG



# **CÁC BÁO CÁO**

- 1. BÁO CÁO KẾT QUẢ SXKD 2025 VÀ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2026**
- 2. BẢNG CÔNG BỐ CÔNG KHAI MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH NĂM 2025**
- 3. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**
- 4. BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT**
- 5. BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2025**



Số: 03 /BC-CTB

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 4 năm 2026

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2025  
VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SXKD 2026**

**I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2025:**

**1. TÌNH HÌNH CHUNG:**

- Năm 2025 là năm kinh tế Việt Nam ảnh hưởng nhiều từ kinh tế ảm đạm của thế giới, tuy nhiên với sự nhạy bén của Ban lãnh đạo Công ty, luôn nắm bắt kịp thời các cơ hội kinh doanh và sự nỗ lực phấn đấu của toàn thể người lao động, công ty đã đạt được sự tăng trưởng tạo tiền đề cho năm 2026.
- Dự án xây dựng Tòa nhà văn phòng cho thuê tại số 362 Ung Văn Khiêm, phường Thạnh Mỹ Tây, Tp. Hồ Chí Minh đã đưa vào khai thác và sử dụng.
- Dự án công trình căn hộ dịch vụ tại Xã Long Thành, Đồng Nai vẫn tiếp tục thực hiện
- Trong năm 2025 tình hình kinh doanh công ty đã khởi sắc hơn, duy trì mức lương trả cho người lao động tăng hơn so với 2024.

**2. MỤC TIÊU:**

- Tiếp tục giữ vững ổn định và phát triển bền vững, phát huy tối đa lợi thế về cho thuê kho tại các chi nhánh. Tăng cường liên doanh, liên kết, hợp tác mọi nguồn lực để khai thác thị trường cho thuê bất động sản tạo dòng tiền ổn định đảm bảo đủ việc làm và đời sống cho cán bộ, công nhân viên trong toàn công ty đồng thời hoàn thành tốt các chỉ tiêu nhiệm vụ trong năm 2026.
- Đảm bảo tài chính của Công ty luôn lành mạnh, quản lý chặt chẽ, tiết giảm tối đa các chi phí quản lý.

**3. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2025:**

**3.1 Tình hình tổ chức lao động**

- Về tổ chức: Không có sự thay đổi về nhân sự.

**- Về lao động :**

|                 |   |                                          |
|-----------------|---|------------------------------------------|
| + Chủ Tịch HĐQT | : | 01 người;                                |
| + Ban Giám đốc  | : | 02 người;                                |
| + Phòng ĐTKD    | : | 16 người;                                |
| + Phòng TCKT    | : | 03 người;                                |
| + CN Bình Dương | : | 03 người;                                |
| + CN Gia Lai:   | : | nhân sự tại Văn phòng Công ty kiêm nhiệm |
| + CN Đồng Nai   | : | nhân sự tại Văn phòng Công ty kiêm nhiệm |
| + XNDV          | : | nhân sự tại Văn phòng Công ty kiêm nhiệm |



+ CN Nha Trang : nhân sự tại Văn phòng Công ty kiêm nhiệm  
**Cộng 25 người**  
 Tổng số lao động 25 người đều là người lao động thường xuyên.

- Về công tác BHXH, BHYT, BHTN: chấp hành nghiêm các quy định của pháp luật về bảo hiểm bắt buộc, công tác thu nộp cho cơ quan BHXH địa phương đảm bảo chính xác, đúng thời hạn quy định.
- Công tác quản lý cổ đông: hoàn thành việc chốt quyền tham dự Đại hội cổ đông. Thực hiện việc công bố thông tin các nội dung theo quy định của pháp luật về công ty đại chúng và thị trường chứng khoán.

### 3.2. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2025

#### 3.2.1. Kết quả một số chỉ tiêu SXKD

| Stt | Chỉ tiêu                 | Đvt   | TH 2025 | TH 2024 | 2025/2024 (%) |
|-----|--------------------------|-------|---------|---------|---------------|
| 1   | Tổng doanh thu, thu nhập | tỷ.đ  | 77,91   | 52,88   | 147,33        |
| 2   | Tổng chi phí             | tỷ.đ  | 42,67   | 34,19   | 124,77        |
| 3   | Lợi nhuận trước thuế     | tỷ.đ  | 35,23   | 18,69   | 188,50        |
| 4   | Cổ tức dự kiến           | %     | 0       | 0       | 0             |
| 5   | Thu nhập NLĐ/ tháng      | 1000đ | 11.616  | 11.839  | 98,11         |

#### 3.2.2. Hoạt động cho thuê nhà kho, văn phòng:

Là hoạt động mang lại hiệu quả cao, trong năm 2025 doanh thu 24.998,6 triệu đồng.

#### 3.2.3. Hoạt động kinh doanh điện năng lượng mặt trời áp mái:

Là hoạt động mang lại hiệu quả cao, trong năm 2025 doanh thu 24.806 triệu đồng.

### 3.3. HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

#### Đầu tư tài chính dài hạn tính đến 31/12/2025

| Stt         | Công ty                    | Số tiền (đồng)       | Tỷ lệ biểu quyết | Hình thức đầu tư |
|-------------|----------------------------|----------------------|------------------|------------------|
| 1           | Công ty CP Bông và KĐTH MT | 6.524.366.514        | 49,81%           | Công ty liên kết |
| 2           | Công ty CP Sợi Phú Việt    | 764.583.647          | 1,77%            | Đơn vị khác      |
| 3           | Công ty CP Sợi Phú Nam     | 995.090.000          | 2,80%            | Đơn vị khác      |
| 4           | Công ty CP Sợi Phú Mai     | 429.810.000          | 0,96%            | Đơn vị khác      |
| <b>TỔNG</b> |                            | <b>8.713.850.161</b> |                  |                  |

Thu nhập (cổ tức) từ đầu tư tài chính dài hạn nhận trong năm 2025: không chia



### 3.4. HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ:

Trong năm 2025, tiếp tục thực hiện dự án xây dựng Tòa nhà văn phòng cho thuê tại số 362 Ung Văn Khiêm, phường Thạnh Mỹ Tây, Tp. Hồ Chí Minh và đã đưa vào khai thác và sử dụng.

Tập trung đầu tư dự án Công trình căn hộ dịch vụ tại xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

## II. KẾ HOẠCH NĂM SXKD NĂM 2026

### 1. TÌNH HÌNH CHUNG

- Tiếp tục đầu tư vào xây dựng kho cho thuê tại các chi nhánh như Nha Trang, Gia Lai và Bình Dương.
- Tiếp tục triển khai hợp tác đầu tư xây dựng văn phòng cho thuê tại 362 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh.
- Đầu tư dự án xây dựng căn hộ dịch vụ tại Long Thành, Đồng Nai.
- Về tài chính doanh nghiệp và nguồn vốn: tiếp tục cấu trúc và kiện toàn hệ thống tài chính doanh nghiệp theo hướng bền vững, lành mạnh, đảm bảo tính an toàn tài chính cao. Trong đó tập trung công tác quản trị dòng tiền, ưu tiên triển khai các hoạt động cho thuê/thoái vốn phù hợp để tích lũy tài chính, quay vòng vốn nhanh để tạo dòng tiền tốt phục vụ đầu tư phát triển, bên cạnh đó tập trung hoàn thiện công tác quyết toán dự án để sớm chuyển dịch nguồn vốn đang treo thành tài sản theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, tiếp tục tăng cường kiểm soát rủi ro, tiết giảm chi phí, quản lý tốt nguồn tiền và tích lũy bền vững cho doanh nghiệp.

### 2. MỤC TIÊU:

- Tiếp tục giữ vững ổn định và phát triển bền vững, phát huy tối đa lợi thế về cho thuê kho tại các chi nhánh. Tăng cường liên danh, liên kết, hợp tác mọi nguồn lực để khai thác thị trường cho thuê bất động sản tạo dòng tiền ổn định đảm bảo đủ việc làm và đời sống cho cán bộ, công nhân viên trong toàn công ty đồng thời hoàn thành tốt các chỉ tiêu nhiệm vụ trong năm 2026
- Từng bước thay đổi phương thức quản lý, chỉ huy điều hành sản xuất kinh doanh, tiếp tục kiện toàn bộ máy theo hướng tinh gọn, hiệu quả.
- Đảm bảo tài chính của Công ty luôn lành mạnh, quản lý chặt chẽ, tiết giảm tối đa các chi phí quản lý.

## 3. CÁC CHỈ TIÊU CỤ THỂ

### 3.1. CÁC CHỈ TIÊU SXKD NĂM 2026

| Stt | Chỉ tiêu                        | Đơn vị tính | Giá trị    |
|-----|---------------------------------|-------------|------------|
| 1   | Tổng doanh thu + thu nhập       | Tr.đồng     | 60.000     |
| 2   | Lợi nhuận trước thuế            | Tr.đồng     | 24.000     |
| 3   | Bù lỗ các năm trước (lỗ lũy kế) | Tr.đồng     | -          |
| 4   | Lợi nhuận còn lại               | Tr.đồng     | 19.200     |
| 5   | Cổ tức                          | %           | -          |
| 6   | Thu nhập BQ/tháng/người         | Đồng        | 11.900.000 |



### 3.2. HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

- Tiếp tục đầu tư vào xây dựng kho cho thuê tại các chi nhánh như Nha Trang, Gia Lai và Bình Dương.
- Đầu tư dự án xây dựng căn hộ dịch vụ tại Long Thành, Đồng Nai.

### 3.3. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHO THUÊ NHÀ KHO

Đơn vị tính: triệu đồng

| STT              | Công trình                                | Dự kiến<br>Doanh thu 2026 |
|------------------|-------------------------------------------|---------------------------|
| 1                | Tòa nhà Công ty tại 69/1/3 Nguyễn Gia Trí | 2.500                     |
| 2                | Tòa nhà Công ty tại 362 Ung Văn Khiêm     | 3.500                     |
| 3                | Nhà kho Hồ Nai 3 Đồng Nai                 | 6.400                     |
| 4                | Trạm Long Thành                           | 2.760                     |
| 5                | Nhà kho Bình Thuận                        | 2.300                     |
| 6                | Nhà kho Nha Trang                         | 1.600                     |
| 7                | Nhà kho Bình Dương                        | 9.000                     |
| 8                | Nhà kho Chư Sê                            | 1.440                     |
| <b>Tổng cộng</b> |                                           | <b>30.000</b>             |

### 3.4. HOẠT ĐỘNG SXKD ĐIỆN NĂNG LƯỢNG MẶT TRỜI ÁP MÁI

Đơn vị tính: triệu đồng

| STT              | Công trình      | Công suất<br>(kWp) | Dự kiến<br>Doanh thu 2026 |
|------------------|-----------------|--------------------|---------------------------|
| 1                | Tp. Hồ Chí Minh | 29,60              | 250                       |
| 2                | Đồng Nai        | 990,00             | 5.800                     |
| 3                | Bình Dương      | 3.445,83           | 10.250                    |
| 4                | Phan Thiết      | 850,00             | 4.600                     |
| 5                | Nha Trang       | 460,80             | 1.500                     |
| 6                | Gia Lai         | 976,32             | 2.600                     |
| <b>Tổng cộng</b> |                 | <b>6.752,55</b>    | <b>25.000</b>             |

### 4. CÁC BIỆN PHÁP THỰC HIỆN

- Nghiên cứu tuyển dụng thêm nhân sự để bảo dưỡng hệ thống pin năng lượng mặt trời áp mái.
- Tăng cường công tác quản lý tài chính, tập trung huy động đủ vốn để đảm bảo duy trì tốt sản xuất kinh doanh và hoạt động thường xuyên của đơn vị, phấn đấu hoàn thành tốt nhiệm vụ trong năm 2026.
- Cải cách chế độ tiền lương của Công ty trên cơ sở trả lương gắn với vị trí công tác, năng lực chuyên môn và hiệu quả công việc của từng cán bộ, nhân viên và người lao động. Có chính sách khuyến khích nhằm thu hút lực lượng lao động có chất lượng cao.



- Duy trì và thực hiện đầy đủ các chế độ chính sách đối với đơn vị như việc làm, đóng BHXH, BHYT, BHTN, khám chữa bệnh định kỳ. Duy trì chặt chẽ nghiêm túc tăng cường kỷ luật, đề cao trách nhiệm của các cá nhân trong việc thực hiện nhiệm vụ được giao.
- Thực hiện chế độ làm việc 40 giờ/tuần, làm việc từ thứ Hai đến thứ Sáu.
- Chế độ khen thưởng đột xuất và cuối năm cũng như các chế độ khác sẽ được Hội đồng quản trị quyết định, nhưng đến khi có quyết định thay đổi thì công ty sẽ thực hiện theo các quy chế hiện hành của Công ty.
- Quan hệ tốt với các Ngân hàng và Tổng Công ty Vật tư Nông nghiệp Nghệ An để luôn đảm bảo vốn hoạt động.
- Thực hành tiết kiệm trong sản xuất và chi tiêu để nâng cao hiệu quả kinh doanh và nâng cao đời sống cho người lao động.

Trên đây là báo cáo tổng kết hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 của công ty, Ban Điều hành Công ty Cổ phần Bông Việt Nam kính trình Đại hội đồng cổ đông./.

**CHỦ TỊCH HĐQT**



**TRƯƠNG VĂN DŨNG**



**BẢNG CÔNG BỐ CÔNG KHAI  
MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH NĂM 2025**

( Từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025)

| Stt | Chỉ tiêu                                                | Năm 2024               | Năm 2025               | Tỷ lệ % 2025<br>so 2024 |
|-----|---------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|
| 1   | 2                                                       | 3                      | 4                      | 5                       |
| 1   | <b>Tài sản ngắn hạn :</b>                               | <b>32.143.336.146</b>  | <b>72.776.706.573</b>  | <b>226,41</b>           |
|     | * Vốn bằng tiền                                         | 2.675.288.257          | 5.324.355.968          | 199,02                  |
|     | * Đầu tư tài chính ngắn hạn                             | 24.109.370.466         | 52.294.397.372         | 216,90                  |
|     | * Các khoản nợ phải thu ngắn hạn                        | 4.759.252.431          | 14.791.700.421         | 310,80                  |
|     | * Hàng tồn kho                                          | 578.217.375            | 292.098.084            | 50,52                   |
|     | * Tài sản ngắn hạn khác                                 | 21.207.617             | 74.154.728             | 349,66                  |
| 2   | <b>Tài sản dài hạn :</b>                                | <b>91.068.781.585</b>  | <b>80.047.875.881</b>  | <b>87,90</b>            |
|     | * Các khoản nợ phải thu dài hạn                         | -                      | -                      | -                       |
|     | * Nguyên giá tài sản cố định                            | 156.804.500.359        | 175.302.641.609        | 111,80                  |
|     | * Giá trị hao mòn lũy kế                                | (93.141.351.531)       | (109.389.807.684)      | 117,44                  |
|     | * Đầu tư tài chính dài hạn                              | 5.934.308.606          | 5.642.528.048          | 95,08                   |
|     | * Tài sản dở dang dài hạn                               | 20.706.705.386         | 6.423.486.714          | 31,02                   |
|     | * Tài sản dài hạn khác                                  | 764.618.765            | 2.069.027.194          | 270,60                  |
| 3   | <b>Nợ ngắn hạn</b>                                      | <b>10.374.167.595</b>  | <b>11.291.244.572</b>  | <b>108,84</b>           |
| 4   | <b>Nợ dài hạn</b>                                       | <b>6.193.484.600</b>   | <b>6.193.484.600</b>   | <b>100,00</b>           |
| 5   | <b>Vốn chủ sở hữu</b>                                   | <b>106.644.465.536</b> | <b>135.339.853.282</b> | <b>126,91</b>           |
|     | * Vốn đầu tư của chủ sở hữu                             | 50.000.000.000         | 50.000.000.000         | 100,00                  |
| 6   | <b>Các quỹ :</b>                                        |                        |                        |                         |
|     | * <b>Quỹ đầu tư phát triển :</b>                        |                        |                        |                         |
|     | + Số dư đầu kỳ :                                        | 5.308.150.950          | 5.308.150.950          |                         |
|     | + Đã trích trong kỳ :                                   |                        |                        |                         |
|     | + Đã chi trong kỳ :                                     |                        |                        |                         |
|     | + Số dư cuối kỳ :                                       | 5.308.150.950          | 5.308.150.950          |                         |
|     | * <b>Quỹ khen thưởng phúc lợi &amp; ban điều hành :</b> |                        |                        |                         |
|     | + Số dư đầu kỳ :                                        | 41.519.289             | 41.519.289             |                         |
|     | + Đã trích trong kỳ :                                   |                        |                        |                         |
|     | + Đã chi trong kỳ :                                     |                        |                        |                         |
|     | + Số dư cuối kỳ :                                       | 41.519.289             | 41.519.289             |                         |





| Stt | Chỉ tiêu                                      | Năm 2024  | Năm 2025  | Tỷ lệ % 2025<br>so 2024 |
|-----|-----------------------------------------------|-----------|-----------|-------------------------|
| 1   | 2                                             | 3         | 4         | 5                       |
| 7   | <b>* Hoạt động chính (Tr.đ)</b>               |           |           |                         |
|     | + Doanh thu thuê kho                          | 25.793,9  | 24.998,6  | 96,92                   |
|     | + Doanh thu điện                              | 24.408,7  | 24.806,0  | 101,63                  |
|     | + Doanh thu, TN khác                          | 2.680,8   | 28.103,4  | 1.048,30                |
|     | * Tổng doanh thu và thu nhập (Tr.đ)           | 52.883,5  | 77.908,0  | 147,32                  |
|     | * Tổng chi phí (Tr.đ)                         | 34.197,8  | -         | -                       |
|     | * Tổng lãi(+)lỗ(-) trước thuế TNDNo(Tr.đ)     | 18.685,8  | 35.233,2  | 188,56                  |
| 8   | <b>Nộp ngân sách nhà nước :</b>               |           |           |                         |
|     | * Số thuế, tiền thuê đất phải nộp T. kỳ(tr.đ) | 8.504,9   | 12.636,9  | 148,58                  |
|     | Trong đó :                                    |           |           |                         |
|     | + Thuế thu nhập doanh nghiệp                  | 3.872,4   | 6.596,1   | 170,34                  |
|     | * Số thuế, tiền thuê đất đã nộp trong kỳ :    | 7.015,4   | 12.426,8  | 177,14                  |
|     | Trong đó :                                    |           |           |                         |
|     | + Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)              | 3.542,8   | 6.328,9   | 178,64                  |
| 9   | <b>Tổng số lao động bình quân (người)</b>     | 26        | 26,6      | 102,57                  |
| 10  | <b>Tiền lương +Thu nhập : (1,000 đồng)</b>    | 3.681.988 | 3.705.447 | 100,64                  |
|     | * Tiền lương ( 1,000 đồng)                    | 3.478.938 | 3.506.810 | 100,80                  |
|     | * Thu nhập khác ( 1,000 đồng )                | 203.050   | 198.637   | 97,83                   |
|     | * Tiền lương b/quân(1,000đ/ng/th)             | 11.186    | 10.993    | 98,27                   |
|     | * Thu nhập b/quân(1,000đ/ng/th)               | 11.839    | 11.616    | 98,11                   |

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lê Xuân Hòa

Ngày 30 tháng 03 năm 2026

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



  
Trương Văn Dũng



**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 2025  
VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2026**

**Kính thưa các Quý vị Đại biểu, các Quý vị Cổ đông!**

Thay mặt Hội đồng Quản trị (HĐQT) Công ty CP Bông Việt Nam (VCC) tôi xin nhiệt liệt chào mừng các Quý vị Đại biểu, các Quý vị Cổ đông đã đến tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2026 của chúng ta ngày hôm nay.

HĐQT Công ty CP Bông Việt Nam xin trình bày báo cáo của HĐQT tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 như sau:

**I. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Hội đồng quản trị xin thông báo với Đại hội về kết quả hoạt động, về công tác quản trị của Hội đồng quản trị trong năm 2025 và định hướng chiến lược phát triển trong năm 2026 cụ thể như sau:

**1. Về cơ cấu nhân sự của Hội đồng quản trị năm 2025.**

Hội đồng quản trị Công ty CP Bông Việt Nam gồm 03 thành viên, trong năm 2025 Công ty không có bất kỳ sự thay đổi nào về nhân sự HĐQT, cụ thể:

| St<br>t | Họ và tên          | Chức danh     | Số CP sở hữu                     |
|---------|--------------------|---------------|----------------------------------|
| 1       | Trương Văn Dũng    | Chủ tịch HĐQT | SL: 4.495.800<br>Tỷ lệ: 89,916 % |
| 2       | Trương Thị Dung    | Ủy viên       | -                                |
| 3       | Nguyễn Phương Thảo | Ủy viên       | SL: 3.700<br>Tỷ lệ: 0,074 %      |

Các thành viên HĐQT Công ty đã thực hiện nhiệm vụ của mình trong năm 2025 theo đúng chức trách, công việc được giao với tinh thần trách nhiệm cao, nỗ lực hoàn thành tốt nhiệm vụ chỉ đạo, giám sát mọi mặt hoạt động của Công ty theo đúng nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên 2025, phù hợp với định hướng chiến lược vì lợi ích của cổ đông và sự phát triển chung của Công ty.

**2. Hoạt động của Hội đồng quản trị.**

**2.1. Tổ chức Đại hội cổ đông thường niên 2025:**

Đại hội được tổ chức đúng theo quy định của pháp luật. Đại hội đã nhất trí cao các báo cáo do Chủ Tịch HĐQT, Kế toán trưởng và Ban Kiểm soát trình bày. Nghị



quyết được thông qua và các văn bản được hoàn thiện gửi cho các cổ đông và cá nhân đơn vị thuộc Công ty CP Bông Việt Nam.

## **2.2. Thực hiện Chức năng giám sát:**

HĐQT đã thường trực bám sát hoạt động hàng ngày và trên các lĩnh vực, địa bàn dự án đầu tư của Công ty, Chủ tịch HĐQT trực tiếp chỉ đạo cán bộ quản lý triển khai thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và HĐQT trong các hoạt động sản xuất kinh doanh; định hướng chiến lược phát triển các dự án; chỉ đạo giám sát công tác huy động, quản lý và sử dụng vốn, quản lý chi phí, công tác đầu tư xây dựng, vận hành khai thác các dự án....Chủ tịch HĐQT làm việc thường trực toàn thời gian tại Công ty trực tiếp giải quyết kịp thời nhiều công việc cấp bách, quan trọng trong tất cả các mảng hoạt động của Công ty.

## **2.3. Tổng kết các hội nghị Hội đồng quản trị và các quyết định/nghị quyết của HĐQT năm 2025:**

Trong năm 2025, HĐQT tiến hành nhiều cuộc họp HĐQT với tỷ lệ dự họp 100%, chủ yếu là các vấn đề quan trọng phục vụ kịp thời công tác sản xuất kinh doanh, đầu tư phát triển và công tác tài chính, chi phí. Các nghị quyết, quyết định của HĐQT ban hành đều dựa trên sự thống nhất cao của các thành viên.

### **Các Nghị quyết/quyết định đã được ban hành và thông qua năm 2025:**

| STT | Số NQ/ QĐ      | Ngày       | Nội dung                                                        |
|-----|----------------|------------|-----------------------------------------------------------------|
| I   | NGHỊ QUYẾT     |            |                                                                 |
| 1   | 01/NQ-HĐQT-BVN | 28/02/2025 | Triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025             |
| 2   | 02/NQ-HĐQT-BVN | 18/3/2025  | Miễn nhiệm, bổ nhiệm chức danh người phụ trách quản trị công ty |

## **2.4. Tình hình thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025:**

- HĐQT Công ty đã triển khai thực hiện nghiêm túc và hiệu quả các nội dung của Nghị quyết đại hội đồng cổ đông năm 2025.
- Trong năm 2026 việc hợp tác đầu tư xây dựng văn phòng cho thuê tại 362 Ung Văn Khiêm, phường Thạnh Mỹ Tây, Tp. Hồ Chí Minh đã được đưa vào khai thác và sử dụng, đầu tư dự án công trình xây dựng căn hộ dịch vụ tại Long Thành, Đồng Nai.
- Tờ trình 06/TTr-HĐQT-BVN về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh chưa thực hiện được do các ngành nghề hạn chế NĐT nước ngoài.
- Thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh 2025

| Stt | Chỉ tiêu                 | Đvt  | KH 2025 | TH 2025 | TH/KH (%) |
|-----|--------------------------|------|---------|---------|-----------|
| 1   | Tổng doanh thu, thu nhập | tỷ.đ | 55      | 77,91   | 141,7     |
| 2   | Tổng chi phí             | tỷ.đ | 20      | 42,67   | 213,4     |
| 3   | Lợi nhuận trước thuế     | tỷ.đ | 35      | 35,23   | 100,7     |
| 5   | Cổ tức dự kiến           | %    | -       | -       | -         |



**- Thực hiện phân phối lợi nhuận trong năm 2025**

|                                              |   |                      |
|----------------------------------------------|---|----------------------|
| + Chi trả cổ tức                             | : | 0 đồng               |
| + Trích quỹ khen thưởng                      | : | 0 đồng               |
| + Trích quỹ khen thưởng HĐQT, ban điều hành: |   | 0 đồng               |
| + Lợi nhuận 2025 để lại:                     |   | 28.695.387.746 đồng. |

**- Thực hiện chi thù lao cho HĐQT và Ban kiểm soát trong năm 2025**

| Stt         | Nội dung                   | Số người  | Số tiền 1 tháng (đồng) | Số tiền 1 năm (đồng) |
|-------------|----------------------------|-----------|------------------------|----------------------|
| 1           | Thù lao của Chủ tịch       | 01        | 4.000.000              | 48.000.000           |
| 2           | Thù lao của Ủy viên HĐQT   | 02        | 4.000.000              | 48.000.000           |
| 3           | Thù lao thư ký HĐQT        | 01        | 1.000.000              | 12.000.000           |
| 4           | Thù lao của Trưởng BKS     | 01        | 4.000.000              | 48.000.000           |
| 5           | Thù lao của Kiểm soát viên | 01        | 1.000.000              | 12.000.000           |
| <b>Cộng</b> |                            | <b>06</b> | <b>14.000.000</b>      | <b>168.000.000</b>   |

Bằng chữ: Một trăm sáu mươi tám triệu đồng cho một năm.

**- Thực hiện chọn đơn vị kiểm toán độc lập năm 2025**

Công ty chọn Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn Chuẩn Việt – Chi nhánh Đà Nẵng là đơn vị kiểm toán độc lập năm 2025 theo nghị quyết của ĐH và là đơn vị kiểm toán độc lập Báo cáo Tài chính của công ty năm 2026.

**- Thực hiện các dự án đầu tư:**

Trong năm 2025 tiếp tục triển khai thực hiện hợp tác đầu tư xây dựng văn phòng cho thuê tại 362 Ung Văn Khiêm, phường Thạnh Mỹ Tây, Tp. Hồ Chí Minh đã được đưa vào khai thác và sử dụng.

- Tiếp tục thực hiện dự án công trình xây dựng căn hộ dịch vụ tại xã Long Thành, Đồng Nai.

**- Hợp đồng giao dịch với Công ty liên kết:**

Công ty CP Bông và kinh doanh tổng hợp Miền Trung

| Stt | Nội dung nghiệp vụ   | Giá trị giao dịch (đồng) |
|-----|----------------------|--------------------------|
| 1   | Mua hàng hóa dịch vụ | 4.950.000                |
| 2   | Vay ngắn hạn         | 1.650.000.000            |
| 3   | Chi phí lãi vay      | 509.928.667              |

## **II. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG 2026**

Năm 2026 và những năm tới, chúng ta tiếp tục xác định hình thành phát triển bền vững doanh nghiệp, đẩy mạnh tiến độ thực hiện các dự án đầu tư, tích lũy các dự án giá trị gia tăng nguồn lực phát triển dài hạn, thực hiện hóa doanh thu, lợi nhuận các



dự án đã triển khai tạo dòng tiền mạnh phục vụ tái đầu tư các dự án mới. Để thực hiện tốt định hướng chiến lược trên, năm 2026 của chúng ta cần tập trung vào các mục tiêu sau:

- Tiếp tục đầu tư vào xây dựng kho cho thuê tại các chi nhánh như Nha Trang và Gia Lai.

- Tiếp tục hợp tác đầu tư văn phòng cho thuê tại 362 Ung Văn Khiêm, phường Thạnh Mỹ Tây, Tp. Hồ Chí Minh.

- Đầu tư dự án xây dựng căn hộ dịch vụ tại Long Thành, Đồng Nai

- Về tài chính doanh nghiệp và nguồn vốn: tiếp tục cấu trúc và kiện toàn hệ thống tài chính doanh nghiệp theo hướng bền vững, lành mạnh, đảm bảo tính an toàn tài chính cao. Trong đó tập trung công tác quản trị dòng tiền, ưu tiên triển khai các hoạt động cho thuê/thoái vốn phù hợp để tích lũy tài chính, quay vòng vốn nhanh để tạo dòng tiền tốt phục vụ đầu tư phát triển. Bên cạnh đó tập trung hoàn thiện công tác quyết toán dự án để sớm chuyển dịch nguồn vốn đang treo thành tài sản theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, tiếp tục tăng cường kiểm soát rủi ro, tiết giảm chi phí, quản lý tốt nguồn tiền và tích lũy bền vững cho doanh nghiệp.

- Về định hướng quản trị năm 2026: để đảm bảo cho sự phát triển bền vững trong các giai đoạn tiếp theo, việc cải cách hệ thống quản trị là nhiệm vụ chiến lược mới nhằm xây dựng một hệ thống có nội lực mạnh mẽ, nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động của mỗi người lao động trong công ty.

Trên đây là báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị công ty cổ phần Bông Việt Nam năm 2024, thay mặt Hội đồng quản trị tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành nhất đối với quý Cổ đông, các nhà đầu tư đã quan tâm, ủng hộ, tin tưởng, gắn bó với Công ty CP Bông Việt Nam trong những năm qua. Mong rằng sẽ tiếp tục nhận được sự đồng hành và ủng hộ của quý vị cùng Công ty CP Bông Việt Nam vượt qua những khó khăn thách thức, hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh, vững bước trên lộ trình phát triển bền vững mà chúng ta đang hướng tới.

Kính chúc Quý đại biểu, Quý vị Cổ đông mạnh khỏe, hạnh phúc và thịnh vượng.

Kính chúc Đại hội thành công tốt đẹp!

Xin trân trọng cảm ơn./.

**Nơi nhận:**

- Như trên

-Lưu VT, HĐQT

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**TRƯƠNG VĂN DŨNG**





CÔNG TY CP BÔNG VIỆT NAM

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

BAN KIỂM SOÁT

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

## BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025

(Trình Đại hội cổ đông thường niên năm 2026)

- Căn cứ nhiệm vụ và quyền hạn của Ban kiểm soát đã được quy định tại điều lệ Công ty CP Bông Việt Nam (BVN)
- Căn cứ vào tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty CP Bông Việt Nam đã được kiểm toán bởi Chi nhánh công ty TNHH kiểm toán & tư vấn Chuẩn Việt tại Đà Nẵng.
- Theo chương trình kiểm soát năm 2025. Chúng tôi, Ban kiểm soát Công ty xin báo cáo trình Đại hội cổ đông về kết quả kiểm soát như sau:

### Hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2025:

- Trong năm 2025, Ban kiểm soát đã tổ chức cuộc họp định kỳ và tham dự tất cả các cuộc họp hội đồng quản trị của Công ty.
- Giám sát việc tuân thủ nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 và pháp luật trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh của Hội đồng quản trị.
- Kiểm soát các Báo cáo tài chính nhằm đánh giá trung thực của các số liệu tài chính, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam.
- Kiểm soát việc tuân thủ quy định công bố thông tin của Công ty.

### I. Kiểm soát tình hình hoạt động và tài chính của Công ty năm 2025:

#### 1. Kiểm soát báo cáo tài chính

Năm tài chính 2025 của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01/2025 và kết thúc vào ngày 31/12/2025

Căn cứ theo số liệu Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh công ty TNHH kiểm toán & tư vấn Chuẩn Việt tại Đà Nẵng, chúng tôi nhận thấy số liệu báo cáo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam.

#### 2. Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản:

| CHỈ TIÊU                                  | Năm 2024 | Năm 2025 |
|-------------------------------------------|----------|----------|
| <b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b> |          |          |
| - Hệ số thanh toán ngắn hạn               | 0.84     | 1.98     |
| - Hệ số thanh toán nhanh                  | 0.79     | 1.96     |
| <b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>          |          |          |
| - Hệ số nợ/Tổng tài sản                   | 0.13     | 0.11     |



|                                              |       |       |
|----------------------------------------------|-------|-------|
| - Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu                    | 0.16  | 0.13  |
| <b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>     |       |       |
| - Vòng quay hàng tồn kho                     | 34.55 | 77.16 |
| - Doanh thu thuần/Tổng tài sản               | 0.47  | 0.33  |
| <b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>      |       |       |
| - Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần | 0.29  | 0.58  |
| - Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu  | 0.16  | 0.21  |
| - Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản    | 0.14  | 0.19  |
| - Tỷ suất lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần  | 0.37  | 0.71  |

### 3. Tình hình dự phòng phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Các khoản nợ xấu và hàng tồn kho đã được trích lập và dự phòng theo quy định.

### 4. Hoạt động đầu tư trong năm 2025:

- Trong năm 2025 công ty tiếp tục dự án xây dựng tòa nhà văn phòng cho thuê tại 362 Ung Văn Khiêm, P.Thạnh Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh.
- Đầu tư dự án căn hộ dịch vụ tại xã Long Thành, Đồng Nai

### Kết quả giám sát đối với HĐQT:

Số lượng thành viên HĐQT từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025 là 3 thành viên. Trong năm 2025, chế độ họp định kỳ hàng quý được thực hiện nghiêm chỉnh theo đúng Điều lệ Công ty. Hội đồng quản trị đã họp 04 lần và ban hành 02 nghị quyết của Hội đồng quản trị.

Về thực hiện nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025:

- Doanh thu thuần năm tài chính 2025 là 49,85 tỷ đồng, giảm 1.73% so với năm 2024 (0,879 tỷ đồng).
- Doanh thu hoạt động tài chính: 27,97 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế năm tài chính 2025 là 28,67 tỷ đồng.

Qua công tác giám sát, Ban kiểm soát đánh giá hoạt động của các thành viên HĐQT trong năm qua là phù hợp với nhiệm vụ và quyền hạn được quy định trong điều lệ Công ty và tuân thủ quy định của pháp luật.

## II. Sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát, Hội đồng quản trị và các cổ đông:

- Việc phối hợp giữa Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát được thực hiện thường xuyên và có hiệu quả. Các vấn đề tồn tại trong quá trình làm việc Ban kiểm soát đã trao đổi rút kinh nghiệm kịp thời với HĐQT. Các phòng ban trong Công ty đã tích cực phối hợp, cung cấp đầy đủ tài liệu theo yêu cầu của Ban kiểm soát góp phần để hoạt động của Công ty ngày càng hoàn thiện và đạt kết quả tốt.



- Ban kiểm soát tự kiểm điểm đã hoàn thành nhiệm vụ theo quy định của Điều lệ Công ty.

### III. Thực hiện việc công bố thông tin:

Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện việc công bố thông tin định kỳ báo cáo tài chính theo đúng thời gian quy định của Ủy ban chứng khoán nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

### IV. Thù lao, chi phí hoạt động và lợi ích khác của Ban kiểm soát:

Trong năm tài chính 2025, tiền thù lao Ban kiểm soát như sau:

| Thành viên           | Chức vụ              | Thù lao nhận 2025 |
|----------------------|----------------------|-------------------|
| Trần Nguyên Dương    | Trưởng ban kiểm soát | 48.000.000        |
| Nguyễn Thị Minh Hồng | Kiểm soát viên       | 12.000.000        |

### V. Tổng kết các cuộc họp của Ban kiểm soát và các kết luận, kiến nghị của Ban kiểm soát trong năm 2025:

Ban kiểm soát đã họp 4 lần:

- Lần 1 ngày 07/04/2025, mục đích xem xét tính hợp lý và tuân thủ chuẩn mực kế toán của Báo cáo tài chính quý 1.
- Lần 2 ngày 07/7/2025. Mục đích xem xét tính hợp lý và tuân thủ chuẩn mực kế toán của Báo cáo tài chính quý 2.
- Lần 3 ngày 08/10/2025. Mục đích xem xét tính hợp lý và tuân thủ chuẩn mực kế toán của Báo cáo tài chính quý 3
- Lần 4 ngày 30/12/2025. Mục đích xem xét tính hợp lý và tuân thủ chuẩn mực kế toán của Báo cáo tài chính 9 tháng đầu năm.

Năm 2025, Công ty vượt mức kế hoạch lợi nhuận.

Năm 2026 Công ty cần củng cố tăng cường công tác thu hồi công nợ tồn đọng, tập trung công tác quản trị đồng tiền, ưu tiên triển khai các hoạt động cho thuê phù hợp để tích lũy tài chính, quay vòng vốn nhanh để tạo dòng tiền tốt phục vụ đầu tư phát triển. Trên đây là báo cáo quá trình thực hiện nhiệm vụ của Ban kiểm soát trình trước Đại hội cổ đông thường niên 2026.

Trân trọng kính chào,

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026

**TM. BAN KIỂM SOÁT**

**Trưởng Ban kiểm soát**



**Trần Nguyên Dương**







**CÔNG TY CỔ PHẦN BÔNG  
VIỆT NAM**

**Số: 01/TTTr-BKS-BVN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026**

### **TỜ TRÌNH CỦA BAN KIỂM SOÁT**

**V/v: Lựa chọn Công ty Kiểm toán độc lập để thực hiện việc  
kiểm toán độc lập báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty**

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP BÔNG VIỆT NAM**

- Căn cứ điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty cổ phần Bông Việt Nam,
- Căn cứ nhu cầu kiểm toán để phục vụ công bố thông tin.

Để thực hiện việc kiểm toán các báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán và soát xét Báo cáo tài chính trong năm tài chính năm 2026 của Công ty như sau:

Qua rà soát năng lực các đơn vị kiểm toán đồng thời đối chiếu với các tiêu thức lựa chọn đơn vị kiểm toán, Ban kiểm soát nhận thấy Chi nhánh Công ty TNHH kiểm toán & tư vấn Chuẩn Việt – Chi nhánh Đà Nẵng có những ưu điểm sau:

- Là đơn vị được thực hiện kiểm toán độc lập có uy tín, được phép thực hiện kiểm toán cho công ty đại chúng quy mô lớn.
  - Có mức phí kiểm toán hợp lý, phù hợp nội dung, phạm vi và tiến độ kiểm toán do Công ty yêu cầu.
  - Đã phối hợp tốt với công ty trong việc thực hiện kiểm toán năm 2025
- Do đó, Ban kiểm soát đề xuất trình Đại hội đồng cổ đông như sau:
- Lựa chọn Chi nhánh Công ty TNHH kiểm toán & tư vấn Chuẩn Việt – Chi nhánh Đà Nẵng là đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán và soát xét các Báo cáo tài chính trong năm tài chính năm 2026

**Trân trọng cảm ơn!**

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu VT, BKS.

**TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**

**TRẦN NGUYỄN DƯƠNG**



Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES)

Công ty thành viên của JPA International

Địa chỉ đăng ký : 33 Phan Văn Khỏe, Phường Chợ Lớn, Tp. HCM

Chi nhánh Đà Nẵng : 16 Lê Lai, Phường Hải Châu, TP Đà Nẵng

Email : [contact@vietvalues.com](mailto:contact@vietvalues.com)

Website : [www.vietvalues.com](http://www.vietvalues.com)



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN BÔNG VIỆT NAM**



## **MỤC LỤC**

| <b>Nội dung</b>                                                                          | <b>Trang</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1. Báo cáo của Hội đồng quản trị                                                         | 02 – 04      |
| 2. Báo cáo kiểm toán độc lập                                                             | 05 – 06      |
| 3. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025                                    | 07 – 08      |
| 4. Kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc<br>ngày 31 tháng 12 năm 2025  | 09           |
| 5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc<br>ngày 31 tháng 12 năm 2025    | 10           |
| 6. Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc<br>ngày 31 tháng 12 năm 2025 | 11 – 43      |

---



# **CÔNG TY CỔ PHẦN BÔNG VIỆT NAM**

69/1/3 Đường Nguyễn Gia Trí, Phường Thanh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh

**Báo cáo của Hội đồng quản trị**

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

## **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bông Việt Nam trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán.

### **1. Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Bông Việt Nam (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần được cổ phần hóa theo Quyết định số 3587/QĐ-BCN ngày 13 tháng 12 năm 2006 về việc phê duyệt phương án và chuyển đổi Công ty TNHH Nhà nước một thành viên Bông Việt Nam thành Công ty Cổ phần Bông Việt Nam. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301225328, đăng ký lần đầu ngày 18/06/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan. Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 11 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 11/06/2024.

Cổ phiếu của Công ty đã được đăng ký giao dịch trên sàn UpCom tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là BVN.

Vốn điều lệ: 50.000.000.000 đồng

Vốn góp thực tế tính đến ngày 31/12/2025: 50.000.000.000 đồng

### **2. Trụ sở hoạt động**

- Địa chỉ : 69/1/3 Đường Nguyễn Gia Trí, Phường Thanh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Điện thoại : (028) 38992667 – 38992668
- Fax : (028) 38992861
- Email : [bongvietnamvcc@gmail.com](mailto:bongvietnamvcc@gmail.com)

### **3. Ngành nghề kinh doanh chính**

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Cho thuê kho, bãi. Cho thuê văn phòng;
- Sản xuất điện. Chi tiết: Sản xuất điện từ năng lượng mặt trời;
- Truyền tải và phân phối điện. Chi tiết: Bán điện năng lượng mặt trời.

### **4. Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc**

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

#### **4.1 Hội đồng quản trị**

| Họ và tên             | Chức vụ    | Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm | Ngày miễn nhiệm |
|-----------------------|------------|----------------------------|-----------------|
| Ông Trương Văn Dũng   | Chủ tịch   | 12/04/2023                 |                 |
| Bà Nguyễn Phương Thảo | Thành viên | 12/04/2023                 |                 |
| Bà Trương Thị Dung    | Thành viên | 12/04/2023                 |                 |



## **CÔNG TY CỔ PHẦN BÔNG VIỆT NAM**

69/1/3 Đường Nguyễn Gia Trí, Phường Thanh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh

**Báo cáo của Hội đồng quản trị**

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

### **4.2. Ban kiểm soát**

| Họ và tên               | Chức vụ    | Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm | Ngày miễn nhiệm |
|-------------------------|------------|----------------------------|-----------------|
| Ông Trần Nguyên Dương   | Trưởng ban | 12/04/2023                 |                 |
| Bà Nguyễn Thị Minh Hồng | Thành viên | 12/04/2023                 |                 |

### **4.3. Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng**

| Họ và tên             | Chức vụ         | Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm | Ngày miễn nhiệm |
|-----------------------|-----------------|----------------------------|-----------------|
| Ông Nguyễn Tấn Văn    | P.Tổng Giám đốc | 01/01/2023                 |                 |
| Bà Nguyễn Phương Thảo | P.Tổng Giám đốc | 01/06/2023                 |                 |
| Ông Lê Xuân Hòa       | Kế toán trưởng  | 10/03/2020                 |                 |

Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty chưa bổ nhiệm Tổng Giám đốc, tất cả các hoạt động liên quan trong năm tài chính đều do Chủ tịch HĐQT Công ty điều hành.

## **5. Đại diện pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

| Họ và tên           | Chức vụ                    |
|---------------------|----------------------------|
| Ông Trương Văn Dũng | Chủ tịch Hội đồng Quản trị |

## **6. Đánh giá tình hình hoạt động**

Kết quả hoạt động và tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bông Việt Nam cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được thể hiện trong Báo cáo tài chính từ trang 07 đến trang 43.

## **7. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ**

Theo ý kiến của Hội đồng quản trị Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc niên độ cho đến ngày lập Báo cáo tài chính này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

## **8. Kiểm toán viên**

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt tại Đà Nẵng - **VIETVALUES** được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty. Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt tại Đà Nẵng - **VIETVALUES** bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

## **9. Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị**

Hội đồng Quản trị chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Hội đồng Quản trị đã:



## **CÔNG TY CỔ PHẦN BÔNG VIỆT NAM**

69/1/3 Đường Nguyễn Gia Trí, Phường Thanh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh

**Báo cáo của Hội đồng quản trị**

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

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính.
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Hội đồng Quản trị đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Hội đồng quản trị cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Hội đồng Quản trị cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

### **10. Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Chúng tôi, Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Hội đồng Quản trị

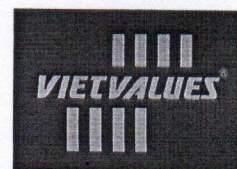


**TRƯƠNG VĂN DŨNG**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

TP Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 03 năm 2026

T.C.P. ★  
Hàng





Số: 17/2026/BCKT/AUD-DNVVALUES

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN BÔNG VIỆT NAM**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bông Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 18 tháng 03 năm 2026, từ trang 07 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 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 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. 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 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 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 Hội đồng Quản trị cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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



**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến thuyết minh số VIII.4, trong năm Công ty vẫn chưa bổ nhiệm Tổng Giám đốc. Các hoạt động của Công ty đều do Chủ tịch Hội đồng quản trị và các Phó Tổng Giám đốc điều hành.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

TP. Đà Nẵng, ngày 18 tháng 03 năm 2026

**Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt tại Đà Nẵng-VIETVALUES**



**Huỳnh Minh Hưng – Giám đốc Chi nhánh**

Giấy CNDKHN số: 1650-2025-071-1

Chữ ký được ủy quyền

**Trần Quốc Bảo - Kiểm toán viên**

Giấy CNDKHN số: 5199-2026-071-1

**Nơi nhận:**

- Như trên.
- Lưu **VIETVALUES**.

J3012  
CÔNG  
CỔ P  
ÔNG V  
THÀNH