

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Năm 2025 ghi nhận những tín hiệu phục hồi tích cực của nền kinh tế Việt Nam khi tăng trưởng GDP đạt 8,02% được thúc đẩy bởi các động lực từ hoạt động xuất khẩu và giải ngân đầu tư công. Tuy nhiên, sự khởi sắc về kinh tế vĩ mô chưa chuyển hóa tương xứng sang lĩnh vực bất động sản vẫn chịu tác động của nhiều yếu tố bất lợi mang tính chu kỳ và cấu trúc. Mặt bằng lãi suất cho vay bình quân trong năm duy trì ở mức khoảng 8,9%/năm cùng với sự biến động đáng kể của tỷ giá USD/VND đã tác động nhất định đến tâm lý và khả năng tiếp cận vốn của các nhà đầu tư. Thanh khoản thị trường cải thiện chậm và dòng vốn đầu tư chưa thật sự ổn định. Việc hơn 2.000 doanh nghiệp bất động sản rút lui khỏi thị trường trong năm, tăng 62,2% so với năm 2024¹, phản ánh rõ nét quá trình sàng lọc ngày càng khốc liệt, qua đó làm gia tăng mức độ phân hóa giữa các chủ thể tham gia thị trường. Bên cạnh đó, hệ thống pháp luật liên quan đến lĩnh vực bất động sản đang trong giai đoạn điều chỉnh sâu rộng, đặc biệt Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 dự kiến còn tiếp tục thay đổi trong thời gian sắp tới. Việc các quy định pháp luật liên tục được sửa đổi trong thời gian ngắn, dù cần thiết về dài hạn, đã làm giảm tính ổn định và giảm khả năng dự đoán được của môi trường đầu tư, gia tăng rủi ro pháp lý trong quá trình triển khai dự án và tổ chức hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp bất động sản.

Trong bối cảnh đó, Hội đồng quản trị đã lãnh đạo Ban Tổng giám đốc cùng toàn thể cán bộ nhân viên (“CBNV”) nỗ lực triển khai nhiều giải pháp đồng bộ nhằm tận dụng cơ hội và vượt qua thách thức; linh hoạt điều chỉnh kế hoạch bán hàng đảm bảo phù hợp với thực tế của thị trường; tập trung thúc đẩy công tác chuẩn bị triển khai một số dự án kế thừa trên cơ sở nắm bắt các quy định mới của pháp luật vừa có hiệu lực nhằm tháo gỡ khó khăn cho các doanh nghiệp, cũng như cố gắng giải quyết dứt điểm một số tồn đọng đã kéo dài qua nhiều năm. Nhờ những cố gắng không ngừng của toàn thể CBNV, Công ty đã cơ bản hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2025 và tạo nền tảng cho sự phát triển trong những năm tiếp theo.

¹ Báo cáo số 01/BC-CTK ngày 05/01/2026 của Cục Thống kê về Tình hình kinh tế - xã hội Quý IV và năm 2025.

Hội đồng quản trị kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) kết quả hoạt động năm 2025 như sau:

1. Kết quả sản xuất kinh doanh

ĐVT: triệu đồng

STT	Các chỉ tiêu	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	Tỷ lệ TH/KH
1	Doanh thu	121.917	121.667	99,8%
2	Chi phí	51.804	47.327	91,4%
3	Lợi nhuận trước thuế	70.113	74.340	106,0%

2. Tình hình bán hàng và cung cấp dịch vụ

Trong năm 2025, Công ty đã tổ chức bán hàng tại dự án Khu Nhà ở và nghỉ ngơi giải trí (giai đoạn 1) và dự án Khu dân cư và Tái định cư Long Hậu; tiếp tục quản lý và cho thuê căn nhà 29/1 Nguyễn Bình Khiêm theo đúng hợp đồng đã ký kết với Công ty CP Dịch vụ Cà phê Cao nguyên (“*Highlands Coffee*”) và tại Khu lưu trú công nhân – Khu chế xuất Tân Thuận (“*KLTCN*”).

3. Tình hình triển khai dự án

Trong năm 2025, Công ty tập trung đẩy mạnh công tác triển khai các dự án, trong đó đặc biệt chú trọng công tác pháp lý đầu tư và pháp lý đất đai, tổ chức rà soát tổng mức đầu tư, tình trạng pháp lý và tiến độ thực hiện của các dự án đang triển khai, đồng thời nghiên cứu, cập nhật các phương án quy hoạch nhằm từng bước hoàn thiện đầy đủ điều kiện pháp lý để triển khai các dự án trọng điểm trong giai đoạn tiếp theo. Tăng cường công tác kiểm tra, đối chiếu, tháo gỡ các tồn tại, vướng mắc tại các dự án đầu tư, chủ động thực hiện các biện pháp pháp lý cần thiết để thu hồi đất bị chiếm dụng trái phép, tạo tiền đề triển khai các dự án đúng quy định pháp luật.

3.1. Khu Nhà ở và nghỉ ngơi giải trí (giai đoạn 1):

- Công tác kinh doanh và hậu mãi: Triển khai hoạt động bán hàng theo kế hoạch được giao và hoàn tất các nghĩa vụ với khách hàng theo thỏa thuận.

- Công tác bồi thường:

- + Tổ chức hiệp thương, bồi thường thành công 01 hộ dân với diện tích là 71,10m².
- + Cử nhân sự tham gia Hội đồng bồi thường của Dự án.
- + Rà soát các hồ sơ pháp lý và phối hợp với UBND Phường Tân Hưng xác định nguồn gốc đất của các hộ đang sử dụng khu đất do UBND Phường Tân Phong (nay là Phường Tân Hưng) được UBND Quận 7 tạm giao quản lý để thực hiện bồi thường/ thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước theo quy định.

- Công tác thực hiện nghĩa vụ đối với đất do Nhà nước trực tiếp quản lý xen cài tại dự án (“nghĩa vụ đất công”): Đôn đốc và làm việc với UBND Phường Tân Hưng, cơ quan chức năng có thẩm quyền để hướng dẫn các thủ tục thực hiện nghĩa vụ đối với đất do Nhà nước quản lý tại Dự án.

- Công tác quy hoạch: Theo dõi, đôn đốc cơ quan quản lý nhà nước điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Khu chức năng số 2 để làm cơ sở lập hồ sơ trình điều chỉnh thu hẹp ranh Dự án.

- Công tác cấp Giấy chứng nhận (“GCN”) quyền sử dụng đất (“QSDĐ”): Rà soát hồ sơ pháp lý liên quan đến việc cấp GCNQSDĐ cho 01 hộ dân thuộc trường hợp tái định cư.

- Công tác khác:

+ Hoàn thành công tác xin cấp giấy phép môi trường của Dự án. Sở Nông nghiệp và Môi trường (“Sở NNMT”) đã cấp Giấy phép môi trường số 1745/GPMT ngày 23/10/2025.

+ Tổ chức lập Báo cáo công tác bảo vệ môi trường năm 2025 theo Báo cáo đánh giá tác động môi trường được duyệt.

+ Thường xuyên kiểm tra và duy tu đường số 14 để đảm bảo an toàn giao thông.

+ Định kỳ tổ chức vệ sinh môi trường và phòng cháy chữa cháy (“PCCC”).

+ Thực hiện chức năng quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ tại dự án của chủ đầu tư theo quy định.

+ Quản lý thực địa, bảo vệ, chống lấn chiếm hàng hóa là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất của Công ty tại Dự án.

3.2. Khu định cư Phước Kiển (giai đoạn 1):

- Công tác bồi thường:

+ Tham dự cuộc họp với UBND Thành phố Hồ Chí Minh (“Thành phố”), Sở NNMT, UBND xã Nhà Bè về việc tháo gỡ các khó khăn vướng mắc trong công tác bồi thường của Dự án.

+ Làm việc với UBND xã Nhà Bè, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Nhà Bè đề nghị tổ chức hiệp thương bồi thường đối với các hộ còn lại theo chính sách bồi thường hỗ trợ thêm của Công ty.

+ Tiếp tục đôn đốc các cơ quan chức năng về việc xác định nguồn gốc đất đối với phần diện tích chưa được phân định rõ để làm cơ sở thực hiện bồi thường cho các hộ còn lại tại Dự án.

- Công tác khác:

+ Thực hiện Báo cáo giám sát môi trường theo quy định.

+ Lập danh sách thu tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với các nền kinh doanh tại Dự án.



- + Thực hiện chức năng quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ tại dự án của chủ đầu tư theo quy định.
- + Quản lý thực địa, bảo vệ, chống lấn chiếm hàng hóa là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất của Công ty tại Dự án.

3.3. Khu định cư Phước Kiển (giai đoạn 2):

- Công tác triển khai dự án: Đăng ký tham gia dự án thí điểm theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội (“*Nghị quyết 171*”) về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với khu đất phía Nam rạch Tư Ten đã bồi thường liền ranh, liền thửa và đã san lấp mặt bằng khoảng 22ha. Tuy nhiên, theo thông tin từ Sở Xây dựng, Dự án chưa đủ điều kiện do chưa có quy hoạch 1/2000.

- Công tác bồi thường:

- + Phối hợp với UBND xã Phước Kiển (nay là xã Nhà Bè) tổ chức thực hiện các buổi làm việc với các hộ dân lấn chiếm đất tại Dự án, cũng như phát hành Thông báo hỗ trợ di dời cho các hộ dân này, các hộ dân không đồng ý đơn giá hỗ trợ và không di dời bàn giao mặt bằng. Công ty đang xây dựng phương án khởi kiện các hộ dân này ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền.
- + Hoàn tất công tác định vị, cắm cọc, lập bản đồ và tổ chức lập hàng rào, chôn trụ bê tông, dây kẽm gai để bảo vệ phần đất đã thu hồi từ việc chấm dứt thỏa thuận hợp tác với Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai.

- Công tác quy hoạch: Theo dõi, đeo bám UBND xã Nhà Bè và cơ quan sở ban ngành có thẩm quyền về việc điều chỉnh quy hoạch tỷ lệ 1/2000 của Dự án.

- Công tác khác:

- + Tuần tra, giám sát và quản lý thực địa định kỳ để bảo vệ hiện trạng đất đai đã bồi thường, chống lấn chiếm.
- + Theo dõi, thực hiện công tác cắt cỏ, vệ sinh môi trường, PCCC tại Dự án.

3.4. Khu dân cư SADECO Phước Kiển:

- Dự án đã được Hội đồng nhân dân Thành phố chấp thuận đưa vào danh sách các khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm theo Nghị quyết 171 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh năm 2025 (đợt 2) theo Nghị quyết số 453/NQ-HĐND ngày 14/11/2025.

- Tuần tra, giám sát và quản lý thực địa định kỳ để bảo vệ hiện trạng đất đai đã bồi thường, chống lấn chiếm.

3.5. Khu định cư An Phú Tây:

- Tổ chức làm việc với Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận liên quan đến việc thu hồi công nợ và giải quyết các tồn đọng liên quan đến Hợp đồng số 08, 10 và 14.

- Thực hiện chức năng quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ tại dự án của chủ đầu tư theo quy định.

- Quản lý thực địa, bảo vệ, chống lấn chiếm hàng hóa là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất của Công ty tại Dự án.

3.6. Khu nhà ở Sông Ông Lớn:

- Theo dõi và đôn đốc Sở NNMT, Sở Tài chính hướng dẫn các thủ tục về việc thuê đất Khu thể dục thể thao.

- Tổ chức vận hành trạm xử lý nước thải và lập Báo cáo giám sát môi trường theo quy định. Theo dõi và đeo bám Sở Xây dựng đối với việc bàn giao trạm xử lý nước thải tại Dự án.

- Thực hiện chức năng quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ tại dự án của chủ đầu tư theo quy định.

3.7. Khu định cư Tân Quy Đông: Làm việc với Thanh tra Thành phố, UBND Phường Tân Mỹ, UBND Phường Tân Hưng liên quan đến hồ sơ bồi thường, đơn giá bán nền cho hộ ông Trần Quang Hải và bà Trịnh Thị Huỳnh Ngóa.

3.8. SADECO An Phú: Tuần tra, giám sát và quản lý thực địa định kỳ để bảo vệ hiện trạng đất đai đã bồi thường, chống lấn chiếm.

3.9. Khu lưu trú công nhân – Khu chế xuất Tân Thuận:

- Vận hành và triển khai hoạt động cho thuê tại Khu lưu trú theo kế hoạch, từng bước củng cố, hoàn thiện hệ thống quản lý, tiếp tục ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động thu tiền thuê phòng và duy trì mục tiêu thanh toán không dùng tiền mặt tại KLTCN.

- Tổ chức truyền thông cho thuê phòng Đơn nguyên A1 đến các đơn vị, đối tác tại Khu chế xuất Tân Thuận.

- Hoàn thành công tác tổ chức huấn luyện và thực tập phương án chữa cháy, cứu hộ, cứu nạn cho Đội PCCC cơ sở theo quy định.

3.10. Đất ngoài ranh các dự án:

- Giải quyết thành công vụ tranh chấp QSDĐ giữa ông Lê Thanh Nghị (đứng tên trên GCNQSDĐ thay Công ty) và ông Lê Minh Hùng tại Khu chức năng số 19, buộc ông Lê Minh Hùng phải trả phần diện tích đất lấn chiếm, đồng thời tháo dỡ, di dời tài sản ra khỏi đất lấn chiếm.

- Tuần tra, giám sát và quản lý thực địa định kỳ để bảo vệ hiện trạng đất đai đã bồi thường, chống lấn chiếm.

4. Tình hình đầu tư ra bên ngoài

4.1. Khu dân cư và Tái định cư Long Hậu:

- Công tác kinh doanh và hậu mãi: Triển khai hoạt động bán hàng theo kế hoạch được giao và hoàn tất các nghĩa vụ với khách hàng theo thỏa thuận.

- Công tác khác: Tổ chức cấm cọc, cắt cỏ và dọn dẹp vệ sinh tạo cảnh quan môi trường sạch đẹp để phục vụ công tác bán hàng trong năm.

4.2. Khu dân cư Ven Sông:

- Tổ chức thu hồi thành công 10.162m² đất tại Khu IIA bị Công ty TNHH Sông Thanh Bình chiếm dụng trái phép gần 10 năm.

- Hoàn thành công tác cấm cọc, lập hàng rào, lắp camera quan sát để bảo vệ, chống lấn chiếm cơ bản 10.162m² đất tại Khu IIA sau thu hồi.

4.3. Công ty Cổ phần Bến Thành Mũi Né:

Thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của cổ đông góp vốn tại Công ty Cổ phần Bến Thành Mũi Né (“*Muine Bay*”), tham gia định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh, đồng thời giám sát và bảo vệ các quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty theo quy định. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Muine Bay đến hết năm 2025 như sau:

ĐVT: triệu đồng

STT	Các chỉ tiêu	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	Tỷ lệ TH/KH
1	Doanh thu	100.000	97.934	97,93%
2	Lợi nhuận trước thuế	3.952	4.055	102,60%

5. Công tác quản trị

- Triển khai Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 làm cơ sở cho các Phòng/Ban/Bộ phận tổ chức thực hiện.

- Hoàn tất công tác kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024.

- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

- Tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản lý, rà soát, sửa đổi, bổ sung, xây dựng mới các quy chế và quy định nội bộ (Quy chế chi trả thù lao, tiền lương và tiền thưởng; Quy chế Tài chính; Quy chế quản lý và hoạt động Người đại diện vốn; Quy định lựa chọn nhà cung cấp...).

- Tổ chức vận hành hiệu quả hệ thống eOffice, ERP, email và ứng dụng các công cụ AI phù hợp vào công việc.

- Từng bước nâng cấp hạ tầng công nghệ thông tin và chú trọng công tác bảo mật hệ thống, an toàn thông tin, dữ liệu của Công ty.

- Tổ chức các khóa đào tạo nội bộ theo kế hoạch, chi trả tiền lương, trích nộp bảo hiểm xã hội, giải quyết các chế độ cho CBNV... theo đúng quy định.

- Hoàn thành công tác kiểm kê tài sản cố định và công cụ dụng cụ định kỳ cuối năm 2025.

6. Công tác khác

- Chuẩn bị phương án và đơn khởi kiện gửi Tòa án nhân dân cấp thẩm quyền đối với 14 hộ dân lấn chiếm tại dự án Phước Kiển (giai đoạn 2).
- Tham gia phiên xét xử phúc thẩm vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Bùi Thái Hoàng và ông Nguyễn Văn Ba.
- Tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa Công ty và các con ông Lê Văn Sáng, bà Văn Thị Xệ.
- Tham gia buổi làm việc vụ tranh chấp giữa bà Bùi Thị Mỹ Dung và ông Ngô Văn Tiên.
- Phát hành văn bản gửi Tòa án nhân dân và Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 đề nghị sớm thực hiện các thủ tục đưa vụ án tranh chấp với ông Tăng Thành Song, ông Tăng Thành Sang ra xét xử.
- Triển khai thực hiện phương án giải quyết hợp đồng nhượng đất làm trụ sở ngân hàng với Agribank – Chi nhánh Nam Sài Gòn.
- Báo cáo UBND Thành phố, Hội đồng quản trị về việc chấm dứt tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với 12 QSDĐ do bà Hồ Thị Thanh Phúc đứng tên trên GCNQSDĐ thay Công ty.

Hội đồng quản trị kính báo cáo Đại hội cổ đông kết quả hoạt động năm 2025 như trên.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BKS;
- BTGD;
- Lưu: VT, KHDT, Lam (02).



Nguyễn Thị Khánh Thu

