

## BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2025 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

### I. HOẠT ĐỘNG NĂM 2025 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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 vốn 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 2024<sup>1</sup>, 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.

Trước tình hình đó, Hội đồng quản trị đã lãnh đạo Ban Tổng giám đốc (“BTGD”) nỗ lực đưa ra nhiều giải pháp để triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh, hoàn thiện hệ thống quản lý, nâng cao hiệu quả hoạt động quản trị điều hành, tìm cách thúc đẩy công tác triển khai dự án, từng bước xử lý các tồn đọng kéo dài... Nhờ đó, trong năm Công ty đã cơ bản hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh và đạt được một số kết quả rất đáng ghi nhận.

Hoạt động của Hội đồng quản trị (“HDQT”) trong năm 2025 tập trung vào các công tác như sau:

#### 1. Tổ chức thành công các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông

<sup>1</sup> 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.

Ngày 25/04/2025, HĐQT đã triệu tập và tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) thường niên năm 2025 để thông qua Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 với các chỉ tiêu chủ yếu như sau:

- Doanh thu: 121,917 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: 70,113 tỷ đồng.
- Tỷ lệ chia cổ tức: từ 10%.

## 2. Lãnh đạo và giám sát việc tổ chức thực hiện Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025

Với vai trò là đại diện cho quyền lợi của cổ đông, trong năm 2025, HĐQT đã nêu cao tinh thần trách nhiệm, lãnh đạo BTGD tổ chức thực hiện Kế hoạch sản xuất kinh doanh do ĐHĐCĐ giao, giải quyết các vấn đề về nhân sự và quản lý Công ty theo thẩm quyền. HĐQT đã thường xuyên kiểm tra, đôn đốc và chỉ đạo BTGD trong công tác rà soát, bổ sung, hoàn thiện hệ thống quản lý của Công ty, rà soát, lên phương án và từng bước xử lý những vấn đề còn tồn đọng, vướng mắc nhiều năm. HĐQT cũng đã phối hợp chặt chẽ với BKS để tăng cường thực hiện chức năng giám sát công tác tổ chức thực hiện Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 cũng như việc tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty trong quá trình hoạt động.

Năm 2025, với sự khởi sắc của thị trường bất động sản cùng với sự lãnh đạo của HĐQT, điều hành của BTGD và nỗ lực của toàn thể cán bộ nhân viên, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2025 đạt được kết quả như sau:

- Doanh thu : 121,667 tỷ đồng, đạt 99,8% kế hoạch.
- Lợi nhuận trước thuế : 74,340 tỷ đồng, đạt 106,0% kế hoạch.
- Tỷ lệ chia cổ tức : dự kiến 10%, đạt 100,0% kế hoạch.

## 3. Lãnh đạo và giám sát việc tổ chức thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

- Thực hiện thanh toán thù lao cho các thành viên HĐQT, BKS theo nghị quyết của ĐHĐCĐ và theo quy định. Thù lao, tiền thưởng và các lợi ích khác năm 2025 của các thành viên HĐQT, BKS chi tiết như sau:

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	THỰC HIỆN TRONG NĂM 2025		
			Thù lao	Thưởng	Lợi ích khác
<b>I</b>	<b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>				
1	Nguyễn Thị Khánh Thu	Chủ tịch HĐQT	201.600.000	29.141.130	27.500.000
2	Nguyễn Minh Trí	Thành viên HĐQT	129.600.000	28.100.376	0

3	Nguyễn Hữu Cảnh	Thành viên HĐQT	129.600.000	28.100.376	80.000.000
4	Đỗ Thế Huấn	Thành viên HĐQT	129.600.000	28.100.376	0
5	Lê Huỳnh Gia Hoàng	Thành viên HĐQT	129.600.000	28.100.376	30.000.000
6	Trần Hoàng An	Thành viên HĐQT	129.600.000	18.733.584	0
<b>II</b>	<b>BAN KIỂM SOÁT</b>				
1	Lưu Văn Hương	Trưởng BKS	129.600.000	28.100.376	30.000.000
2	Nguyễn Thái Sơn	Thành viên BKS	105.600.000	22.896.602	30.000.000
3	Nguyễn Ái	Thành viên BKS	105.600.000	22.896.602	30.000.000
4	Hoàng Trịnh Duy	Thành viên BKS	105.600.000	22.896.602	30.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.296.000.000</b>	<b>257.066.400</b>	<b>257.500.000</b>

- Thực hiện lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam để kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 theo ủy quyền của ĐHĐCĐ.

#### **4. Tổ chức các cuộc họp Hội đồng quản trị**

Trong năm 2025, HĐQT đã thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo quy định và tổ chức sáu (06) phiên họp; hai (02) lần lấy ý kiến biểu quyết của HĐQT bằng văn bản; ban hành mười tám (18) Nghị quyết để giải quyết công việc theo thẩm quyền trên cơ sở bám sát tình hình thực tế và đáp ứng yêu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

HĐQT đã tổ chức các cuộc họp và lấy ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản khi cần thiết theo đúng quy định của Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp với sự tham dự của BKS nhằm định hướng, lãnh đạo và giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và công tác tổ chức thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT.

Biên bản các cuộc họp HĐQT được lập đầy đủ, có chữ ký các thành viên HĐQT, BKS và các thành viên khác tham gia dự họp, đảm bảo đúng nội dung và hình thức theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Các thành viên HĐQT đã nêu cao tinh thần đoàn kết, thể hiện tinh thần trách nhiệm cao, đóng góp, thảo luận, phản biện, đánh giá đầy đủ và cân trọng để đưa ra những định hướng, giải pháp, quyết định và đáp ứng tốt nhất cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

1768  
NG TY  
PHÁP  
ÁT TRƯ  
I SÀI G  
HỒ HỒ

## 5. Kết quả giám sát Ban Tổng giám đốc

Trong năm 2025, BTGD đã thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ theo quy định của Điều lệ Công ty và Quy chế quản trị nội bộ, đồng thời nghiêm túc triển khai các Nghị quyết và Quyết định của ĐHĐCĐ và HĐQT. Công tác điều hành được thực hiện đúng thẩm quyền, đảm bảo hoạt động của Công ty diễn ra liên tục, ổn định và phù hợp với định hướng đã được phê duyệt.

## 6. Tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2025

- Tổng tài sản: 1.480,45 tỷ đồng.
- Vốn chủ sở hữu: 990,73 tỷ đồng.
- Hoạt động đầu tư ra bên ngoài: Công ty đang thực hiện 02 Hợp đồng hợp tác kinh doanh tại dự án Khu dân cư và Tái định cư Long hậu và dự án Khu dân cư Ven Sông cũng như đang có vốn đầu tư (sở hữu 3.848.000 cổ phần và chiếm 27,07% vốn điều lệ) tại Công ty CP Bến Thành Mũi Né.

## II. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2026 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

Mặc dù nền kinh tế Việt Nam năm 2026 được kỳ vọng sẽ bước vào giai đoạn phát triển mới với mục tiêu tăng trưởng ở mức hai con số, thực tế cho thấy kinh tế vĩ mô sẽ tiếp tục đối mặt với nhiều rủi ro xuất phát từ sự bất ổn kinh tế thế giới, chiến tranh thương mại ngày càng gay gắt, căng thẳng địa chính trị kéo dài... .

Đối với lĩnh vực bất động sản, hệ thống pháp luật có liên quan, đặc biệt là Luật Đất đai năm 2024, dự kiến sẽ tiếp tục được điều chỉnh nhằm tháo gỡ những điểm nghẽn về thể chế và thúc đẩy thị trường phát triển lành mạnh. Dù vậy, triển vọng năm 2026 vẫn không thể thoát khỏi những ràng buộc mang tính cấu trúc đã tích tụ trong những giai đoạn trước của thị trường. Áp lực chi phí vốn gia tăng, khả năng tiếp cận tín dụng vẫn còn hạn chế, tình trạng lệch pha trong cung – cầu và mặt bằng giá neo ở mức cao tiếp tục là những biến số quan trọng ảnh hưởng đến thanh khoản và dòng vốn đầu tư.

Về tổng thể, năm 2026 được dự báo là giai đoạn đan xen giữa kỳ vọng tăng trưởng và yêu cầu củng cố nền tảng vĩ mô, trong đó năng lực điều hành chính sách và khả năng thích ứng của doanh nghiệp sẽ đóng vai trò quyết định. Trước những cơ hội và thách thức nêu trên, HĐQT tiếp tục chỉ đạo BTGD điều hành Công ty chủ động, linh hoạt, bám sát diễn biến thị trường và định hướng chiến lược dài hạn.

Trọng tâm trong năm 2026 là đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện pháp lý các khu đất đã bồi thường, tập trung đầu tư hạ tầng và chuẩn bị điều kiện triển khai các dự án đủ điều kiện. Đồng thời, Công ty đẩy mạnh hoạt động kinh doanh bán hàng, nâng cao chất lượng dịch vụ và quản trị dòng tiền, nhằm tối ưu hiệu quả hoạt động.

HDQT tiếp tục tăng cường công tác quản trị, kiểm soát rủi ro và minh bạch hoạt động, hướng tới mục tiêu cải thiện kết quả kinh doanh, gia tăng giá trị doanh nghiệp và đảm bảo quyền lợi cổ đông, trong đó có việc duy trì chính sách chia cổ tức phù hợp.

Định hướng hoạt động năm 2026 của HDQT như sau:

### 1. Hoạt động sản xuất kinh doanh

HDQT lãnh đạo, chỉ đạo và giám sát BTGD trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Trong đó, Công ty sẽ ưu tiên bán hàng tại dự án Khu dân cư và Tái định cư Long Hậu, dự án Khu nhà ở và nghỉ ngơi giải trí (giai đoạn 1); cung cấp dịch vụ cho thuê tại Khu lưu trú công nhân – Khu chế xuất Tân Thuận và tiếp tục cho thuê căn nhà 29/1 Nguyễn Bình Khiêm.

Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 như sau:

- Doanh thu: **139,063 tỷ đồng.**
- Lợi nhuận trước thuế: **74,499 tỷ đồng.**
- Tỷ lệ chia cổ tức (dự kiến): **từ 10%.**

### 2. Các nhiệm vụ và giải pháp thực hiện

- Tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 theo đúng thời gian quy định.
- Tiếp tục tập trung lãnh đạo và giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đảm bảo hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch do ĐHĐCĐ giao.
- Tiếp tục từng bước tháo gỡ những khó khăn và giải quyết những vướng mắc để tạo tiền đề cho việc triển khai các dự án trọng điểm của Công ty trong thời gian sắp tới.
- Không ngừng nâng cao hiệu quả hoạt động của HDQT trên cơ sở tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty đảm bảo Công ty hoạt động bền vững, ổn định, thông suốt, hiệu quả và phát triển.

Trên đây là Báo cáo hoạt động năm 2025 của Hội đồng quản trị. Hội đồng quản trị kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông như trên.

Trân trọng./.

#### Nơi nhận:

- Như trên;
- HDQT, BKS;
- BTGD;
- Lưu: HDQT, Hoa (2).

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Thị Khánh Thu**