



Số: 001/BC.26-SDC/BKS

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2026

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT  
TẠI ĐẠI HỘI CỔ ĐỒNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐỒNG**

Thực hiện quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm soát (“BKS”) được quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn (“SADECO” hoặc “Công ty”), các Thành viên BKS/Kiểm soát viên (“KSV”) đã họp và nhất trí thông qua báo cáo của BKS trình Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCD”) tại cuộc họp thường niên năm 2026 với các nội dung như sau:

**I. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2025**

- Tại thời điểm 31/12/2025, BKS có 04 thành viên, trong đó 01 Trưởng BKS, và 03 thành viên BKS. Các KSV đều hoạt động độc lập và không làm việc tại bộ phận kế toán của SADECO, không phải là Kiểm toán viên độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính (“BCTC”) của SADECO.

- Trên cơ sở quyền và nghĩa vụ được quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, BKS đã chủ động thực hiện các công tác sau đây:

- + Giám sát, kiểm tra việc tuân thủ các quy định Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ trong hoạt động của Công ty;
- + Tham dự và thảo luận tại các cuộc họp Hội đồng quản trị (“HĐQT”) Công ty; giám sát việc kiểm phiếu lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản;
- + Giám sát việc triển khai thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCD, các Nghị quyết của HĐQT trong năm 2025;
- + Đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán BCTC năm của Công ty;
- + Thẩm định BCTC của Công ty theo Chuẩn mực kế toán và hệ thống kế toán Việt Nam và đã được Công ty TNHH Kiểm Toán AFC (Việt Nam) kiểm toán;
- + Các nghĩa vụ khác theo quy định của Điều lệ và pháp luật; Thông qua việc thực hiện nhiệm vụ, BKS đã có các ý kiến, kiến nghị đối với HĐQT, Ban điều hành

để tăng cường công tác quản trị, hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ, đáp ứng yêu cầu về chiến lược và kế hoạch kinh doanh của Công ty.

- Trong năm 2025, BKS đã tổ chức hai (02) cuộc họp để thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo quy định. Các cuộc họp BKS được lập Biên bản có đầy đủ nội dung họp và chữ ký của các thành viên, được lưu giữ tại Công ty theo quy định.

- Môi quan hệ trong việc phối hợp hoạt động giữa BKS, HĐQT và Ban Tổng giám đốc ("*Ban TGD*") Công ty được thực hiện phù hợp với các quy định pháp luật, Điều lệ, Quy chế quản trị Công ty nhưng vẫn duy trì tính độc lập, khách quan trong việc thực hiện quyền, nghĩa vụ được giao.

- Các thành viên BKS được nhận thù lao theo mức đã được ĐHĐCĐ phê duyệt. Về chi phí hoạt động của BKS trong năm không phát sinh.

## **II. CÔNG TÁC QUẢN TRỊ, ĐIỀU HÀNH TRONG NĂM 2025**

### **1. Công tác quản trị, điều hành của HĐQT**

Trong năm 2025, HĐQT đã tích cực triển khai Nghị quyết của ĐHĐCĐ và nhiều nội dung thuộc quyền, nghĩa vụ của HĐQT, tổ chức các cuộc họp nhằm cập nhật liên tục tình hình hoạt động, kinh doanh và chỉ đạo kịp thời phương hướng hoạt động trong năm 2025 của Công ty. Ngoài ra, theo tình hình thực tế, HĐQT cũng tiến hành các cuộc họp để giải quyết các vấn đề cụ thể thuộc thẩm quyền.

Nội dung các cuộc họp và các quyết định của HĐQT được thể hiện đầy đủ trong các Biên bản họp, Nghị quyết của HĐQT và giao cho Ban TGD triển khai thực hiện.

### **2. Công tác quản trị, điều hành của Ban TGD**

Ban TGD triển khai thực hiện các nhiệm vụ theo Điều lệ Công ty, Nghị quyết và Quyết định của HĐQT. Ban TGD phân công, chỉ đạo Trưởng các Phòng/đơn vị trực thuộc triển khai cụ thể các nội dung Nghị quyết, Quyết định của HĐQT giao và báo cáo kết quả thực hiện đến HĐQT.

### **3. Kết quả thực hiện các Nghị quyết ĐHĐCĐ và Nghị quyết HĐQT như sau:**

#### ***a. Công tác thực hiện, triển khai Nghị quyết ĐHĐCĐ***

Trong năm 2025, ĐHĐCĐ đã có một (01) cuộc họp, ban hành một (01) nghị quyết: Nghị Quyết số 001/NQ.25-SDC/DHDCD ĐHĐCĐ thường niên ngày 25/4/2025.

HĐQT đã triển khai, thực hiện các nội dung được thông qua tại nghị quyết của ĐHĐCĐ.

#### ***b. Công tác thực hiện, triển khai các Nghị quyết của HĐQT***

Trong năm 2025, các hoạt động của HĐQT đã được triển khai phù hợp theo các quy định pháp luật và Điều lệ Công ty. HĐQT đã 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 và hầu hết các Nghị quyết đã được triển khai.

Các cuộc họp HĐQT được lập Biên bản có đầy đủ nội dung họp và chữ ký của các thành viên HĐQT, BKS và các thành viên dự họp khác, được lưu giữ tại Công ty theo quy định.

### III. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025 CỦA CÔNG TY

#### 1. Kết quả sản xuất kinh doanh

Kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 như sau:

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	% Kế hoạch
	(1)	(2)	(3=2/1)
<b>Doanh thu</b>	121,917	121,667	99,8%
<b>Chi phí</b>	51,804	47,327	91,4%
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	70,113	74,340	106%

Trong năm 2025, thị trường bất động sản có những phục hồi tích cực nhờ những bước tiến lớn trong việc hoàn thiện hành lang pháp lý, cùng chính sách của Nhà nước tạo điều kiện cho nhà đầu tư và người mua tiếp cận nguồn vốn tín dụng. Bên cạnh đó, các sản phẩm đưa ra kinh doanh đáp ứng đầy đủ các kiện kiện về pháp lý cũng như trình tự thủ tục bán hàng được thực hiện đúng quy định, HĐQT và Ban TGD đã có phương án kinh doanh phù hợp, thực hiện đạt các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh được giao.

#### 2. Tình hình bán hàng và cung cấp dịch vụ

Trong năm, Công ty đã triển khai bán hàng tại các dự án Khu Nhà ở và nghỉ ngơi giải trí (giai đoạn 1), dự án Khu dân cư và tái định cư Long Hậu, cho thuê căn nhà tại địa chỉ số 29/1 Nguyễn Bình Khiêm và Khu lưu trú công nhân tại Khu chế xuất Tân Thuận theo kế hoạch được giao, kết quả thực hiện như sau:

- Dự án Khu Nhà ở nghỉ ngơi và giải trí (giai đoạn 1): 03 sản phẩm.
- Dự án Khu dân cư và tái định cư Long Hậu: 14 sản phẩm.
- 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).
- Doanh thu từ hoạt động cho thuê tại Khu lưu trú công nhân tại Khu chế xuất Tân Thuận đạt 8,8 tỷ đồng, vượt kế hoạch 17%.

### 3. Hoạt động đầu tư dự án

Trong năm 2025, Công ty đã tích cực thực hiện các công việc nhằm thúc đẩy công tác chuẩn bị, triển khai các dự án, trong đó tập trung ở các nội dung liên quan đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, giải quyết các tồn đọng, tranh chấp, hoàn thiện hồ sơ pháp lý về đất đai, ... nhằm chuẩn bị cho việc hoàn chỉnh pháp lý đầu tư để triển khai một số dự án trong các năm tiếp theo, cụ thể như sau:

***a. Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, quản lý đất đai thuộc các dự án, việc thực hiện nghĩa vụ đối với đất do Nhà nước trực tiếp quản lý và công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (“GCNQSDĐ”)***

- **Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng:** Trong năm 2025, Công ty tiếp tục triển khai thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại các Dự án, cụ thể một số nội dung đã thực hiện như sau:

+ Khu nhà ở và nghỉ ngơi giải trí (giai đoạn 1): (i). Phát hành Thông báo bồi thường, hỗ trợ thêm cho các hộ dân, tổ chức còn lại tại Dự án theo Chứng thư thẩm định giá số 135/2025/12405/CT-TV ngày 30/05/2025 của Công ty CP Thẩm định và Phát triển bất động sản Thịnh Vượng và tổ chức hiệp thương, bồi thường thành công 01 hộ dân với diện tích là 71,10m<sup>2</sup>; (ii). Thống nhất với Ủy ban nhân dân (“UBND”) phường Tân Hưng và Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng (“Ban BTGPMB”) Quận 7 về việc thành lập Hội đồng bồi thường của Dự án và đề cử nhân sự tham gia Hội đồng; và (iii). Tiếp tục rà soát các hồ sơ pháp lý và phối hợp với UBND Phường Tân Hưng xác định nguồn gốc đất của các hộ dân đang sử dụng khu đất do UBND Phường Tân Phong (nay là Phường Tân Hưng) được tạm giao quản lý theo Quyết định số 222/QĐ-UB ngày 17/10/1997 của UBND Quận 7 để thực hiện bồi thường/ thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước theo quy định.

+ Khu định cư Phước Kiển (giai đoạn 1): (i). 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; (ii). Làm việc với UBND xã Nhà Bè, Ban BTGPMB huyện Nhà Bè đề nghị tổ chức hiệp thương bồi thường đối với hộ bà Lê Thị Nghĩ và Võ Thị Mười Một theo chính sách bồi thường hỗ trợ thêm của Công ty; và (iii). 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.

+ Khu định cư Phước Kiển (giai đoạn 2): (i). Phối hợp với UBND xã Phước Kiển (nay là xã Nhà Bè) tổ chức 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. Kết quả buổi làm việc, các hộ dân không đồng ý đơn giá hỗ trợ và không di dời, bàn giao mặt bằng. Công ty đang xây

dụng phương án khởi kiện các hộ dân này ra Tòa án có thẩm quyền; (ii). 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 CP Quốc Cường Gia Lai.

- **Công tác quản lý đất đai tại các dự án:** Trong năm 2025, (i). Công ty tiếp tục tăng cường công tác quản lý thực địa, bảo vệ, chống lấn chiếm đất đai, tài sản của Công ty; (ii). Thực hiện thu hồi các phần diện tích đất bị lấn chiếm, tổ chức thi công hàng rào bảo vệ đối với các phần đất đã thu hồi; (iii). Thực hiện công tác cắt cỏ, vệ sinh môi trường, PCCC, tuần tra giám sát và quản lý thực địa định kỳ, bảo vệ hiện trạng, chống lấn chiếm; (iv). Phối hợp với cơ quan Thi hành án tổ chức thu hồi thành công 10.162m<sup>2</sup> đất tại Khu IIA bị Công ty TNHH Sông Thanh Bình chiếm dụng trái phép gần 10 năm; (v). Tham gia hòa giải các tranh chấp, nộp đơn khởi kiện và tham gia tố tụng để thu hồi đối với các trường hợp đất đai bị lấn chiếm; (vi). Thực hiện đo đạc, lập bản vẽ, định vị, cắm cọc đối với phần diện tích đất đã bồi thường tại một số dự án.

- **Việc thực hiện nghĩa vụ đối với đất do Nhà nước trực tiếp quản lý (“nghĩa vụ đất công”):** Công ty đã đôn đốc và làm việc với UBND Phường Tân Hưng và các cơ quan chức năng có thẩm quyền để hướng dẫn các thủ tục thực hiện nghĩa vụ đất công tại dự án Khu nhà ở và nghỉ ngơi giải trí (giai đoạn 1).

- **Công tác cấp GCNQSDĐ:** Rà soát hồ sơ pháp lý liên quan đến việc cấp GCNQSDĐ cho 01 hộ dân thuộc trường hợp tái định cư tại dự án Khu nhà ở và nghỉ ngơi giải trí (giai đoạn 1).

### ***b. Công tác quy hoạch, pháp lý đầu tư dự án***

- Một số dự án UBND Thành phố chưa chấp thuận gia hạn thực hiện dự án hoặc chưa đủ hồ sơ pháp lý xin chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khiến Công ty gặp nhiều khó khăn trong thực hiện các thủ tục pháp lý và cấp GCNQSDĐ cũng như chưa thể triển khai thực hiện dự án.

Tuy nhiên, trong năm 2025 Công ty đã tiến hành các thủ tục để hoàn thiện pháp lý, bước đầu triển khai các dự án như sau: Công ty Đăng ký tham gia thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận QSDĐ hoặc đang có QSDĐ theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội (“Nghị quyết 171”) đối với khu đất phía Nam rạch Tư Ten đã bồi thường liền ranh, liền thửa và đã san lấp mặt bằng khoảng 22ha thuộc Khu định cư Phước Kiển (giai đoạn 2). Tuy nhiên, theo thông tin từ Sở Xây dựng, dự án chưa đủ điều kiện do chưa có quy hoạch 1/2000. Đối với 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.

- Công tác điều chỉnh quy hoạch chi tiết tại một số dự án chưa được thực hiện do phải chờ điều chỉnh quy hoạch chung từ cơ quan Nhà nước.

### ***c. Nguồn vốn thực hiện dự án***

Quy mô và vốn của Công ty còn nhỏ so với các Công ty trong cùng ngành kinh doanh bất động sản, nên có phần hạn chế trong việc đáp ứng các điều kiện của nhà đầu tư để thực hiện đầu tư, triển khai thực hiện các dự án có quy mô lớn.

### ***d. Các vấn đề khác***

Mặc dù Công ty đã nỗ lực thực hiện các giải pháp trong thời gian qua, tuy nhiên vẫn tồn đọng một số vấn đề vẫn chưa giải quyết như:

- Tồn đọng diện tích đất chưa bồi thường khoảng 4.134,38 m<sup>2</sup> (gồm 26 hộ dân và 01 tổ chức do UBND phường Tân Phong tạm quản lý) thuộc dự án Khu nhà ở và nghỉ ngơi giải trí (giai đoạn 1);
- Diện tích đất chưa hoàn tất bồi thường khoảng 1.216,9 m<sup>2</sup> (gồm 05 hộ dân) thuộc dự án Khu định cư Phước Kiển (giai đoạn 1);
- Diện tích đất chưa bồi thường 2.704 m<sup>2</sup> ảnh hưởng đến 08 nền tái định cư đã được cấp GCN nhưng không xây dựng được do không có đường vào thuộc dự án Khu định cư Tân Quy Đông;
- Một số dự án Công ty chưa thực hiện hoàn tất các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, chưa hoàn tất việc bàn giao cho cơ quan quản lý Nhà nước (như xây dựng trạm xử lý nước thải và nghĩa vụ xây dựng công trình công cộng, trường mầm non, tiểu học...);
- Tồn đọng về giải quyết pháp lý hợp đồng về đất đai với Ngân hàng Agribank;
- Một số tranh chấp về đất đai mà Công ty là đương sự trong vụ án chưa được giải quyết dứt điểm;
- Các vấn đề liên quan pháp lý đất ngoài ranh như Khu 19, Khu 20, Khu E, Khu dân cư Phong Phú, Khu định cư Phước Kiển (giai đoạn 1, giai đoạn 2), SADECO Plaza:
  - + Phần lớn diện tích đất ngoài ranh chưa hoàn chỉnh pháp lý; Thành phố chưa có hướng dẫn xử lý đất đai do các doanh nghiệp đã nhận chuyển nhượng khi dự án hết hiệu lực đầu tư;
  - + Hầu hết những người đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Công ty ủy quyền) đã nghỉ việc tại Công ty;
  - + Các hợp đồng chuyển nhượng đất đai trước đây không lập biên bản bàn giao đất trên thực địa, phạm vi địa bàn rộng nên đã xảy ra việc các hộ dân lấn chiếm một số khu đất mà Công ty đã mua trước đây.

- Khu định cư Phước Kiển (giai đoạn 1): 06 nền đã chuyển nhượng (năm 2003) nhưng đến nay chưa có nền giao, chưa cấp GCN 121 nền; UBND Thành phố chưa duyệt đơn giá nền tái định cư cho Trường Đại học Sài Gòn nên chưa xác định và thu hồi công nợ đối với các nền đã giao;
- Khu định cư Phước Kiển (giai đoạn 2): Chưa có nền bàn giao cho Ban Quản lý Khu Nam để bố trí cho các hộ dân tại dự án Trường Đại học Cảnh sát;
- Khu định cư An Phú Tây: Chưa thỏa thuận được phương án xử lý căn nhà V6-14 do người dân đã xây dựng theo ranh mốc do Công ty bàn giao sai; và
- Khu dân cư Sông Ông Lớn: Tồn đọng 01 nền chưa được cấp GCNQSDĐ và 28 căn nhà đã xây dựng nhưng chưa được cấp GCN quyền sở hữu nhà ở.

#### **4. Các hoạt động liên doanh, liên kết**

##### ***a. Dự án Khu dân cư Ven Sông***

Là dự án hợp tác đầu tư với Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận, để thực hiện dự án đầu tư - xây dựng và khai thác - kinh doanh Khu dân cư Ven Sông (diện tích 28ha).

Hiện nay, chưa thống nhất quyền lợi và nghĩa vụ giữa các bên liên quan đến Hợp đồng hợp tác (Khu II, III, IV). Công ty đang rà soát và làm việc với Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận về hợp đồng hợp tác kinh doanh, phụ lục hợp đồng, các biên bản thỏa thuận hợp tác đầu tư và phân chia sản phẩm.

Trong năm 2025, Công ty đã Phối hợp với cơ quan Thi hành án tổ chức thu hồi thành công 10.162m<sup>2</sup> đất tại Khu IIA bị Công ty TNHH Sông Thanh Bình chiếm dụng trái phép gần 10 năm. Hoàn thành công tác cắm cọc, lập hàng rào, lắp camera quan sát để bảo vệ, chống lấn chiếm cơ bản 10.162m<sup>2</sup> đất tại Khu IIA sau thu hồi.

##### ***b. Dự án Khu dân cư và tái định cư Long Hậu:***

Là khoản hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Long Hậu để thực hiện hợp tác đầu tư xây dựng Khu dân cư và tái định cư Long Hậu (diện tích 37ha). Công ty Cổ phần Long Hậu đã bàn giao đầy đủ 462 GCNQSDĐ theo tỷ lệ phân chia sản phẩm tại hợp đồng hợp tác. Trong năm 2025, Công ty đã kinh doanh 14 sản phẩm thuộc Dự án.

##### ***c. Khoản đầu tư tài chính tại Công ty Cổ phần Bến Thành – Mũi Né (“Muine Bay”)***

Công ty tham gia đầu tư mua 3.848.000 cổ phần tại Muine Bay, sở hữu với tỷ lệ 27,07% vốn điều lệ. Trong năm 2025, ước kết quả hoạt động kinh doanh như sau:

- + Doanh thu : 97,934 tỷ đồng, đạt 97,93% kế hoạch.
- + Lợi nhuận trước thuế : 4,055 tỷ đồng, đạt 102,6% kế hoạch.

Công ty thực hiện đầy đủ công tác quản lý, giám sát và chỉ đạo Người đại diện phần vốn thực hiện đúng và đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các quy chế, quy định có liên quan. Các báo cáo đề xuất và nội dung xin ý kiến của Người đại diện phần vốn liên quan đến hoạt động của Muine Bay được xem xét, chỉ đạo, phản hồi kịp thời và đúng thẩm quyền.

#### IV. SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2025 ĐÃ KIỂM TOÁN

BKS đã soát xét BCTC năm 2025 của Công ty được kiểm toán bởi đơn vị kiểm toán độc lập là Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam, kết quả kiểm toán đã được xác nhận theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 040/2026/BCKT-HCM.00108 ngày 27 tháng 02 năm 2026.

Căn cứ BCTC, báo cáo kiểm toán và các báo cáo liên quan, sau khi xem xét kiểm tra, BKS nhận thấy các số liệu BCTC năm 2025 phản ánh trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu về tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2025 và cho năm tài chính kết thúc 31/12/2025, ngoại trừ vấn đề ngoại trừ được kiểm toán nêu trong ý kiến kiểm toán ngày 27/02/2026. Do đó, BKS thống nhất với số liệu BCTC năm 2025 đã được kiểm toán chi tiết như sau:

**Bảng 1: Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025**

Đơn vị: Triệu VND

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm	Tăng / (giảm)	% Tăng / (giảm)	Phân tích
<b>TÀI SẢN</b>					
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>1.321.530</b>	<b>1.265.524</b>	<b>56.006</b>	<b>4,4%</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.782	5.332	14.450	271,0%	1
Đầu tư tài chính ngắn hạn	218.078	172.078	46.000	26,7%	2
Các khoản phải thu ngắn hạn	417.313	414.818	2.495	0,6%	
Hàng tồn kho	666.357	672.738	-6.381	-0,9%	
Tài sản ngắn hạn khác	-	558	-	-	
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>158.921</b>	<b>161.028</b>	<b>-2.107</b>	<b>-1,3%</b>	
Phải thu dài hạn	92.679	92.679	0	0,0%	
Tài sản cố định	9.454	9.513	-59	-0,6%	
Bất động sản đầu tư	22.876	18.907	3.969	21,0%	
Tài sản dở dang dài hạn	-	6.654	-6.654	-100%	3
Đầu tư tài chính dài hạn	33.003	31.906	1.097	3,4%	
Tài sản dài hạn khác	909	1.369	-460	-33,6%	
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>1.480.451</b>	<b>1.426.552</b>	<b>53.899</b>	<b>3,8%</b>	
<b>NGUỒN VỐN</b>					
Nợ ngắn hạn	53.269	36.052	17.217	47,8%	4
Nợ dài hạn	436.449	435.713	736	0,2%	5

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm	Tăng / (giảm)	% Tăng / (giảm)	Phân tích
Vốn chủ sở hữu	982.600	946.654	35.946	3,8%	6
Nguồn kinh phí và quỹ khác	8.133	8.133	-	0,0%	
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>1.480.451</b>	<b>1.426.552</b>	<b>53.899</b>	<b>3,8%</b>	

**Bảng 2: Các chỉ số tài chính trọng yếu**

Chỉ tiêu	2025	2024	Công thức
<b>KHẢ NĂNG THANH TOÁN</b>			
Hệ số thanh toán hiện hành (lần)	24,80	35,1	<i>TS ngắn hạn/Nợ ngắn hạn</i>
Hệ số thanh toán nhanh (lần)	12,30	16,43	<i>(Tiền &amp; các khoản tương đương tiền+khoản phải thu ngắn hạn+đầu tư tài chính ngắn hạn)/Nợ ngắn hạn</i>
Hệ số thanh toán tiền mặt (lần)	0,37	0,15	<i>Tiền &amp; các khoản tương đương tiền/Nợ ngắn hạn</i>
<b>TỶ SỐ SINH LỢI (%)</b>			
Tỷ số sinh lợi của tài sản	3,98%	3,90%	$LNST/Tổng\ TS$
Tỷ số sinh lợi trên VCSH	6,00%	5,84%	$LNST/VCSH$
<b>CƠ CẤU TÀI SẢN VÀ NGUỒN VỐN</b>			
Tài sản ngắn hạn /Tổng TS	89,27%	88,70%	
Tài sản dài hạn /Tổng TS	10,73%	11,30%	
Nợ phải trả /Tổng nguồn vốn	33,07%	33,07%	
VCSH /Tổng nguồn vốn	66,92%	66,92%	

**Phân tích các chỉ số tài chính và bảng cân đối kế toán:**

- Hệ số thanh toán hiện hành và thanh toán nhanh được đảm bảo với Nợ ngắn hạn cuối năm 2025 tăng 47,8% so với năm 2024. Do trong năm 2025 (i) Công ty đã thanh toán trước 6,62 tỷ đồng cho các khách hàng; (ii) Công ty đã nộp phần lớn thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng phát sinh trong năm và còn dư cuối năm trước.
- Tỷ suất sinh lời trên tài sản và vốn chủ sở hữu trong năm 2025 tăng nhẹ so với năm 2024 do tình hình kinh doanh tốt hơn (*doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế năm 2025 tăng lần lượt 8,4% và 6,5% so với năm 2024*).

- Trong năm 2025, cơ cấu tài sản và nguồn vốn cuối năm ổn định và theo hướng tích cực hơn so với đầu năm. Trong đó, cơ cấu Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn và Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn có sự cải thiện do Công ty đã thu xếp vốn để thanh toán các khoản nợ ngắn hạn như đề cập ở trên.

#### **A. Cơ cấu tài sản**

Tổng tài sản Công ty cuối năm 2025 đạt trên 1.480 tỷ đồng, tăng 3,8% so với cuối năm 2024, trong đó tài sản ngắn hạn chiếm tỷ trọng 89,3%, tài sản dài hạn chiếm tỷ trọng 10,7% trong cơ cấu tổng tài sản. Chi tiết:

1. Tiền và các khoản tương đương tăng 271% so với cuối năm 2024. Nguyên nhân chủ yếu do:
  - Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh *DƯƠNG* (68,27 tỷ đồng), nguyên nhân chính là tiền lãi có được từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động là 66,81 tỷ đồng, đồng thời giảm hàng tồn do đã bán hàng và tăng khoảng thuế thuế TNDN chưa nộp cuối năm.
  - Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư *ÂM* (37,23 tỷ đồng), chủ yếu do khoản tiền gửi sau khi đáo hạn và gửi thêm lớn hơn khoản tiền thu về khi đáo hạn để tận dụng lãi suất cao trong năm 2025.
  - Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính *ÂM* (16,58 tỷ đồng), đây là khoản cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông trong năm.
2. Khoản đầu tư tài chính ngắn hạn tăng 26,7% (tương ứng 46 tỷ đồng) so với năm 2024 chủ yếu là do trong năm Công ty kinh doanh hiệu quả, đã thu tiền khách hàng và thực hiện gửi tiết kiệm có kỳ hạn trên 6 tháng với lãi suất từ 5,7% – 7,9% (năm 2024: 5,2% - 6,3%).
3. Đây là chi phí sửa chữa đơn nguyên A1 – Công trình khu lưu trú công nhân và trong năm 2025 có phát sinh thêm 142 triệu đồng và đưa vào sử dụng nên đủ điều kiện kết chuyển toàn bộ chi phí sang “Bất động sản đầu tư” trong năm 2025.

#### **B. Cơ cấu nguồn vốn**

Cơ cấu nguồn vốn cuối năm 2025 được ổn định so với cuối năm 2024 như phân tích ở trên, trong đó Nợ phải trả và Vốn chủ sở hữu chiếm lần lượt 33,07% và 66,92% trong Tổng nguồn vốn. Một số biến động trong cơ cấu nguồn vốn như sau:

4. Nợ ngắn hạn cuối năm 2025 tăng 47,8% (tương đương tăng 17,21 tỷ đồng) so với cuối năm 2024, trong đó chủ yếu:
  - Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tăng 6,51 tỷ đồng do Công ty đã nộp hầu hết khoản đầu năm và phát sinh trong năm cho cơ quan Nhà nước và khoản này chủ yếu liên quan thuế TNDN chưa nộp vào cuối năm;

- Người mua trả tiền trước ngắn hạn tăng 6,404 tỷ, do nhận trước tiền của khách hàng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Dự án Khu Nhà ở nghỉ ngơi giải trí (giai đoạn 1).
- 5. Nợ dài hạn cuối năm 2025 tăng 736 triệu đồng so với cuối năm trước chủ yếu là chi phí lập dự phòng bổ sung tại dự án Khu nhà ở và nghỉ ngơi giải trí (giai đoạn 1).
- 6. Vốn chủ sở hữu tăng 35,95 tỷ (*tương đương tăng 3,8%*) so với năm 2024 do tăng lợi nhuận sau thuế thuần trong năm 2025 với giá trị 58,93 tỷ đồng, đồng thời Công ty đã trích chia cổ tức (17 tỷ đồng), trích quỹ đầu tư phát triển (32,36 tỷ đồng), trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (5,99 tỷ đồng) theo Nghị quyết số 001/NQ.25-SDC/ĐHDCD ngày 25 tháng 04 năm 2025.

**Bảng 3: Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025**

Đơn vị: Triệu VNĐ

Khoản mục	2025	2024	Tăng/ (giảm)	%tăng/ (giảm)	Phân tích
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	111.248	102.642	8.606	8,4%	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-	
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>111.248</b>	<b>102.642</b>	<b>8.606</b>	<b>8,4%</b>	<b>1</b>
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	15.812	13.014	2.798	21,5%	1
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>95.436</b>	<b>89.629</b>	<b>5.807</b>	<b>6,5%</b>	<b>1</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	10.193	9.522	671	7,0%	2
7. Chi phí tài chính	-1.098	-696	-402	57,8%	3
- Trong đó : Chi phí lãi vay	-	-	-	-	
8. Chi phí bán hàng	1.225	1.160	65	5,6%	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30.744	29.063	1.681	5,8%	4
<b>10. Lãi thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>74.758</b>	<b>69.623</b>	<b>5.135</b>	<b>7,4%</b>	
11. Thu nhập khác	225	63	162	257,1%	
12. Chi phí khác	644	95	549	577,9%	
13. Lợi nhuận khác	-418	-32	-386	1206,3%	
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>74.340</b>	<b>69.591</b>	<b>4.749</b>	<b>6,8%</b>	
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	15.462	14.067	1.395	9,9%	
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-59	170	-229	-134,7%	
<b>17. Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>58.937</b>	<b>55.354</b>	<b>3.583</b>	<b>6,5%</b>	<b>1</b>

**Bảng 4: Cơ cấu chi phí/doanh thu**

Đơn vị: Triệu VND

Khoản mục	2025	2024
Doanh thu	111.248	102.642
Lãi gộp	95.436	89.629
<i>LG/DT</i>	86%	87%
Chi phí hoạt động = (1)+(2)+(3)	30.871	29.527
<i>CPHD/DT</i>	28%	29%
+ Chi phí tài chính (1)	-1.098	-696
<i>CPTC/DT</i>	-1%	-1%
+ Chi phí bán hàng (2)	1.225	1.160
<i>CPBH/DT</i>	1%	1%
+ Chi phí quản lý doanh nghiệp (3)	30.744	29.063
<i>CPQL/DT</i>	28%	28%

Đánh giá chung: tỷ lệ lãi gộp trên doanh thu và cơ cấu chi phí hoạt động (gồm chi phí tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý) trên doanh thu trong năm 2025 không có nhiều biến động so với năm 2024. Chi tiết biến động các khoản mục như sau:

1. Trong năm 2025, tình hình kinh doanh được cải thiện tốt hơn do Công ty tiến hành ĐHĐCĐ sớm để thông qua Kế hoạch kinh doanh nên Công ty chủ động trong công tác bán hàng. Ngoài ra, chính sách lãi suất thấp của Nhà nước giúp các nhà đầu tư dễ dàng tiếp cận với nguồn vốn tín dụng có lãi suất phù hợp và nhanh chóng quyết định mua các dự án bất động sản của Công ty. Bên cạnh đó, Công ty cũng có các giải pháp hiệu quả để tiết giảm các khoản chi phí (*Chi phí hoạt động/doanh thu được giảm từ 29% năm 2024 xuống còn 28% năm 2025*). Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp năm 2025 đạt 86%, giảm 1% so với năm trước nhưng Công ty đạt và vượt hầu hết các chỉ tiêu do ĐHĐCĐ giao trong năm 2025.
2. Doanh thu hoạt động tài chính năm 2025 tăng 7% so với năm 2024, chủ yếu là do lãi suất tiền gửi trong năm tại các ngân hàng thương mại tăng đáng kể so với năm trước.

3. Chi phí tài chính trong năm chủ yếu là do khoản lập dự phòng tài chính từ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Bến Thành Mũi Né.
4. Mặc dù chi phí quản lý trong năm 2025 tăng 5,87% so với năm 2024 nhưng mức tăng này thấp hơn mức tăng 8,4% của doanh thu thuần trong năm. Tỷ trọng chi phí quản lý trên doanh thu (CPQL/DT) năm 2025 giữ ổn định so với năm 2024. Qua đây cho thấy Công ty đã kiểm soát tốt các khoản chi phí quản lý để tăng hiệu quả hoạt động trong năm. Chi tiết tỷ trọng chi phí quản lý như sau:

*Đơn vị: Triệu VNĐ*

Hạng mục chi phí	Năm 2025	Tỷ trọng	Năm 2024	Tỷ trọng
Chi phí lương và các khoản trích theo lương	20.230	65,80%	19.093	65,70%
Chi phí đồ dùng văn phòng	669	2,18%	831	2,90%
Chi phí khấu hao tài sản cố định	167	0,54%	397	1,40%
Thuế, phí và lệ phí	27	0,09%	28	0,10%
Chi phí dự phòng thôi việc	50	0,16%	2	0,01%
Chi phí dịch vụ	4.756	15,47%	4.777	16,40%
Thù lao HĐQT và BKS	1.296	4,22%	1.296	4,50%
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	3.549	11,54%	2.640	9,10%
<b>Tổng chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>30.744</b>	<b>100%</b>	<b>29.063</b>	<b>100%</b>

## V. MỘT SỐ KIẾN NGHỊ CỦA BAN KIỂM SOÁT

### 1. Về chiến lược

Công ty cần xây dựng chiến lược phát triển Công ty và chiến lược kinh doanh trung và dài hạn phù hợp với tình hình thực tế để trình ĐHĐCĐ thông qua trong thời gian tới.

### 2. Về hoạt động kinh doanh

- Tập trung công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, thương thảo, đàm phán, hiệp thương với các hộ dân và phối hợp với các cơ quan chức năng hỗ trợ, giải quyết dứt điểm các trường hợp còn tồn đọng.

- Đẩy nhanh công tác chuẩn bị dự án, triển khai thực hiện các dự án trọng tâm; tạo ra sản phẩm mới kế thừa, đủ điều kiện đưa vào khai thác kinh doanh.

- Thực hiện tốt công tác quản trị chi phí hoạt động của Công ty, đảm bảo tính minh bạch, hợp lý.

- Tập trung công tác thu hồi công nợ khách hàng, lập kế hoạch và đánh giá khả năng thu hồi công nợ.

- Thu hồi, xử lý công nợ quá hạn và đề xuất các phương án xử lý công nợ khó đòi.

- Kế hoạch bán hàng phải đảm bảo tính khả thi dựa trên cơ sở sản phẩm hiện có đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, tuân thủ trình tự, thủ tục theo quy định trong bối cảnh có nhiều thay đổi về quy định pháp luật có liên quan; đảm bảo đáp ứng nguồn vốn để đầu tư phát triển các dự án và hoạt động của Công ty, đảm bảo doanh thu, lợi nhuận và chia cổ tức cho Cổ đông.

### **3. Hoạt động đầu tư dự án**

- Đẩy mạnh công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng để tạo sản phẩm kế thừa cho Công ty;

- Pháp lý các dự án: Cần có các giải pháp hiệu quả khi làm việc với các cơ quan hữu quan để xin gia hạn các dự án đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư cho các dự án hiện hữu của Công ty;

- Tìm kiếm các dự án mới để tạo dự án kế thừa cho Công ty trong tương lai; và

- Tập trung giải quyết các vấn đề tồn đọng đối với hợp đồng hợp tác với Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận, Đất Ngân hàng Agribank, Dự án Khu dân cư Ven Sông, các vấn đề pháp lý về đất ngoài ranh,...

### **4. Về nhân sự đứng tên đất thay cho Công ty**

Đề nghị Công ty tiếp tục tập trung xử lý gấp vấn đề nhân sự đứng tên đất thay cho Công ty nhằm đảm bảo quyền và lợi ích của Công ty.

## **VI. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA BKS NĂM 2026**

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của BKS được quy định tại Điều lệ Công ty và các quy định có liên quan, BKS dự kiến kế hoạch hoạt động năm 2026 như sau:

- Giám sát, kiểm tra việc tuân thủ các quy định Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ trong hoạt động của Công ty;
- Tổ chức xem xét thư quản lý của Kiểm toán độc lập sau khi kiểm toán BCTC năm 2025, 2026 và theo dõi ý kiến phản hồi của HĐQT và Ban TGD;
- Thực hiện giám sát nội dung, tiến độ việc lập và kiểm toán BCTC năm 2026;
- Đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán BCTC năm 2026 của Công ty;
- Trình báo cáo thẩm định BCTC đã được kiểm toán năm 2026, kiểm soát tình hình hoạt động kinh doanh, công tác quản trị, điều hành của HĐQT và Ban TGD trong năm 2026 đến ĐHCĐ thường niên;

- Tham dự đầy đủ các phiên họp của HĐQT theo Thư mời họp của Chủ tịch HĐQT để giám sát hoạt động quản trị điều hành của HĐQT và TGD;
- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên và bất thường (nếu có) và các Nghị quyết của HĐQT; và
- Thực hiện các công việc khác quy định tại Điều lệ Công ty, các quy chế nội bộ và quy định pháp luật có liên quan.

Trên đây là báo cáo của BKS Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn cho năm tài chính 2025 và kế hoạch hoạt động của BKS năm tài chính 2026.

Trân trọng kính báo cáo ĐHĐCĐ./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- HĐQT, BKS;
- BTGD;
- Lưu: HĐQT, BKS, Hương (2).

**TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**



**Lưu Văn Hương**

