



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 04 năm 2026.

Số: 03/BC - KDN

**BÁO CÁO**  
**Hoạt động sản xuất kinh năm 2025 và kế hoạch năm 2026**

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

Năm 2025 là năm nền kinh tế và thị trường bất động sản tiếp tục chịu tác động của nhiều yếu tố bất lợi: thanh khoản thị trường phục hồi chậm, chi phí vốn duy trì ở mức cao, môi trường pháp lý còn nhiều vướng mắc, trong khi yêu cầu về minh bạch tài chính, quản trị rủi ro và hiệu quả sử dụng vốn ngày càng khắt khe.

Trong bối cảnh đó, Ban Điều hành đã bám sát các định hướng, nghị quyết của Hội đồng Quản trị; chủ động điều hành theo hướng thận trọng, linh hoạt; ưu tiên bảo toàn vốn, duy trì dòng tiền ổn định và tập trung khai thác hiệu quả các tài sản hiện hữu. Đồng thời, Công ty tiếp tục siết chặt kỷ luật tài chính, kiểm soát chi phí, nâng cao hiệu quả quản trị vận hành.

Nhờ sự chỉ đạo kịp thời của HĐQT và nỗ lực của tập thể Ban Điều hành, hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty đạt được kết quả tích cực, nhiều chỉ tiêu quan trọng vượt kế hoạch đề ra, đặc biệt là các chỉ tiêu về lợi nhuận và hiệu quả khai thác tài sản.

**1. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025**

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024	Năm 2025		Dự kiến KH 2026	TH 2025 /KH 2025	TH 2025/ TH 2024	KH 2026 /TH 2025
			Kế hoạch	Thực hiện				
1	2	3	4	8	9	10=8/4	11=8/3	12=9/8
<b>1</b>	<b>Tổng doanh thu</b>	<b>17.504</b>	<b>17.880</b>	<b>19.677</b>	<b>18.300</b>	<b>110%</b>	<b>112%</b>	<b>93%</b>
1.1	Kinh Doanh BĐS	2.600	2.600	2.446	2.600	94%	94%	106%
1.2	Dịch vụ BĐS	12.495	14.200	15.726	14.500	111%	126%	92%
1.3	Tài chính	1.957	1.080	1.478	1.200	137%	76%	81%
1.4	Thu nhập khác	452		27	-			
<b>2</b>	<b>Tổng chi phí</b>	<b>13.043</b>	<b>13.580</b>	<b>14.393</b>	<b>13.900</b>	<b>106%</b>	<b>110%</b>	<b>97%</b>
2.1	Giá vốn hàng bán	6.996	7.780	7.548	8.100	97%	108%	107%
2.3	Chi phí QLDN	5.934	5.800	6.168	5.800	106%	104%	94%
2.4	Chi phí tài chính	3		645	-			
2.5	Chi phí khác	110		31	-			
<b>3</b>	<b>LN trước thuế</b>	<b>4.461</b>	<b>4.300</b>	<b>5.284</b>	<b>4.400</b>	<b>123%</b>	<b>118%</b>	<b>83%</b>
<b>4</b>	<b>LN sau thuế</b>	<b>3.603</b>	<b>3.440</b>	<b>4.468</b>	<b>3.550</b>	<b>130%</b>	<b>124%</b>	<b>82%</b>

Căn cứ bảng tổng hợp chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2025, kết quả thực hiện của Công ty như sau:

- Tổng doanh thu thực hiện năm 2025 đạt 19.677 triệu đồng, hoàn thành 110% kế hoạch và tăng 12% so với năm 2024. Kết quả này phản ánh nỗ lực duy trì hoạt động ổn định trong bối cảnh thị trường còn nhiều khó khăn.

- Tổng chi phí đạt 14.393 triệu đồng, tương ứng 106% kế hoạch, tăng 10% so với năm 2024. Mức tăng chi phí được kiểm soát phù hợp với quy mô doanh thu và không làm suy giảm hiệu quả chung.

- Lợi nhuận trước thuế đạt 5.284 triệu đồng, hoàn thành 123% kế hoạch, tăng 18% so với năm 2024.

- Lợi nhuận sau thuế đạt 4.468 triệu đồng, hoàn thành 130% kế hoạch, tăng 24% so với năm 2024.

Kết quả trên cho thấy năm 2025 là năm Công ty vượt kế hoạch một cách toàn diện, đặc biệt ở chỉ tiêu lợi nhuận. Mức tăng lợi nhuận cao hơn năm trước chủ yếu từ hoạt động dịch vụ BĐS và giảm tiền thuê đất. Cho thấy hiệu quả rõ rệt trong công tác kiểm soát chi phí và tối ưu hóa hoạt động khai thác tài sản – đúng với định hướng điều hành đã được Hội đồng Quản trị thông qua.

## **2. Cơ cấu doanh thu và hiệu quả hoạt động.**

- Doanh thu kinh doanh bất động sản đạt 2.446 triệu đồng, bằng 94% kế hoạch và 94% so với năm 2024. Doanh thu mảng này duy trì ổn định nhưng chưa có sự tăng trưởng do các dự án đầu tư vẫn đang gặp vướng mắc về pháp lý, chưa đủ điều kiện triển khai theo kế hoạch.

- Doanh thu dịch vụ bất động sản đạt 15.726 triệu đồng, hoàn thành 111% kế hoạch, tăng 26% so với năm 2024. Đây tiếp tục là trụ cột doanh thu và là nguồn tạo dòng tiền ổn định, đóng vai trò quyết định trong việc đảm bảo hiệu quả tài chính của Công ty trong năm 2025.

- Doanh thu hoạt động tài chính đạt 1.478 triệu đồng, vượt 137% kế hoạch nhưng giảm so với năm 2024. Kết quả này phản ánh chủ trương điều hành thận trọng, từng bước thu hẹp các hoạt động tài chính ngắn hạn, ưu tiên an toàn vốn và thanh khoản.

- Thu nhập khác phát sinh không đáng kể, không ảnh hưởng đến kết quả hoạt động chung.

Nhìn chung, cơ cấu doanh thu năm 2025 thể hiện sự chuyển dịch theo hướng ổn định, bền vững, phù hợp với định hướng chiến lược mà Hội đồng Quản trị đã xác lập trong giai đoạn thị trường nhiều biến động.

## **3. Hoạt động đầu tư và hoàn thiện pháp lý các tài sản bất động sản**

- Đối với các lô đất 4A, 4B, 4C thuộc Khu dân cư 154ha, TP. Thủ Đức, đến nay các vướng mắc pháp lý liên quan đến chủ đầu tư hạ tầng vẫn chưa được cơ quan quản lý Nhà nước giải quyết, do đó tiến độ triển khai dự án chưa có chuyển biến so với các năm trước. Công ty đã phối hợp cùng Tổng Công ty Bến Thành đề xuất thực hiện hạ tầng kỹ thuật chính tại các lô 3D, 4B và 4C, tuy nhiên kết quả vẫn phụ thuộc vào quyết định của các cơ quan quản lý.

- Dự án hợp tác đầu tư lô số 14, Khu dân cư Bình Trung Đông – Cát Lái, Quận 2 cũng chịu ảnh hưởng chung từ các vướng mắc pháp lý của toàn khu vực, nên hiện chưa thể triển khai các bước tiếp theo.

- Về công tác hoàn thiện pháp lý các tài sản bất động sản, đối với các tài sản tại 37 Ký Con và 256–256A Bạch Đằng Công ty đã hoàn tất ký kết hợp đồng mua bán, nhận bàn giao tài sản, bên bán đã xuất hóa đơn và hồ sơ chuyển tên đã được nộp tại Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố. Hồ sơ pháp lý đối với các tài sản tại 276 và 284/24 Cô Bắc đã được nộp và đang chờ cơ quan chức năng giải quyết. Tuy nhiên, tiến độ xử lý thủ tục hành chính nhìn chung vẫn còn chậm, ảnh hưởng đến kế hoạch khai thác trong ngắn hạn.

- Công ty đã chuyển đổi phương thức khai thác Tòa nhà 37 Ký Con từ hình thức cho thuê nguyên trạng sang mô hình tự doanh.. Kết quả cho thấy phương án tự doanh mang lại hiệu quả cao hơn so với hình thức cho thuê nguyên trạng trước đây, góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản và gia tăng nguồn thu cho Công ty.

## **II. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2026**

### **1. Chỉ tiêu SXKD chủ yếu.**

- Tổng doanh thu: khoảng 18,3 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: khoảng 4,4 tỷ đồng.
- Cổ tức: 10%.

### **6.1 Nhiệm vụ và giải pháp trọng tâm**

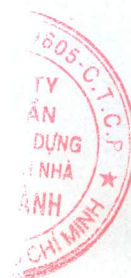
Trên cơ sở kết quả hoạt động năm 2025 và bối cảnh thị trường dự báo còn nhiều biến động trong thời gian tới, Công ty xác định các nhiệm vụ và giải pháp trọng tâm năm 2026 như sau:

- Thứ nhất, nâng cao chất lượng quản trị và vận hành doanh nghiệp, chú trọng chuẩn hóa quy trình quản lý, nâng cao chất lượng dịch vụ và tăng cường kiểm soát chi phí, qua đó giữ vững và cải thiện biên lợi nhuận trong điều kiện cạnh tranh ngày càng gia tăng.

- Thứ hai, tiếp tục tập trung khai thác hiệu quả các tài sản bất động sản hiện hữu, trong đó Tòa nhà 37 Ký Con được xác định là tài sản chiến lược tạo dòng tiền ổn định. Công ty phân đầu duy trì tỷ lệ lấp đầy bình quân trên 80%, đồng thời từng bước nâng cao giá trị khai thác thông qua chính sách giá linh hoạt và cải thiện chất lượng dịch vụ cho khách thuê.

- Thứ ba, tăng cường công tác quản lý dòng tiền và thu hồi công nợ, bảo đảm cân đối tài chính an toàn, nâng cao khả năng tự chủ về vốn và tạo nguồn lực ổn định cho hoạt động chi trả cổ tức cũng như tái đầu tư.

- Thứ tư, chủ động phối hợp và làm việc với các cơ quan chức năng nhằm tháo gỡ kịp thời các vướng mắc pháp lý liên quan đến quỹ đất và các dự án của Công ty, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của doanh nghiệp, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai kế hoạch kinh doanh trong giai đoạn tới.



- Thứ năm, nghiên cứu và lựa chọn thời điểm phù hợp để thực hiện thoái vốn hoặc tái cơ cấu một số khoản đầu tư, trên nguyên tắc bảo đảm hiệu quả, an toàn vốn và phù hợp với chiến lược tài chính chung của Công ty.

- Thứ sáu, chủ động tìm kiếm và sàng lọc các cơ hội đầu tư mới, ưu tiên các dự án có khả năng tạo dòng tiền ổn định, rủi ro được kiểm soát và phù hợp với năng lực quản trị của Công ty, nhằm từng bước đa dạng hóa nguồn thu và nâng cao tính bền vững trong dài hạn.

Trên đây là báo cáo hoạt động sản xuất năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Nhà Bến Thành.



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Phạm Đình Hân**