

BÁO CÁO
CỦA BAN KIỂM SOÁT VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2025 VÀ
KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông – Công ty Cổ Phần Đầu tư Xây dựng Kinh
Doanh Nhà Bến Thành (Công ty Coresco)**

Căn cứ:

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Nhà Bến Thành, được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021 thông qua ngày 18/10/2021,
- Căn cứ Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Nhà Bến Thành, được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021 thông qua ngày 18/10/2021,
- Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/ 04/ 2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025;
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty Coresco đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt.

Ban Kiểm soát báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên về kết quả hoạt động năm 2025 và Kế hoạch hoạt động năm 2026 như sau:

I. Hoạt động của Ban Kiểm soát (BKS):

Năm 2025, Ban Kiểm soát hoạt động gồm có 03 thành viên với tổng mức thù lao hoạt động là 142.000.000 đồng, cụ thể như sau:

STT	Họ tên	Chức vụ	Thù lao (đồng)
1	Bà Đặng Kim Dung	Trưởng BKS	50.000.000
2	Ông Lê Hữu Sơn	Thành viên BKS	46.000.000
3	Bà Trương Thị Thanh Luân	Thành viên BKS	46.000.000
TỔNG CỘNG			142.000.000

Trong quá trình hoạt động, Ban Kiểm soát đã được Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các bộ phận chức năng tại Công ty tạo điều kiện thuận lợi trong công tác kiểm tra, giám sát. Hoạt động của Ban Kiểm soát tập trung những nội dung sau:

- Giám sát hoạt động Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông 2025.
- Kiểm tra tình hình hoạt động và thẩm định báo cáo tài chính định kỳ, kiểm tra tính tuân thủ các chuẩn mực kế toán và chế độ tài chính hiện hành trong công tác hạch toán kế toán.
- Kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các quy định nội bộ.
- Tham dự đầy đủ các buổi họp Hội đồng quản trị, tham gia đóng góp ý kiến về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

1. Giám sát việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) và các Quyết định của Hội đồng quản trị (HĐQT):

1.1 Kết quả thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông:

- Việc thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch năm 2025 đã được ĐHCĐ thông qua:

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2025	THỰC HIỆN 2025	TH 2025/ KH 2025
1	Tổng doanh thu	17.880	19.677	110,05%
2	Lợi nhuận trước thuế	4.300	5.284	122,88%

- Công ty đã thực hiện việc phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024 theo đúng Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/ 04/ 2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 (ĐHĐCĐ 2025).
- HĐQT đã chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt là đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty và giao cho Tổng Giám đốc đàm phán, ký hợp đồng với đơn vị kiểm toán được chọn theo đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ 2025.
- Công ty đã thực hiện chi thù lao cho thành viên HĐQT và BKS theo đúng mức thù lao được thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ 2025.
- Ban Kiểm soát đã tham dự đầy đủ các buổi họp Hội đồng Quản trị.

1.2 Việc ban hành và thực hiện Nghị quyết của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị của Công ty đã thực hiện 03 cuộc họp trực tiếp nhằm thảo luận và quyết nghị các nội dung sau:

Stt	Ký hiệu văn bản	Thời gian ban hành	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/NQ - HĐQT	14/01/2025	Về việc : <ul style="list-style-type: none"> - Thống nhất kết quả kinh doanh năm 2024. - Thống nhất quyết toán quỹ lương 2024, đề xuất quỹ lương 2025. - Thống nhất chi phí hoạt động HĐQT, BKS - Thống nhất việc Công ty tiếp tục cho vay tài chính ngắn hạn với lãi suất 10%/ năm. 	100%
2	02/NQ_HĐQT	14/01/2025	V/v: thống nhất chốt danh sách cổ đông và thời gian tổ chức ĐHĐCĐ năm 2025	100%

3	03/NQ_HĐQT	02/10/2025	V/v: thống nhất chốt ds cổ đông chi cổ tức đợt 1 tỷ lệ 10%	100%
4	04/NQ-HĐQT	02/10/2025	V/v: Thông qua kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025	100%
5	05/NQ_HĐQT	02/10/2025	V/v: thống nhất về việc thanh toán phần tiền còn lại 200trđ chưa thanh toán của nhà số 256-256A Bạch Đằng cho Cty Cp Nosafod & giữ lại ts trên để khai thác kinh doanh	100%
6	06/NQ_HĐQT	02/10/2025	Về việc chọn Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn Chuẩn Việt-VIETVALUES thực hiện báo cáo kiểm toán 2025	100%

- Hội đồng quản trị và Ban điều hành đã bám sát, thực hiện đúng Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 đã ban hành.
- Việc thảo luận, lấy ý kiến và quyết nghị của HĐQT được thực hiện đúng theo quy định pháp luật và điều lệ của Công ty.
- Duy trì tổ chức các cuộc họp định kỳ và đột xuất giữa các thành viên HĐQT, BĐH, BKS, cán bộ chủ chốt của công ty nhằm kịp thời thông qua các Nghị quyết, chủ trương về quản lý, chỉ đạo kịp thời đáp ứng tiến độ sản xuất kinh doanh. Đồng thời cung cấp đầy đủ các thông tin báo cáo và các dữ liệu có liên quan để BKS thực hiện nhiệm vụ.

2. Kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính năm 2025

2.1 Kết quả hoạt động kinh doanh:

Đơn vị tính: Triệu đồng

CHỈ TIÊU	KH 2025	TH 2025	TH 2024	TH 2025/ KH 2025	TH 2025/ TH 2024
A- Tổng DT và TN khác	17.880	19.677	17.504	110%	112%
B- Tổng chi phí HĐKD	13.580	14.393	13.043	106%	111%
C- Lợi nhuận trước thuế	4.300	5.284	4.460	123%	118%

D- Lợi nhuận sau thuế	3.440	4.316	3.603	125%	120%
E-Lãi cơ bản/cổ phiếu		804	636		

Nhận xét:

- Doanh thu

Tổng doanh thu kinh doanh năm 2025 đạt 19,677 tỷ đồng tăng 12% so với thực hiện năm 2024 (năm 2024 tổng doanh thu 17,880 tỷ đồng) và vượt 10% so với kế hoạch năm 2025, trong đó:

- Dịch vụ BĐS: Doanh thu trong năm 2025 đạt 18,172 tỷ đồng tăng 20% so với thực hiện năm 2024, và vượt 8% so với kế hoạch.
- Hoạt động tài chính: Lãi tiền gửi năm 2025 đạt 1,477 tỷ đồng, giảm 24,5% so với thực hiện năm 2024, vượt 36,7% so với kế hoạch

- Lợi nhuận trước thuế:

Tổng lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2025 đạt 5,284 tỷ đồng, tăng 18% so với thực hiện năm 2024 và vượt 23% so với kế hoạch, nguyên nhân chủ yếu từ việc Công ty được giảm tiền thuê đất của năm 2024 và 2025 theo quyết định của Nhà nước.

2.2 Tình hình tài chính và cơ cấu tài sản, nguồn vốn tại 31/12/2025:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	ĐVT	Năm 2024	Năm 2025	Tăng/ giảm
A	Tổng tài sản	Tr. đ	169.208	168.940	(268)
01	Tài sản ngắn hạn	Tr. đ	117.994	119.348	1.354
02	Tài sản dài hạn	Tr. đ	51.214	49.591	(1.623)
B	Tổng nguồn vốn	Tr. đ	169.208	168.940	(268)
01	Nợ phải trả	Tr. đ	85.778	91.102	5.324
02	Vốn chủ sở hữu	Tr. đ	83.430	77.838	(5.592)
	Trong đó: - VĐL	Tr. đ	52,000	52,000	
	-LN chưa phân phối	Tr. đ	20.833	15.240	

Nhận xét:

Tổng tài sản và nguồn vốn của Công ty đến 31/12/2025 là 168,940 tỷ đồng, giảm 268 triệu đồng so với đầu năm.

a. Về tài sản:

- Tài sản ngắn hạn cuối kỳ 119,348 tỷ đồng chiếm tỷ trọng 70,6% tổng tài sản trong đó chủ yếu là khoản phải thu khách hàng 73,884 tỷ đồng chiếm tỷ trọng 61,9% tài sản ngắn hạn, hàng tồn kho dở dang của các dự án là 30,051 tỷ đồng chiếm tỷ trọng 25,2% tài sản ngắn hạn.
- Tài sản dài hạn cuối kỳ 49,591 tỷ đồng chiếm tỷ trọng 29,4% tổng tài sản chủ yếu ở khoản bất động sản đầu tư (23,781 tỷ đồng) và chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại dự án 284 Cô Bắc (7,240 tỷ đồng) đã tạm ngưng đầu tư chờ bán. Đến cuối kỳ khoản đầu tư tài chính dài hạn giảm 639 triệu đồng do doanh nghiệp trích dự phòng khoản đầu tư tại CTCP Kỹ Thuật XD Phú Nhuận.

b. Về nguồn vốn:

- Nợ phải trả cuối kỳ là 91,102 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 53,92% tổng tài sản, chủ yếu là chi phí trích trước: 57.788 triệu đồng, chiếm tỷ trọng 63,43%/ nợ phải trả của Dự án nhà ở Bình Trưng Đông, Cát Lái.
- Vốn chủ sở hữu cuối kỳ là 77,837 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 46,08%/tổng tài sản. Trong đó, lợi nhuận lũy kế chưa phân phối đến ngày 31/12/2025 là 15,240 tỷ đồng

Hiện nay, Công ty vẫn còn một số rủi ro có thể dẫn đến tranh chấp pháp lý, tổn thất tài chính do các tồn tại này kéo dài nhiều năm, nhưng chậm được khắc phục như:

- Rủi ro về nợ phải thu khách hàng từ việc chuyển nhượng đất nền lô A, B, C tại dự án nhà ở Bình Trưng Đông, Cát Lái: đến cuối năm 2025 chiếm tỷ trọng trên 97%/tổng nợ phải thu khách hàng: Dự án chưa đầu tư hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng và còn nhiều vướng mắc về thủ tục pháp lý theo các quy định hiện hành.
- Nợ phải thu khó đòi của Công ty TNHH XNK DV TM XD Hoàng Hùng: Dư nợ cuối năm 2025 là 1,340 tỷ đồng (DT cho thuê nhà 256-256A Bạch Đằng, Q. Bình Thạnh). Ngày 26/1/2026 Cục quản lý thi hành án dân sự TP.HCM đã có QĐ số 44614/QĐ-THADS đối với Công ty Hoàng Hùng, theo đó Công ty Hoàng Hùng phải trả hết số tiền nợ và lãi phát sinh cho đến khi thi hành án xong.
- Khoản nợ ứng trước 10 tỷ đồng của Công ty TNHH Đầu tư Vương Thanh ROYAL BLUE, về việc nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn tại Công ty TNHH Bến Thành

Lam sơn, với giá chuyển nhượng là 20 tỷ đồng. Tuy nhiên, từ năm 2019, UBND TP.HCM đã có quyết định thu hồi dự án treo số 09 Công trường Lam Sơn.

Ngoài các lưu ý trên; Công ty đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán hiện hành trong việc hạch toán và lập Báo cáo tài chính.

II. Nhận xét và kiến nghị:

Trong năm 2025, các hoạt động của Công ty tuân thủ Quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Nghị Quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Qua thẩm định báo cáo tài chính của Công ty được thực hiện kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn Chuẩn Việt, BKS cho rằng tình hình tài chính của công ty CP ĐT XD Nhà Bến Thành ở trạng thái lành mạnh. Bên cạnh đó, Ban Kiểm soát lưu ý Công ty một số vấn đề sau:

- Thực hiện tốt công tác chăm sóc khách hàng để duy trì khách hàng hiện tại ổn định nguồn thu.
- Tập trung và thực hiện hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến các dự án ((Thủ tục chuyển đổi tên chủ sở hữu tài sản đối với Nhà 37 Ký Con và Nhà 256 - 256A Bạch Đằng; Thủ tục pháp lý liên quan đến lô A,B,C nhà ở Bình Trưng Đông, Cát Lái).
- Có biện pháp quyết liệt hơn trong việc thu hồi khoản nợ quá hạn của Công ty TNHH XNK DV TM XD Hoàng Hùng.
- Thực hiện công tác đối chiếu xác nhận công nợ định kỳ, đảm bảo đầy đủ cơ sở pháp lý đối với các khoản công nợ tránh rủi ro trong công tác thu nợ.
- Ban điều hành cần quản trị tốt các khoản chi phí hoạt động kinh doanh, đảm bảo các khoản chi phí là hợp lý, hợp lệ và tiết kiệm.
- Tiếp tục cân đối nhu cầu dòng tiền, lựa chọn kỳ hạn tiền gửi phù hợp nhằm đảm bảo lãi tiền gửi thu được ở mức tối ưu nhất.
- Rà soát để bổ sung, sửa đổi các quy chế trong quản trị điều hành công ty phù hợp các quy định hiện hành, sớm soạn thảo và trình ban hành Quy chế quản lý nợ trong năm 2026 nhằm hạn chế thấp nhất rủi ro phát sinh nợ khó đòi.
- Bám sát và thực hiện hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông năm 2026 giao.

III. Kế hoạch hoạt động của Ban Kiểm Soát năm 2026

Trong năm 2026, Ban Kiểm soát tiếp tục thực hiện đúng quyền hạn và trách nhiệm của Ban Kiểm soát theo qui định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của BKS với nhiệm vụ cụ thể như sau:

- Thường xuyên giám sát việc chấp hành điều lệ công ty, pháp luật nhà nước, giám sát tình hình thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, quyết định của HĐQT, các quy chế, quy trình nội bộ của công ty.
- Kiểm tra, giám sát tình hình triển khai thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2026.
- Thẩm định báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo tài chính, báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT. Phân tích đánh giá tình hình tài chính, tình hình quản lý, sử dụng vốn, hiệu quả hoạt động của BĐH.
- Theo dõi, kiểm tra và giám sát việc tổ chức thu hồi, xử lý nợ khó đòi; quá trình triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, mua sắm, sửa chữa, bảo trì.

Trên đây là báo cáo tình hình hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua.

Trân trọng.

TM. BAN KIỂM SOÁT

Trưởng Ban

Nơi nhận:

- Như trên
- Thành viên HĐQT
- Ban Tổng Giám đốc
- Thành viên BKS
- Lưu



Đặng Kim Dung