



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BẮC TRUNG NAM
BAC TRUNG NAM HOUSING DEVELOPMENT JOINTSTOCK COMPANY

778K/17 Nguyễn Kiệm, Phường Đức Nhuận, TP.HCM
Điện thoại: 028-62943301, 028-62943302 Fax: 028-62943303
Website: bactrungnam.com.vn; Email: bactrungnam@bactrungnam.com.vn

Tp. HCM, ngày 15 tháng 06 năm 2026

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ của Ban Kiểm Soát Công ty CP Phát Triển Nhà Bắc Trung Nam được quy định tại Điều 36 và 37 Điều lệ hiện hành Công ty;
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty CP Phát Triển Nhà Bắc Trung Nam đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS);

Ban Kiểm soát Công ty báo cáo Đại hội đồng cổ đông về kết quả kiểm tra, giám sát hoạt động của Công ty trong năm tài chính 2025 như sau:

A. Hoạt động của Ban Kiểm soát:

Với chức năng, nhiệm vụ được Đại hội đồng cổ đông giao, trong năm 2025 Ban kiểm soát đã xem xét các báo cáo về tình hình hoạt động, thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh và báo cáo tài chính của Công ty; kiểm soát việc thực hiện kế hoạch phân phối lợi nhuận, bảo toàn vốn của công ty và việc thực hiện các chính sách thuế, kế toán ... theo quy định của nhà nước.

B. Kết quả giám sát tình hình hoạt động và tình hình tài chính của Công ty.

Năm 2025, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc cùng tập thể CBCNV công ty CP Phát triển Nhà Bắc Trung Nam đã thực hiện sản xuất kinh doanh theo kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Kết quả thực hiện như sau:

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025:

Chỉ tiêu	Kế hoạch (triệu đồng)	Thực hiện (triệu đồng)	% hoàn thành kế hoạch	% so với 2024
Doanh thu	9.200	2.414	26,24%	84,88%
Lợi nhuận sau thuế	(2.266)	(2.371)	104,63 %	85,72%

Cụ thể như sau:

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Năm 2025	Năm 2024	Tăng (giảm)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.414.827.721	2.844.558.100	(429.730.379)
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	51.374.377	(51.374.377)
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.414.827.721	2.793.183.723	(378.356.002)
4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	2.258.640.776	2.821.990.283	(563.349.507)

5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	156.186.945	(28.806.560)	184.993.505
6. Doanh thu hoạt động tài chính	639.486	623.808	15.678
7. Chi phí tài chính	1.036.011.402	977.671.498	58.339.904
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	1.036.011.402	977.671.498	58.339.904
8. Chi phí bán hàng	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	1.559.639.188	1.703.754.523	(144.115.335)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(2.438.824.159)	(2.709.608.773)	270.784.614
11. Thu nhập khác	70.000.000	20.000.000	50.000.000
12. Chi phí khác	2.284.482	76.533.789	(74.249.307)
13. Lợi nhuận khác	67.715.518	(56.533.789)	124.249.307
14. Lợi nhuận trước thuế TNDN	(2.371.108.641)	(2.766.142.562)	395.033.921
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	(2.371.108.641)	(2.766.142.562)	395.033.921
18. Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	(474)	(553)	79

2. Tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025:

TÀI SẢN	Số cuối năm	Số đầu năm	Tăng (giảm)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	56.718.757.002	56.404.032.794	314.724.208
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	850.683.255	606.326.694	244.356.561
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	34.962.887.000	36.205.960.896	(1.243.073.896)
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	26.187.131.670	27.398.571.459	(1.211.439.789)
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	2.844.646.130	2.844.646.130	-
3. Phải thu ngắn hạn khác	7.301.608.200	7.333.242.307	(31.634.107)
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.370.499.000)	(1.370.499.000)	-
III. Hàng tồn kho	20.859.787.201	19.522.649.754	1.337.137.447
1. Hàng tồn kho	20.859.787.201	19.522.649.754	1.337.137.447
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-	-
IV. Tài sản ngắn hạn khác	45.399.546	69.095.450	(23.695.904)
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	-	39.793.911	(39.793.911)
2. Thuế GTGT được khấu trừ	45.399.546	29.301.539	16.098.007
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	-	-	-

B. TÀI SẢN DÀI HẠN	51.071.518.510	51.233.402.220	(161.883.710)
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	13.436.000	13.436.000	-
1. Phải thu dài hạn khác	13.436.000	13.436.000	-
<i>II. Tài sản cố định</i>	386.618.306	508.708.310	(122.090.004)
1. Tài sản cố định hữu hình	386.618.306	508.708.310	(122.090.004)
Nguyên giá	2.117.908.430	2.117.908.430	-
Giá trị hao mòn lũy kế	(1.731.290.124)	(1.609.200.120)	(122.090.004)
<i>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	50.640.960.268	50.640.960.268	-
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	50.640.960.268	50.640.960.268	-
<i>IV. Tài sản dài hạn khác</i>	30.503.936	70.297.642	(39.793.706)
1. Chi phí trả trước dài hạn	30.503.936	70.297.642	(39.793.706)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	107.790.275.512	107.637.435.014	152.840.498

<i>NGUỒN VỐN</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Tăng (giảm)</i>
A. NỢ PHẢI TRẢ	50.460.116.682	47.936.167.543	2.523.949.139
<i>I. Nợ ngắn hạn</i>	48.460.116.682	45.936.167.543	2.523.949.139
1. Phải trả người bán ngắn hạn	1.316.010.239	1.493.010.239	(177.000.000)
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	25.292.234.096	23.506.083.469	1.786.150.627
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	2.250.589.252	2.252.698.377	(2.109.125)
4. Phải trả người lao động	2	175.090.102	(175.090.100)
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	3.156.937.612	2.287.708.054	869.229.558
6. Phải trả ngắn hạn khác	7.436.017.931	7.067.624.308	368.393.623
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	9.008.327.550	9.153.952.994	(145.625.444)
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-
<i>II. Nợ dài hạn</i>	2.000.000.000	2.000.000.000	-
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	2.000.000.000	2.000.000.000	-

B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	57.330.158.830	59.701.267.471	(2.371.108.641)
I. Vốn chủ sở hữu	57.330.158.830	59.701.267.471	(2.371.108.641)
1. Vốn góp của chủ sở hữu	50.000.000.000	50.000.000.000	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	7.500.000.000	7.500.000.000	-
3. Quỹ đầu tư phát triển	1.545.170.488	1.545.170.488	-
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	479.902.080	479.902.080	-
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(2.194.913.738)	176.194.903	(2.371.108.641)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	176.194.903	2.942.337.465	(2.766.142.562)
- LNST chưa phân phối kỳ này	(2.371.108.641)	(2.766.142.562)	395.033.921
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	107.790.275.512	107.637.435.014	152.840.498

Từ các chỉ tiêu trên Ban kiểm soát có nhận xét như sau:

1. Về tình hình sản xuất kinh doanh:

Năm 2025, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chưa đạt kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Doanh thu thực hiện đạt **2.414.827.721 đồng**, tương đương 26,24% kế hoạch năm và bằng 84,88% so với năm 2024.

Công ty ghi nhận lỗ sau thuế **2.371.108.641 đồng**, vượt mức lỗ kế hoạch 104,63%. Tuy nhiên, so với năm 2024, mức lỗ đã giảm **395.033.921 đồng** cho thấy kết quả hoạt động kinh doanh có sự cải thiện nhất định.

2. Về tình hình tài chính đến 31/12/2025:

- Tổng tài sản của Công ty đạt: **107.790.275.512** đồng, tăng **152.840.498** đồng so với đầu năm.
- Các khoản phải thu ngắn hạn giảm: **1.243.073.896** đồng so với đầu năm, nợ phải trả tăng: **2.523.949.139** đồng.
- Vốn chủ sở hữu giảm **2.371.108.641** đồng do Công ty tiếp tục ghi nhận lỗ trong năm.
- Tỷ lệ nợ phải trả trên tổng tài sản là 46,81% tăng 2,28% so với đầu năm, cho thấy mức độ sử dụng nguồn vốn vay và các khoản nợ phải trả có xu hướng tăng.
- Tỷ lệ vốn chủ sở hữu/Tổng tài sản chiếm 53,19% cho thấy cơ cấu nguồn vốn của Công ty vẫn duy trì ở mức tương đối an toàn.

3. Về khả năng thanh toán:

Hệ số tổng tài sản trên nợ phải trả đạt 2,14 lần. Ban Kiểm soát nhận thấy Công ty vẫn duy trì khả năng đáp ứng các nghĩa vụ nợ đến hạn tại thời điểm 31/12/2025.

4. Về tỷ suất lợi nhuận:

- Do Công ty tiếp tục phát sinh lỗ trong năm nên các chỉ tiêu sinh lời đều ở mức âm:

- + Tỷ suất lợi nhuận trên vốn điều lệ: - 4,74%.
- + Tỷ suất sinh lời trên tổng tài sản (ROA): - 2,20%.
- + Tỷ suất sinh lời trên vốn chủ sở hữu (ROE): - 4,14%.
- + Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu: - 95,40%.
- + Lỗ cơ bản trên cổ phiếu là 474 đồng/cổ phần, giảm mức lỗ **79 đồng/cổ phần** so với năm 2024 (lỗ 553 đồng/cổ phần).

C. Kết luận và kiến nghị:

- Qua công tác kiểm tra, giám sát và căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS), Ban Kiểm soát nhận thấy Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện công tác quản lý, điều hành Công ty theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- Ban Kiểm soát thống nhất với các ý kiến của đơn vị kiểm toán độc lập về Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty.
- Ban Kiểm soát kiến nghị một số vấn đề cụ thể như sau:
 1. Đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án đang triển khai và tăng cường công tác thu hồi công nợ.
 2. Tăng cường kiểm soát hiệu quả các khoản đầu tư liên doanh, liên kết; thường xuyên đánh giá tình hình tài chính của các đơn vị nhận vốn đầu tư.
 3. Chủ động tìm kiếm các dự án có hiệu quả và đầy đủ cơ sở pháp lý nhằm cải thiện doanh thu, lợi nhuận trong các năm tiếp theo.

Trên đây là Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2025 trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét, thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn Quý cổ đông.

TM. BAN KIỂM SOÁT

TRƯỞNG BAN



LÊ THỊ THU HẢO