

Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành khuyến cáo các nhà đầu tư nên đọc kỹ các thông tin trong tài liệu này và Quy chế chào bán cạnh tranh trước khi tham dự chào mua. Nhà đầu tư có trách nhiệm nghiên cứu Bản công bố thông tin này, đồng thời tìm hiểu, đánh giá các thông tin về doanh nghiệp và chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

VỀ VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN CỦA CTCP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ BẾN THÀNH ĐẦU TƯ TẠI CTCP DU LỊCH BẾN THÀNH – NON NƯỚC



Bản công bố thông tin này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ BẾN THÀNH

Số 2 – 4 Lưu Văn Lang, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại : (84 - 28) 38 223 390

Fax: (84 - 28) 38 291 389

CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH BẾN THÀNH – NON NƯỚC

Số 21 Trường Sa, Phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng

Điện thoại : 0236 3961 777

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT – CN HỒ CHÍ MINH

Tầng 8, Tòa nhà Bảo Việt, số 233 Đồng Khởi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh

Tháng 12 năm 2025

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Về việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành tại Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành - Non Nước thông qua chào bán cạnh tranh

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020.
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành - Non Nước (BTNN).
- Căn cứ Quyết định số 19/QĐ-HĐQT ngày 22/10/2025 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành.
- Căn cứ Quyết định số 21/QĐ- HĐQT ngày 27/11/2025 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành.
- Phương thức chào bán vốn cổ phần: chào bán cho dưới 100 nhà đầu tư có sự cạnh tranh về giá.
- Thông tin về vốn cổ phần chào bán:
 - + Tên Công ty: Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành - Non Nước (BTNN)
 - + Giá khởi điểm chào bán: **93.186.000.000 đồng/lô cổ phần**
 - + Số lượng lô cổ phần chào bán: 01 lô cổ phần (tương ứng với 3.882.750 cổ phần)

MỤC LỤC

I. TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN	4
1. Tổ chức chào bán	4
2. Tổ chức thực hiện chào bán	4
II. CÁC KHÁI NIỆM	4
III. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC CHÀO BÁN	5
1. Tên chủ sở hữu vốn chuyên nhượng	5
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	5
3. Mối quan hệ với tổ chức có cổ phần được thoái vốn	6
4. Phần vốn sở hữu tại Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành - Non Nước	6
5. Tỷ lệ vốn cổ phần chào bán/ vốn điều lệ	6
6. Tỷ lệ vốn cổ phần chào bán/vốn cổ phần đang sở hữu	6
7. Tỷ lệ sở hữu vốn cổ phần dự kiến sau khi thoái vốn	6
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH BẾN THÀNH - NON NƯỚC	7
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	7
2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Công ty	8
3. Cơ cấu thành viên góp vốn của Công ty tại ngày 30/09/2025	11
4. Danh sách Công ty mẹ và các Công ty con, công ty liên kết của Tổ chức có phần vốn được chào bán	12
5. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến 30/09/2025	12
6. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	15
7. Tình hình tài sản của Công ty	16
8. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo	17
9. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của BTNN	18
10. Các thông tin - các tranh chấp kiện tụng liên quan tới BTNN mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần khi chào bán	19
V. THÔNG TIN VỀ PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN	19

1. Tên cổ phần	19
2. Tổng số vốn cổ phần dự kiến thoái	19
3. Loại cổ phần	19
4. Mệnh giá.....	19
5. Giá khởi điểm	19
6. Phương pháp tính giá	19
7. Phương thức chuyển nhượng vốn	19
8. Tổ chức thực hiện chào bán	20
9. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn	20
10. Đăng ký mua	20
11. Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến.....	20
12. Về các quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài	20
13. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng.....	20
14. Các loại thuế có liên quan	21
15. Các thông tin khác theo quy định của pháp luật phải công khai khi thực hiện chuyển nhượng vốn.....	21
VI. CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN	21
1. Tổ chức thực hiện chào bán	21
2. Tổ chức thẩm định giá.....	21
3. Tổ chức kiểm toán.....	22
VII. BÁO CÁO CỦA CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG VỀ NỘI DUNG CÁC THÔNG TIN CÓ LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC NÀY	22

I. TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

1. Tổ chức chào bán

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ BẾN THÀNH

Bà Nguyễn Việt Hòa Chức vụ: Tổng Giám đốc

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành - Non Nước cung cấp là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

2. Tổ chức thực hiện chào bán

CTCP CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT – CHI NHÁNH HỒ CHÍ MINH

Ông Nguyễn Văn Khánh Chức vụ: Giám đốc Tư vấn Tài chính Doanh nghiệp phụ trách Khu vực Phía Nam

(Theo Giấy ủy quyền số 09/2025/UQ-BVSC do ông Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt ký ngày ngày 02/01/2025)

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ chào bán vốn cổ phần do Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt - Chi nhánh Hồ Chí Minh tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng dịch vụ tư vấn tổ chức chào bán cạnh tranh cổ phần do Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành sở hữu tại Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành - Non Nước. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản công bố thông tin này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành và Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành - Non Nước cung cấp.

II. CÁC KHÁI NIỆM

Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản công bố thông tin này có nội dung như sau:

- + **BTT:** Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành.
- + **Tổ chức chào bán:** Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành.
- + **BVSC:** Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt - Chi nhánh Hồ Chí Minh.
- + **ĐHĐCĐ:** Đại hội đồng cổ đông.
- + **HĐQT:** Hội đồng quản trị.
- + **BKS:** Ban kiểm soát.

- + BCTC: Báo cáo tài chính.
- + Công ty: Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành - Non Nước.
- + Tổ chức có phần vốn được chào bán: Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành - Non Nước.
- + BTNN: Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành - Non Nước.

Những từ, thuật ngữ khác (nếu có) sẽ được hiểu như quy định trong Luật Doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

III. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC CHÀO BÁN

1. Tên chủ sở hữu vốn chuyển nhượng

Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ BẾN THÀNH**

Trụ sở chính: 2 – 4 Lưu Văn Lang, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84 - 28) 38 223 390

Fax: (84 - 28) 38 291 389

Website: <https://benthanhtsc.com/>

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301164065 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 21/04/2004, và do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 26 ngày 18/07/2025.

Vốn điều lệ: 135.000.000.000 đồng

Lĩnh vực kinh doanh:

- + Kinh doanh thương mại: Hàng may mặc, hàng lưu niệm, vali, túi xách...
- + Kinh doanh dịch vụ: Cho thuê văn phòng, mặt bằng bán lẻ, khách sạn...
- + Đầu tư tài chính: Đầu tư tài chính vào các ngành có liên quan đến hoạt động của Công ty; Hợp tác đầu tư trong các lĩnh vực du lịch, khách sạn, trung tâm thương mại, nhà xưởng...

2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành được thành lập ngày 21/04/2004 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0301164065, tiền thân là Công ty Thương mại Tổng hợp Bến Thành, một doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Tổng Công ty Bến Thành.

Năm 1992, Công ty Thương mại Tổng hợp Bến Thành được thành lập theo quyết định số 22/QĐ-UB ngày 29/09/1992 trên cơ sở sáp nhập 3 đơn vị thương nghiệp quốc doanh: Công ty Thương nghiệp Tổng hợp Quận 1, Công ty Thương nghiệp Tổng hợp chợ Bến Thành, Công ty Thương nghiệp Tổng hợp chợ Dân Sinh.

Năm 1997, Công ty Thương mại Tổng hợp Bến Thành trở thành đơn vị thành viên của Tổng Công ty Bến Thành theo quyết định số 7448/QĐ-UB-KT ngày 26/12/1997 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 16/12/2003, UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định số 5435/QĐ-UB chuyển Công ty Thương mại Tổng hợp Bến Thành thành Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành hoạch toán kinh tế độc lập.

Ngày 21/04/2004, Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành chính thức đi vào hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002274 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/04/2004.

Các lĩnh vực hoạt động của Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành là: Dịch vụ thương mại, Dịch vụ bất động sản, Đầu tư tài chính; trong đó dịch vụ bán lẻ tại chợ Bến Thành – chợ Dân Sinh, nhập khẩu tổng hợp các ngành hàng, xây dựng và khai thác khách sạn – văn phòng cho thuê là những lĩnh vực mũi nhọn của Công ty.

Năm 2007, Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành đủ điều kiện trở thành công ty đại chúng và chính thức đăng ký với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước vào tháng 06/2007.

Ngày 14/04/2010, Công ty niêm yết cổ phiếu lần đầu trên sàn giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Mối quan hệ với tổ chức có cổ phần được thoái vốn

Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành là cổ đông lớn của Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành - Non Nước (BTNN).

4. Phần vốn sở hữu tại Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành - Non Nước

Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành sở hữu 17,28% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành - Non Nước (BTNN).

5. Tỷ lệ vốn cổ phần chào bán/ vốn điều lệ

Tỷ lệ vốn cổ phần chào bán/ vốn điều lệ là 17,28%.

6. Tỷ lệ vốn cổ phần chào bán/vốn cổ phần đang sở hữu

Tỷ lệ vốn cổ phần chào bán/vốn cổ phần đang sở hữu là 100%.

7. Tỷ lệ sở hữu vốn cổ phần dự kiến sau khi thoái vốn

Tỷ lệ sở hữu vốn cổ phần dự kiến sau khi thoái vốn là 0%.

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH BẾN THÀNH - NON NƯỚC

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

a. Giới thiệu chung

Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH BẾN THÀNH - NON NƯỚC**

Tên tiếng Anh: **BEN THANH – NON NUOC RESORT CORPORATION**

Trụ sở chính: Số 21 Trường Sa, Phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng

Điện thoại: 0236 3961 777

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Số 0400403042 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 10/09/2007 và do Sở Tài chính Thành phố Đà Nẵng cấp thay đổi lần thứ 20 ngày 09/09/2025.

Vốn điều lệ: 224.750.000.000 đồng (*Hai trăm hai mươi bốn tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng*)

Hoạt động kinh doanh chính: Dịch vụ lưu trú tại Sandy Beach Resort - 21 Trường Sa, Phường Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng và các dịch vụ khác đi kèm (F&B, dịch vụ đưa đón khách, cắm trại, giải trí, dã ngoại, xông hơi, mát xa, karaoke, câu lạc bộ sức khỏe, âm nhạc, phòng chăm sóc sắc đẹp, cho thuê phòng hội thảo, hội họp, diễn đàn, hội nghị, thu đổi ngoại tệ).

b. Tóm tắt quá trình hình thành, phát triển

BTNN trải qua nhiều giai đoạn chuyển đổi về mô hình sở hữu, quản lý và chiến lược đầu tư. Các cột mốc quan trọng phản ánh sự năng động, khả năng thích ứng với thị trường và nỗ lực không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ. Việc chuyển đổi từ quản lý bởi tập đoàn quốc tế sang tự quản lý là một bước đi chiến lược, đòi hỏi năng lực quản trị nội tại mạnh mẽ, có thể thấy như:

– Trước 07/06/2001: Khu vực thuộc quản lý của Công ty Du lịch Non Nước (trực thuộc UBND TP. Đà Nẵng).

– 21/08/2001: Thành lập Công ty TNHH Du lịch Bến Thành – Non Nước trên cơ sở liên doanh giữa UBND TP. Hồ Chí Minh và UBND TP. Đà Nẵng, đánh dấu bước khởi đầu cho việc đầu tư và phát triển khu du lịch theo định hướng chuyên nghiệp.

– 10/09/2007: Chuyển đổi sang mô hình Công ty Cổ phần, tạo điều kiện linh hoạt hơn trong quản trị và huy động vốn, đồng thời gia nhập hệ thống Benthanch Group. Đây là bước ngoặt quan trọng, định hình cấu trúc sở hữu và quản trị hiện tại.

– Năm 2012: Hợp tác với Tập đoàn Centara (Thái Lan) trong quản lý và vận

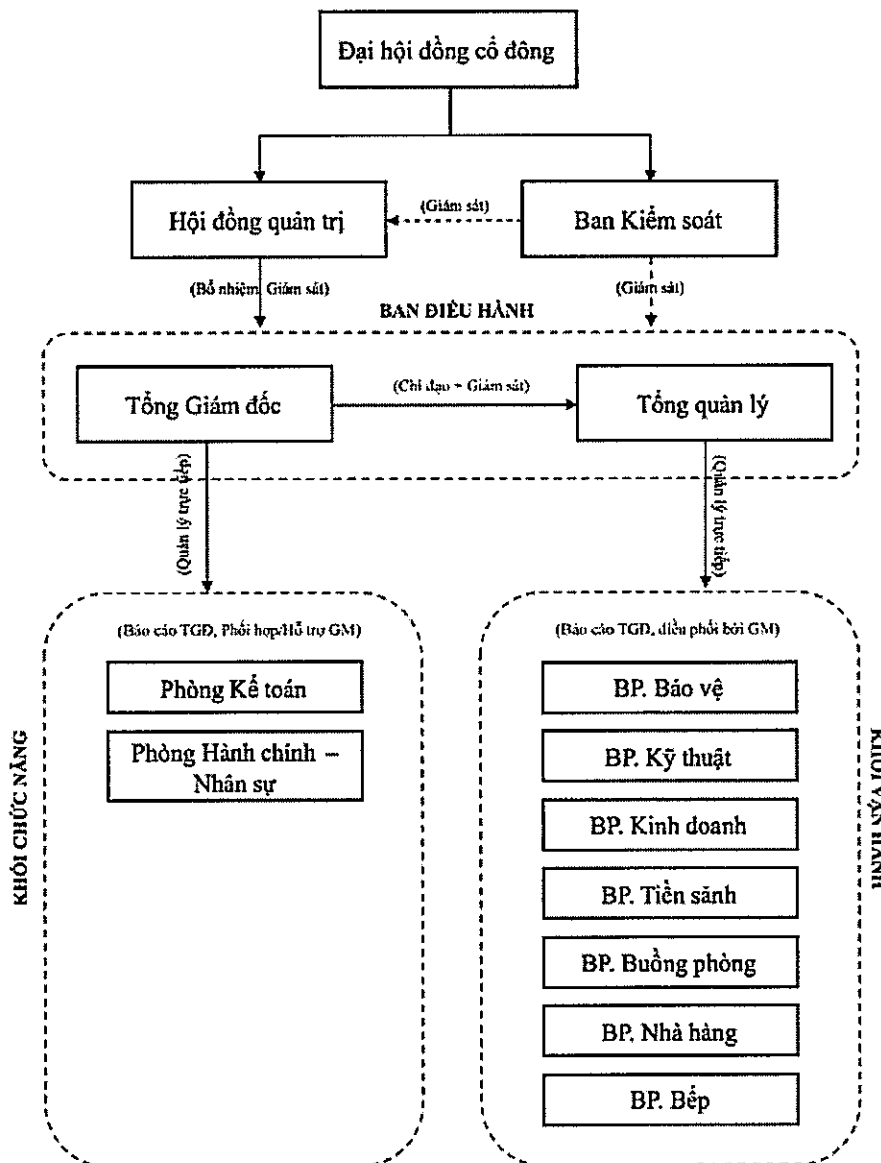
hành. Giai đoạn này giúp BTNN tiếp cận các tiêu chuẩn quản lý quốc tế, nâng cao chất lượng dịch vụ và mở rộng tệp khách hàng.

– Giai đoạn 2014 – 2016: Thực hiện đầu tư quy mô lớn vào cải tạo và xây dựng mới nhiều hạng mục cơ sở vật chất trọng yếu (nhà hàng, bar, bếp, khu hội nghị, khách sạn E - 102 phòng, khu vực nhân viên). Hoạt động này thể hiện cam kết nâng cấp trải nghiệm khách hàng và tăng cường năng lực cạnh tranh. Việc đưa vào vận hành cuối năm 2016 đã tạo ra diện mạo mới và nâng tầm đẳng cấp cho khu nghỉ dưỡng.

– Từ 2020 đến nay: Kết thúc hợp đồng với Centara và chuyển sang mô hình tự quản lý. Quyết định này cho thấy sự tự tin vào năng lực nội tại của đội ngũ quản lý và mong muốn chủ động hơn trong việc điều hành, tối ưu hóa hiệu quả kinh doanh, đặc biệt trong bối cảnh thị trường du lịch có nhiều biến động.

2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Công ty

Sơ đồ bộ máy quản lý của Công ty:



Nguồn: CTCP Du lịch Bến Thành - Non Nước

Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành - Non Nước (BTNN) hoạt động theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Căn cứ các quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, Hội đồng quản trị và Giám đốc sẽ quản trị, giám sát và điều hành doanh nghiệp.

a. Ban điều hành

– Tổng Giám đốc (01 người): Chịu trách nhiệm cao nhất về toàn bộ hoạt động của công ty. Chỉ đạo Tổng Quản lý (GM) về vận hành và kinh doanh hiệu quả. Trực tiếp quản lý các bộ phận thuộc Khối chức năng

– Tổng Quản lý (01 người): Báo cáo Tổng Giám đốc, chịu trách nhiệm chính về quản lý vận hành hàng ngày của resort nhằm đạt mục tiêu Lợi nhuận Gộp từ Hoạt động (GOP). Trực tiếp quản lý các bộ phận thuộc khối vận hành.

b. Khối chức năng: Hỗ trợ cho hoạt động vận hành chung.

– Phòng Kế toán, Thu mua, Công nghệ: 07 người (gồm 01 Kế toán trưởng, 01 Trưởng bộ phận Công nghệ): Là bộ phận hậu cần trọng yếu, đảm bảo sự vận hành ổn định và hiệu quả về mặt tài chính, nguồn cung ứng và công nghệ cho toàn bộ khu nghỉ dưỡng:

- + Phòng Kế toán: Chịu trách nhiệm toàn bộ công tác tài chính, bao gồm ghi nhận sổ sách, lập báo cáo tài chính, quản lý dòng tiền, kiểm soát thu chi, tính lương, thực hiện nghĩa vụ thuế và các công việc kiểm toán nội bộ, đảm bảo tính minh bạch, chính xác về tài chính và tuân thủ pháp luật.
- + Phòng Thu mua: Đảm nhiệm việc tìm kiếm, đánh giá nhà cung cấp, đàm phán giá cả và thực hiện quy trình mua sắm hàng hóa, dịch vụ (từ thực phẩm, vật tư tiêu hao đến trang thiết bị) phục vụ hoạt động kinh doanh và vận hành, đảm bảo chất lượng, giá cả cạnh tranh và tiến độ cung ứng.
- + Phòng Công nghệ: Quản lý, vận hành và bảo trì toàn bộ hệ thống hạ tầng công nghệ thông tin của resort, bao gồm mạng máy tính, wifi, hệ thống quản lý khách sạn (PMS), hệ thống bán hàng (POS).

– Phòng Hành chính - Nhân sự: 02 người (gồm 01 trưởng bộ phận): Giữ vai trò then chốt trong việc quản lý nguồn lực con người và các công tác hành chính hỗ trợ. Bộ phận hành chính – nhân sự chịu trách nhiệm từ việc hoạch định nhu cầu nhân sự, tuyển dụng, đào tạo và phát triển đội ngũ, đến việc xây dựng và thực thi các chính sách lương thưởng, phúc lợi, đánh giá hiệu quả công việc, giải quyết quan hệ lao động. Đồng thời, bộ phận này còn đảm nhiệm các công tác hành chính văn phòng, quản lý hồ sơ pháp lý, giấy tờ, và là cầu nối thông tin nội bộ, góp phần xây dựng văn hóa doanh nghiệp và môi trường làm việc tích cực.

c. Khối vận hành

– Bộ phận Bảo vệ, kiêm Thể thao giải trí: 17 người (gồm 01 Trưởng bộ phận, 01

Phó bộ phận): Là lực lượng đảm bảo an ninh, an toàn tuyệt đối cho khách hàng, nhân viên và tài sản của khu nghỉ dưỡng. Nhiệm vụ chính bao gồm tuần tra các khu vực, kiểm soát người và phương tiện ra vào, vận hành hệ thống camera giám sát, xử lý các tình huống gây mất trật tự, phòng chống cháy nổ, quản lý đồ thất lạc và hỗ trợ khách hàng/nhân viên trong các trường hợp khẩn cấp, duy trì một môi trường nghỉ dưỡng an toàn và trật tự. Và kiêm nhiệm đội ngũ Nhân viên phục vụ khách đến sử dụng Hồ bơi, biển và giữ an toàn cho khách trong quá trình sử dụng dịch vụ.

- Bộ phận Kỹ thuật: 13 người (gồm 01 Trưởng bộ phận, 01 Phó bộ phận: Chịu trách nhiệm duy trì sự vận hành ổn định và hiệu quả của toàn bộ hệ thống cơ sở vật chất, trang thiết bị kỹ thuật trong khu nghỉ dưỡng. Bao gồm bảo trì, bảo dưỡng định kỳ và sửa chữa đột xuất các hệ thống điện, nước, điều hòa không khí, thang máy, thiết bị bếp, hồ bơi, xử lý nước thải... Bộ phận Kỹ thuật đảm bảo mọi thiết bị hoạt động an toàn, hiệu quả, đáp ứng tiêu chuẩn dịch vụ và sự thoải mái cho khách hàng, đồng thời tối ưu hóa việc sử dụng năng lượng.

- Bộ phận Kinh doanh + Đặt phòng: 05 người (gồm 01 Giám đốc Kinh doanh): Là đầu tàu trong việc tạo ra doanh thu từ dịch vụ lưu trú và các dịch vụ liên quan:

- + Bộ phận Sales: Tập trung vào việc xây dựng chiến lược bán hàng, tiếp cận và duy trì mối quan hệ với các đối tác (công ty lữ hành, doanh nghiệp, tổ chức MICE), tìm kiếm khách hàng tiềm năng, đàm phán hợp đồng, tham gia các hội chợ du lịch để quảng bá hình ảnh và bán sản phẩm của resort, nhằm đạt được mục tiêu doanh thu phòng và các dịch vụ khác
- + Bộ phận Reservations: Quản lý và tối ưu hóa việc bán phòng qua các kênh (trực tiếp, điện thoại, email, website, OTA). Tiếp nhận và xử lý các yêu cầu đặt phòng, cung cấp thông tin về sản phẩm dịch vụ, quản lý tình trạng phòng trống, giá bán, đảm bảo thông tin chính xác trên hệ thống và tối đa hóa công suất phòng cũng như doanh thu.
- + Bộ phận Tiền sảnh (Front Office - Lễ tân, GRO, Hành lý, Lái xe): 13 người (gồm 01 Trưởng bộ phận): Là "bộ mặt" của khu nghỉ dưỡng, tạo ấn tượng đầu tiên và cuối cùng cho khách hàng, đồng thời là trung tâm thông tin và điều phối dịch vụ:
- + Bộ phận Lễ tân: Thực hiện quy trình nhận phòng (check-in) và trả phòng (check-out), quản lý thông tin lưu trú, xử lý các giao dịch thanh toán, giải đáp thắc mắc và cung cấp thông tin cho khách.
- + Bộ phận Quan hệ khách hàng (GRO): Chăm sóc và hỗ trợ khách hàng trong suốt quá trình lưu trú, đặc biệt là khách VIP, tiếp nhận và xử lý phàn nàn, thu thập phản hồi để cải thiện dịch vụ, đảm bảo sự hài lòng cao nhất.

- + Bộ phận Hỗ trợ sảnh (Concierge): Hỗ trợ khách vận chuyển hành lý, hướng dẫn, giới thiệu dịch vụ, sắp xếp phương tiện di chuyển, cung cấp thông tin du lịch địa phương.
- + Bộ phận Lái xe: Cung cấp dịch vụ đưa đón khách (sân bay, tham quan...) một cách an toàn, chuyên nghiệp và đúng giờ.
- Bộ phận Buồng phòng (Housekeeping - Buồng, Vệ sinh, Giặt là, Cây xanh): 34 người (gồm 01 Trưởng bộ phận): Chịu trách nhiệm cốt lõi về sự sạch sẽ, tiện nghi và thẩm mỹ của toàn bộ khu nghỉ dưỡng.
 - + Bộ phận Buồng phòng: Đảm bảo các phòng khách luôn sạch sẽ, ngăn nắp, đầy đủ tiện nghi theo tiêu chuẩn trước khi khách nhận phòng và trong suốt thời gian lưu trú. Quản lý đồ vải, vật tư tiêu hao trong phòng.
 - + Vệ sinh: Duy trì sự sạch sẽ, vệ sinh tại tất cả các khu vực công cộng như sảnh, hành lang, nhà hàng, khu vực hồ bơi, nhà vệ sinh chung...
 - + Bộ phận Giặt là: Vận hành khu vực giặt là, xử lý đồ vải của khách sạn (khăn, ga trải giường...) và đồ giặt của khách theo yêu cầu, đảm bảo chất lượng và tiến độ.
 - + Bộ phận Cây xanh: Chăm sóc cảnh quan, sân vườn, cây cối trong toàn bộ khuôn viên resort, đảm bảo không gian xanh mát, thẩm mỹ.
- Bộ phận Nhà hàng + Bar (F&B Service): 11 người (gồm 01 Trưởng bộ phận): Trực tiếp cung cấp dịch vụ ẩm thực và đồ uống cho khách hàng tại các nhà hàng, quầy bar, phòng họp hoặc phục vụ tại phòng (room service). Nhiệm vụ bao gồm chuẩn bị không gian phục vụ, chào đón và tư vấn khách chọn món, ghi nhận yêu cầu, phục vụ đồ ăn/thức uống, xử lý thanh toán và đảm bảo khách hàng có trải nghiệm ẩm thực hài lòng, tuân thủ các tiêu chuẩn vệ sinh và phục vụ.
- Bộ phận Bếp (F&B Production - Bếp chính, Canteen nhân viên): 22 người (gồm 01 Bếp trưởng): Chịu trách nhiệm lên thực đơn (phối hợp với F&B Service và Ban Điều hành), chuẩn bị nguyên liệu, chế biến món ăn theo công thức và tiêu chuẩn chất lượng, đảm bảo vệ sinh an toàn thực phẩm tuyệt đối (theo chuẩn HACCP hoặc tương đương), quản lý chi phí thực phẩm (food cost), kiểm soát hàng tồn kho và vận hành khu vực bếp một cách hiệu quả. Đồng thời, bộ phận này cũng phụ trách chuẩn bị bữa ăn cho nhân viên tại căng tin.

3. Cơ cấu thành viên góp vốn của Công ty tại ngày 30/09/2025

Stt	Tên thành viên	Số cổ phần	Giá trị vốn cổ phần (nghìn VNĐ)	Tỷ lệ
1	Tổng Công ty Bến Thành TNHH MTV	6.944.000	69.440.000	30,90%

Stt	Tên thành viên	Số cổ phần	Giá trị vốn cổ phần (nghìn VNĐ)	Tỷ lệ
2	CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành	3.882.750	38.827.500	17,28%
3	Ông Nguyễn Văn Tùng	4.176.318	41.763.180	18,58%
4	Công ty CP Đầu tư Phú Gia	1.855.000	18.550.000	8,25%
5	Ông Phan Quang Hoàng	2.167.901	21.679.010	9,65%
6	Công ty CP DV Tổng hợp Sài Gòn	1.477.294	14.772.940	6,57%
7	Cổ đông khác	1.971.737	19.717.370	8,77%
	Tổng	22.475.000	224.750.000	100,00 %

Nguồn: CTCP Du lịch Bến Thành - Non Nước

4. Danh sách Công ty mẹ và các Công ty con, công ty liên kết của Tổ chức có phần vốn được chào bán

- a. Công ty mẹ: Không có.
- b. Công ty con: Không có.
- c. Công ty liên kết: Không có.

5. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến 30/09/2025

5.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến 30/09/2025:

Đơn vị tính: đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025	% tăng, giảm 2023/2024
1	Tổng giá trị TS	259.470.272.002	242.915.043.597	234.441.846.643	-6,38%
2	DT thuần	49.438.070.777	58.167.823.516	54.436.608.873	17,66%
3	LN từ HĐKD	-16.799.863.897	-15.346.367.246	882.863.717	N/A

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025	% tăng, giảm 2023/2024
4	Lợi nhuận khác	204.296.985	-1.025.313.407	3.395.533	N/A
5	LN trước thuế	-16.595.566.912	-16.371.680.653	886.259.250	N/A
6	LN sau thuế	-16.595.566.912	-16.371.680.653	886.259.250	N/A
7	Tỷ lệ Lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	0%	0%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2024 và BCTC quý III/2025 của BTNN



- Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành - Non Nước là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ lưu trú với khách sạn Sandy Beach Resort tại số 21 Trường Sa, Phường Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng.
- Sandy Beach Resort được xây dựng trên khu đất 164.665,5m², thuê của nhà

nước, thời hạn thuê đến tháng 12/2051.

– Tổng doanh thu năm 2024 đạt hơn 58 tỷ đồng, tương đương 82,13% so với kế hoạch. Công suất phòng trung bình đạt 49,57%, kế hoạch năm 2024 công suất là 53,21%. Lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2024 ghi nhận âm 16.371 triệu đồng.

– Trong năm 2024, Công suất phòng trung bình giảm so với kế hoạch đề ra do giá vé máy bay liên tục tăng cao, vượt ngưỡng tối đa chi phí của khách nên dẫn đến nhiều đoàn khách phải hủy kế hoạch cho chuyến đi, từ đó đã ảnh hưởng đến doanh thu của Công ty.

– Năm 2024, Bến Thành – Non Nước duy trì nhân sự ở mức 126 lao động, tương ứng 60% định biên lao động so với năm 2019.

– Ngày 19/12/2024, Sandy Beach Non Nước Resort được Cục Du lịch Quốc Gia Việt Nam ban hành Quyết định số 824/QĐ-CDLQGVN công nhận hạng cơ sở lưu trú 4 sao có giá trị 05 năm kể từ ngày 19/12/2024.

– Thực hiện chỉ đạo của HĐQT, Ban điều hành đã phối hợp với các cơ quan chức năng địa phương để hoàn thiện hồ sơ đo đạc, xin cập nhật tài sản gắn liền với đất. Hiện nay, Văn phòng đăng ký đất đai vẫn đang xét duyệt hồ sơ những thủ tục thẩm định hồ sơ pháp lý theo quy định trước khi cấp đổi GCN theo mẫu mới của Luật đất đai 2024. Dự kiến trong năm 2025, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng sẽ thông báo kết quả cho Công ty về việc cập nhật tài sản gắn liền với đất trên GCN.

5.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2024

a. Thuận lợi

– Kể từ năm 2007, việc BTNN là thành viên của Benthanh Group – Tổng Công ty đa ngành có uy tín, đặc biệt mạnh trong lĩnh vực dịch vụ du lịch và thương mại, đã mang lại những lợi thế nhất định. Sự hậu thuẫn này không chỉ cung cấp nguồn lực tài chính, kinh nghiệm quản trị mà còn tạo ra hệ sinh thái hỗ trợ, tăng cường vị thế cạnh tranh cho khu nghỉ dưỡng trên thị trường du lịch Đà Nẵng vốn sôi động.

– Thị trường du lịch Đà Nẵng, đặc biệt là khách quốc tế, được dự báo tăng trưởng tốt trong tương lai.

– Công ty sở hữu cơ sở vật chất phục vụ hội nghị, sự kiện (MICE) quy mô lớn, với phòng đại tiệc có sức chứa đến 750 khách. Ngoài ra, Công ty có hệ thống tiện ích giải trí, thể thao phong phú (02 hồ bơi, spa, gym, sân tennis, hoạt động trên biển).

– Công ty được hỗ trợ nhiều từ các cơ quan ban ngành trong tỉnh.

– Cán bộ quản lý là những người làm việc lâu năm, nhiều kinh nghiệm, và tâm huyết.

b. Khó khăn

– Tình trạng tài chính của Công ty rất nghiêm trọng: thua lỗ kéo dài (2019-2024), lỗ lũy kế lớn, đòn bẩy tài chính cao.

– Cơ sở vật chất tại khách sạn Sandy Beach Resort, đặc biệt là phòng nghỉ, đã xuống cấp nghiêm trọng, ảnh hưởng trực tiếp đến trải nghiệm khách hàng và năng lực cạnh tranh vì kỳ vọng của khách hàng đối với chất lượng dịch vụ và trải nghiệm ngày càng cao.

– Do dòng tiền từ hoạt động kinh doanh của Công ty yếu, không tự chủ được tài chính nên phải phụ thuộc nhiều vào các nguồn tài trợ bên ngoài

– Nền kinh tế Việt Nam những năm qua vẫn còn nhiều khó khăn, qua đó ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp.

6. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2023	Năm 2024
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	Lần	0,39	0,28
+ Hệ số thanh toán nhanh: (TS ngắn hạn- Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	0,39	0,27
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	57,10%	60,98%
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	133,44%	156,30%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	0,19	0,24
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	-33,57%	-28,15%
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế /Vốn chủ sở hữu bình quân	%	-13,94%	-15,90%
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế /Tổng tài sản bình quân	%	-6,29%	-6,51%
+ Tỷ suất Lợi nhuận thuần từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	-33,98%	-26,38%
5. Chỉ tiêu liên quan đến cổ phần			
+ Thu nhập trên vốn cổ phần (EPS)	Đồng/cp	-741	-728

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023 và 2024 của BTNN

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ:

Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty có khoản lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 144.071.585.572 đồng chiếm 64,1% trên vốn góp của chủ sở hữu. Đồng thời, dòng tiền thuần từ hoạt động kinh doanh của Công ty có giá trị âm trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2024. Ngoài ra, các khoản vay cổ đông đã đến hạn thanh toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 24.308.587.477 đồng, tuy nhiên Công ty chưa thực hiện tái đàm phán với các bên cho vay để gia hạn khoản vay quá hạn nêu trên. Điều này cho thấy việc tồn tại yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, Báo cáo tài chính và các thuyết minh kèm theo đã không trình bày đầy đủ vấn đề này.

7. Tình hình tài sản của Công ty

7.1 Tài sản cố định

Giá trị tài sản cố định theo báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2024

Đơn vị tính: đồng

Stt	Khoản mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1.	Tài sản cố định hữu hình	343.432.577.939	119.481.480.552	223.951.097.387
1.1	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	262.132.416.563	86.969.726.959	175.162.689.604
1.2	<i>Máy móc thiết bị</i>	72.690.351.590	25.019.658.488	47.670.693.102
1.3	<i>Phương tiện vận tải</i>	3.678.198.827	3.006.710.332	671.488.495
1.4	<i>Cây lâu năm</i>	4.931.610.959	4.485.384.773	446.226.186
2.	Tài sản cố định vô hình	915.544.632	915.544.632	0
2.1	<i>Chương trình phần mềm</i>	915.544.632	915.544.632	0
	Tổng cộng:	344.348.122.571	120.397.025.184	223.951.097.387

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2024 của BTNN

Giá trị tài sản cố định theo báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2025

Đơn vị tính: đồng

STT	Khoản mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1.	Tài sản cố định hữu hình	343.432.577.939	128.047.384.646	215.385.193.293
1.1	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	262.132.416.563	92.303.917.821	169.828.498.742
1.2	<i>Máy móc thiết bị</i>	72.690.351.590	27.712.055.997	44.978.295.593

STT	Khoản mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1.3	Phương tiện vận tải	3.678.198.827	3.221.190.557	457.008.270
1.4	Cây lâu năm	4.931.610.959	4.810.220.271	121.390.688
2.	Tài sản cố định vô hình	915.544.632	915.544.632	0
2.1	Phần mềm máy tính	915.544.632	915.544.632	0
Tổng cộng:		344.348.122.571	128.962.929.278	215.385.193.293

Nguồn: BCTC quý III/2025 của BTNN

7.2 Đất đai, bất động sản thuộc quyền quản lý sử dụng của Công ty

Tổng diện tích đất đai Công ty đang quản lý, sử dụng là: 164.665,5m², cụ thể:

Stt	Mặt bằng	Diện tích	Hiện trạng sử dụng	Nguồn gốc sử dụng (thuê hay sở hữu)	Ghi chú
1	Sandy Beach Resort (21 Trường Sa, Phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng)	164.665,5m ²	Làm trụ sở Công ty kết hợp khách sạn 4 sao	Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm (thời hạn đến hết tháng 12/2051)	

Nguồn: Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành - Non Nước

8. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

8.1. Một số chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	2024	KH 2025	% tăng, giảm 2025/2024
1	Vốn điều lệ	224.750	224.750	0,00%
2	Doanh thu thuần	58.168	68.000	16,90%
3	Lợi nhuận sau thuế	-16.372	-5.141	N/A
4	Tỷ lệ LNST/DT thuần	-28,15%	-7,56%	N/A
5	Tỷ lệ LNST/Vốn điều lệ	-7,28%	-2,29%	N/A

Nguồn: Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành - Non Nước

8.2. Căn cứ đạt được kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2025

a. Hoạt động kinh doanh

- Đưa ra những chính sách giá hết sức linh hoạt cho từng giai đoạn cụ thể tùy vào thị trường thấp điểm, cao điểm, mùa lễ hội;
- Bám sát chủ trương, phương hướng của ngành du lịch TP. Đà Nẵng để kịp thời triển khai các kế hoạch kinh doanh, tạo các gói sản phẩm phù hợp với thị hiếu của khách hàng;
- Tập trung cải tạo, sửa chữa các hạng mục xuống cấp để nâng cao chất lượng cơ sở vật chất của SBR đạt tiêu chuẩn 4 sao của Resort;
- Tiết giảm tối đa chi phí và dòng tiền hoạt động thường xuyên của công ty.

b. Công tác quản trị hành chính – nhân sự

- Tiếp tục đảm bảo thu nhập cho người lao động sinh sống;
- Thực hành tiết kiệm tối đa các khoản chi phí thường xuyên trong mua sắm vật dụng;
- Duy trì và đảm bảo công tác bảo vệ, an ninh trật tự, an toàn phòng cháy chữa cháy, sự cố kỹ thuật, an toàn tài sản và con người trong toàn Công ty.

9. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của BTNN

Tình hình Vay và nợ thuê tài chính quá hạn thanh toán tính đến ngày 30 tháng 09 năm 2025 của Công ty CP Du lịch Bến Thành - Non Nước như sau:

Đơn vị tính: đồng

STT	Đơn vị	Số tiền (đồng)	Hạn thanh toán
1	CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành	9.162.900.000	31/12/2023
2	CTCP Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	2.250.000.000	31/12/2024
3	Ông Đặng Bình	144.000.000	31/12/2024
4	Ông Phạm Quang Hàng	2.684.700.000	31/12/2024
5	Ông Nguyễn Hồng Nhiêu	2.451.600.000	31/12/2024
6	Ông Nguyễn Văn Tùng	3.517.200.000	31/12/2024
	Cộng	20.210.400.000	

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2024, BCTC quý III/2025 của BTNN và CTCP Du lịch Bến Thành - Non Nước

(1) Khoản vay CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành để bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh với lãi suất 8,5%/năm, thời hạn từ ngày 25/09/2021 đến ngày 31/12/2023. Lãi suất năm 2024 là 8,5%/năm. Khoản vay này không có tài sản thế chấp.

(2) Khoản vay CTCP Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn để bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh với lãi suất 8%/năm, thời hạn từ ngày 25/09/2021 đến ngày 31/12/2023. Khoản vay này được gia hạn đến ngày 31/12/2024 với mức lãi suất năm 2024 là 8%/năm. Khoản vay này không có tài sản thế chấp.

(3) Khoản vay Ông Đặng Bình để bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh với lãi suất 8%/năm, thời hạn từ ngày 25/09/2021 đến ngày 31/12/2023. Khoản vay này được gia hạn đến ngày 31/12/2024 với mức lãi suất năm 2024 là 8%/năm. Khoản vay này không có tài sản thế chấp.

(4) Khoản vay Ông Phạm Quang Hàng để bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh với lãi suất 8%/năm, thời hạn từ ngày 25/09/2021 đến ngày 31/12/2023. Khoản vay này được gia hạn đến ngày 31/12/2024 với mức lãi suất năm 2024 là 8%/năm. Khoản vay này không có tài sản thế chấp.

(5) Khoản vay Ông Nguyễn Hồng Nhiêu để bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh với lãi suất 8%/năm, thời hạn vay từ ngày 13/08/2024 đến ngày 31/12/2024. Khoản vay này không có tài sản thế chấp.

10. Các thông tin - các tranh chấp kiện tụng liên quan tới BTNN mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần khi chào bán

Không có.

V. THÔNG TIN VỀ PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

- Tên cổ phần:** Cổ phần Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành - Non Nước
- Tổng số vốn cổ phần dự kiến thoái:** 3.882.750 cổ phần, chiếm 17,28% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành - Non Nước
- Loại cổ phần:** cổ phần phổ thông
- Mệnh giá:** 10.000 đồng/cổ phần
- Giá khởi điểm:** 93.186.000.000 đồng/lô cổ phần
- Phương pháp tính giá**

Căn cứ Quyết định số 21/QĐ- HĐQT ngày 27/11/2025 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành về việc phê duyệt phương án thoái vốn tại Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành - Non Nước.

7. Phương thức chuyển nhượng vốn

Căn cứ Quyết định số 21/QĐ- HĐQT ngày 27/11/2025 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành về việc phê duyệt phương án thoái vốn tại Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành - Non Nước, việc chuyển nhượng vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành tại Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành - Non Nước được thực hiện theo phương thức chào bán cạnh tranh theo lô cổ phiếu, cụ thể chào bán cạnh tranh cho không quá 100 (một trăm) nhà đầu tư.

8. Tổ chức thực hiện chào bán

CTCP CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT - CHI NHÁNH HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: Tầng 8, 233 Đồng Khởi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84 - 28) 39146888 Fax: (84 - 28) 39147999

Website: www.bvsc.com.vn

9. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn

Căn cứ Quyết định số 21/QĐ- HĐQT ngày 27/11/2025 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành, thời gian thực hiện chào bán dự kiến trong tháng 12/2025 và tháng 01/2026.

10. Đăng ký mua

Thời hạn, phương thức thanh toán, chuyển giao quyền sở hữu vốn cổ phần, thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua vốn cổ phần,... được thực hiện theo Quy chế chào bán cạnh tranh vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành tại Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành - Non Nước do Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt - Chi nhánh Hồ Chí Minh ban hành.

11. Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến

Được quy định cụ thể tại Quy chế bán chào bán cạnh tranh vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành tại Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành - Non Nước do Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt - Chi nhánh Hồ Chí Minh ban hành.

12. Về các quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài

Căn cứ Điều 7 Quyết định số 21/QĐ-HĐQT ngày 27/11/2025 của Hội đồng quản trị CTCP Thương mại - Dịch vụ Bến Thành: đối tượng tham gia mua cổ phần CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước là tổ chức, cá nhân trong nước. Như vậy, nhà đầu tư nước ngoài không được tham gia chào mua cổ phần CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước.

13. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

Căn cứ Điều 1.9 Quyết định số 21/QĐ-HĐQT ngày 27/11/2025 của Hội đồng quản trị CTCP Thương mại - Dịch vụ Bến Thành:

“9. Điều kiện chào bán khác:

Nhà đầu tư trúng chào bán theo quy định phải thực hiện thanh toán toàn bộ số dư nợ vay (bao gồm nợ gốc và lãi vay) đến thời điểm trúng chào bán mà CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước còn nợ CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành theo hợp đồng hỗ trợ vốn số 11/2021/HĐ-BTNN ngày 24/9/2021 và các phụ lục hợp đồng. Ba bên, gồm nhà đầu tư trúng chào bán, CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước và CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành ký biên bản thỏa thuận chuyển giao toàn bộ quyền và nghĩa vụ của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành tại hợp đồng hỗ trợ vốn số 11/2021/HĐ-BTNN ngày 24/9/2021 và các phụ lục hợp đồng cho nhà đầu tư trúng chào bán. CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành sẽ thực hiện thủ tục chuyển sở hữu cổ phần cho nhà đầu tư trúng chào bán ngay khi nhà đầu tư trúng chào bán đã thanh toán đầy đủ tiền mua cổ phần theo đúng quy định và đã thanh toán toàn bộ khoản nợ của Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành - Non Nước đối với CTCP Thương mại - Dịch vụ Bến Thành.”

14. Các loại thuế có liên quan

a. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành - Non Nước chịu thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật hiện hành.

b. Các loại thuế khác

Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành - Non Nước kê khai và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo đúng các quy định của pháp luật.

15. Các thông tin khác theo quy định của pháp luật phải công khai khi thực hiện chuyển nhượng vốn

Theo Quy chế chào bán cạnh tranh do Ban tổ chức chào bán ban hành.

VI. CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

1. Tổ chức thực hiện chào bán

CTCP CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT - CHI NHÁNH HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: Tầng 8, 233 Đồng Khởi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 39146888 Fax: (028) 39147999

Website: www.bvsc.com.vn

2. Tổ chức thẩm định giá

CÔNG TY TNHH ĐỊNH GIÁ BẾN THÀNH – HÀ NỘI

Trụ sở chính: Số 236 Cao Thắng, Phường Hòa Hưng, TP. HCM

Điện thoại: 0904 777 222

Website: <https://thamdinhh.com.vn/>

3. Tổ chức kiểm toán

CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC MOORE AISC TẠI ĐÀ NẴNG

Địa chỉ: 350 Hải Phòng, Phường Thanh Khê, Đà Nẵng

Điện thoại: (0236) 374 7619 Fax: (0236) 374 7620

Website: <https://aisc.com.vn/>

VII. BÁO CÁO CỦA CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG VỀ NỘI DUNG CÁC THÔNG TIN CÓ LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC NÀY

Trên cơ sở các thông tin và tài liệu do Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành - Non Nước cung cấp, Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành chịu hoàn toàn trách nhiệm về việc đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là hoàn toàn trung thực – đầy đủ – phù hợp với thực tế và cần thiết để nhà đầu tư có thể đánh giá về tài sản - hoạt động - tình hình tài chính - kết quả và triển vọng của công ty.

Bản công bố thông tin này đã được Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt - Chi nhánh Hồ Chí Minh xây dựng một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành và Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành - Non Nước cung cấp.

Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt - Chi nhánh Hồ Chí Minh được miễn trách nhiệm trong trường hợp Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành, Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành - Non Nước cung cấp thông tin không đầy đủ, chính xác và trung thực.

Do đợt chuyển nhượng vốn này không phải là đợt phát hành huy động vốn của doanh nghiệp để huy động vốn cho Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành - Non Nước mà chỉ làm thay đổi tỷ lệ sở hữu trong cơ cấu thành viên góp vốn và không làm thay đổi mức vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành - Non Nước nên bản công bố thông tin này được BVSC xây dựng với khả năng và nỗ lực cao nhất từ các nguồn thông tin đáng tin cậy như đã trình bày và mong muốn công bố/ thông báo đến Nhà đầu tư về tình hình, kết quả, triển vọng và các thông tin liên quan đến doanh nghiệp.

BVSC không thực hiện phân tích, đưa ra ý kiến đánh giá nào với hàm ý bảo đảm giá trị vốn cổ phần. Do đó, chúng tôi khuyến nghị nhà đầu tư nên nghiên cứu kỹ bản công bố thông tin này và tìm hiểu thêm các thông tin có liên quan khác về doanh nghiệp, bao gồm nhưng không giới hạn như Điều lệ doanh nghiệp, các Nghị quyết Hội đồng quản trị, các Báo cáo tài chính kiểm toán, báo cáo tài chính BTNN tự lập, tình hình hoạt động, kinh doanh thực tế doanh nghiệp,... trước khi tham gia đợt chào bán.

TP.HCM, ngày 9 tháng 12 năm 2025

**ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG
CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ BẾN THÀNH**

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN VIỆT HÒA

C
P
★

