

Số: 02 /BC-HĐQT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 03 năm 2026

## **BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2026**

Năm 2025, tình hình kinh tế thế giới có xu hướng diễn biến phức tạp với nhiều yếu tố bất ổn về chính trị, căng thẳng xung đột vũ trang diễn ra ở nhiều khu vực (trong đó có Đông Nam Á), lạm phát vẫn ở mức cao tại một số nền kinh tế lớn, cùng với làn sóng bảo hộ thương mại và các chính sách thuế đối ứng từ Mỹ làm gia tăng căng thẳng thương mại quốc tế. Bên cạnh đó, cơn sốt trí tuệ nhân tạo bùng nổ mạnh mẽ trên toàn cầu trở thành động lực thúc đẩy làn sóng đầu tư vào công nghệ cao và chuyển đổi số, đặt ra thử thách lớn về khả năng thích ứng của các doanh nghiệp tại thị trường nội địa. Những yếu tố này đã tạo áp lực đáng kể lên chuỗi cung ứng toàn cầu và kinh tế các nước đang phát triển, trong đó có Việt Nam.

Trong nước, hàng loạt chính sách cải cách sâu rộng được triển khai trong năm 2025. Các quy định mới về thuế, đầu tư, đất đai và các lĩnh vực liên quan được cập nhật, sửa đổi, cùng với việc tinh gọn bộ máy nhà nước, sáp nhập đơn vị hành chính và chuyển đổi số toàn quốc được đẩy mạnh, tạo ra cơ hội và thách thức lớn đối với hoạt động của các doanh nghiệp như Ben Thanh TSC.

Trước bối cảnh trên, Công ty đã nỗ lực thích ứng linh hoạt và đạt kết quả tích cực, cụ thể: Hoạt động thương mại bán lẻ và dịch vụ bất động sản tiếp tục được duy trì ổn định và tăng trưởng; công ty đang từng bước tái cơ cấu danh mục đầu tư tài chính thông qua việc triển khai thoái vốn tại doanh nghiệp hoạt động chưa hiệu quả, góp phần tối ưu hóa danh mục đầu tư.

Về công tác quản trị Công ty trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã nghiêm túc thực hiện các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và Điều lệ Công ty, đồng thời kịp thời hỗ trợ, chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc hoàn thành các mục tiêu Đại hội đồng cổ đông đề ra, góp phần duy trì hoạt động ổn định của doanh nghiệp, đảm bảo việc làm cho người lao động và thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước.

Tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, đại hội đã thông qua việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị đảm bảo số lượng thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ V (2024 – 2029) gồm 05 (năm) thành viên, cụ thể như sau:

- ❖ Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 11/04/2025, Hội đồng quản trị CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành gồm 05 (năm) thành viên:
  - Ông Phạm Hoàng Liêm – Chủ tịch HĐQT.

- Bà Nguyễn Việt Hòa – Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc.
- Bà Bùi Thị Thu Thủy – Thành viên HĐQT.
- Bà Trương Nguyễn Thiên Kim – Thành viên HĐQT.
- Bà Nguyễn Thị Tường Nga – Thành viên HĐQT độc lập.

❖ Từ ngày 11/04/2025 đến ngày 31/12/2025, Hội đồng quản trị CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành gồm 05 (năm) thành viên:

- Ông Vũ Đình Quân – Chủ tịch HĐQT.
- Bà Nguyễn Việt Hòa – Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc.
- Bà Bùi Thị Thu Thủy – Thành viên HĐQT.
- Bà Trương Nguyễn Thiên Kim – Thành viên HĐQT.
- Bà Nguyễn Thị Tường Nga – Thành viên HĐQT độc lập.

Căn cứ quyền hạn, nhiệm vụ của Hội đồng quản trị được quy định tại Điều lệ Công ty và các nhiệm vụ được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 giao, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty hoàn thành vượt kế hoạch Đại hội đồng cổ đông đã đề ra.

Nay, căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành cùng các quy định pháp luật liên quan, Hội đồng quản trị Công ty trân trọng báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông về kết quả công tác quản trị của Hội đồng quản trị trong năm 2025 và phương hướng hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2026 như sau:

## PHẦN I:

### **BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025**

#### **I. Kết quả thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2025:**

Hội đồng quản trị đã triển khai nhiệm vụ theo Nghị quyết số 01/NQ-2025 ngày 11/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 đến các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc. Kết quả thực hiện Nghị quyết như sau:

##### **1. Thực hiện các chỉ tiêu kinh doanh năm 2025:**

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch (tỷ đồng)	Thực hiện (tỷ đồng)	Mức độ thực hiện (%)
1	Tổng doanh thu hợp nhất	252,043	276,527	109,71
2	Tổng doanh thu công ty mẹ	215,086	221,594	103,03
3	Lợi nhuận trước thuế và trước dự phòng giảm giá đầu tư tài chính hợp nhất	64,345	87,185	135,50
4	Lợi nhuận trước thuế và trước dự phòng giảm giá đầu tư tài chính công ty mẹ	62,333	83,535	134,01

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch (tỷ đồng)	Thực hiện (tỷ đồng)	Mức độ thực hiện (%)
5	Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	59,645	83,687	140,31
6	Lợi nhuận trước thuế công ty mẹ	57,634	80,037	138,87
7	Cổ tức	Dự kiến sử dụng lợi nhuận để tài trợ vốn cho dự án 220-226 Lê Thánh Tôn	30% vốn điều lệ; Lợi nhuận chưa phân phối còn lại để tài trợ vốn cho dự án 220-226 Lê Thánh Tôn	

Bên cạnh đó, Công ty đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp ngân sách Nhà nước, tuân thủ các quy định pháp luật trong quá trình hoạt động.

## 2. Phân phối lợi nhuận năm 2024:

Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban điều hành thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2024 theo đúng nội dung Điều 5 Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, trong đó đã thực hiện chi trả cổ tức năm 2024 cho cổ đông với tỷ lệ 30% được chia thành 02 (hai) đợt: đợt 01 chi trả 15% vào ngày 10/09/2025 và đợt 02 chi trả 15% vào ngày 02/10/2025.

## 3. Tình hình chi trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát năm 2025:

Hội đồng quản trị đã tiến hành chi trả thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát năm 2025 theo đúng quy định tại Điều 6 Nghị quyết số 01/NQ-2025 ngày 11/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông và sử dụng Quỹ hoạt động Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát để chi thưởng năm 2025 cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Thư ký công ty theo Quyết định số 02/QĐ-HĐQT ngày 03/02/2026 của Hội đồng quản trị.

## 4. Các nhiệm vụ khác:

Hội đồng quản trị đã thực hiện chọn đơn vị kiểm toán là Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học Moore AISC (Moore AISC) để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành theo nhiệm vụ được Đại hội đồng cổ đông giao tại Điều 7 Nghị quyết số 01/NQ-2025 ngày 11/04/2025.

Công ty đã thực hiện đầy đủ việc công bố thông tin theo đúng quy định pháp luật.

## II. Kết quả giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc:

Hội đồng quản trị đã thực hiện chỉ đạo, giám sát và hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc trong việc triển khai các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị. Kết quả: Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện nghiêm túc, đầy đủ các Nghị quyết và Quyết định, đồng thời báo cáo kết quả thực hiện cho Hội đồng quản trị theo đúng quy định.

Thông qua các phiên họp thường kỳ dưới sự giám sát của Ban kiểm soát, Hội đồng quản trị đã xem xét, đánh giá hiệu quả hoạt động kinh doanh hàng quý của Công ty, trao đổi và chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc triển khai các giải pháp phù hợp nhằm đạt được kế hoạch đã được cổ đông giao. Bên cạnh đó, tại các phiên họp thường kỳ, Hội đồng quản trị cũng đã làm việc với Ban Tổng Giám đốc để nắm bắt tình hình hoạt động của Công ty, đưa ra những chỉ đạo trực tiếp và kịp thời.

Hội đồng quản trị đánh giá cao sự chủ động của Ban Tổng Giám đốc trong việc theo dõi diễn biến thị trường, thực hiện các giải pháp linh hoạt, phù hợp với tình hình thực tế, đồng thời bám sát chủ trương và định hướng của Hội đồng quản trị.

### **III. Các hoạt động khác của Hội đồng quản trị năm 2025:**

#### **1. Các cuộc họp Hội đồng quản trị và lấy ý kiến thành viên Hội đồng quản trị:**

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã tổ chức 05 phiên họp để xem xét, quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị với sự mở rộng tham dự họp của Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, Giám đốc Kinh doanh. Ngoài ra, để xem xét và giải quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị phát sinh giữa hai phiên họp, Hội đồng quản trị đã tổ chức 19 lần lấy ý kiến các thành viên Hội đồng quản trị; quá trình lấy ý kiến và việc kiểm phiếu lấy ý kiến đều có sự giám sát của Trưởng Ban Kiểm soát.

Trong năm, các thành viên Hội đồng quản trị đều dự họp đầy đủ và tích cực tham gia đóng góp ý kiến. Tất cả các cuộc họp Hội đồng quản trị và các đợt lấy ý kiến thành viên Hội đồng quản trị đều được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy chế liên quan. Các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị được ban hành kịp thời để Ban Tổng Giám đốc triển khai thực hiện, báo cáo tiến độ và kết quả thực hiện với Hội đồng quản trị.

2. Thực hiện báo cáo tình hình quản trị định kỳ và công bố các thông tin thay đổi cho cơ quan thẩm quyền đảm bảo tính minh bạch và tuân thủ đúng quy định pháp luật.

3. Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã ban hành 23 quyết định thuộc thẩm quyền theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ. Cụ thể:

#### *3.1 Về kinh doanh:*

- Chấm dứt hoạt động Chi nhánh CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành – Trung tâm Dân Sinh.

- Thay đổi thời gian thanh toán tiền thuê tòa nhà 186-188 Lê Thánh Tôn và 25 Trương Định.

- Phê duyệt chủ trương thực hiện hợp đồng mua bán hàng hóa giữa CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành và Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV (cổ đông lớn).

#### *3.2 Về đầu tư tài chính dài hạn:*

- Chủ trương thoái toàn bộ vốn đầu tư của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành tại CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước.

- Phê duyệt phương án thoái vốn tại CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước.

- Về lãi phạt quá hạn theo hợp đồng hỗ trợ vốn số 11/2021/HĐ-BTNN ngày 24/09/2021 giữa CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành và CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước.

### 3.3 Về đầu tư xây dựng:

- Điều chỉnh chủ trương thực hiện dự án khách sạn 220 – 226 Lê Thánh Tôn.

- Triển khai thực hiện điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tại 220-222-224-226 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Thành, Tp.Hồ Chí Minh.

### 3.4 Về nhân sự:

- Thay đổi người đại diện phần vốn của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành tại CTCP Đầu tư Thịnh Vượng và giới thiệu ứng viên bầu thay thế thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2024-2029 tại CTCP Đầu tư Thịnh Vượng.

- Miễn nhiệm nhiệm vụ Thư ký Công ty kiêm Người phụ trách quản trị Công ty.

- Bỏ nhiệm nhân sự giữ nhiệm vụ Thư ký Công ty kiêm Người phụ trách quản trị Công ty.

### 3.5 Các quyết định khác:

- Chọn đơn vị thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025.

- Chi trả cổ tức năm 2024.

- Giao và điều chỉnh chỉ tiêu KPI năm 2025 cho Tổng Giám đốc.

- Phê duyệt Kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2026.

- Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 của Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny.

- Thay đổi con dấu của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành và con dấu tại các chi nhánh của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.

- Quyết định thời gian tổ chức ĐHĐCĐ, ngày đăng ký cuối cùng và các nội dung liên quan đến tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.

- Các quyết định khác thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị.

4. Phối hợp với Ban Kiểm soát trong việc giám sát nhằm duy trì tính an toàn và đảm bảo hoạt động của doanh nghiệp theo đúng quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.

5. Thực hiện các chức năng quản trị hoạt động Công ty theo đúng phạm vi quyền hạn và nhiệm vụ của Hội đồng quản trị quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị Công ty và các quy định pháp luật liên quan.

#### **IV. Đánh giá của thành viên Hội đồng quản trị độc lập về hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025:**

Căn cứ quy định tại Khoản 4 Điều 280 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán 2019 được sửa đổi bởi Khoản 82 Điều 1 Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025, thành viên Hội đồng quản trị độc lập báo cáo kết quả đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2025 như sau:

##### **1. Về mức độ tuân thủ cơ cấu quản trị Công ty:**

Trong năm 2025, ĐHCĐ thường niên năm 2025 đã chấp thuận thông qua đơn từ nhiệm của thành viên HĐQT và kịp thời bầu bổ sung thành viên HĐQT thay thế nhằm đảm bảo số lượng thành viên HĐQT nhiệm kỳ V (2024 – 2029) duy trì đủ số lượng là 05 thành viên (trong đó có 01 thành viên Hội đồng quản trị độc lập). Các thành viên Hội đồng quản trị đều đáp ứng đầy đủ tiêu chuẩn và điều kiện để giữ nhiệm vụ thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị độc lập theo quy định tại Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật.

Số lượng thành viên Hội đồng quản trị độc lập trong Công ty đã đảm bảo theo quy định tại điểm a Khoản 4 Điều 276 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và cơ cấu Hội đồng quản trị Công ty đã đảm bảo có tối thiểu 01 thành viên Hội đồng quản trị là thành viên không điều hành theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 276 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020, được sửa đổi bởi Khoản 79 Điều 1 Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025, đồng thời Chủ tịch Hội đồng quản trị không kiêm nhiệm Tổng Giám đốc.

Do đó, Công ty đã tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về cơ cấu quản trị áp dụng đối với công ty niêm yết trên thị trường chứng khoán.

##### **2. Về công tác vận hành, quản trị và giám sát:**

Định kỳ hàng quý, Hội đồng quản trị đều tổ chức các cuộc họp theo đúng quy định. Các phiên họp định kỳ do Chủ tịch Hội đồng quản trị triệu tập, chủ trì đều được các thành viên Hội đồng quản trị tham gia đầy đủ, đồng thời có sự tham dự của Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc. Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị đều được thông qua và ban hành theo đúng quy định.

Ngoài ra, để kịp thời giải quyết các kiến nghị, đề xuất của Ban Tổng Giám đốc và những vấn đề phát sinh thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng quản trị giữa 02 phiên họp định kỳ, Hội đồng quản trị đã tổ chức lấy ý kiến các thành viên Hội đồng quản trị bằng văn bản theo đúng quy định. Việc lấy ý kiến và tổ chức kiểm phiếu lấy ý kiến đều có sự giám sát của Trưởng Ban kiểm soát. Qua đó, Ban kiểm soát phát huy tối đa vai trò giám sát của mình và đảm bảo tối đa lợi ích Công ty và cổ đông.

Để Hội đồng quản trị có thể đưa ra những chỉ đạo kịp thời và đảm bảo hoạt động của Công ty không bị gián đoạn, việc áp dụng công nghệ thông tin tại các cuộc họp và trong quá trình lấy ý kiến các thành viên Hội đồng quản trị đã được quy định tại Điều lệ và được Công ty áp dụng.

Trong suốt quá trình thực hiện chức năng và nhiệm vụ được giao, Hội đồng quản trị đã thực hiện tốt công tác chỉ đạo, giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban Tổng Giám đốc trong việc thực hiện các mục tiêu và hoàn thành vượt kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông giao. Đồng thời, Hội đồng quản trị luôn tuân thủ đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, bám sát tình hình kinh doanh và biến động thị trường để có các chủ trương kịp thời chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc phù hợp với tình hình thực tế của doanh nghiệp.

Trong năm 2025, các thành viên Hội đồng quản trị đã thực hiện công việc một cách trung thực, cẩn trọng, có tinh thần trách nhiệm cao, thường xuyên hội ý, thống nhất các giải pháp về kinh doanh, tài chính, nhân sự,... và hoàn thành tốt nhiệm vụ quản trị hoạt động doanh nghiệp theo đúng định hướng phát triển, vì lợi ích cổ đông và sự phát triển bền vững của doanh nghiệp.

Thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã phát huy tốt vai trò độc lập trong Hội đồng quản trị, kịp thời đưa ra các ý kiến đóng góp và quyết định một cách khách quan, đảm bảo tính công khai, minh bạch trong các quyết định của Hội đồng quản trị.

## **PHẦN II:** **PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2026**

Nền kinh tế toàn cầu trong năm 2026 được dự báo có tín hiệu phục hồi sau hàng loạt biến động. Tuy nhiên, tốc độ tăng trưởng vẫn chậm và thấp hơn nhiều so với giai đoạn trước đại dịch Covid-19 do tiếp tục phải đối mặt với nhiều khó khăn từ xung đột chính trị kéo dài, chính sách bảo hộ thương mại, cùng bất ổn kinh tế - chính trị tại các nền kinh tế lớn. Những yếu tố này sẽ là trở ngại lớn đối với các quốc gia đang phát triển như Việt Nam.

Trong nước, nền kinh tế bước vào năm 2026 với những tín hiệu tích cực và nền tảng vững chắc hơn, thể hiện qua đà tăng trưởng ổn định từ năm trước. Việc sắp xếp lại bộ máy nhà nước tinh gọn, hiệu quả, cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh tạo động lực quan trọng, tác động tích cực đến toàn bộ nền kinh tế và hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, bao gồm Ben Thanh TSC.

Trước những dự báo nêu trên, Hội đồng quản trị xác định một số phương hướng hoạt động và nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2026 như sau:

1. Triển khai thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026, hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2026.

2. Lĩnh vực thương mại:

Tiếp tục đổi mới phương thức hoạt động, quản lý trong hoạt động kinh doanh tại chợ Bến Thành (đầu tư cơ sở vật chất để thu hút, tăng tính thuận lợi cho trải nghiệm mua sắm của khách hàng, chuẩn hóa các quy trình hoạt động, áp dụng các giải pháp gia tăng giá trị trong hoạt động bán hàng,...).

Công tác cải tạo, chỉnh trang cơ sở kinh doanh tại Chợ Bến Thành: triển khai và hoàn tất phương án thiết kế ý tưởng, dự toán sơ bộ, đồng thời phối hợp hoàn thiện hồ sơ pháp lý, và chuẩn bị các điều kiện cần thiết để phục vụ công tác tổ chức thi công khi Ban

Quản lý chợ ban hành kế hoạch thực hiện theo định hướng chính trang của thành phố và phường Bến Thành.

3. Lĩnh vực dịch vụ Bất động sản: Tiếp tục duy tu sửa chữa cải tạo cơ sở vật chất; Nâng cao công tác PCCC nhằm đảm bảo an toàn trong kinh doanh; Tích cực tìm kiếm thêm các khách hàng mới nhằm duy trì và nâng cao tỷ lệ lấp đầy; Tích cực đàm phán, thương thảo để tái ký hợp đồng thuê điểm kinh doanh tại các chợ truyền thống khi hết thời hạn.

4. Hoạt động đầu tư dự án:

Dự án 220–226 Lê Thánh Tôn: tiếp tục triển khai thực hiện các thủ tục cập nhật chỉ tiêu quy hoạch theo chủ trương đã được Hội đồng quản trị chấp thuận. Đồng thời phối hợp với đơn vị tư vấn và các cơ quan chuyên môn để đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện hồ sơ pháp lý đầu tư.

Dự án 152–154 Võ Văn Kiệt: Tiếp tục nghiên cứu, đề xuất phương án xử lý các vướng mắc pháp lý liên quan đến phần diện tích sử dụng chung (16,42m<sup>2</sup>) và phần đất chưa được phân bổ theo quy định tại Nghị định 99/2015/NĐ-CP; xây dựng lộ trình hoàn thiện hồ sơ pháp lý để trình cấp có thẩm quyền xem xét trong thời gian tới.

Dự án 289 Đinh Bộ Lĩnh và 29/8 Calmette: tiến hành lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, trình Hội đồng quản trị xem xét và phê duyệt chủ trương đầu tư dự án, làm cơ sở để hoàn thiện thủ tục pháp lý với cơ quan có thẩm quyền và triển khai các bước tiếp theo.

5. Công tác tài chính: Đảm bảo kịp thời nguồn vốn đáp ứng nhu cầu đầu tư dự án và các nhu cầu vốn khác cho các lĩnh vực hoạt động của Công ty; Đảm bảo tình hình tài chính an toàn, lành mạnh; Cân đối dòng tiền, cơ cấu hợp lý các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn phù hợp vừa đáp ứng nhu cầu kinh doanh vừa đem lại hiệu quả cao hơn cho doanh nghiệp; Kiểm soát chi phí, công nợ, hàng tồn kho, tích cực thu hồi các khoản nợ quá hạn thanh toán.

6. Tiếp tục tinh gọn bộ máy và chuyển đổi số trong vận hành hoạt động của Công ty.

7. Rà soát, điều chỉnh hệ thống quy chế, quy định, chính sách trong hoạt động kinh doanh của công ty.

8. Tăng cường công tác dự báo, quản trị rủi ro, đánh giá kịp thời những biến động thị trường để có những giải pháp chỉ đạo kịp thời đối với từng lĩnh vực hoạt động.

9. Chỉ đạo thực hiện hoạt động công bố thông tin đầy đủ, chính xác theo quy định của pháp luật hiện hành.

10. Thực hiện các chức năng quản trị hoạt động Công ty theo đúng phạm vi quyền hạn và nhiệm vụ của Hội đồng quản trị được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty và các quy chế khác.

**PHẦN III:**  
**MỘT SỐ CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH CƠ BẢN NĂM 2026**  
**TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua một số chỉ tiêu kế hoạch chính trong năm 2026 như sau:

(Đơn vị tính: triệu đồng)

1. Tổng doanh thu hợp nhất	:	297.408
2. Tổng doanh thu Công ty mẹ	:	294.205
3. Lợi nhuận trước thuế và trước dự phòng giảm giá đầu tư tài chính hợp nhất	:	158.267
4. Lợi nhuận trước thuế và trước dự phòng giảm giá đầu tư tài chính Công ty mẹ	:	157.957
5. Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	:	155.669
6. Lợi nhuận trước thuế Công ty mẹ	:	155.067
7. Cổ tức	:	Dự kiến sử dụng lợi nhuận để tài trợ vốn cho dự án 220-226 Lê Thánh Tôn

Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định điều chỉnh kế hoạch kinh doanh trong trường hợp phát sinh các yếu tố tác động trọng yếu đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Hội đồng quản trị Công ty sẽ tiếp tục nỗ lực hoạt động có hiệu quả trong việc định hướng chiến lược phát triển Công ty, tăng cường công tác quản trị, phối hợp thường xuyên, chặt chẽ với Ban kiểm soát, chỉ đạo, giám sát Ban Tổng Giám đốc thực hiện hoàn thành kế hoạch được giao. Trong quá trình hoạt động, Hội đồng quản trị Công ty mong muốn tiếp tục nhận được sự chia sẻ, tin tưởng và hỗ trợ tích cực từ quý cổ đông trong các hoạt động của Công ty.

Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động năm 2025 và phương hướng nhiệm vụ năm 2026 của Hội đồng quản trị Công ty, kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

**Nơi nhận:**

- Quý Cổ đông;
- HĐQT, BKS;
- TGD;
- Lưu.



No.: 02 /BC-HDQT

*Ho Chi Minh City, March 09, 2026*

**REPORT ON  
THE BOARD OF DIRECTORS' ACTIVITIES IN 2025  
AND DIRECTIONS FOR OPERATIONS IN 2026**

---

In 2025, the global economic landscape remained complex, characterized by significant geopolitical instability and escalating armed conflicts across various regions, including Southeast Asia. Persistent high inflation in major economies, coupled with a surge in trade protectionism and countervailing tariff policies from the United States, further intensified international trade tensions. Simultaneously, the global AI boom catalyzed a massive wave of investment in high-tech and digital transformation, posing formidable challenges to the adaptability of domestic enterprises. These factors have exerted considerable pressure on global supply chains and the economies of developing nations, including Vietnam.

Domestically, a series of profound reform policies were implemented throughout 2025. New regulations concerning taxation, investment, land, and related sectors underwent significant updates and amendments. These measures, combined with the streamlining of the state apparatus, the consolidation of administrative units, and the accelerated nationwide digital transformation, have created both substantial opportunities and challenges for the operations of enterprises, including Ben Thanh TSC.

In this context, the Company has demonstrated resilient and flexible adaptation, yielding positive outcomes. Specifically, retail commerce and real estate services have maintained stability and sustained growth. Furthermore, the Company is progressively restructuring its financial investment portfolio by divesting from underperforming entities, thereby optimizing its overall investment efficiency.

Regarding the Corporate Governance in 2025, the Board of Directors strictly adhered to the provisions of the Law on Enterprises, the Law on Securities, and the Company's Charter. Furthermore, the Board provided timely guidance and support to the Board of Management to achieve the objectives set forth by the General Meeting of Shareholders. These efforts have contributed to maintaining stable business operations, ensuring employment for the workforce, and fulfilling all statutory obligations to the State.

At the 2025 Annual General Meeting of Shareholders (AGM), the General Meeting approved the dismissal and additional election of members to the Board of Directors. This action ensures that the total number of Board members for Term V (2024–2029) remains at 05 (five), as detailed below:

❖ From January 1, 2025, to April 11, 2025, the Board of Directors of the Ben Thanh Trading & Service Joint Stock Company consists of 05 (five) members:

- Mr. Pham Hoang Liem, Chairman of the BoD.
- Ms. Nguyen Viet Hoa, Board Member, General Director.
- Ms. Bui Thi Thu Thuy, Board Member.
- Ms. Truong Nguyen Thien Kim, Board Member.
- Ms. Nguyen Thi Tuong Nga, Independent Board Member.

❖ From April 11, 2025 to December 31, 2025, the Board of Directors of the Ben Thanh Trading & Service Joint Stock Company consists of 05 (five) members:

- Mr. Vu Dinh Quan, Chairman of the BoD.
- Ms. Nguyen Viet Hoa, Board Member, General Director.
- Ms. Bui Thi Thu Thuy, Board Member.
- Ms. Truong Nguyen Thien Kim, Board Member.
- Ms. Nguyen Thi Tuong Nga, Independent Board Member.

Based on the authority and responsibilities of the Board of Directors as stipulated in the Company's Charter and the tasks assigned by the 2025 Annual General Meeting of Shareholders, the Board of Directors has directed the Board of Management in managing and operating the Company's business to achieve the goals set by the General Meeting of Shareholders.

Now, pursuant to the Charter of Ben Thanh Service – Trading Joint Stock Company and relevant legal regulations, the Board of Directors respectfully reports to the General Meeting of Shareholders regarding the Board's governance results in 2025 and its strategic operational orientation for 2026, as follows.

## **PART I:**

### **REPORT ON THE BOARD OF DIRECTORS' ACTIVITIES IN 2025**

#### **I. Implementation Results of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders' Resolution**

The Board of Directors executed its duties in accordance with Resolution No. 01/NQ-2025 dated April 11, 2025, issued by the 2025 Annual General Meeting of Shareholders, communicated to all Board Members and the Board of Management. The results of the Resolution implementation are as follows:

##### **1. Implementation of 2025 Business Targets:**

Unit: VND billion

No.	Item	Plan	Actual	Implementation progress (%)
1	Total consolidated revenue	252,043	276,527	109,71
2	Total revenue of the parent company	215,086	221,594	103,03
3	Consolidated profit before tax and before provisions for financial investment devaluation	64,345	87,185	135,50
4	Profit before tax and before provisions for financial investment devaluation of the parent company	62,333	83,535	134,01
5	Consolidated profit before tax	59,645	83,687	140,31
6	Profit before tax of the parent company	57,634	80,037	138,87
7	Dividend	Planned to use of after-tax profits for capital investment in the project located at 220-226 Le Thanh Ton	30% of the Charter Capital; The remaining undistributed profits shall be utilized to provide capital financing for the 220-226 Le Thanh Ton Project	

In addition, the Company fully complied with tax obligations to the State Budget and adhered to all legal regulations during its operations.

## 2. Profit Distribution for 2024:

The Board of Directors directed the Executive Board to distribute profits for 2024 in accordance with Article 5 of Resolution No. 01/NQ-2025 dated April 11, 2025, issued by the General Meeting of Shareholders. The dividend payout for 2024 was 30%, divided into 02 (two) installments: the first payment of 15% was made on September 10, 2025, and the second payment of 15% was made on October 2, 2025.

## 3. Remuneration Payments for the Board of Directors and Supervisory Board in 2025:

The Board of Directors has proceeded with the remuneration payments to the members of the Board of Directors and the Supervisory Board for 2025, in accordance

with Article 6 of Resolution No. 01/NQ-2025 dated April 11, 2025, issued by the General Meeting of Shareholders. Furthermore, the Operating Fund for the Board of Directors and the Supervisory Board was utilized to disburse the 2025 bonuses to the members of the Board of Directors, the Supervisory Board, and the Company Secretary, pursuant to Decision No. 02/QD-HDQT dated February 03, 2026, issued by the Board of Directors.

#### **4. Other Tasks:**

The Board of Directors appointed Moore AISC Auditing and Informatics Services Company Limited (Moore AISC) as the independent auditor for Ben Thanh Trading & Service Joint Stock Company's 2025 Financial Statements, in line with the mandate of the General Meeting of Shareholders under Article 7 of Resolution No. 01/NQ-2025 dated April 11, 2025.

The Board of Directors fully complied with information disclosure requirements in accordance with legal regulations.

## **II. Supervisory Results for the Board of Management**

The Board of Directors directed, supervised, and supported the Board of Management in implementing Resolutions and Decisions issued by the Board of Directors. Results: The Board of Management strictly and fully complied with all Board of Directors' Resolutions and Decisions, submitting progress reports as required.

Through regular meetings conducted under the oversight of the Supervisory Board, the Board of Directors reviewed and evaluated the Company's quarterly business performance, engaging in discussions and providing guidance to the Board of Management to implement appropriate solutions to achieve the targets approved by shareholders. Furthermore, during these regular sessions, the Board of Directors collaborated closely with the Board of Management to stay apprised of the Company's operational status, offering direct and timely directives.

The Board of Directors highly appreciated the Board of Management's proactive approach in monitoring market trends, implementing flexible and practical solutions, and aligning closely with the policies and directions of the Board of Directors.

## **III. Other Activities of the Board of Directors in 2025:**

1. Meetings of the Board of Directors and Collection of Opinions from Board Members:

In 2025, the Board of Directors held 05 meetings to review and decide on matters within its authority. These meetings were attended by the Supervisory Board, the Board of General Directors, the Chief Accountant, the Sales Director, and representatives of major shareholders holding at least 20% of the charter capital. Additionally, to review and resolve matters within the Board of Directors' authority that arise between meetings, the Board has conducted 19 rounds of consultations with its members. The process of soliciting opinions and vote counting was supervised by the Head of the Supervisory Board to ensure transparency and compliance.

Throughout the year, all members of the Board of Directors attended meetings fully and actively contributed their opinions. All meetings of the Board of Directors and the collection of opinions from its members were conducted in accordance with the procedures and regulations stipulated in the Law on Enterprises, the Company's Charter, and relevant regulations. The resolutions and decisions of the Board of Directors were issued in a timely manner, enabling the Board of General Directors to implement them, report on progress, and update the Board of Directors on execution results.

2. Information disclosure, periodic governance reporting, and updates on changes were carried out in accordance with regulatory requirements, ensuring transparency and full legal compliance.

3. In 2025, the Board of Directors issued 23 decisions within its authority, following the proper procedures and regulations set forth in the Company's Charter and internal policies. Specifically:

#### *3.1 Business Operations:*

- Terminated the operation of Ben Thanh Trading & Service JSC – Dan Sinh Center Branch.

- Adjusted the payment schedule for the lease of the buildings located at 186-188 Le Thanh Ton and 25 Truong Dinh.

- Approved the policy for execution of goods sale and purchase agreements between Ben Thanh Trading and Services JSC and Ben Thanh Group – One Member Co., Ltd. (a major share holder).

#### *3.2 Long-Term Financial Investment:*

- Policy on the full divestment of Ben Thanh Trading and Service JSC's investment in Ben Thanh – Non Nuoc Tourism JSC.

- Approved the divestment plan for the shareholding at Ben Thanh – Non Nuoc Tourism JSC.

- Regarding the overdue interest under Capital Support Agreement No. 11/2021/HD-BTNN dated September 24, 2021, between Ben Thanh Trading and Service JSC and Ben Thanh – Non Nuoc Tourism JSC.

#### *3.3 Construction Investment:*

- Adjustment to the investment policy for the 220 – 226 Le Thanh Ton Hotel Project.

- Implementation of the local adjustment to the Sub-division Plan for the properties at 220-222-224-226 Le Thanh Ton, Ben Thanh Ward, Ho Chi Minh City.

#### *3.4 Human Resources:*

- Changed the capital representative of Ben Thanh Trading & Service JSC at Thinh Vuong Investment JSC and introduced a candidate for replacement election of BOD member for the 2024-2029 term at Thinh Vuong Investment JSC.

- Dismissed the position of Company Secretary cum Head of Corporate Governance.

- Appointed personnel to hold the position of Company Secretary cum Head of Corporate Governance.

### *3.5 Other Decisions:*

- Selected the audit firm to conduct the 2025 Financial Statements audit.
- Distribution of the 2024 dividends.
- Assigned and adjusted the 2024 KPI targets for the General Director of Ben Thanh Trading & Service Joint Stock Company.
- Approved the 2026 internal audit plan.
- Approved the 2024 profit distribution plan for Ben Thanh Sun Ny Company Limited.
- Changed the company seal of Ben Thanh Trading and Service JSC and the respective seals of its branches.
- Determining the timeline for the Annual General Meeting of Shareholders (AGM), the record date, and other matters relating to the organization of the 2025 AGM.
- Issued other decisions within the authority of the Board of Directors.

4. Coordinated with the Supervisory Board to oversee and ensure the safety and compliance of the company's operations in accordance with legal regulations and the Company Charter.

5. Performed corporate governance functions within the scope of authority and responsibilities stipulated in the Company's Charter, Corporate Governance Regulations, and relevant legal provisions.

## **IV. Assessment by Independent Board Members on the Activities of the Board of Directors in 2025:**

Pursuant to Clause 4, Article 280, Decree 155/2020/ND-CP dated December 31, 2020, which provides guidance on the implementation of certain provisions of the Law on Securities 2019, amended by Clause 82, Article 1, Decree 245/2025/ND-CP dated September 11, 2025, the independent members of the Board of Directors have evaluated the performance of the Board of Directors in 2025 as follows:

### **1. Compliance with Corporate Governance Structure:**

During 2025, the Annual General Meeting of Shareholders (AGM) accepted the resignation of a Board member and promptly conducted a supplemental election for a replacement. This ensured that the Board of Directors for Term V (2024–2029) maintains its full composition of 05 members (including 01 Independent Member). All members of the Board of Directors fully meet the criteria and qualifications required to hold their positions as Board members and Independent Board members, in accordance with the Company's Charter and legal regulations.

The number of Independent Board Members within the Company is in full compliance with the provisions of Point a, Clause 4, Article 276 of Decree No. 155/2020/ND-CP dated December 31, 2020. Furthermore, the composition of the Board of Directors ensures a minimum of 01 Non-Executive Director, as prescribed in Point a, Clause 2, Article 276 of Decree No. 155/2020/ND-CP dated December 31, 2020, as amended by Clause 79, Article 1 of Decree No. 245/2025/ND-CP dated September 11, 2025. Concurrently, the Chairman of the Board of Directors does not concurrently hold the position of General Director.

Thus, the company has fully complied with the legal regulations on governance structure applicable to listed companies in the stock market.

## **2. Operations, Governance, and Oversight:**

Quarterly, the Board of Directors holds meetings in accordance with regulations. The regular meetings, convened and chaired by the Chairman of the Board of Directors, were fully attended by all board members. Additionally, invitations were extended to the Supervisory Board, the Executive Board. All Resolutions and Decisions of the Board of Directors were approved and issued in compliance with regulations.

Furthermore, to promptly address recommendations and proposals from the Board of Management, as well as arising matters within the decision-making authority of the Board of Directors between two periodic meetings, the Board of Directors has conducted written consultations with its members in accordance with regulations. The process of soliciting opinions and conducting vote counting is supervised by the Head of the Supervisory Board. Through this, the Supervisory Board maximizes its oversight role and ensures the best interests of the Company and its shareholders.

To enable the Board of Directors to provide timely directives and ensure uninterrupted company operations, the Company continues to implement information technology in meetings as well as in the process of collecting opinions from Board Members.

In carrying out its assigned functions and duties, the Board of Directors has effectively provided guidance and closely supervised the Board of General Directors in achieving objectives and exceeding the targets set by the General Meeting of Shareholders. At the same time, the Board of Directors strictly complies with legal regulations and the Company's Charter, closely monitoring business performance and market fluctuations to issue timely directives to the Board of General Directors in alignment with the company's actual situation.

In 2025, the members of the Board of Directors performed their duties with integrity, diligence, and a high sense of responsibility. The Board frequently consulted and reached consensus on strategic solutions regarding business, finance, and human resources. Consequently, the Board successfully fulfilled its corporate governance mandates in alignment with the strategic development orientation, acting in the best interests of shareholders and ensuring the sustainable development of the enterprise.

Independent Board members effectively upheld their independent role within the Board, promptly providing objective insights and making decisions that ensured transparency and accountability in the Board's resolutions.

## **PART II:** **DIRECTIONS FOR OPERATIONS IN 2026**

The global economy in 2026 is projected to show signs of recovery following a period of significant volatility. However, growth remains sluggish and substantially lower than pre-pandemic levels, as the world continues to grapple with protracted geopolitical conflicts, trade protectionism, and economic-political instability within major economies. These factors present formidable obstacles for developing nations, including Vietnam.

Domestically, the economy enters 2026 with positive indicators and a more robust foundation, evidenced by the steady growth momentum from the preceding year. The restructuring of a streamlined and efficient state apparatus, combined with improvements in the investment and business environment, serves as a vital catalyst, positively impacting the broader economy and the operations of enterprises such as Ben Thanh TSC.

In light of these projections, the Board of Directors has identified several strategic orientations and key focus areas for 2026 as follows:

1. Implement the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders 2026 and achieve the set business targets for 2026.

2. Commercial Sector:

Continuously innovating operational and management methodologies for business activities at Ben Thanh Market (investing in infrastructure to enhance customer shopping experience and convenience, standardizing operational procedures, and implementing value-added sales solutions).

Renovation and refurbishment of business premises at Ben Thanh Market: Implementing and finalizing conceptual designs and preliminary cost estimates, while coordinating the completion of legal dossiers and preparing the necessary conditions for construction. These activities will be carried out once the Market Management Board issues an implementation plan aligned with the urban refurbishment orientation of the City and Ben Thanh Ward.

3. Real Estate Services Sector: Continuously maintaining, repairing, and renovating infrastructure; enhancing Fire Prevention and Fighting (FPF) measures to ensure business safety. Actively seeking new clients to maintain and improve occupancy rates; proactively negotiating for the renewal of business premise lease agreements at traditional markets upon their expiration.

4. Project Investment Activities:

The 220–226 Le Thanh Ton Project: Continue implementing procedures to update planning parameters in accordance with the policy approved by the Board of Directors. Concurrently, collaborate with consultancy firms and specialized agencies to expedite the

completion of legal investment dossiers.

The 152–154 Vo Van Kiet Project: Continue researching and proposing solutions to resolve legal encumbrances regarding the shared area (16.42m<sup>2</sup>) and unallocated land portions as prescribed in Decree No. 99/2015/ND-CP; establish a roadmap for finalizing legal documentation to be submitted to competent authorities for consideration in the near future.

The 289 Dinh Bo Linh and 29/8 Calmette Projects: Proceed with the preparation of investment policy proposal reports for the Board of Directors' review and approval. These approvals will serve as the basis for finalizing legal procedures with competent authorities and initiating subsequent implementation steps.

5. Financial Management: Ensure timely capital sources to meet project investment needs and other financial requirements across the Company's business sectors; Maintain a safe and healthy financial position; Balance cash flow and structure term deposits appropriately to both support business needs and maximize returns for the Company; Control expenses, manage receivables and inventory effectively, and actively recover overdue debts.

6. Streamline the organizational structure. Continue applying digital transformation in the Company's operations.

7. Reviewing and adjusting the system of internal regulations, policies, and procedures governing the Company's business activities.

8. Strengthen forecasting, risk management, and timely market analysis to implement appropriate strategic directives for each business sector.

9. Direct the full and accurate disclosure of information in accordance with current legal regulations.

10. Execute corporate governance functions strictly within the authority and responsibilities of the Board of Directors as outlined in the Company's Charter and other relevant regulations.

**PART III:**  
**KEY TARGETS FOR 2026**  
**SUBMITTED TO THE GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS**

The Board of Directors respectfully submits the following key targets for 2026 to the General Meeting of Shareholders for review and approval as below:

*(Unit: VND million)*

1. Total consolidated revenue	:	297.408
2. Total revenue of the parent company	:	294.205
3. Consolidated profit before tax and before provisions for financial investment devaluation	:	158.267

4. Profit before tax and before provisions for financial investment devaluation of the parent company		157.957
5. Consolidated profit before tax	:	155.669
6. Profit before tax of the parent company	:	155.067
7. Dividend	:	Projected that profits will be utilized to provide capital financing for the 220-226 Le Thanh Ton Project

The Board of Directors submits a request to the General Meeting of Shareholders for authorization to adjust the business plan in case of significant factors impacting the Company's operations.

The Board of Directors will continue to strive for effective strategic development, enhance corporate governance, closely collaborate with the Supervisory Board, and direct and oversee the Board of General Directors to ensure the successful achievement of the approved business plan. During its operations, the Board of Directors looks forward to continuing to receive the support, trust, and active cooperation from esteemed shareholders in the Company's activities.

The above presents the Performance Report in 2025 and the Business Plan of the Board of Directors for 2026 for the General Meeting of Shareholders to review and approve.

**Recipients:**

- Shareholders;
- Board of Directors;
- Supervisory Board;
- General Director;
- File.

**FOR AND ON BEHALF OF  
THE BOARD OF DIRECTORS CHAIRMAN  
OF THE BOARD OF DIRECTORS**



*[Handwritten Signature]*  
**VU DINH QUAN**