

Số: 03/BC-CT

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

BÁO CÁO

Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2025 Phương hướng hoạt động kinh doanh năm 2026

PHẦN I

Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM TÌNH HÌNH:

Năm 2025, tình hình thế giới tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức, rủi ro gia tăng, với tình trạng xung đột, bất ổn kéo dài tại một số khu vực, trong đó có ASEAN. Ở trong nước, thiên tai, bão lũ diễn biến phức tạp, gây thiệt hại nặng nề cho sản xuất và đời sống người dân.

Năm 2025, kinh tế vĩ mô nước ta được giữ vững, tăng trưởng kinh tế cao, lạm phát được kiểm soát, các cân đối lớn được đảm bảo. Tăng trưởng GDP cả nước ước đạt 8%, lạm phát ước đạt mức kiểm soát 4%; GDP bình quân đầu người ước đạt trên 5.000 đô la Mỹ, đưa Việt Nam trở thành nước có thu nhập trung bình cao; triển khai quyết liệt việc sắp xếp, tinh gọn tổ chức bộ máy của Chính phủ và thực hiện mô hình tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp gắn với đẩy mạnh phân cấp, phân quyền.

Lượng Khách quốc tế đến Việt Nam tính đến giữa tháng 12/2025 ước đạt hơn 20 triệu lượt người, tăng 21% so với cùng kỳ năm trước, vượt mốc kỷ lục 18 triệu lượt khách của năm 2019. Lượng khách quốc tế đến TP.HCM ước đạt 8,5 triệu lượt, tăng 39,3% so với năm 2024; khách du lịch nội địa ước đạt 45 triệu lượt, tăng 18,4% so với năm 2024; tổng thu du lịch toàn Thành phố ước đạt 260 nghìn tỷ đồng, tăng 36,1% so với cùng kỳ năm 2024.

Tại Công ty, hoạt động bán lẻ tại chi nhánh trung tâm Bến Thành Đông thuận lợi do lượng khách du lịch đến thành phố tăng cao; Công ty thay đổi phương thức kinh doanh tại chi nhánh Cửa hàng Tân Định – Thái Bình, đóng cửa chi nhánh trung tâm Dân Sinh và chuyển hoạt động khai thác kinh doanh tại các chi nhánh này về văn phòng công ty quản lý. Về lĩnh vực dịch vụ bất động sản, mặc dù thị trường cho thuê bất động sản gặp rất nhiều khó khăn, công ty đã nỗ lực duy trì và lấp đầy các mặt bằng còn trống. Về lĩnh vực đầu tư tài chính dài hạn, 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.

II. KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2025

1. KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2025:

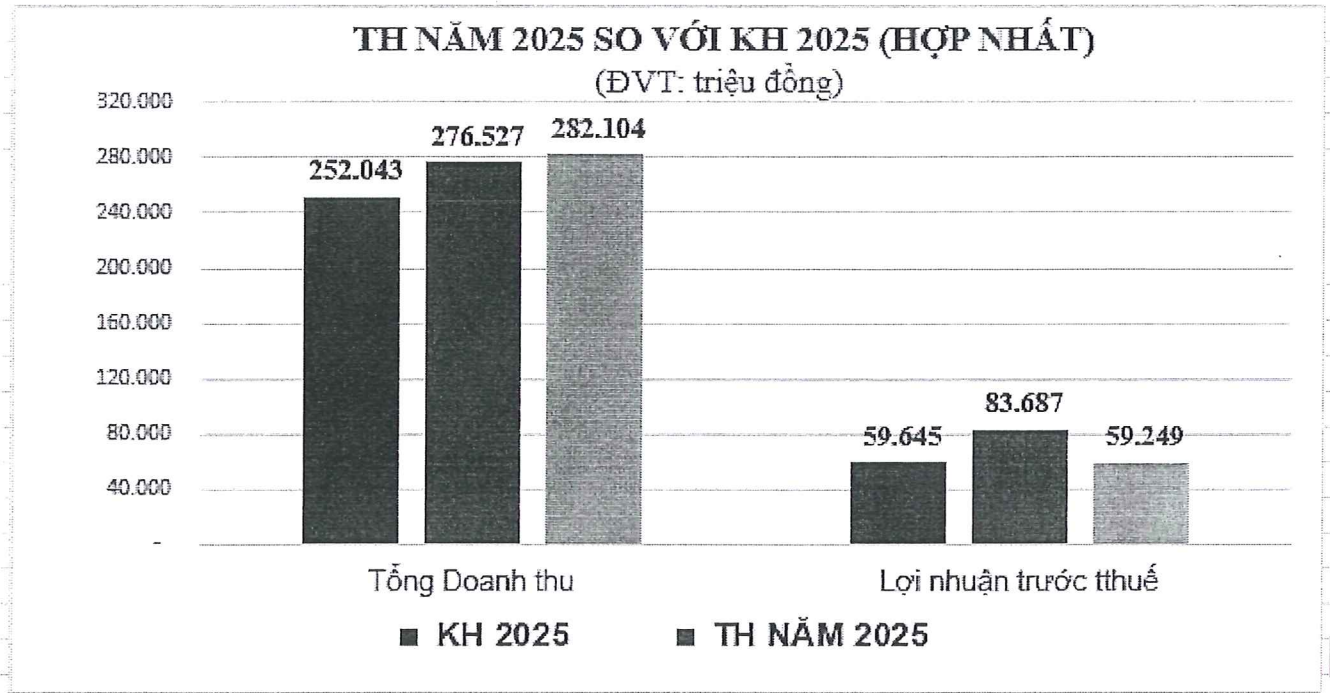
Đơn vị: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU HỢP NHẤT	KH NĂM 2025	TH 2025	TH 2024	(%) TH 2025 SO VỚI	
					KH 2025	TH 2024
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=4/3	(7)=4/5
1	Tổng Doanh thu	252.043	276.527	282.104	109,71	98,02
	Trong đó: Doanh thu TM-DV	241.726	268.706	276.517	111,16	97,18
2	LNTT và trước DP giảm giá đầu tư TC	64.345	87.185	64.961	135,50	134,21

3	Lợi nhuận trước thuế	59.645	83.687	59.249	140,31	141,25
4	Vốn điều lệ	135.000	135.000	135.000		

Tổng doanh thu hợp nhất năm 2025 thực hiện 276,53 tỷ đồng, đạt 109,71% so với KH 2025, đạt 98,02% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu công ty mẹ và công ty TNHH Bến Thành Hiếu Uyên đều tăng so với cùng kỳ. Tuy nhiên Tổng doanh thu giảm so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do doanh thu bán sỉ hàng hóa của Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny giảm do công ty giảm dần quy mô hoạt động bán sỉ hàng hóa để chấm dứt hoàn toàn hoạt động này đến tháng 11/2025.

Lợi nhuận trước thuế hợp nhất năm 2025 thực hiện 83,69 tỷ đồng, đạt 140,31% so với KH 2025, đạt 141,25% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận tăng so với cùng kỳ chủ yếu là do lợi nhuận Công ty mẹ tăng 28,87 tỷ đồng so với cùng kỳ.



➤ **Kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2025 theo Doanh thu - Chi phí:**

Đvt: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu hợp nhất	KH 2025	TH NĂM 2025	TH NĂM 2024	TH 2025/ KH 2025 (%)	TH 2025/ TH 2024 (%)
1	Tổng doanh thu	252.043	276.527	282.104	109,71	98,02
1.1	Doanh thu hàng hóa, dvu	160.809	183.470	194.527	113,87	94,32
1.2	Doanh thu dịch vụ bất động sản	80.917	85.236	81.990	105,77	103,96
1.3	Doanh thu tài chính	5.817	7.431	5.260	127,75	141,27
1.4	Doanh thu khác	4500	390	327	8,67	119,27
2	Tổng chi phí	192.398	192.840	222.855	100,23	86,53
2.1	Giá vốn	115.617	128.875	144.930	111,47	88,92
2.2	Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	71.810	60.174	71.631	83,80	84,01
2.3	Chi phí tài chính	4.971	3.778	5.934	76,00	63,67
2.4	Chi phí khác		13	360		3,33
3	Lợi nhuận (Lỗ) trước thuế	59.645	83.687	59.249	140,31	141,25

➤ Kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2025 theo Công ty mẹ - Công ty con:

Đơn: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Cty mẹ			SUNNY			BT - HU			Hợp nhất		
		KH 2025	TH NĂM 2025	TH NĂM 2024	KH 2025	TH NĂM 2025	TH NĂM 2024	KH 2025	TH NĂM 2025	TH NĂM 2024	KH 2025	TH NĂM 2025	TH NĂM 2024
1	Tổng doanh thu thuần	215.086	221.594	207.946	43.442	61.186	75.525	1.815	2.141	1.983	252.043	276.527	282.104
1.1	Doanh thu h hoá, d. vụ tại Chợ	126.809	131.883	127.372	34.000	51.587	67.154	-	-	-	160.809	183.470	194.527
1.2	Doanh thu dịch vụ bất động sản	71.890	76.032	73.542	9.042	9.042	8.364	1.785	2.055	1.935	80.917	85.236	81.990
1.3	Doanh thu tài chính	11.887	13.289	6.705	400	557	7	30	86	48	5.817	7.431	5.260
1.4	Doanh thu khác	4.500	390	327							4.500	390	327
2	Tổng chi phí	157.452	141.557	156.775	35.007	51.390	66.067	1.689	1.578	1.505	192.398	192.840	222.855
2.1	Giá vốn	82.063	78.827	79.985	34.200	50.778	65.629	1.154	1.108	1.098	115.617	128.875	144.930
2.2	Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	70.689	59.230	70.728	857	953	797	264	192	175	71.810	60.174	71.631
2.3	Chi phí tài chính	4.700	3.500	5.711	(50)	(208)	(359)	271	278	223	4.971	3.778	5.934
2.4	Chi phí khác		-	351		12				9		13	360
3	Lợi nhuận (Lỗ) trước thuế	57.634	80.037	51.171	8.435	9.796	9.458	126	563	478	59.645	83.687	59.249

Handwritten signature

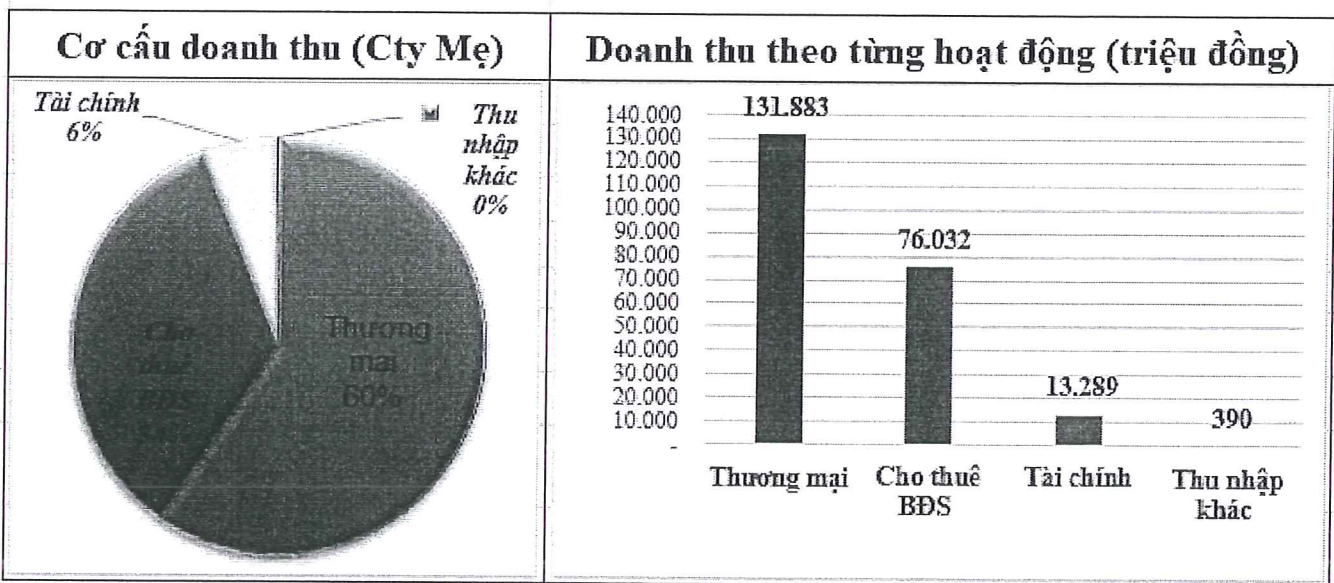
2. KẾT QUẢ KINH DOANH CÔNG TY MẸ NĂM 2025:

2.1 Kết quả kinh doanh Công ty mẹ năm 2025:

Đvt: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	KH 2025	TH NĂM 2025	TH NĂM 2024	% TH 2025/ KH2025	%TH 2025/ TH 2024
1	Tổng doanh thu thuần	215.086	221.594	207.946	103,03	106,56
1.1	Doanh thu hàng hoá, dịch vụ tại các chợ	126.809	131.883	127.372	104,00	103,54
1.2	Doanh thu dịch vụ bất động sản	71.890	76.032	73.542	105,76	103,38
1.3	Doanh thu tài chính	11.887	13.289	6.705	111,79	198,20
1.4	Doanh thu khác	4.500	390	327	8,67	119,27
2	Tổng chi phí	157.452	141.557	156.775	89,89	90,28
2.1	Giá vốn	82.063	78.827	79.985	96,06	98,55
2.2	Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	70.689	59.230	70.728	83,79	83,74
2.3	Chi phí tài chính	4.700	3.500	5.711	74,47	61,28
2.4	Chi phí khác		-	351		-
3	Lợi nhuận (Lỗ) trước thuế	57.634	80.037	51.171	138,87	156,41
4	LNTT và trước DP tổn thất đầu tư TC	62.333	83.535	56.883	134,01	146,85

Biểu đồ Cơ cấu kinh doanh ước thực hiện năm 2025 theo từng lĩnh vực hoạt động:



Năm 2025, doanh thu công ty mẹ thực hiện 221,59 tỷ đồng, đạt 103,03% so kế hoạch 2025, đạt 106,56% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu tăng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do doanh thu hàng hóa và dịch vụ tại Trung tâm Bến Thành Đông tăng 9,8 tỷ đồng, tương đương tăng 9,13%; doanh thu dịch vụ bất động sản tăng 2,8 tỷ đồng và lợi nhuận được chia từ Công ty con Bến Thành Sun Ny tăng 5 tỷ đồng.

Lợi nhuận trước thuế công ty mẹ thực hiện 80,04 tỷ đồng, đạt 138,87% so kế hoạch 2025, đạt 156,41% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận trước thuế tăng 28,8 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do doanh thu tăng 13,6 tỷ đồng (do các yếu tố như đã phân tích trên), chi phí hoạt động giảm 12,6 tỷ đồng, dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn giảm khoảng 2,3 tỷ đồng do hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp có vốn góp của Ben Thanh TSC giảm lỗ hơn so với cùng kỳ năm trước.

2.2 Phân tích tình hình kinh doanh theo từng lĩnh vực hoạt động:

❖ Thương mại và dịch vụ bất động sản

Đvt: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	DOANH THU				
		KH 2025	TH NĂM 2025	TH NĂM 2024	TH 2025/ KH 2025 (%)	TH 2025/ TH 2024 (%)
1	Trung tâm Bến Thành Đông	106.586	117.206	107.405	109,96	109,13
2	Trung tâm Dân Sinh (*)	9.088	8.955	8.991	98,54	99,60
3	CH Tân Định & Thái Bình (*)	11.135	5.370	10.976	48,23	48,92
4	Văn phòng Công ty	71.890	76.384	73.542	106,25	103,86
	Cộng	198.699	207.915	200.914	104,64	103,48

Đvt: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	LNTT (**)				
		KH 2025	TH NĂM 2025	TH NĂM 2024	TH 2025/ KH 2025 (%)	TH 2025/ TH 2024 (%)
1	Trung tâm Bến Thành Đông	27.055	31.857	27.506	117,75	115,82
2	Trung tâm Dân Sinh (*)	7.005	6.962	6.790	99,39	102,53
3	CH Tân Định & Thái Bình (*)	1.643	854	1.556	51,98	54,88
4	Văn phòng Công ty	10.243	30.185	14.349	294,69	210,36
	Cộng	45.946	69.858	50.201	152,04	139,16

(*) Số liệu thực hiện 6 tháng đầu năm 2025 do đơn vị ngưng kinh doanh, chuyển mô hình kinh doanh mới, chuyển bộ phận kinh doanh văn phòng Công ty quản lý.

(**) LNTT chưa tính phân bổ chi phí quản lý chung tại Văn phòng Công ty cho từng đơn vị phụ thuộc.

- Trung tâm Bến Thành Đông:

Doanh thu năm 2025 thực hiện 117,2 tỷ đồng, đạt 109,96% kế hoạch năm 2025, đạt 109,13% so với cùng kỳ năm trước. Lãi nộp thực hiện 31,8 tỷ đồng, đạt 117,75% kế hoạch năm 2025, đạt 115,8% so với cùng kỳ năm trước.

Doanh thu và lợi nhuận đều tăng trưởng so với cùng kỳ và có tỷ lệ thực hiện kế hoạch năm đạt cao. Kết quả đạt được là do lượng khách du lịch đến chợ Bến Thành tiếp tục tăng so với cùng kỳ. Bên cạnh đó, việc ứng dụng công nghệ thông tin và phần mềm quản lý bán lẻ hàng hóa đã giúp Trung tâm nâng cao công tác quản trị hàng hóa, giá cả, nâng cao chất lượng đội ngũ nhân viên bán hàng, tạo hiệu quả trong hoạt động kinh doanh tại đơn vị.

- Trung tâm Dân Sinh:

Từ tháng 1/2024, Trung tâm Dân Sinh chấm dứt kinh doanh thương mại chỉ còn khai thác kinh doanh quầy hàng với hình thức hợp tác kinh doanh, cho thuê tài sản. Ngày 15/05/2025, HĐQT Công ty quyết định chấm dứt hoạt động chi nhánh Trung tâm Dân Sinh và chuyển toàn bộ hoạt động khai thác kinh doanh cơ sở vật chất tại chợ Dân Sinh về phòng Kinh doanh của Công ty nhằm tiết giảm chi phí vận hành và tăng hiệu suất của nhân sự tại văn phòng công ty.

- Cửa hàng Tân Định và Thái Bình:

Từ 15/06/2025, Cửa hàng Tân Định – Thái Bình chấm dứt hoạt động bán lẻ, chuyển sang hình thức hợp tác kinh doanh, cho thuê tài sản để đảm bảo hoạt động của chi nhánh tuân thủ quy định pháp luật. Toàn bộ hoạt động khai thác kinh doanh cơ sở vật chất tại chợ Tân Định và chợ Thái Bình được

chuyển về phòng Kinh doanh của Công ty nhằm tiết giảm chi phí vận hành và tăng hiệu suất của nhân sự tại văn phòng công ty.

- Dịch vụ bất động sản:

Doanh thu năm 2025 thực hiện 76,03 tỷ đồng, đạt 105,76% kế hoạch và 103,38% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận trước thuế chưa phân bổ chi phí quản lý chung ước thực hiện 30,18 tỷ đồng, đạt 294,69% kế hoạch và 210,36% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận tăng chủ yếu do doanh thu tăng, đồng thời do tiết giảm chi phí hoạt động.

Lĩnh vực dịch vụ bất động sản hiện nay đối diện khó khăn, các mặt bằng hết hạn hợp đồng khó tìm được khách thuê mới, thời gian tìm được khách lâu hơn trước. Tuy nhiên, Công ty đã áp dụng chính sách linh hoạt để duy trì khách hàng hiện có, đồng thời nỗ lực tìm kiếm thêm các khách hàng mới nên đến nay đã lấp đầy các mặt bằng trống.

❖ Lĩnh vực tài chính:

LNTT từ hoạt động tài chính năm 2025 của Công ty như sau:

Đvt: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	LNTT				
		KH 2025	TH NĂM 2025	TH NĂM 2024	TH 2025/ KH 2025 (%)	TH 2025/ TH 2024 (%)
1	Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.387	6.785	5.200	125,95	130,48
2	Dự phòng Thịnh Vượng	(3.000)	(2.859)	(3.087)	-	-
3	Dự phòng Non Nước	(1.750)	(910)	(2.829)	-	-
4	Dự phòng Mũi Né	250	425	270	170,00	157,41
5	Dự phòng Vĩnh Lộc - Bến Thành	(200)	(154)	(66)	-	-
6	Lợi nhuận được chia từ Bến Thành Sunny	6.500	6.500	1.500	100,00	433,33
7	Khác		3	5	-	-
	Tổng cộng	7.187	9.790	993	136,22	985,90
	Tổng trích Dự phòng tài chính	(4.700)	(3.498)	(5.712)		

LNTT từ hoạt động tài chính năm 2025 của Cty mẹ đạt 9,79 tỷ đồng, tăng 8,8 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu là do lãi tiền gửi, tiền cho vay tăng 1,58 tỷ đồng, lợi nhuận được chia từ công ty con Bến Thành Sun Ny tăng 5 tỷ đồng và chi phí dự phòng tổn thất đầu tư tài chính giảm 2,2 tỷ đồng.

❖ Hoạt động khác:

Thu nhập hoạt động khác năm 2025 của Công ty đạt 0,39 tỷ đồng, chủ yếu là xử lý tiền cọc và các khoản phạt chậm thanh toán tiền cho thuê bất động sản. LNTT hoạt động khác năm 2025 là 0,39 tỷ đồng, cùng kỳ năm trước ghi nhận lợi nhuận khác (0,03) tỷ đồng.

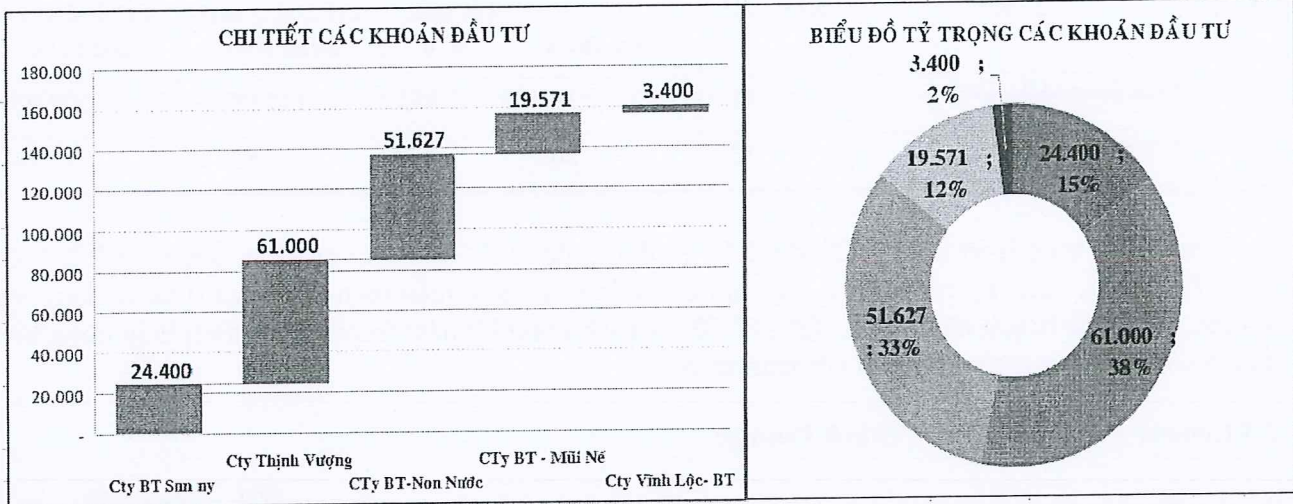
III. THÔNG TIN VỀ CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

1. Thông tin chung về các khoản đầu tư tài chính dài hạn:

Đvt: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Vốn điều lệ	Giá trị vốn đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Dự phòng TH năm 2024	Dự phòng TH năm 2025	Lũy kế DP đến 31/12/25	KH 2025 Dự phòng
1	Cty TNHH Bến Thành Sun Ny	20.000	24.400	100,00	-	-	-	-
2	Cty CP Đầu tư Thịnh Vượng	132.000	61.000	46,21	3.087	2.859	43.326	3.000
3	Cty CP DL Bến Thành Non Nước	224.750	51.627	17,28	2.829	910	25.800	1.750
4	Cty CP Bến Thành Mũi Né	142.160	19.571	10,48	(270)	(425)	5.100	(250)

STT	Chỉ tiêu	Vốn điều lệ	Giá trị vốn đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Dự phòng TH năm 2024	Dự phòng TH năm 2025	Lũy kế DP đến 31/12/25	KH 2025 Dự phòng
5	Cty CP DV Vĩnh Lộc - Bến Thành	76.991	3.400	4,42	66	154	1.052	200
	Tổng cộng		159.998		5.712	3.498	75.278	4.700



2. Tình hình hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp có vốn đầu tư của Ben Thanh TSC:

Đvt: triệu đồng

STT	Tên doanh nghiệp	TH năm 2024		TH năm 2025		% TH 2025/ TH 2024	
		Dthu HH, DV	LNTT	Dthu HH, DV	LNTT	Dthu HH, DV	LNTT
1	Cty TNHH Bến Thành Sun Ny	75.525	9.458	61.186	9.796	81,01	103,57
2	Cty TNHH Bến Thành Hiếu Uyên	1.983	478	2.141	563	107,97	117,78
3	Cty CP DL Bến Thành Non Nước	58.168	(16.372)	68.432	(5.270)	117,65	
4	Cty CP Bến Thành Mũi Né	99.045	5.061	97.934	4.055	98,88	80,12
5	Cty CP Đầu tư Thịnh Vượng	9.485	(6.385)	9.894	(5.829)	104,31	
6	Cty CP DV Vĩnh Lộc-Bến Thành	-	(3.280)	-	(3.493)	-	
	CỘNG	244.206	(11.040)	239.587	(178)	98,11	

2.1 Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny:

Đvt: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	KH 2025	TH Năm 2025	TH năm 2024	TH 2025/ KH 2025 (%)	TH 2025/ TH 2024 (%)
1	Doanh thu HH, DV	43.442	61.186	75.525	140,85	81,01
2	LN trước thuế	8.435	9.796	9.458	116,14	103,57

Doanh thu hàng hóa, dịch vụ thực hiện năm 2025 đạt 61,18 tỷ đồng, đạt 140,85% so với kế hoạch năm 2025, đạt 81,01% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu giảm 14,3 tỷ đồng so với cùng kỳ là do doanh thu bán sỉ hàng hóa giảm 15,6 tỷ đồng do công ty giảm dần quy mô hoạt động bán sỉ hàng hóa để chấm dứt hoàn toàn hoạt động này đến tháng 11/2025, doanh thu dịch vụ bất động sản tăng 678 triệu đồng và doanh thu tài chính tăng 550 triệu đồng.

Lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2025 đạt 9,8 tỷ đồng, đạt 116,14% so với kế hoạch năm 2025, đạt 103,57% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu giảm 14,3 tỷ đồng nhưng lợi nhuận lại tăng 338 triệu đồng là do chi phí hoạt động giảm 14,7 tỷ đồng.

2.2 Công ty TNHH Bến Thành Hiếu Uyên (Ben Thanh TSC sở hữu gián tiếp 75% thông qua Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny):

Đvt: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	KH 2025	TH Năm 2025	TH năm 2024	TH 2025/ KH 2025 (%)	TH 2025/ TH 2024 (%)
1	Doanh thu HH, DV	1.815	2.141	1.983	117,96	107,97
2	LN trước thuế	126	563	478	446,83	117,78

Doanh thu thực hiện năm 2025 đạt 2,14 tỷ đồng, đạt 117,96% so với kế hoạch năm 2025, đạt 107,97% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2025 đạt 0,56 tỷ đồng, đạt 4,4 lần so với kế hoạch năm 2025, đạt 117,78% so với cùng kỳ năm trước. Tình hình hoạt động kinh doanh công ty tăng trưởng nhẹ so với năm trước.

2.3 Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng:

Đvt: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	KH 2025	TH Năm 2025	TH năm 2024	TH 2025/ KH 2025 (%)	TH 2025/ TH 2024 (%)
1	Doanh thu HH, DV	9.866	9.894	9.485	100,28	104,31
2	LN trước thuế	(6.732)	(5.829)	(6.385)	-	-

Doanh thu thực hiện năm 2025 đạt 9,89 tỷ đồng, đạt 100,28% kế hoạch 2025, đạt 104,31% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận trước thuế năm 2025 thực hiện lỗ 5,83 tỷ đồng, cùng năm trước lỗ 6,38 tỷ đồng. Ben Thanh TSC đã lập dự phòng theo quy định.

Công ty đã rất nỗ lực tiến hành tìm kiếm thêm các khách hàng thuê mới tại mặt bằng Lam Son Square nhưng do thị trường tại Vũng tàu rất khó khăn và khách thuê hoạt động không hiệu quả trả mặt bằng nên cho đến hiện tại vẫn còn khoảng 3.200 m² sàn tầng 2,3 chưa cho thuê được. Đến thời điểm hiện tại tỉ lệ lấp đầy của Trung tâm thương mại là 76% (diện tích cho thuê là 10.042 m²/13.240 m²).

Hiện khoản vay Ngân hàng Eximbank đã quá hạn từ tháng 6/2023 và ngân hàng Eximbank đã khởi kiện, tòa đang trong quá trình thu thập chứng cứ chờ xét xử. Tình trạng pháp lý liên quan đến vụ kiện của Exim bank do Thịnh Vượng không thanh toán nợ đúng hạn khi vào giai đoạn xét xử và có bản án sẽ có nhiều bất lợi, nguồn tiền thu của Thịnh Vượng nhiều khả năng sẽ bị kiểm soát bởi Ngân Hàng Eximbank khi có bản án của tòa vì theo theo điều 1 và điều 2 của hợp đồng thế chấp của hợp đồng Hợp đồng tín dụng số 2000LAV201303906 ngày 10/06/2013 giữa Thịnh Vượng và Eximbank thì tài sản thế chấp là “Nguồn thu và lợi ích phát sinh từ việc khai thác và sử dụng Trung tâm Thương mại Lam Son Square ” dùng để đảm bảo cho nghĩa vụ của Thịnh Vượng liên quan đến nợ gốc, nợ lãi, lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm do chậm trả lãi, các khoản Ngân hàng ứng cho Thịnh Vượng và các khoản khác liên quan nếu có.

2.4 Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành Non Nước:

Đvt: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	KH 2025	TH Năm 2025	TH năm 2024	TH 2025/ KH 2025 (%)	TH 2025/ TH 2024 (%)
1	Công suất phòng	57,60%	58,88%	49,57%	102%	119%
2	Giá phòng bình quân (triệu đồng)	0,97	1,01	0,90	104%	112%
3	Doanh thu HH, DV	68.000	68.468	58.168	100,69%	117,71%
4	Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh (GOP)	17.680	16.955	9.218	95,90%	183,93%
5	Tỷ lệ GOP/Doanh thu	26,00%	24,76%	15,80%	95,23%	156,71%
6	LN trước thuế	-5.141	-5.270	-16.372		

Hội đồng quản trị BenThanh TSC đã ban hành Quyết định số 19/QĐ-HĐQT ngày 22/10/2025 về chủ trương thoái toàn bộ vốn đầu tư của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành tại CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước, theo đó Hội đồng quản trị chấp thuận chủ trương thoái toàn bộ vốn đầu tư của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành tại CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước theo nguyên tắc bảo toàn vốn đã đầu tư và có hiệu quả và giao Tổng Giám đốc xây dựng phương án thoái vốn trình Hội đồng quản trị xem xét quyết định.

Hội đồng quản trị BenThanh TSC đã ban hành Quyết định số 21/QĐ-HĐQT ngày 27/11/2025 phê duyệt phương án thoái vốn tại CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước.

Tổng Giám đốc đã triển khai thực hiện các quyết định trên của HĐQT và báo cáo HĐQT kết quả thực hiện đến thời điểm hiện nay như sau:

Tổng Giám đốc đã thuê CTCP chứng khoán Bảo Việt (BVSC) làm đơn vị tổ chức chào bán cạnh tranh. BVSC đã phối hợp cùng Ben Thanh TSC thực hiện các công việc gồm: xây dựng và ban hành Bản công bố thông tin, Quy chế chào bán cạnh tranh; công bố thông tin trên các báo Người lao động, Đầu tư, Đà Nẵng (mỗi báo 3 số); niêm yết thông tin trên website BVSC, TSC, BTNN; tổ chức cho nhà đầu tư đăng ký tham dự tại các điểm đăng ký và phát phiếu tham dự cho các nhà đầu tư; tổng hợp kết quả đăng ký; gửi thư mời giám sát cuộc chào bán; lập biên bản bán cạnh tranh; công bố kết quả chào bán; thông báo kết quả cho nhà đầu tư và thu tiền; hoàn trả tiền cọc cho các nhà đầu tư tham dự chào bán mà không mua được.

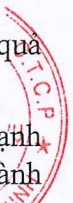
Ngày 05/01/2026, CTCP chứng khoán Bảo Việt đã xác định nhà đầu tư trúng giá là ông Nguyễn Văn Tùng với giá trúng 1 lô tương ứng 3.882.750 cổ phần là 93.204.000.000 đồng và thông báo kết quả chào bán cạnh tranh cổ phần đến ông Nguyễn Văn Tùng.

Ngày 05/01/2026, 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: Nhà đầu tư trúng chào bán 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 và CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành chuyển giao toàn bộ quyền và nghĩa vụ của mình 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.

Ngày 12/01/2026 nhà đầu tư đã hoàn tất chuyển tiền mua cổ phần.

Ngày 29/01/2026, nhà đầu tư đã thanh toán toàn bộ khoản nợ gốc và lãi vay của CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước đối với Ben Thanh TSC là 10.008.606.384 đồng theo biên bản thỏa thuận 3 bên ký ngày 05/01/2026 giữa nhà đầu tư trúng giá, Ben Thanh TSC và CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước.

Hiện nay, ba bên đang phối hợp thực hiện thủ tục chuyển sở hữu cổ phần cho nhà đầu tư trúng



chào bán.

2.5 Công ty Cổ phần Bến Thành Mũi Né:

Đvt: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	KH 2025	TH Năm 2025	TH năm 2024	TH 2025/ KH 2025 (%)	TH 2025/ TH 2024 (%)
1	Công suất phòng	63,33%	64,31%	63,57%	102%	101%
2	Giá phòng bình quân (triệu đồng)	1,433	1,426	1,370	99,5%	104%
3	Doanh thu HH, DV	100.000	97.934	99.045	97,93%	98,88%
4	Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh (GOP)	28.569	28.405	28.590	99,43%	99,35%
5	Tỷ lệ GOP/Doanh thu	30,00%	30,44%	30,30%	100,13%	99,14%
6	LN trước thuế	3.952	4.055	2.885	102,61%	140,55%

Năm 2025, ngành du lịch Bình Thuận được đánh giá có nhiều thuận lợi, với các tuyến đường cao tốc Vĩnh Hào – Phan Thiết và Phan Thiết – Dầu Giây, tạo điều kiện thuận lợi cho sự phát triển của du lịch Phan Thiết.

Doanh thu thực hiện năm 2025 đạt 97,9 tỷ đồng, đạt 97,93% kế hoạch 2025, đạt 98,88% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận trước thuế năm 2025 thực hiện đạt 4,05 tỷ đồng, đạt 102,61% kế hoạch 2025, đạt 140,55% so với cùng kỳ năm trước.

Mặc dù công suất phòng và giá bán phòng đều tăng so với cùng kỳ năm trước nhưng doanh thu vẫn sụt giảm nhẹ so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do doanh thu F&B giảm. Mặc dù vậy, công ty đã kiểm soát chi phí nên lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh và tỷ lệ GOP/Doanh thu vẫn tương đương so với cùng kỳ năm trước. Ngoài ra, chi phí lãi vay giảm 1 tỷ so với cùng kỳ năm trước đã góp phần gia tăng lợi nhuận trước thuế so với cùng kỳ năm trước.

Ngoài ra, với mục tiêu trở thành khu nghỉ dưỡng xanh, Công ty hướng đến các hoạt động “nói không với rác thải nhựa một lần”, sử dụng các sản phẩm thân thiện với môi trường (thay thế các màng bọc thực phẩm thức ăn bằng nắp chụp giữ nóng, tự sản xuất nước tinh khiết đóng chai thay các chai nước khoáng bằng nhựa, thay thế các vật dụng đặt phòng bằng các chất liệu bã mía/gỗ/tre, ...).

2.6 Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành:

(Đvt: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	KH 2025	TH Năm 2025	TH năm 2024	TH 2025/ KH 2025 (%)	TH 2025/ TH 2024 (%)
1	Doanh thu HH, DV	-	-	-		
2	LN trước thuế	(6.961)	(3.493)	(3.280)	-	-

CTCP Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành được thành lập nhằm thực hiện dự án Trung tâm Hội nghị, Nhà hàng Vĩnh Lộc tại Lô II.11, đường số 5, KCN Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh. Tính đến 31/12/2025, số vốn thực góp của Ben Thanh TSC tại Công ty Vĩnh Lộc Bến Thành là 3,4 tỷ đồng, chiếm 4,42% vốn điều lệ. Tình hình thực hiện dự án như sau:

- Ngày 31/08/2022, Hepza đã cấp giấy phép xây dựng số 23/GPXD cho công trình Dự án Trung tâm Hội nghị - Nhà hàng Vĩnh Lộc.

- Ngày 30/09/2022, dự án Trung tâm Hội nghị - Nhà hàng Vĩnh Lộc đã chính thức động thổ khởi công xây dựng. Công ty Vĩnh Lộc Bến Thành đang trong quá trình đầu tư xây dựng, chưa đi vào khai thác kinh doanh nên hoạt động kinh doanh tại Vĩnh Lộc Bến Thành liên tục lỗ do phát sinh các chi phí quản lý trong vận hành doanh nghiệp. Dự kiến dự án hoàn thành đi vào vận hành vào đầu quý 3 năm 2026 do thay đổi thiết kế nội thất so với trước đây.

IV. HOẠT ĐỘNG KHÁC:

1. Tình hình tài chính

Tính đến cuối ngày 31/12/2025, tổng tài sản đạt 493 tỷ đồng; vốn chủ sở hữu đạt 388 tỷ đồng; đầu tư tài chính tại Công ty mẹ là 160 tỷ đồng. Trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính lũy kế đến 31/12/2025 là 75,28 tỷ đồng.

Tình hình tài chính lành mạnh; khả năng thanh toán được đảm bảo; cơ cấu nguồn vốn hợp lý; các lĩnh vực hoạt động kinh doanh đều được kiểm soát các rủi ro thông qua việc trích lập dự phòng, mua bảo hiểm nhằm bảo toàn vốn.

2. Tình hình thực hiện các dự án đầu tư và sửa chữa:

Dự án 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 chỉnh trang của UBND Quận 1.

Dự án 220–226 Lê Thánh Tôn: triển khai thực hiện các thủ tục cập nhật chỉ tiêu quy hoạch theo chủ trương đã được HĐQT 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 289 Đinh Bộ Lĩnh và 29/8 Calmette: tiến hành lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, trình HĐQT 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.

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 (16,42m²) 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.

3. Các công tác khác:

Tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên công ty năm 2025.

Rà soát, điều chỉnh hợp đồng mẫu đối với hoạt động cho thuê bất động sản.

Sắp xếp, bố trí lại chỗ làm việc tại văn phòng công ty nhằm tăng diện tích dành cho khai thác kinh doanh tại 2-4 Lưu Văn Lang. Hoàn tất tìm kiếm khách thuê tại các mặt bằng còn trống.

Cơ cấu lại hoạt động tại trung tâm Tân Định – Thái Bình. Giải thể chi nhánh trung tâm Dân Sinh nhằm tiết kiệm chi phí.

Xử lý các vấn đề tồn tại trong công tác PCCC đối với khách thuê.

Thực hiện thoái vốn đầu tư tại Công ty cổ phần Bến Thành Non Nước.

Tinh gọn bộ máy.

Tối ưu hoá các hoạt động chuyển đổi số đã triển khai. Triển khai các ứng dụng Công nghệ Thông tin theo tình hình hoạt động thực tế để tối đa tự động hoá và ghi nhận dữ liệu hoạt động vận hành Công ty.



116406
CÔNG TY
CỔ PHẦN
MAI-DIC
THÀNH
ĐỒ HỒ C

PHẦN II

Phương hướng hoạt động kinh doanh năm 2026

I. PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ KINH DOANH NĂM 2026

1. Dự báo tình hình năm 2026:

Thế giới 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, doanh nghiệp tiếp tục đối mặt với thách thức về thị trường, dòng tiền. Sức mua có xu hướng giảm do thắt chặt chi tiêu của người dân. Thị trường bất động sản vẫn gặp nhiều khó khăn do nhiều cửa hàng kinh doanh đóng cửa trả mặt bằng do vắng khách. Tuy nhiên vẫn có những tín hiệu tích cực và nền tảng vững chắc, 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.

2. Nhiệm vụ:

- 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.

- 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 chỉnh trang của thành phố và phường Bến Thành.

- 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.

- 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 HĐQT 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 (16,42m²) 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 HĐQT 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.

- 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.
- Tiếp tục tinh gọn bộ máy.
- Rà soát, điều chỉnh hệ thống quy chế, quy định, chính sách trong hoạt động kinh doanh của công ty.
- 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.
- Tiếp tục ứng dụng chuyển đổi số trong vận hành hoạt động của Công ty.

Trên cơ sở kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 đã đạt được của Công ty và dự báo tình hình năm 2026, dự kiến kế hoạch kinh doanh của Công ty trong năm 2026 như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện 2025 (Triệu đồng)		Kế hoạch 2026 (Triệu đồng)	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
1	Tổng doanh thu	221.594	276.527	294.205	297.408
2	Lợi nhuận trước thuế và trước dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	83.535	87.185	157.957	158.267
3	Lợi nhuận trước thuế	80.037	83.687	155.067	155.669
4	Cổ tức	30% Vốn điều lệ; Lợi nhuận chưa phân phối còn lại để tài trợ vốn cho dự án 220-226 Lê Thánh Tôn		Dự kiến sử dụng lợi nhuận để tài trợ vốn cho dự án 220-226 Lê Thánh Tôn	

Lợi nhuận trước thuế công ty mẹ kế hoạch năm 2026 tăng 75.030 triệu đồng so với năm 2025, trong đó lợi nhuận liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần Du lịch Bến Thành – Non Nước là 67.083 triệu đồng và lợi nhuận hoạt động kinh doanh tăng 7.947 triệu đồng (trong đó khoản hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với khoản hỗ trợ vốn cho Công ty cổ phần Du lịch Bến Thành – Non Nước do thu hồi được nợ là 6.414 triệu đồng)

Kế hoạch trên chưa dự trù đến ảnh hưởng từ các yếu tố sau (do chưa chắc chắn thời điểm/mức độ phát sinh):

Ban quản lý chợ Bến Thành thu kinh phí đóng góp sửa chữa cải tạo chính trang chợ Bến Thành theo chủ trương của thành phố và UBND phường Bến Thành. Số tiền TSC đóng góp 10.092 triệu đồng, thanh toán trong 6 năm.

Ảnh hưởng của việc Ban quản lý chợ Bến Thành tiến hành sửa chữa cải tạo chính trang chợ đến hoạt động bán hàng của Trung tâm Bến Thành Đông.

Năm 2026, Tiền thuê đất sẽ tăng theo chu kỳ mới 5 năm (từ năm 2026 đến năm 2030). Tuy nhiên, hiện tại chưa có thông tin cụ thể về mức tăng, do đó kế hoạch 2026 đang ước tính tiền thuê đất tăng 15% so với năm 2025.

Rủi ro liên quan đến vụ kiện giữa Eximbank với Công ty Thịnh Vượng (Công ty có vốn góp của BenThanh TSC 46,21%) về khoản nợ của Thịnh Vượng đối với Eximbank theo Hợp đồng tín dụng số 2000LAV201303906 ngày 10/06/2013 và các phụ lục, biên bản sửa đổi bổ sung, thời hạn thanh toán

khoản nợ gốc cuối cùng là ngày 14 tháng 6 năm 2023. BenThanh TSC có thể sẽ phải trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính cho toàn bộ vốn đầu tư vào Công ty Thịnh Vượng.

Tổng Giám đốc kính báo cáo đến Quý cổ đông tình hình hoạt động kinh doanh năm 2025 và phương hướng hoạt động kinh doanh năm 2026 của Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành như trên./.

TỔNG GIÁM ĐỐC


Nguyễn Việt Hòa

No.: 03/BC-CT

Ho Chi Minh City, March 09, 2026

REPORT
Business Performance in 2025
Business Directions in 2026

PART I
Business Performance in 2025

I. CHARACTERISTICS:

In 2025, the global landscape continued to face numerous difficulties and challenges with escalating risks, characterized by prolonged conflicts and instability in several regions, including ASEAN. Domestically, complex natural disasters, typhoons, and floods occurred, causing severe damage to production activities and the livelihoods of the people.

In 2025, our national macroeconomy remained stable, characterized by high economic growth, controlled inflation, and ensured major balances. National GDP growth is estimated to reach 8%, with inflation successfully maintained at 4%. GDP per capita is projected to exceed USD 5,000, officially elevating Vietnam to the status of an upper-middle-income country. Furthermore, the Government aggressively implemented the restructuring and streamlining of the state apparatus, adopting a two-level local government model while promoting decentralization and the delegation of authority.

As of mid-December 2025, international arrivals to Vietnam are estimated to reach over 20 million, representing a 21% increase year-on-year and surpassing the 2019 record of 18 million visitors. In Ho Chi Minh City, international visitors are projected to reach 8.5 million, a 39.3% surge compared to 2024. Domestic tourists are estimated at 45 million, up 18.4% from 2024. Consequently, the city's total tourism revenue is estimated at VND 260 trillion, marking a 36.1% growth over the same period in 2024.

At the Company, retail activities at the Ben Thanh Dong Center Branch flourished, driven by the significant surge in tourists to the city. Regarding operational adjustments, the Company transformed the business model at the Tan Dinh – Thai Binh Store Branch, closed the Dan Sinh Center Branch, and centralized the management of these business activities at the Head Office. In the real estate services sector, despite severe headwinds in the leasing market, the Company successfully maintained its presence and occupied vacant premises. In terms of long-term financial investment, the Company is progressively restructuring its investment portfolio by divesting from underperforming enterprises, thereby contributing to the optimization of its overall investment portfolio.

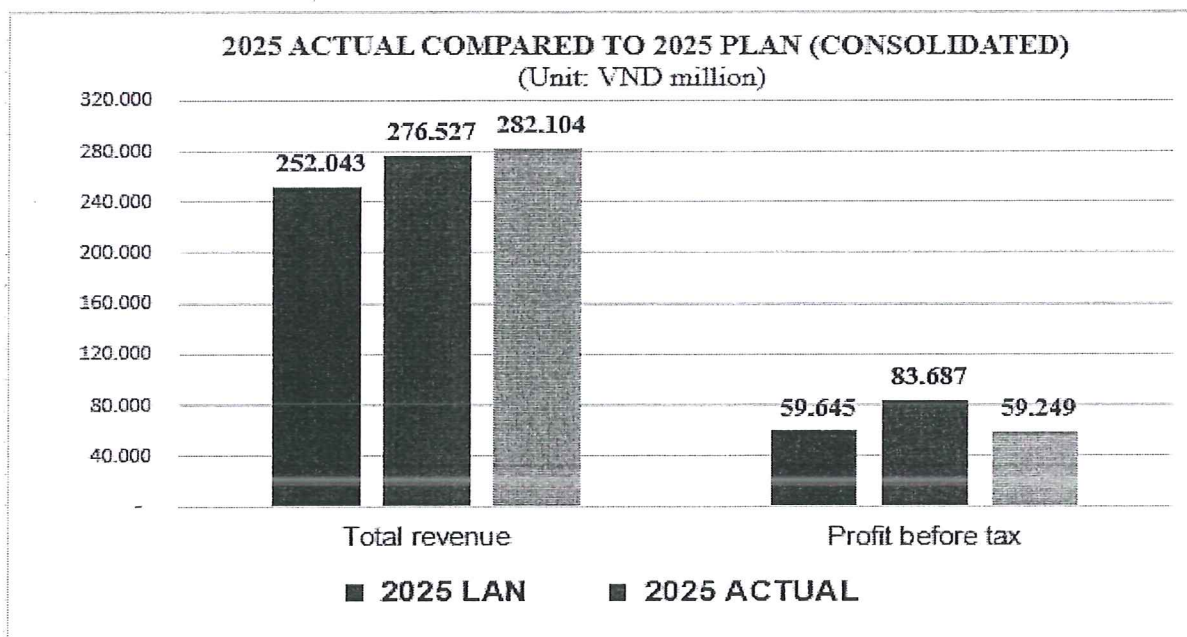
II. BUSINESS RESULTS IN 2025

1. CONSOLIDATED BUSINESS RESULTS IN 2025:

No.	CONSOLIDATED ITEM	2025 PLAN	2025 ACTUAL	2024 ACTUAL	(%) 2025 ACTUAL COMPARED TO	
					2025 PLAN	2024 ACTUAL
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=4/3	(7)=4/5
1	Total revenue	252,043	276,527	282,104	109.71	98.02
	<i>Including: Revenue from trade and services</i>	241,726	268,706	276,517	111.16	97.18
2	Profit before tax and before provisions for financial investment devaluation	64,345	87,185	64,961	135.50	134.21
3	Profit before tax	59,645	83,687	59,249	140.31	141.25
4	Charter capital	135,000	135,000	135,000		

Total consolidated revenue in 2025 reached VND 276.53 billion, achieving 109.71% of the 2025 plan and 98.02% compared to the previous year. Revenue from the Parent Company and Ben Thanh Hieu Uyen Co., Ltd. both increased year-on-year. However, the overall decrease in total revenue compared to the previous year was primarily due to a decline in wholesale revenue from Ben Thanh Sun Ny Co., Ltd., as the company gradually scaled down its wholesale operations to fully terminate this activity by November 2025.

The 2025 consolidated pre-tax profit reached VND 83.69 billion, achieving 140.31% of the 2025 plan and 141.25% compared to the previous year. The year-on-year profit growth was primarily driven by an increase of VND 28.87 billion in the Parent Company's profit compared to the same period last year.



Consolidated Business Results in 2025 by Revenue-Expenses:

Unit: VND million

No.	Item	2025 Plan	2025 Actual	2024 Actual	2025 Actual/ 2025 Plan (%)	2025 Actual/ 2024 Actual (%)
1	Total revenue	252,043	276,527	282,104	109.71	98.02
1.1	Goods revenue	160,809	183,470	194,527	113.87	94.32
1.2	Service revenue	80,917	85,236	81,990	105.77	103.96
1.3	Financial revenue	5,817	7,431	5,260	127.75	141.27
1.4	Other revenue	4,500	390	327	8.67	119.27
2	Total expenses	192,398	192,840	222,855	100.23	86.53
2.1	Cost price	115,617	128,875	144,930	111.47	88.92
2.2	Operating expense	71,810	60,174	71,631	83.80	84.01
2.3	Financial expense	4,971	3,778	5,934	76.00	63.67
2.4	Other expenses		13	360		3.33
3	Profit (Loss) before tax	59,645	83,687	59,249	140.31	141.25

Consolidated Business Results in 2025 by Parent Company-Subsidiaries:

Unit: VND million

No.	Item	Parent company				SUN NY			Ben Thanh - Hieu Uyen			Consolidated		
		2025 Plan	2025 Actual	2024 Actual	2025 Plan	2025 Actual	2024 Actual	2025 Plan	2025 Actual	2024 Actual	2025 Plan	2025 Actual	2024 Actual	
1	Total revenue	215,086	221,594	207,946	43,442	61,186	75,525	1,815	2,141	1,983	252,043	276,527	282,104	
1.1	Goods revenue	126,809	131,883	127,372	34,000	51,587	67,154	-	-	-	160,809	183,470	194,527	
1.2	Service revenue	71,890	76,032	73,542	9,042	9,042	8,364	1,785	2,055	1,935	80,917	85,236	81,990	
1.3	Financial revenue	11,887	13,289	6,705	400	557	7	30	86	48	5,817	7,431	5,260	
1.4	Other revenue	4,500	390	327							4,500	390	327	
2	Total expenses	157,452	141,557	156,775	35,007	51,390	66,067	1,689	1,578	1,505	192,398	192,840	222,855	
2.1	Cost price	82,063	78,827	79,985	34,200	50,778	65,629	1,154	1,108	1,098	115,617	128,875	144,930	
2.2	Operating expense	70,689	59,230	70,728	857	953	797	264	192	175	71,810	60,174	71,631	
2.3	Financial expense	4,700	3,500	5,711	(50)	(208)	(359)	271	278	223	4,971	3,778	5,934	
2.4	Other expenses		-	351		12				9		13	360	
3	Profit (Loss) before tax	57,634	80,037	51,171	8,435	9,796	9,458	126	563	478	59,645	83,687	59,249	

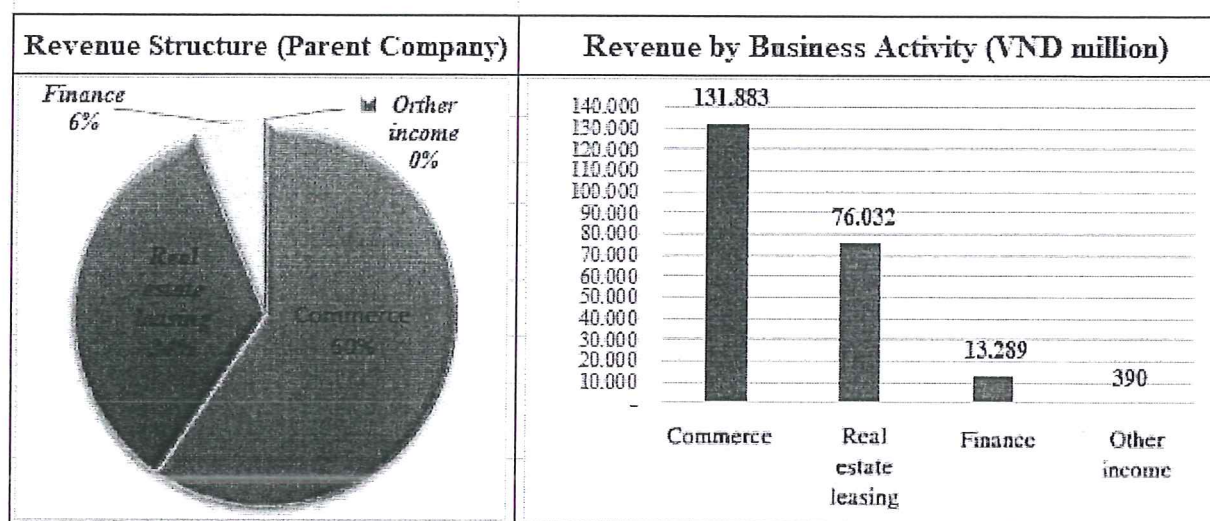
2. THE PARENT COMPANY'S BUSINESS RESULTS IN 2025:

2.1 The Parent Company's Business Results in 2025:

Unit: VND million

No.	Item	2025 Plan	2025 Actual	2024 Actual	2025 Actual/2025 Plan (%)	2025 Actual/2024 Actual (%)
1	Total revenue	215,086	221,594	207,946	103.03	106.56
1.1	Goods revenue	126,809	131,883	127,372	104.00	103.54
1.2	Service revenue	71,890	76,032	73,542	105.76	103.38
1.3	Financial revenue	11,887	13,289	6,705	111.79	198.20
1.4	Other revenue	4,500	390	327	8.67	119.27
2	Total expenses	157,452	141,557	156,775	89.89	90.28
2.1	Cost price	82,063	78,827	79,985	96.06	98.55
2.2	Operating expense	70,689	59,230	70,728	83.79	83.74
2.3	Financial expense	4,700	3,500	5,711	74.47	61.28
2.4	Other expenses		-	351		-
3	Profit (Loss) before tax	57,634	80,037	51,171	138.87	156.41
4	Profit before tax and before provisions for financial investment devaluation	62,333	83,535	56,883	134.01	146.85

Revenue Structure Chart for 2025 by Business Sector:



In 2025, the Parent Company's revenue reached VND 221.59 billion, achieving 103.03% of the 2025 plan and 106.56% compared to the previous year. The year-on-year revenue growth was primarily driven by a VND 9.8 billion increase (equivalent to a 9.13% rise) in revenue from goods and services at the Ben Thanh Dong Center; a VND 2.8 billion increase in real estate service revenue; and a VND 5 billion increase in distributed profits from its subsidiary, Ben Thanh Sun Ny.

The Parent Company's pre-tax profit reached VND 80.04 billion, achieving 138.87% of the 2025 plan and 156.41% compared to the previous year. The year-on-year increase of VND 28.8 billion in pre-tax profit was primarily driven by a VND 13.6 billion increase in revenue (due to the factors analyzed above), a VND 12.6 billion reduction in operating expenses, and a decrease of approximately VND 2.3 billion in provisions for long-term financial investment

losses, as the business operations of entities with capital contributions from Ben Thanh TSC reported lower losses compared to the same period last year.

2.2 Business Performance by Business Sector:

❖ Trading and Real Estate Services:

Unit: VND million

No.	Item	REVENUE				
		2025 Plan	2025 Actual	2024 Actual	2025 Actual/2025 Plan (%)	2025 Actual/2024 Actual (%)
1	Ben Thanh Dong Center	106,586	117,206	107,405	109.96	109.13
2	Dan Sinh Center (*)	9,088	8,955	8,991	98.54	99.60
3	Tan Dinh & Thai Binh Stores	11,135	5,370	10,976	48.23	48.92
4	Company Office (Real Estate services)	71,890	76,384	73,542	106.25	103.86
	Total	198,699	207,915	200,914	104.64	103.48

Unit: VND million

No.	Item	PROFIT BEFORE TAX (**)				
		2025 Plan	2025 Actual	2024 Actual	2025 Actual/2025 Plan (%)	2025 Actual/2024 Actual (%)
1	Ben Thanh Dong Center	27,055	31,857	27,506	117.75	115.82
2	Dan Sinh Center (*)	7,005	6,962	6,790	99.39	102.53
3	Tan Dinh & Thai Binh Stores	1,643	854	1,556	51.98	54.88
4	Company Office (Real Estate services)	10,243	30,185	14,349	294.69	210.36
	Total	45,946	69,858	50,201	152.04	139.16

(*) Performance figures for the first 6 months of 2025 were affected by the unit's business suspension, transition to a new business model, and the transfer of its business department to the Company's head office for direct management.

(**) The profit before tax for each business unit does not include the allocation of general administrative expenses.

❖ Ben Thanh Dong Center:

The 2025 revenue reached VND 117.2 billion, achieving 109.96% of the 2025 plan and 109.13% compared to the previous year. The actual profit contribution reached VND 31.8 billion, achieving 117.75% of the 2025 plan and 115.8% compared to the previous year.

Both revenue and profit experienced growth compared to the previous year, with a high achievement rate against the annual plan. This success was driven by the continued increase in the number of tourists visiting Ben Thanh Market compared to the same period. Furthermore, the implementation of information technology and retail management software has enabled the Center to enhance its management of inventory and pricing, improve the quality of its sales staff, and drive operational efficiency.

164
IG 1
PHÁ
HAI
THA
HỒ

❖ **Dan Sinh Center:**

Since January 2024, Dan Sinh Center has terminated its commercial trading activities and shifted its focus to stall operations through business cooperation and asset leasing models. On May 15, 2025, the Company's Board of Directors decided to dissolve the Dan Sinh Center branch and transfer all business operations and facility management at Dan Sinh Market to the Company's Sales Department. This strategic move aims to reduce operating costs and improve the productivity of the head office personnel.

❖ **Tan Dinh and Thai Binh Stores:**

From June 15, 2025, the Tan Dinh and Thai Binh Stores terminated its retail operations and transitioned to a business cooperation and asset leasing model to ensure the branch's compliance with legal regulations. All business operations and facility management at Tan Dinh Market and Thai Binh Market were transferred to the Company's Sales Department to reduce operating costs and improve the productivity of the head office personnel.

❖ **Real Estate Services:**

The 2025 revenue reached VND 76.03 billion, achieving 105.76% of the plan and 103.38% compared to the previous year. The pre-tax profit (before allocation of general administrative expenses) is estimated at VND 30.18 billion, achieving 294.69% of the plan and 210.36% compared to the previous year. This profit growth was primarily driven by increased revenue combined with effective reductions in operating expenses.

The real estate service sector currently faces significant challenges, as expiring leases are increasingly difficult to renew and the lead time to secure new tenants is longer than before. However, the Company has implemented flexible policies to retain existing clients while intensifying efforts to seek new tenants, successfully achieving full occupancy of vacant premises to date.

❖ **Financial Sector:**

The pre-tax profit from financial activities of the Company in 2025 is as follows:

Unit: VND million

No.	Item	PROFIT BEFORE TAX				
		2025 Plan	2025 Actual	2024 Actual	2025 Actual/2025 Plan (%)	2025 Actual/2024 Actual (%)
1	Interest from deposits and loans	5,387	6,785	5,200	125.95	130.48
2	Provision for Think Vuong	(3,000)	(2,859)	(3,087)	-	-
3	Provision for Non Nuoc	(1,750)	(910)	(2,829)	-	-
4	Provision for Mui Ne	250	425	270	170.00	157.41
5	Provision for Vinh Loc - Ben Thanh	(200)	(154)	(66)	-	-
6	Profit distribution from Sunny	6,500	6,500	1,500	100.00	433.33
7	Other		3	5	-	-
	Total	7,187	9,790	993	136.22	985.90
	Total Financial Provision	(4,700)	(3,498)	(5,712)		

The Parent Company's pre-tax profit from financial activities in 2025 reached VND 9.79 billion, an increase of VND 8.8 billion compared to the previous year. This growth was primarily driven by a VND 1.58 billion increase in interest income from deposits and loans, a VND 5 billion increase in distributed profits from its subsidiary – Ben Thanh Sun Ny, and a VND 2.2 billion reduction in provisions for long-term financial investment losses.

❖ **Other Activities:**

Other operating income in 2025 reached VND 0.39 billion, primarily consisting of forfeited security deposits and late payment penalties from real estate leases. Other pre-tax profit for 2025 stood at VND 0.39 billion, compared to an other profit of negative (VND 0.03 billion) recorded in the same period last year.

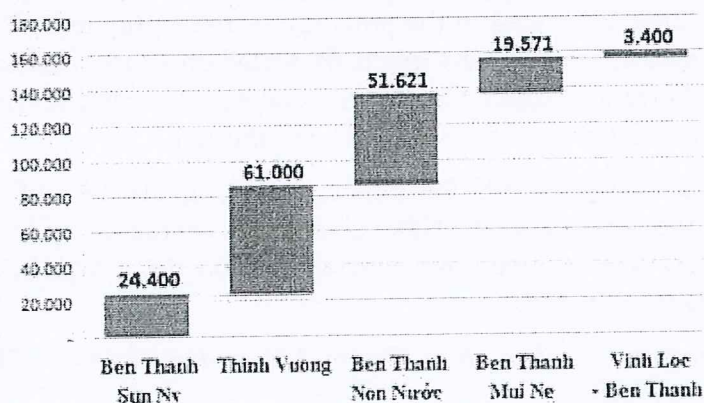
III. INFORMATION ON LONG-TERM FINANCIAL INVESTMENTS

1. General Information on Long-term Financial Investments:

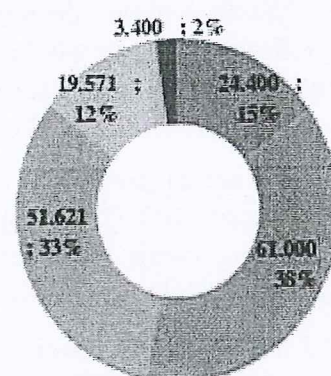
Unit: VND million

STT	Item	Charter Capital	Investment value	Owner ship Ratio (%)	Provision for 2024	Provis ion for 2025	Cumulative provision as of December 31, 2025	Provision for the 2025 plan
1	Ben Thanh Sun Ny Company Limited	20,000	24,400	100.00	-	-	-	-
2	Thinh Vuong Investment Joint Stock Company	132,000	61,000	46.21	3,087	2,859	43,326	3,000
3	Ben Thanh - Non Nuoc Resort Corporation	224,750	51,627	17.28	2,829	910	25,800	1,750
4	Ben Thanh - Mui Ne Corporation	142,160	19,571	10.48	(270)	(425)	5,100	(250)
5	Vinh Loc - Ben Thanh Services Joint Stock Company	76,991	3,400	4.42	66	154	1,052	200
	Total		159,998		5,712	3,498	75,278	4,700

DETAILS OF INVESTMENTS



INVESTMENT ALLOCATION CHART



Handwritten signature

2. Business Performance of Companies with Investments from Ben Thanh TSC

Unit: VND million

No.	Company name	2024 ACTUAL		2025 ACTUAL		2025 Actual/ 2024 Actual (%)	
		Goods and service revenue	Profit before tax	Goods and service revenue	Profit before tax	Goods and service revenue	Profit before tax
1	Ben Thanh Sun Ny Company Limited	75,525	9,458	61,186	9,796	81.01	103.57
2	Ben Thanh - Hieu Uyen Company Limited	1,983	478	2,141	563	107.97	117.78
3	Ben Thanh - Non Nuoc Resort Corporation	58,168	(16,372)	68,432	(5,270)	117.65	
4	Ben Thanh - Mui Ne Corporation	99,045	5,061	97,934	4,055	98.88	80.12
5	Thinh Vuong Investment Joint Stock Company	9,485	(6,385)	9,894	(5,829)	104.31	
6	Vinh Loc - Ben Thanh Services Joint Stock Company	-	(3,280)	-	(3,493)	-	
	TOTAL	244,206	(11,040)	239,587	(178)	98.11	

2.1 Ben Thanh Sun Ny Company Limited:

No.	Item	2025 Plan	2025 Actual	2024 Actual	2025 Actual/ 2025 Plan (%)	2025 Actual/ 2024 Actual (%)
1	Goods and service revenue	43,442	61,186	75,525	140.85	81.01
2	Profit before tax	8,435	9,796	9,458	116.14	103.57

The actual revenue from goods and services in 2025 reached **VND 61.18 billion**, achieving 140.85% of the 2025 plan and increasing by 81.01% compared to the previous year. The VND 14.3 billion decrease in revenue compared to the previous year was due to a VND 15.6 billion decline in wholesale revenue, as the company gradually scaled down its wholesale operations to fully terminate them by November 2025. Conversely, real estate service revenue increased by VND 678 million, and financial income rose by VND 550 million.

The actual pre-tax profit for 2025 reached VND 9.8 billion, achieving 116.14% of the 2025 plan and 103.57% compared to the previous year. Although revenue decreased by VND 14.3 billion, profit increased by VND 338 million; this was attributable to a significant reduction of VND 14.7 billion in operating expenses.

2.2 Ben Thanh - Hieu Uyen Company Limited (Ben Thanh TSC indirectly owns 75% through Ben Thanh Sun Ny Co., Ltd)

No.	Item	2025 Plan	2025 Actual	2024 Actual	2025 Actual/ 2025 Plan (%)	2025 Actual/ 2024 Actual (%)
1	Goods and service revenue	1,815	2,141	1,983	117.96	107.97
2	Profit before tax	126	563	478	446.83	117.78

Actual revenue for 2025 reached VND 2.14 billion, achieving 117.96% of the 2025 plan and 107.97% compared to the previous year. Actual pre-tax profit for 2025 reached VND 0.56 billion, 4.4 times the 2025 plan and 117.78% compared to the previous year. The company's business operations experienced slight growth compared to the previous year.

2.3 Think Vuong Investment Joint Stock Company:

No.	Item	2025 Plan	2025 Actual	2024 Actual	2025 Actual/ 2025 Plan	2025 Actual/ 2024 Actual
1	Goods and service revenue	9,866	9,894	9,485	100.28	104.31
2	Profit before tax	(6,732)	(5,829)	(6,385)	-	

Actual revenue for 2025 reached VND 9.89 billion, achieving 100.28% of the 2025 plan and 104.31% compared to the previous year. The actual pre-tax loss for 2025 was VND 5.83 billion, compared to a loss of VND 6.38 billion in the previous year. Ben Thanh TSC has fully established provisions in accordance with prevailing regulations.

The Company has made significant efforts to secure new tenants for Lam Son Square; however, due to the challenging market conditions in Vung Tau and tenants vacating premises following ineffective operations, approximately 3,200 m² of floor space on the 2nd and 3rd floors remains vacant. Currently, the mall's occupancy rate stands at 76% (10,042 m²/13,240 m² leased out of a total).

Regarding the loan from Eximbank, it has been overdue since June 2023. Eximbank has initiated a lawsuit, and the court is currently in the evidence-gathering phase awaiting trial. The legal status of this lawsuit, stemming from Think Vuong's failure to settle debts on time, presents significant disadvantages as it enters the trial stage. Once a judgment is rendered, Think Vuong's cash flows are highly likely to be controlled by Eximbank. According to Articles 1 and 2 of Mortgage Agreement No. 2000LAV201303906 dated June 10, 2013, the collateral is defined as 'Revenue and benefits arising from the exploitation and use of Lam Son Square Shopping Center,' securing Think Vuong's obligations regarding principal, interest, overdue interest, late payment penalties, bank advances, and other related expenses.

2.4 Ben Thanh - Non Nuoc Resort Corporation:

Unit: VND million

STT	Item	2025 Plan	2025 Actual	2024 Actual	2025 Actual/ 2025 Plan (%)	2025 Actual/ 2024 Actual (%)
1	Occupancy Rate	57.60%	58.88%	49.57%	102%	119%
2	Average Daily Rate (ADR)" (VND million)	0.97	1.01	0.90	104%	112%
3	Goods and service revenue	68,000	68,468	58,168	100.69%	117.71%
4	Gross Operating Profit (GOP)	17,680	16,955	9,218	95.90%	183.93%
5	GOP as a percentage of Revenue	26.00%	24.76%	15.80%	95.23%	156.71%
6	Profit before tax	-5,141	-5,270	-16,372		

The Board of Directors (BOD) of Ben Thanh TSC issued Decision No. 19/QD-HDQT dated October 22, 2025, regarding the divestment of the Company's entire investment in Ben



Thanh – Non Nuoc Tourism JSC. Accordingly, the BOD approved the divestment policy based on the principle of capital preservation and efficiency, authorizing the General Director to develop a divestment plan for BOD review and approval.

On November 27, 2025, the BOD issued Decision No. 21/QD-HDQT approving the divestment plan for Ben Thanh – Non Nuoc Tourism JSC.

The General Director has implemented the aforementioned decisions and reported the current progress to the BOD as follows:

Bao Viet Securities JSC (BVSC) was contracted to organize a competitive offering. BVSC coordinated with Ben Thanh TSC to perform the following tasks: developing and issuing the Information Memorandum and Competitive Offering Regulations; publishing notices in Nguoi Lao Dong, Dau Tu, and Da Nang newspapers (3 issues each); listing information on the websites of BVSC, TSC, and BTNN; organizing investor registration and distributing participation slips; consolidating registration results; inviting observers; recording meeting minutes; announcing results; notifying investors and collecting payments; and refunding deposits to unsuccessful participants.

On January 5, 2026, BVSC identified the winning investor as Mr. Nguyen Van Tung, with a winning bid for 01 lot equivalent to 3,882,750 shares at VND 93,204,000,000.

On the same day, a tripartite agreement was signed between the winning investor, Ben Thanh – Non Nước Tourism JSC, and Ben Thanh TSC. Under the agreement, the winning investor must settle the entire outstanding debt (including principal and interest) owed by Ben Thanh – Non Nước Tourism JSC to Ben Thanh TSC under Capital Support Agreement No. 11/2021/HD-BTNN dated September 24, 2021, and its addenda. Ben Thanh TSC shall transfer all rights and obligations under said agreement and its addenda to the winning investor.

By January 12, 2026, the investor had completed the payment for the shares.

On January 29, 2026, the investor settled the entire principal and interest debt of VND 10,008,606,384 on behalf of Ben Thanh – Non Nước Tourism JSC to Ben Thanh TSC.

Currently, the three parties are coordinating to complete the share transfer procedures.

2.5 Ben Thanh - Mui Ne Corporation:

Unit: VND million

STT	Item	2025 Plan	2025 Actual	2024 Actual	2025 Actual/ 2025 Plan (%)	2025 Actual/ 2024 Actual (%)
1	Occupancy Rate	63.33%	64.31%	63.57%	102%	101%
2	Average Daily Rate (ADR)" (VND million)	1.433	1.426	1.370	99.5%	104%
3	Goods and service revenue	100,000	97,934	99,045	97.93%	98.88%
4	Gross Operating Profit (GOP)	28,569	28,405	28,590	99.43%	99.35%
5	GOP as a percentage of Revenue	30.00%	30.44%	30.30%	100.13%	99.14%
6	Profit before tax	3,952	4,055	2,885	102.61%	140.55%

In 2025, the tourism industry in Binh Thuan benefited from several favorable conditions, particularly the Vinh Hao – Phan Thiet and Phan Thiet – Dau Giay expressways, which significantly boosted the development of Phan Thiet tourism.

Actual revenue for 2025 reached VND 97.9 billion, achieving 97.93% of the 2025 plan and 98.88% compared to the previous year. Pre-tax profit for 2025 reached VND 4.05 billion, achieving 102.61% of the 2025 plan and 140.55% compared to the previous year.

Despite increases in both occupancy rates and average daily rates (ADR) compared to the previous year, total revenue saw a slight decline, primarily due to a drop in F&B revenue. Nevertheless, through effective cost control, the Gross Operating Profit (GOP) and GOP Margin remained stable year-on-year. Furthermore, a VND 1 billion reduction in interest expenses compared to the previous year contributed significantly to the growth in pre-tax profit.

With the goal of becoming a "Green Resort," the Company is committed to "saying no to single-use plastics" and utilizing eco-friendly products. These initiatives include replacing plastic food wrap with heat-retaining covers, producing in-house bottled purified water to replace plastic mineral water bottles, and replacing room amenities with materials made from bagasse, wood, or bamboo.

2.6 Vinh Loc - Ben Thanh Services Joint Stock Company

No.	Item	2025 Plan	2025 Actual	2024 Actual	2025 Actual/ 2025 Plan	2025 Actual/ 2024 Actual
1	Goods and service revenue	-	-	-		
2	Profit before tax	(6,961)	(3,493)	(3,280)	-	

Vinh Loc – Ben Thanh Services JSC was established to develop the Vinh Loc Convention Center and Restaurant project at Plot II.11, Street No. 5, Vinh Loc Industrial Park, Binh Hung Hoa B Ward, Binh Tan District, Ho Chi Minh City. As of December 31, 2025, Ben Thanh TSC's actual contributed capital in Vinh Loc Ben Thanh stands at VND 3.4 billion, representing 4.42% of the charter capital. The project implementation progress is as follows:

- On August 31, 2022, HEPZA issued Construction Permit No. 23/GPXD for the Vinh Loc Convention Center and Restaurant project.
- On September 30, 2022, the project officially broke ground. Vinh Loc Ben Thanh is currently in the construction phase and has not yet commenced commercial operations; therefore, the company has reported continuous losses due to incurred administrative and operating expenses. The project is expected to be completed and operational by early Q3/2026, following adjustments to the interior design.

IV. OTHER ACTIVITIES:

1. Financial Situation

As of December 31, 2025, the Parent Company's total assets amounted to VND 493 billion; the owners' equity reached VND 388 billion; long-term financial investments at the Parent Company totaled VND 160 billion. The cumulative provision for financial investment losses as of December 31, 2025, amounted to VND 75.28 billion.

The Company maintains a healthy financial position with guaranteed solvency and a rational capital structure. Business risks across all sectors are strictly controlled through the establishment of provisions and the purchase of insurance to ensure capital preservation.

2. Status of Investment and Renovation Projects:

Renovation and Refurbishment Project at Ben Thanh Market: The Company has completed the conceptual design and preliminary cost estimates. Simultaneously, it is

116
ÔNG
Ổ PH
GMAI
N TH
HỒ H

coordinating to finalize legal documentation and preparing the necessary conditions for construction once the Market Management Board issues an implementation plan following the urban refurbishment directives of the District 1 People's Committee.

220–226 Le Thanh Ton Project: The Company is executing procedures to update planning parameters in accordance with the policy approved by the Board of Directors. It is also coordinating with consultants and specialized agencies to expedite the completion of investment legal dossiers.

289 Dinh Bo Linh and 29/8 Calmette Projects: The Company is preparing investment policy proposal reports for Board review and approval, providing a basis for finalizing legal procedures with competent authorities and initiating subsequent phases.

152–154 Vo Van Kiet Project: Continue studying and proposing solutions to address the legal issues related to the common-use area (16.42 m²) and the land area not yet allocated in accordance with Decree No. 99/2015/ND-CP; develop a roadmap for completing the legal documentation to submit to the competent authorities for consideration in the near future.

3. Other Activities:

Successfully organized the 2025 Annual General Meeting of Shareholders (AGM).

Reviewed and adjusted template contracts for real estate leasing activities.

Rearranged and optimized office workspace to increase the area available for commercial exploitation at 2-4 Luu Van Lang; finalized the search for tenants for remaining vacant spaces.

Restructured operations at Tan Dinh – Thai Binh Center; dissolved the Dan Sinh Center branch to optimize costs.

Resolved outstanding issues regarding Fire Prevention and Fighting (FPF) compliance for tenants.

Executed the divestment of investment in Ben Thanh – Non Nuoc Tourism JSC.

Streamlined the organizational structure.

PART II

Business Directions in 2026

I. DIRECTIONS FOR BUSINESS TASKS IN 2026

1. 2026 Forecast:

The world continues to face numerous difficulties stemming from prolonged political conflicts, trade protectionism, and economic-political instability in major economies. These factors pose significant obstacles for developing countries like Vietnam.

Domestically, businesses continue to grapple with market and cash flow challenges. Purchasing power tends to decline as consumers tighten their spending. The real estate market remains strained, with many businesses closing shops and vacating premises due to low foot

traffic. However, there are positive signals and a solid foundation evidenced by the steady growth momentum from the previous year. The streamlining of the state apparatus for greater efficiency and the improvement of the business investment environment serve as vital catalysts, positively impacting the entire economy and the business operations of enterprises, including Ben Thanh TSC.

2. Tasks:

- Achieve the targets set by the General Meeting of Shareholders. Strive for business growth compared to the previous year.

- 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.

- 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.
- 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 (16.42m²) 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.

- 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.
- Streamline the organizational structure. Continue applying digital transformation in the Company's operations.
- Reviewing and adjusting the system of internal regulations, policies, and procedures

governing the Company's business activities.

- Strengthen forecasting, risk management, and timely market analysis to implement appropriate strategic directives for each business sector.
- Continue to integrate digital transformation into the Company's operational activities.

Based on the Company's 2025 business results and the 2026 forecast, the Company's expected business plan in 2026 is as follows:

No.	Item	2025 Actual (VND million)		2026 Plan (VND million)	
		Parent company	Consolidated	Parent company	Consolidated
1	Total revenue	221,594	276,527	294,205	297,408
2	Profit before tax and before provisions for financial investment devaluation	83,535	87,185	157,957	158,267
3	Profit before tax	80,037	83,687	155,067	155,669
4	Dividend	30% of the Charter Capital; The remaining undistributed profits shall be utilized to provide capital financing for the 220-226 Le Thanh Ton Project.		Projected that profits will be utilized to provide capital financing for the 220-226 Le Thanh Ton Project.	

The Parent Company's planned pre-tax profit for 2026 is projected to increase by VND 75,030 million compared to 2025. This includes VND 67,083 million in profit from the divestment of shares in Ben Thanh – Non Nuoc Tourism JSC and an increase of VND 7,947 million in operating profit (of which VND 6,414 million is attributed to the reversal of provision for doubtful receivables following the successful recovery of capital support debt from Ben Thanh – Non Nuoc Tourism JSC).

The aforementioned plan has not yet accounted for the impact of the following factors (due to uncertainty regarding their timing and extent of occurrence):

Financial contribution for the renovation of Ben Thanh Market: According to the directives of the City and the Ben Thanh Ward People's Committee, the Market Management Board shall collect contributions for the market's renovation and refurbishment. Ben Thanh TSC's contribution amounts to VND 10,092 million, payable over a 6-year period.

Operational impact on Ben Thanh Dong Center: The ongoing renovation and refurbishment works conducted by the Ben Thanh Market Management Board may affect the sales activities of the Ben Thanh Dong Center.

Land rental adjustments: In 2026, land rental rates will increase following the new 5-year cycle (2026–2030). As specific increase rates have not yet been announced, the 2026 plan estimates a 15% increase compared to 2025.

Litigation risks regarding Think Vuong Company: Risks related to the lawsuit between Eximbank and Think Vuong Company (in which Ben Thanh TSC holds a 46.21% stake) regarding Think Vuong's outstanding debt under Credit Agreement No. 2000LAV201303906 dated June 10, 2013, and its subsequent addenda. The final maturity date for the principal was June 14, 2023. Consequently, Ben Thanh TSC may be required to establish a full provision for impairment of its financial investment in Think Vuong Company.

The General Director hereby reports to the Esteemed Shareholders on the 2025 business performance and the 2026 business direction of the Ben Thanh Trading & Service Joint Stock Company./.

GENERAL DIRECTOR 

Nguyen Viet Hoa

C.P. * N.