



BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Căn cứ theo các quy định tại Luật doanh nghiệp, Điều lệ công ty, Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban Kiểm soát, trong năm 2025 Ban Kiểm soát đã tiến hành triển khai hoạt động theo đúng chức năng nhiệm vụ của ban. Ban Kiểm soát đã lập kế hoạch; xây dựng chương trình công tác và phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng thành viên; triển khai kiểm tra, giám sát thường xuyên mọi hoạt động của công ty, cụ thể:

1. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Năm 2025, Ban Kiểm soát hoạt động gồm 03 thành viên với tổng thù lao hoạt động trong năm 2025 là: 120 triệu đồng. Trong quá trình hoạt động, Ban Kiểm soát (BKS) được Hội đồng Quản trị (HĐQT) và Ban Điều hành (BDH) tạo điều kiện thuận lợi để thực hiện công tác kiểm tra, giám sát và kiến nghị. Hoạt động chủ yếu của Ban Kiểm soát trong năm gồm:

- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) đối với HĐQT và Ban Tổng Giám đốc (BTGD).
- Giám sát hoạt động của HĐQT, Ban Điều hành liên quan đến việc thực hiện kế hoạch của Công ty đã được ĐHĐCĐ thông qua.
- Kiểm soát tính tuân thủ của Công ty về Công bố thông tin theo các quy định của pháp luật hiện hành; tuân thủ chế độ kế toán; tuân thủ các quy định trong Điều lệ và các quy định nội bộ của Công ty.
- Xem xét tính đầy đủ, hợp pháp của các Báo cáo tài chính giữa niên độ và báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán.
- Rà soát, kiểm tra và đánh giá hiệu lực, hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ.
- Tham gia ý kiến, đưa ra các kiến nghị với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc về các vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty.

1.1. Giám sát hoạt động của Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành

Trong năm 2025, HĐQT đã tổ chức 05 phiên họp, 19 lần lấy ý kiến các thành viên bằng văn bản và ban hành 23 Quyết định bao gồm:

- Quyết định về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 và thông qua tờ trình miễn nhiệm thành viên HĐQT và bầu bổ sung thành viên HĐQT để trình ĐHĐCĐ thường niên 2025.
- Thông qua danh sách các ứng cử viên bầu bổ sung Thành viên HĐQT Công ty nhiệm kỳ V (2024-2029) và tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.

- Thông qua việc chấm dứt hoạt động chi nhánh Công ty CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành – Trung tâm Dân sinh.
- 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 cử viên tham gia bầu thay thế thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2024-2029 tại CTCP Đầu tư Thịnh Vượng.
- Miễn nhiệm và bổ nhiệm nhân sự giữ nhiệm vụ Thư ký Công ty kiêm người phụ trách quản trị Công ty.
- Giao và điều chỉnh chỉ tiêu KPI năm 2025 cho Tổng Giám đốc CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.
- Phê duyệt về việc chọn đơn vị Kiểm toán độc lập thực hiện Kiểm toán Báo cáo tài chính 2025.
- Quyết định về việc điều chỉnh chủ trương thực hiện dự án khách sạn 220-226 Lê Thánh Tôn và chấp thuận chủ trương triển khai thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tại 220-226 Lê Thánh Tôn.
- Quyết định về việc 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 về việc chi trả cổ tức 2024.
- Quyết định về việc thực hiện các lưu ý của Ban Kiểm soát tại báo cáo thẩm định báo cáo tài chính 06 tháng năm 2025 của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.
- Quyết định chủ trương và phê duyệt phương án thoái toàn bộ vốn đầu tư của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành tại CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước.
- Phê duyệt kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2026.
- Và phê duyệt một số nội dung khác liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

HĐQT cũng thông qua quyết định liên quan phương án phân phối lợi nhuận 2024 của Công ty con - Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny (Bến Thành Sun Ny).

Ban Kiểm soát đã tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT, giám sát tất cả nội dung phiếu lấy ý kiến bằng văn bản.

HĐQT đã lãnh đạo toàn diện các hoạt động của Công ty theo đúng Điều lệ và Luật doanh nghiệp.

Các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng Quản trị đều được Ban Điều hành thực hiện tốt và kịp thời.

HĐQT thực hiện chỉ đạo, giám sát và hỗ trợ Ban Điều hành trong việc triển khai thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2025 theo nghị quyết của ĐHCĐ.

Các Quyết định được Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành ban hành đều phù hợp với mục tiêu hoạt động kinh doanh của Công ty.

Ban Điều hành đã triển khai thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2025 theo nghị quyết của ĐHĐCĐ và thường xuyên theo dõi, ra quyết định hợp lý, kịp thời và phù hợp với tình hình thực tế kinh doanh của doanh nghiệp.

Ban Điều hành đã luôn tìm kiếm cơ hội kinh doanh cũng như thực hiện tái cấu trúc hệ thống quản lý nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh theo mô hình quản lý tiên tiến.

1.2. Kiểm soát tính tuân thủ

Hoạt động công bố thông tin của Công ty đã thực hiện đầy đủ và đúng quy định về công bố thông tin đối với Công ty đại chúng quy mô lớn niêm yết trên thị trường chứng khoán.

Trong hoạt động, Công ty tuân thủ chế độ kế toán; tuân thủ các quy định của Điều lệ và các quy chế, quy định nội bộ hiện hành.

1.3. Giám sát kết quả thực hiện các nội dung trong Nghị quyết ĐHĐCĐ và các Quyết định của HĐQT

HĐQT đã thực hiện tốt chức năng quản trị, giám sát và định hướng hoạt động kinh doanh của Công ty. Trong năm 2025, HĐQT đã thực hiện triển khai giao nhiệm vụ đến từng thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty nhằm đảm bảo thực hiện tốt nhất các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2025 theo nghị quyết của ĐHĐCĐ.

Năm 2025, Ban Điều hành đã hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu về lợi nhuận theo kế hoạch đã được ĐHĐCĐ năm 2025 đề ra trong điều kiện kinh tế trong nước nói chung còn khó khăn và có nhiều thay đổi liên quan đến chính sách quản lý thuế đối với mảng thương mại bán lẻ. Ban Điều hành đã linh hoạt điều tiết các hoạt động kinh doanh, tái cấu trúc hoạt động của Trung tâm Tân định Thái Bình, tiết giảm nhân sự và nâng cao sử dụng hiệu quả lao động, thực hiện tiết giảm và tối ưu hóa chi phí tối đa cũng như thực hiện cơ cấu lại trụ sở công ty nhằm tăng cao khai thác diện tích cho thuê. Số liệu thực hiện cụ thể như sau:

ĐVT: Triệu đồng

CHỈ TIÊU	KH 2025	Thực hiện 2025	Thực hiện 2024	TH2025 /KH2025	TH2025 /TH2024
Tổng thu nhập hợp nhất	252.043	276.527	282.105	109,71%	98,02%
<i>Trong đó: Doanh thu TM-DV</i>	<i>241.726</i>	<i>268.706</i>	<i>276.518</i>	<i>111,16%</i>	<i>97,17%</i>
Lợi nhuận hợp nhất trước thuế và trước dự phòng giảm giá đầu tư tài chính (bao gồm phần lãi lỗ trong Công ty Liên doanh, Liên kết)	64.615	87.186	64.960	135,50%	134,21%
Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	59.645	83.687	59.250	140,31%	141,24%
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	-	66.792	46.980	Không áp dụng	142,17%

CHỈ TIÊU	KH 2025	Thực hiện 2025	Thực hiện 2024	TH2025 /KH2025	TH2025 /TH2024
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất của công ty mẹ (báo cáo hợp nhất)	-	66.792	46.980	Không áp dụng	142,17%
Cổ tức	Dự kiến dùng lợi nhuận 2025 để tài trợ vốn cho dự án 220-226 Lê Thánh Tôn	Chi cổ tức 2024 30%/VĐL theo Nghị quyết			

Công ty mẹ đã thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm 2024 là 30% trên vốn điều lệ theo Nghị quyết số 01/NQ-2025 ngày 11/04/2025 của ĐHCĐ thường niên năm 2025 và chi thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát theo phương án trích lập tại ĐHCĐ năm 2025. Cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	ĐVT	Nghị quyết ĐHCĐ 2025	Thực hiện	Tỷ lệ thực hiện so với nghị quyết
Trích lập các quỹ, thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát	Triệu đồng	516	516	100,00%
Chi thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát và thù lao thư ký (theo phương án trích lập tại ĐHCĐ năm 2025) (*)	"	516	516	100,00%
Cổ tức chia cho cổ đông (tỷ lệ 30% trên VĐL)	"	40.500	40.500	100%
Chi cổ tức 2024 trong năm 2025 (30% trên VĐL 135 tỷ)				

(*) Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện chi thù lao HĐQT, Ban kiểm soát và thù lao thư ký là 516 triệu đồng vào chi phí hoạt động.

HĐQT chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin Học Moore TP.HCM (tên viết tắt là AISC) là đơn vị thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 cho Công ty.

2. THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĂM 2025

Ban Kiểm soát đã tiến hành thẩm tra BCTC riêng và BCTC hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty, Ban Kiểm soát báo cáo Đại hội đồng cổ đông như sau:

2.1. Một số chỉ tiêu cơ bản về tình hình tài chính

ĐVT: Triệu đồng

S T T	Chỉ tiêu	31/12/2025		31/12/2024		Tỉ lệ năm 2025/ năm 2024 (%)	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
A	TÀI SẢN	493.047	526.967	464.480	505.577	106,15%	104,23%
1	TÀI SẢN NGẮN HẠN	172.399	204.942	132.970	171.544	129,65%	119,47%
2	TÀI SẢN DÀI HẠN	320.648	322.025	331.510	334.033	96,72%	96,41%
B	NGUỒN VỐN	493.048	526.967	464.480	505.577	106,15%	104,23%
1	NỢ PHẢI TRẢ	104.880	111.079	100.908	115.980	103,94%	95,77%
2	VỐN CHỦ SỞ HỮU	388.168	415.888	363.572	389.597	106,77%	106,75%
	- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	135.000	135.000	135.000	135.000	100,00%	100,00%
	- Thặng dư vốn cổ phần	86.632	86.632	86.632	86.632	100,00%	100,00%
	- Quỹ đầu tư phát triển	62.135	62.135	62.135	62.135	100,00%	100,00%
	- Lợi nhuận chưa phân phối	104.401	127.050	79.805	100.899	130,82%	125,92%
	- Lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	5.071	-	4.931	-	-

Tổng tài sản và nguồn vốn trên Báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2025 là 526,97 tỷ đồng, tăng 21,39 tỷ đồng tương đương tăng 4,23% so với năm trước (báo cáo riêng là 493,05 tỷ đồng tăng 28,57 tỷ đồng tương đương tăng 6,15% so với đầu năm). Tổng tài sản và nguồn vốn tăng chủ yếu do lợi nhuận sau thuế hợp nhất của công ty mẹ năm 2025 tăng nhiều so với năm 2024 cụ thể tăng 19,79 tỷ đồng.

Tổng tài sản hợp nhất tăng chủ yếu do tài sản ngắn hạn tăng 33,40 tỷ đồng tương đương tăng 19,47% (Số liệu Công ty mẹ tăng 39,43 tỷ đồng tương đương tăng 29,65%), cụ thể:

- Tài sản ngắn hạn hợp nhất tăng chủ yếu do tăng khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại báo cáo hợp nhất 104,4 tỷ đồng tương đương tăng 281,4% (báo cáo riêng tăng 77,7 tỷ đồng tương đương tăng 215,83%); tiền và các khoản tương đương tiền giảm 38,46 tỷ đồng tương đương giảm 52,30% so với năm trước do chuyển sang các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn; Hàng tồn kho giảm mạnh giảm 31,69 tỷ đồng chủ yếu do thực hiện kế hoạch ngưng hoạt động thương mại tại công ty con – Công ty TNHH Bến Thành Sunny; khoản

phải thu ngắn hạn có giảm nhẹ 876 triệu đồng do thu được khoản hỗ trợ vốn của Thịnh Vượng và Bến Thành Non Nước và tăng khoản trích lập dự phòng phải thu khó đòi 652 triệu đồng so với năm trước. Một số khoản mục tài sản ngắn hạn khác tăng bao gồm khoản phải thu khách hàng ngắn hạn tăng 428 triệu đồng so với đầu năm 2025, các khoản phải thu khác tăng 946 triệu đồng (chủ yếu lãi dự thu và phải thu tiền điện nước các khách hàng thuê tài sản) và khoản trả trước cho người bán có tăng 603 triệu đồng ứng trước cho nhà cung cấp thực hiện dịch vụ.

- Tài sản dài hạn giảm 12,01 tỉ đồng do lỗ trong công ty liên doanh, liên kết 2,86 tỷ đồng, tăng do trích lập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn 639 triệu đồng và trích khấu hao 6,93 tỷ đồng. Chi phí trả trước dài hạn giảm 1,47 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do phân bổ chi phí sửa chữa văn phòng Công ty mẹ và phân bổ phí sử dụng hạ tầng của Công ty con – Công ty TNHH Bến Thành - Hiếu Uyên.

Nguồn vốn hợp nhất tăng 21,39 tỷ đồng trong đó vốn chủ sở hữu hợp nhất tăng mạnh 26,29 tỷ đồng tương đương tăng 6,75% (tại Công ty mẹ chỉ tiêu vốn chủ sở hữu tăng 24,60 tỷ đồng tương đương tăng 6,77%) so với đầu năm do kết quả kinh doanh năm 2025 của Công ty mẹ tăng mạnh so với năm 2024. Nợ phải trả giảm 4,9 tỷ đồng tương đương giảm 4,23% so với năm trước, trong đó chỉ tiêu người mua trả tiền trước ngắn hạn giảm mạnh 8,11 tỷ đồng (liên quan Công ty TNHH Bến Thành Sunny), các chỉ tiêu khác giảm bao gồm phải trả người lao động và các khoản phải trả dài hạn liên quan đến tiền cọc, ký quỹ cho thuê tài sản; các khoản mục nợ phải trả còn lại tăng.

2.2. Một số chỉ tiêu cơ bản về kết quả kinh doanh của toàn hệ thống

DVT: triệu đồng

CHỈ TIÊU TRÊN BÁO CÁO HỢP NHẤT	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Thực hiện năm 2024	Thực hiện 2025 so với thực hiện 2024		Thực hiện năm 2025/kế hoạch 2025
				Tăng/(giảm) Tuyệt đối	%	
1. Tổng thu nhập	252.043	276.527	282.105	(5.578)	98,02%	109,71%
<i>Trong đó: Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>	241.726	268.706	276.518	(7.812)	97,17%	111,16%
2. Các khoản chi phí chưa bao gồm dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	187.698	189.340	217.145	(27.805)	87,20%	100,88%
3. Lợi nhuận trước thuế và dự phòng giảm giá đầu tư tài chính (bao gồm lỗ trong công ty liên doanh, liên kết)	64.345	87.186	64.960	22.226	134,21%	135,50%
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính (bao gồm lỗ trong công ty liên doanh, liên kết)	4.700	3.499	5.711	(2.212)	61,27%	74,45%

CHỈ TIÊU TRÊN BÁO CÁO HỢP NHẤT	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Thực hiện năm 2024	Thực hiện 2025 so với thực hiện 2024		Thực hiện năm 2025/kế hoạch 2025
				Tăng/(giảm) Tuyệt đối	%	
5. Tổng lợi nhuận trước thuế	59.645	83.687	59.250	24.437	141,24%	140,31%
6. Lợi nhuận sau thuế TNDN		66.792	46.980	19.812	142,17%	
<i>Trong đó: Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ</i>		66.651	46.859	19.792	142,24%	
7. Vốn điều lệ		135.000	135.000	-	100,00%	
8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)		4.937	3.471	1.466	142,24%	
9. Tỷ lệ lợi nhuận / Vốn góp BQ		49,37%	34,71%			

Nhìn chung các chỉ tiêu về kết quả kinh doanh hợp nhất của Công ty đều vượt kế hoạch, riêng các chỉ tiêu về lợi nhuận đạt mức tăng trưởng đáng kể so với năm 2024 và kế hoạch đề ra do tiết giảm mạnh chi phí, cơ cấu lại hình thức tổ chức kinh doanh, tối đa hóa diện tích cho thuê tại trụ sở văn phòng Công ty và tối ưu hóa nhân sự tại Công ty mẹ. Cụ thể:

Tổng thu nhập (bao gồm doanh thu và thu nhập khác) toàn hệ thống thực hiện đạt 276,53 tỷ đồng vượt mức kế hoạch đề ra 24,48 tỷ đồng tương đương vượt 9,71% so với kế hoạch hợp nhất. Số liệu hợp nhất tổng doanh thu và thu nhập khác như sau:

ĐVT: triệu đồng

LĨNH VỰC	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	Thực hiện 2024	Tăng/(giảm) thực hiện năm 2025/năm 2024	% thực hiện 2025/Thực hiện 2024	Thực hiện 2025/ kế hoạch 2024
Doanh thu thương mại	160.809	159.669	174.195	(14.526)	91,66%	99,29%
Doanh thu dịch vụ cho thuê và hợp tác	80.917	109.037	102.323	6.714	106,56%	134,75%
Doanh thu hoạt động tài chính	5.817	7.431	5.260	2.171	141,27%	127,75%
Thu nhập khác	4500	390	327	63	119,27%	8,67%
Tổng cộng	252.043	276.527	282.105	(5.578)	98,02%	109,71%

Doanh thu thương mại có kết quả đạt 159,67 tỷ đồng tương đương đạt 99,26% so với kế hoạch và thực hiện năm 2025 giảm 14,53 tỷ đồng tương đương giảm 8,34% so với năm 2024 do thực hiện kế hoạch ngưng hoạt động thương mại tại công ty con - Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny (công ty mẹ đạt 108,08 tỷ đồng tương đương đạt 101,48% kế hoạch đề ra, tăng 1,02 tỷ đồng tương đương tăng 0,96% so với năm 2024 trong điều kiện chuyển đổi hình thức, không kinh doanh thương mại tại Trung tâm Tân Định Thái Bình);

Doanh thu dịch vụ cho thuê bất động sản đạt 109,04 tỷ đồng tăng trưởng tốt vượt kế hoạch 28,12 tỷ đồng tương đương vượt kế hoạch 34,75% và tăng 6,71 tỷ đồng tương đương tăng 6,56% so với năm 2024 (công ty mẹ đạt 99,83 tỷ đồng tương đương đạt 108,29% kế hoạch, tăng 5,97 tỷ đồng tương đương tăng 6,37% so với năm 2024); Hoạt động dịch vụ cho thuê bất động sản có sự tăng trưởng mạnh do thực hiện chuyển hình thức khai thác kinh doanh tại Trung tâm Tân Định - Thái Bình, duy trì được hợp đồng cho thuê và tăng diện tích khai thác cho thuê tại trụ sở Công ty. Tỷ lệ lấp đầy đến tháng 12 năm 2025 đạt 100% trên tổng số mặt bằng.

Doanh thu hoạt động tài chính đạt 7,43 tỷ đồng, tăng 2,17 tỷ đồng tương đương tăng 41,27% so với năm 2024 chủ yếu do tăng tiền lãi thu từ các khoản đầu tư tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng.

Thu nhập khác hầu không có biến động đáng kể so với năm trước.

Tổng chi phí và chi phí khác toàn hệ thống thực hiện đạt 192,84 tỷ đồng giảm 30,02 tỷ đồng tương đương giảm 13,47% so với năm trước. Số liệu hợp nhất tổng chi phí và chi phí khác như sau:

ĐVT: triệu đồng

CHỈ TIÊU TRÊN BÁO CÁO HỢP NHẤT	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Thực hiện năm 2024	Thực hiện 2025 so với thực hiện 2024		Thực hiện năm 2025/kế hoạch 2025
				Tăng/(giảm) Tuyệt đối	%	
1. Các khoản chi phí chưa bao gồm dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	187.699	189.340	217.145	(27.804)	-12,80%	100,87%
1.1 Giá vốn hàng bán	115.618	128.875	144.931	(16.056)	-11,08%	111,47%
1.2 Chi phí bán hàng	40.953	41.471	40.440	1.031	2,55%	101,26%
1.3 Chi phí quản lý doanh nghiệp	30.857	18.703	31.190	(12.487)	-40,04%	60,61%
1.4 Chi phí khác	0	13	360	(347)	-96,39%	
1.5 Chi phí tài chính khác	271	278	224	55	24,38%	102,67%
2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính (bao gồm lỗ	4.700	3.499	5.711	(2.212)	-38,73%	74,45%

CHỈ TIÊU TRÊN BÁO CÁO HỢP NHẤT	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Thực hiện năm 2024	Thực hiện 2025 so với thực hiện 2024		Thực hiện năm 2025/kế hoạch 2025
				Tăng/(giảm) Tuyệt đối	%	
trong công ty liên doanh, liên kết)						
2.1 Chi phí tài chính - Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính		640	2.624	(1.985)	-75,62%	
2.2 Phần lãi/lỗ trong công ty doanh liên kết		2.859	3.086	(227)	-7,36%	
Tổng chi phí và chi phí khác	192.398	192.839	222.855	(30.016)	-13,47%	100,23%

Các khoản chi phí chưa bao gồm dự phòng giảm giá đầu tư tài chính toàn hệ thống thực hiện 189,34 tỷ đồng giảm 27,80 tỷ đồng tương đương giảm 12,80% so với năm trước và gần tương đương kế hoạch đề ra do các chi phí giá vốn giảm đồng thời Công ty cũng tiết giảm các chi phí phát sinh khác trong năm.

Giá vốn hàng bán trên toàn hệ thống là 128,88 tỷ đồng giảm 16,06 tỷ đồng tương đương giảm 11,08% so với năm trước trong đó chi phí giá vốn của Công ty mẹ là 78,83 tỷ đồng giảm 1,16 tỷ đồng tương đương giảm 1,45% so với năm trước. Tỷ trọng của giá vốn trên doanh thu hợp nhất và Công ty mẹ năm 2025 lần lượt là 47,96% và 37,91% giảm nhiều so với năm 2024 (năm 2024 lần lượt là 52,41% và 39,81%), trong đó tỷ trọng giá vốn trên doanh thương mại trên toàn hệ thống và công ty mẹ năm 2025 lần lượt là 73,45% và 62,80% trong khi năm 2024 là 76,08% và 64,15%.

Chi phí bán hàng toàn hệ thống phát sinh 41,47 tỷ đồng (năm trước 40,44 tỷ đồng) tăng 1,03 tỷ đồng tương đương tăng 2,55% so với năm trước, chi phí bán hàng năm 2025 chiếm 15,43% trên doanh thu bán hàng (cùng kỳ năm trước 14,62%), chi phí bán hàng tăng do phân loại một số chi phí từ chi phí quản lý sang chi phí bán hàng như chi phí hoa chi tại các chợ, chi phí cà thẻ ngân hàng, chi phí bảo hiểm..., ngoài ra chi phí hoa hồng môi giới tăng liên quan dịch vụ môi giới tìm khách thuê mặt bằng, phần còn lại các chi phí hầu hết giảm và giảm mạnh như tiền lương, các khoản trích theo lương, chi phí đồ dùng văn phòng và các khoản chi phí khác. Chi phí bán hàng nếu bỏ các khoản trình bày lại thì nhìn chung giảm do tiết kiệm chi phí tối đa và giảm mạnh tiền lương và các khoản theo lương.

Chi phí quản lý toàn hệ thống phát sinh 18,70 tỷ đồng (năm trước là 31,19 tỷ đồng) giảm 12,49 tỷ đồng tương đương giảm 40,04% so với năm 2024, riêng Công ty mẹ giảm 12,54 tỷ đồng tương đương giảm 41,12% chủ yếu do giảm các khoản chi phí như chi phí lương và các khoản trích theo lương, chi phí lập dự phòng khoản phải thu khoản hỗ trợ vốn quá hạn, giảm chi phí tiếp khách, chiêu đãi, hội nghị, giảm chi phí thuê ngoài và giảm do phân loại một số chi phí sang chi phí bán hàng. Xét về tỷ trọng chi phí quản lý trên tổng doanh thu và thu nhập tài chính, thu nhập

khác thì chi phí quản lý chiếm 6,76% trên tổng doanh thu và thu nhập tài chính, thu nhập khác (năm trước 11,06%), giảm mạnh 4,29% so với năm 2024.

Chi phí dự phòng giảm giá đầu tư tài chính (bao gồm lỗ trong công ty liên doanh, liên kết) năm 2025 là 3,50 tỷ đồng (năm trước 5,71 tỷ đồng) giảm 2,21 tỷ đồng tương đương giảm 38,73% so với năm trước trong đó các khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính giảm nhiều do tình hoạt động của Bến Thành Non Nước có giảm lỗ so với năm 2024, phần lỗ trong công ty doanh liên kết tại Thịnh Vượng có giảm nhẹ 227 triệu đồng tương đương giảm 7,36% so với năm trước.

Lợi nhuận trước thuế và trước dự phòng giảm giá đầu tư tài chính và lỗ trong công ty liên doanh, liên kết hợp nhất năm 2025 thực hiện là 87,19 tỷ đồng (năm trước 64,96 tỷ đồng) tăng mạnh 22,23 tỷ đồng tương đương tăng 34,21% so với năm trước, đạt 135,5% so với kế hoạch năm 2025 do có sự tăng trưởng của doanh thu dịch vụ và tiết giảm mạnh chi phí.

Lợi nhuận trước và sau thuế hợp nhất năm 2025 thực hiện lần lượt là 83,69 tỷ đồng (năm trước 59,25 tỷ đồng) và 66,79 tỷ đồng (năm trước 46,98 tỷ đồng) tăng mạnh lần lượt là 24,44 tỷ đồng tương đương 41,24% và 19,81 tỷ đồng tương đương 42,17% so với năm 2024. Chỉ tiêu Lợi nhuận trước thuế hợp nhất đạt 140,31% kế hoạch được đại hội đồng cổ đông thông qua.

Năm 2025 Công ty có kết quả kinh doanh ấn tượng tăng trưởng mạnh so với năm trước và đạt vượt xa mức kế hoạch đặt ra. Lợi nhuận trước và sau thuế hợp nhất đều tăng mạnh so với năm trước do doanh thu mảng dịch vụ tăng trong điều kiện chi phí giá vốn dịch vụ giảm, Công ty tiết giảm khá lớn chi phí tiền lương và chi phí hoạt động, thực hiện tối ưu hóa nhân sự, chuyển đổi hình thức khai thác kinh doanh tại Trung tâm Tân Định - Thái Bình, tăng diện tích khai thác mặt bằng cho thuê tại Trụ sở văn phòng Công ty. Bên cạnh đó, các khoản chi phí trích lập dự phòng giảm giá đầu tư và trích lập dự phòng các khoản phải thu cũng giảm so với năm trước.

Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế của toàn hệ thống/ Vốn điều lệ năm 2025 đạt 49,37% tăng nhiều so với năm 2024 là 34,71% . Tỷ lệ này trên báo cáo mẹ là 48,22% và năm 2024 là 30,18%.

2.3. Các chỉ số tài chính

CHỈ TIÊU	ĐVT	NĂM 2025		NĂM 2024	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
1. Cơ cấu tài sản					
- Tài sản ngắn hạn/ Tổng tài sản	%	34,97%	38,89%	28,63%	33,93%
- Tài sản dài hạn/ Tổng tài sản	%	65,03%	61,11%	71,37%	66,07%
2. Cơ cấu nguồn vốn					
- Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn	%	21,27%	21,08%	21,72%	22,94%
- Nguồn vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn	%	78,73%	78,92%	78,28%	77,06%
3. Chỉ tiêu đánh giá khả năng thanh toán					

CHỈ TIÊU	ĐVT	NĂM 2025		NĂM 2024	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
- Khả năng thanh toán nhanh	Lần	4,10	4,68	3,49	2,83
- Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	4,10	4,68	3,49	2,83
4. Chỉ tiêu đánh giá khả năng sinh lời					
- ROE – Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Tổng vốn chủ sở hữu	%	16,77%	16,06%	11,21%	12,06%
- ROA – Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	13,20%	12,67%	8,77%	9,29%
- EPS – Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VNĐ/CP		4.937		3.471

Khả năng thanh toán nhanh và khả năng thanh toán hiện hành đều đảm bảo và ở mức tốt. Các chỉ số lợi nhuận sau thuế trên tài sản và trên vốn chủ sở hữu đều tăng so với năm trước do lợi nhuận sau thuế tăng mạnh cả trên báo cáo hợp nhất và báo cáo riêng và các chỉ tiêu đánh giá khả năng sinh lời đều đạt kết quả tốt. Nhìn chung, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025 là an toàn, lành mạnh và đảm bảo khả năng thanh khoản.

2.4. Tình hình các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: Triệu đồng

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ	2025					
	Giá trị đầu tư đến 31/12/2025	Tỷ lệ góp vốn đến 31/12/2025	Lợi nhuận sau thuế năm 2025	Chi phí Dự phòng trong năm 2025	LNCPP lũy kế đến 31/12/2025	Dự phòng/HN theo vốn chủ lũy kế đến 31/12/2025
Đầu tư góp vốn vào Công ty con	24.400		7.800	-	26.334	-
Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny	24.400	100,00%	7.800	-	26.334	-
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết	61.000		(5.829)	2.859	(93.755)	(43.326)
Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng	61.000	46,21%	(5.829)	2.859	(93.755)	(43.326)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	74.598		(4.709)	639	(221.829)	(31.952)

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ	2025					
	Giá trị đầu tư đến 31/12/2025	Tỷ lệ góp vốn đến 31/12/2025	Lợi nhuận sau thuế năm 2025	Chi phí Dự phòng trong năm 2025	LNCPP lũy kế đến 31/12/2025	Dự phòng/HN theo vốn chủ lũy kế đến 31/12/2025
Công ty CP Bến Thành Mũi Né	19.570	10,48%	4.055	(425)	(48.661)	(5.100)
Công ty CP Du lịch Bến Thành - Non Nước	51.628	17,28%	(5.270)	910	(149.342)	(25.800)
Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành	3.400	4,42%	(3.494)	154	(23.826)	(1.052)
Tổng cộng	159.998		(2.738)	3.499	(289.250)	(75.278)

(Số liệu các Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng, Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny và Công ty TNHH Bến Thành - Hiếu Uyên đã được kiểm toán, các công ty còn lại số liệu chưa được kiểm toán).

Hoạt động kinh doanh của Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny đạt doanh thu cung cấp dịch vụ trong năm 2025 là 60,63 tỷ đồng giảm 14,89 tỷ đồng tương đương giảm 19,72% so với năm 2024, tuy nhiên lợi nhuận sau thuế tăng nhẹ đạt 7,80 tỷ đồng (năm trước 7,54 tỷ đồng) tăng 257 triệu đồng tương đương 3,41% so với năm trước do định hướng thu gọn rút không kinh doanh thương mại trong năm 2025 và doanh thu dịch vụ đi vào ổn định. Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny có góp vốn với tỷ lệ 75% vào Công ty TNHH Bến Thành - Hiếu Uyên (vốn điều lệ 20 tỷ đồng) để thực hiện dự án xây dựng nhà xưởng cho thuê tại Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 3. Tuy năm 2025 lợi nhuận sau thuế của Bến Thành Hiếu Uyên có tăng nhẹ đạt 562 triệu đồng nhưng Bến Thành Hiếu Uyên sẽ tiếp tục khó khăn trong năm 2026 do hợp đồng hợp tác (nguồn thu duy nhất) đã hết hạn tháng 11 năm 2025 và chỉ gia hạn đến 14 tháng 03 năm 2026 và hiện Bến Thành Hiếu Uyên vẫn đang tìm kiếm đối tác mới.

Năm 2025, Công ty tiếp tục thực hiện chủ trương chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ số cổ phần công ty nắm giữ tại Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng (Thịnh Vượng) của HĐQT Bến thành TSC, Ban Giám đốc đã nỗ lực tìm kiếm nhưng không có đối tác nào quan tâm. Năm 2025, doanh thu cho thuê tại Thịnh Vượng có tăng nhẹ và đạt 9,89 tỷ đồng (năm trước là 9,49 tỷ đồng) tuy nhiên vẫn lỗ. Tình hình hoạt động kinh doanh các đối tác thuê của Thịnh Vượng không hiệu quả và vẫn xin giảm giá cũng như trả 1 phần mặt bằng, bên cạnh đó, chi phí khấu hao quá lớn nên công ty vẫn lỗ 5,83 tỷ đồng dù có giảm lỗ so với năm trước 555 triệu đồng do tăng doanh thu 408 triệu đồng và giảm giá vốn trên 505 triệu đồng. Thịnh Vượng hiện còn trống một phần tầng 2 và toàn bộ tầng 3. Dòng tiền thu của Thịnh Vượng chỉ đủ trang trải chi phí để duy trì hoạt động và trả một phần lãi vay cùng một phần nợ gốc, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản nợ gốc vay ngân hàng và một số cổ đông đã quá hạn là 11,78 tỷ đồng (trong đó, ngân hàng 7,52 tỷ đồng, Bến thành TSC là 1,774 tỷ đồng (cuối năm trước là 2,959 tỷ đồng), nợ lãi vay Ngân hàng là 5,9 tỷ đồng. Ngân hàng đã khởi kiện Thịnh Vượng do toàn bộ khoản nợ ngân hàng đã quá hạn từ tháng

6 năm 2023, Tòa án đang thụ lý. Giao dịch chủ yếu trong năm của Công ty với công ty Thịnh Vượng là phải thu lãi hỗ trợ vốn dài hạn.

Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành thành lập tháng 10 năm 2019, đến 31/12/2023 Công ty đã đầu tư góp vốn là 3.400 triệu đồng chiếm tỉ lệ sở hữu là 4,9% theo vốn góp thực tế đến thời điểm ngày 31/12/2025. Hiện nay, Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành vẫn đang trong quá trình đầu tư xây dựng chưa đi vào hoạt động kinh doanh, lợi nhuận sau thuế năm 2025 lỗ 3,49 tỷ đồng (năm trước lỗ 3,28 tỷ đồng).

Công ty CP Bến Thành - Mũi Né: tại ngày 31/12/2025, Bến Thành TSC đang sở hữu 1.490.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty CP Bến Thành - Mũi Né. Trong năm 2025, công ty này có lợi nhuận sau thuế là 4,06 tỷ đồng (năm trước 2,88 tỷ đồng). Trong năm không phát sinh giao dịch liên quan với Bến Thành TSC.

Công ty CP Du lịch Bến Thành - Non Nước: Tại ngày 31/12/2025, Bến Thành TSC đang sở hữu 3.882.750 cổ phiếu phổ thông của Công ty CP Du lịch Bến Thành - Non Nước. Năm 2025, doanh thu thuần của Bến Thành - Non Nước tăng đáng kể so với năm trước và đạt 68,43 tỷ đồng (năm trước 58,16 tỷ đồng) tuy nhiên Bến Thành Non Nước vẫn lỗ 5,27 tỷ đồng (năm trước lỗ 16,37 tỷ đồng), tình hình hoạt động của Bến Thành - Non Nước vẫn đang rất khó khăn do lượng khách ít và khó khăn về dòng tiền. Giao dịch chủ yếu của công ty với công ty Bến Thành - Non Nước là phải thu lãi hỗ trợ vốn dài hạn, khoản hỗ trợ vốn này đã đến hạn từ ngày 31 tháng 12 năm 2023, trong năm Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi theo đúng quy định. Đến thời điểm báo cáo này Công ty đã thoái toàn bộ vốn đầu tư tại Bến Thành - Non Nước và thu được khoản hỗ trợ vốn quá hạn.

2.5. Kết luận

Ban Kiểm soát đã tiến hành thẩm tra BCTC riêng và BCTC hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty. Trên cơ sở số liệu, Ban kiểm soát có các đánh giá như sau:

Năm 2025, với sự giám sát và định hướng của HĐQT, Ban Điều hành đã hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu về lợi nhuận theo kế hoạch đã được ĐHCĐ năm 2025 đề ra trong điều kiện kinh tế trong nước còn nhiều khó khăn và có nhiều thay đổi liên quan đến chính sách quản lý thuế đối với mảng thương mại bán lẻ. Ban Điều hành đã linh hoạt điều tiết các hoạt động kinh doanh, tái cấu trúc hoạt động của Trung tâm Tân Định - Thái Bình, tiết giảm nhân sự và nâng cao sử dụng hiệu quả lao động, thực hiện tiết giảm và tối ưu hóa chi phí tối đa cũng như thực hiện cơ cấu lại trụ sở công ty nhằm tăng cao khai thác diện tích cho thuê.

Công ty đã có kết quả kinh doanh năm 2025 ấn tượng tăng trưởng mạnh so với năm trước và đạt vượt xa mức kế hoạch đặt ra, tình hình tài chính Công ty tại ngày 31/12/2025 là an toàn, lành mạnh và đảm bảo khả năng thanh khoản cao. Các chỉ số lợi nhuận sau thuế trên tài sản và trên vốn chủ sở hữu đều tăng mạnh so với năm trước và các chỉ tiêu đánh giá khả năng sinh lời đều đạt kết quả tốt.

Bên cạnh những thành quả đạt được, Ban Kiểm soát cũng có một số kiến nghị cho hoạt động năm 2026 như sau:

- Theo dõi, rà soát về mặt pháp lý về mục đích sử dụng đất tại các mặt bằng đang cho thuê hoặc có kế hoạch sử dụng làm dự án trong tương lai nhằm củng cố chặt chẽ tính pháp lý đảm bảo sự an toàn và hiệu quả kinh doanh.

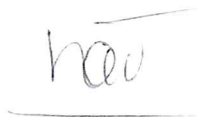
- Tiếp tục chú ý đôn đốc và có biện pháp thu nợ đối với khoản phải thu khách hàng ngắn hạn, các khoản hỗ trợ vốn đã quá hạn.
- Tìm kiếm cơ hội kinh doanh lấp đầy các quầy trống tại điểm cho thuê kinh doanh vàng và Trung tâm Dân Sinh.
- Tiếp tục nghiên cứu giải pháp tháo gỡ các thủ tục pháp lý dự án tại 152-154 Võ Văn Kiệt, Phường Bến Thanh, TP. HCM.
- Tiếp tục bám sát việc triển khai thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan dự án Khách sạn 220 – 226 Lê Thánh Tôn.
- Tiếp tục tìm đối tác để chuyển nhượng phần vốn của Công ty tại Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành và Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng.
- Tổ chức kiểm tra định kỳ và có biện pháp triệt để nhằm đảm bảo hệ thống PCCC hoạt động hiệu quả và có pháp lý phù hợp.
- Chú trọng công tác quản trị rủi ro, thực hiện kiểm soát kế hoạch chi phí, quản trị dòng tiền, kiểm soát công nợ và hàng tồn kho trong toàn Công ty.

Kính chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

Nơi nhận:

- Quý Cổ đông;
- Hội đồng quản trị;
- Ban Tổng Giám đốc;
- Lưu.

TM. BAN KIỂM SOÁT
Trưởng ban



Hoàng Thanh Hải



REPORT OF THE SUPERVISORY BOARD

Based on the provisions of the Law on Enterprises, the Company's Charter, and the Organization and Operation Regulations of the Supervisory Board, in 2025, the Supervisory Board has carried out its activities in accordance with its functions and duties. The Supervisory Board has prepared a plan, developed a work program, and assigned specific tasks to each member. It has also conducted regular inspections and supervision of all activities of the company, specifically:

1. ACTIVITIES OF THE SUPERVISORY BOARD

In 2025, the Supervisory Board operated with 03 members and the total remuneration for its activities in 2025 was: VND 120 million. During its operation, the Supervisory Board (SB) was provided with favorable conditions by the Board of Directors (BOD) and the Executive Board (EB) to carry out its inspection, supervision, and recommendation tasks. The main activities of the Supervisory Board during the year included:

- Supervise and monitor the implementation of the General Meeting of Shareholders' (GMS) Resolutions by the Board of Directors (BOD) and the Board of Management (BOM).
- Monitor the activities of the BOD and the EB related to the implementation of the Company's plan approved by the GMS.
- Control the Company's compliance with information disclosure as per current legal regulations; compliance with accounting regimes; compliance with the Charter and internal regulations of the Company.
- Review the completeness and legality of the audited interim and annual financial statements.
- Review, inspect, and evaluate the effectiveness and efficiency of the internal control system.
- Provide comments and recommendations to the BOD and the BOM on issues related to the Company's operations.

1.1. Monitoring the Board of Directors' and Executive Board's Activities

In 2025, the BOD held 05 meetings, collected written opinions from members 19 times, and issued 23 Decisions, including:

- Approvals related to the organization of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders and approved the Submission for the dismissal of Board members and the supplemental election of replacement Board members, to be presented at the 2025 Annual General Meeting of Shareholders.

- Approved the list of candidates for the supplemental election of Board Members for Term V (2024–2029) and the meeting documents for the 2025 Annual General Meeting of Shareholders of Ben Thanh Service and Trading Joint Stock Company.
- Approved the dissolution of the Ben Thanh Service and Trading Joint Stock Company – Dan Sinh Center Branch.
- Changing the Capital Representative of Ben Thanh Service and Trading Joint Stock Company at Thinh Vuong Investment Joint Stock Company; and nominating a candidate for the replacement election of a Board Member (Term 2024–2029) at Thinh Vuong Investment Joint Stock Company.
- Dismissing and appointing personnel to the position of Company Secretary concurrently serving as the Person in charge of Corporate Governance.
- Assigning and adjusting 2025 KPIs for the General Director of Ben Thanh Service and Trading Joint Stock Company.
- Approved the selection of the Independent Auditor to perform the audit of the 2025 Financial Statements.
- Decision on the adjustment of the investment policy for the 220–226 Le Thanh Ton Hotel Project; and approval of the policy to implement local adjustments to the zonal planning at 220–226 Le Thanh Ton.
- Decision on changing the corporate seal of Ben Thanh Service and Trading Joint Stock Company and the seals of its respective branches."
- Decision on the 2024 dividend payment.
- Decision on implementing the recommendations made by the Board of Supervisors in the Review Report of the 2025 First-Half Financial Statements of Ben Thanh Service and Trading Joint Stock Company.
- Decision on the policy and approval of the plan for the full divestment of Ben Thanh Service and Trading Joint Stock Company's investment in Ben Thanh Non Nuoc Tourism Joint Stock Company.
- Approval of the 2026 Internal Audit Plan.
- Approved other matters related to the Company's business operations.

The BOD also approved the decision regarding the 2024 profit distribution plan of the subsidiary – Ben Thanh Sun Ny Co., Ltd. (Ben Thanh Sun Ny).

The Supervisory Board participated fully in all BOD meetings and monitored all written opinion ballots.

The BOD has led all activities of the Company in accordance with the Company's Charter and the Law on Enterprises.

The resolutions and decisions of the BOD were well and promptly implemented by the Executive Board.

The BOD guided, monitored and supported the Executive Board in implementing the 2025 business plan according to the resolutions of the GMS.

The Decisions issued by the BOD and the Executive Board are all consistent with the Company's business objectives.

The Executive Board has implemented the 2025 business plan according to the resolutions of the General Meeting of Shareholders and regularly monitored, made reasonable, timely decisions that are appropriate to the actual business situation of the enterprise.

The Executive Board has consistently sought business opportunities and restructured the management system to improve business efficiency according to an advanced management model.

1.2. Compliance Control

The Company's information disclosure activities have been carried out fully and in accordance with the regulations on information disclosure for large-scale public companies listed on the stock market.

In its operations, the Company adheres to the accounting regime; complies with the provisions of the Charter and the current internal regulations and rules.

1.3. Monitoring the Implementation of Resolutions of the GMS and Decisions of the BOD

The BOD has effectively performed its management, supervision, and business direction functions for the Company. In 2025, the BOD implemented the assignment of tasks to each member of the BOD and the Company's Executive Board to ensure the best possible implementation of the 2025 business plan targets according to the resolutions of the GMS.

In 2025, the Executive Board surpassed the profit targets set by the 2025 Annual General Meeting of Shareholders, despite overall domestic economic difficulties and significant changes in tax management policies concerning the retail sector. The Executive Board flexibly adjusted business operations, restructured the Tan Dinh Thai Binh Center, reduced headcount, and enhanced labor productivity. Furthermore, the Board implemented maximum cost reduction and optimization, while also restructuring the Company's headquarters to maximize the efficiency of leasable areas. The specific performance figures are as follows:

Unit: Million VND

ITEM	2025 PLAN	2025 ACTUAL	2024 ACTUAL	2025 ACTUAL / 2025 PLAN	2025 ACTUAL / 2025 ACTUAL
Consolidated Total Revenue	252.043	276.527	282.105	109,71%	98,02%
<i>Including: Trade-Service Revenue</i>	241.726	268.706	276.518	111,16%	97,17%
Consolidated Profit Before Tax and Before Provision for Financial Investment Impairment (including	64.615	87.186	64.960	135,50%	134,21%

ITEM	2025 PLAN	2025 ACTUAL	2024 ACTUAL	2025 ACTUAL / 2025 PLAN	2025 ACTUAL / 2025 ACTUAL
share of profit/loss in Joint Ventures and Associates)					
Consolidated Profit Before Tax	59.645	83.687	59.250	140,31%	141,24%
Consolidated Profit After Tax	-	66.792	46.980	N/A	142,17%
Consolidated Profit After Tax of Parent Company (consolidated statement)	-	66.792	46.980	N/A	142,17%
Dividends	Planned to use of 2025 after-tax profits for capital investment in the project located at 220-226 Le Thanh Ton	Dividend Payment 2024: 30% of Charter Capital			

The Company has paid cash dividends from undistributed accumulated after-tax profits up to the end of 2024 is 30% of Charter Capital, according to Resolution No. 01/NQ-2025 dated April 11, 2025, of the 2025 AGMS, and paid remuneration to the BOD and the Supervisory Board according to the appropriation plan at the 2025AGMS. Specifically, as follows:

ITEM	Unit	2025 AGM Resolution	Actual	Actual/ Resolution Ratio
Appropriation of Funds, Remuneration for the Board of Directors and Supervisory Board	Million VND	516	516	100,00%
Payment of Remuneration to the Board of Directors, Supervisory Board, and Secretary (according to the appropriation plan at the 2025 Annual General Meeting of Shareholders) (*)	"	516	516	100,00%

ITEM	Unit	2025 AGM Resolution	Actual	Actual/ Resolution Ratio
Dividends Paid to Shareholders (30% of Charter Capital)	"	40.500	40.500	100%
2024 Dividends Paid in 2025 (30% of Charter Capital of 135 billion VND)				

(*) In 2025, the Company paid VND 516 million for the remuneration of the Board of Directors, the Supervisory Board, and the Secretary, which was recorded as operating expenses.

The Board of Directors selected HCMC Moore Aisc Auditing and Informatics Services Company Limited (abbreviated as AISC) as the auditor for the Company's 2025 Financial Statements.

2. FINANCIAL STATEMENT REVIEW AND 2025 COMPANY PERFORMANCE ASSESSMENT

The Supervisory Board has reviewed the Company's audited separate and consolidated financial statements for 2025. The Supervisory Board reports to the General Meeting of Shareholders as follows:

2.1. Financial Performance Indicators

Unit: Million VND

No	Item	31/12/2025		31/12/2024		2025/ 2024 Ratio (%)	
		Parent Company	Consolidated	Parent Company	Consolidated	Parent Company	Consolidated
A	ASSETS	493.047	526.967	464.480	505.577	106,15%	104,23%
1	CURRENT ASSETS	172.399	204.942	132.970	171.544	129,65%	119,47%
2	NON-CURRENT ASSETS	320.648	322.025	331.510	334.033	96,72%	96,41%
B	EQUITY AND LIABILITIES	493.048	526.967	464.480	505.577	106,15%	104,23%
1	LIABILITIES	104.880	111.079	100.908	115.980	103,94%	95,77%
2	EQUITY	388.168	415.888	363.572	389.597	106,77%	106,75%
	- Owner's Equity	135.000	135.000	135.000	135.000	100,00%	100,00%
	- Share Premium	86.632	86.632	86.632	86.632	100,00%	100,00%

No	Item	31/12/2025		31/12/2024		2025/ 2024 Ratio (%)	
		Parent Company	Consolidated	Parent Company	Consolidated	Parent Company	Consolidated
	- Development Investment Fund	62.135	62.135	62.135	62.135	100,00%	100,00%
	- Retained Earnings	104.401	127.050	79.805	100.899	130,82%	125,92%
	- Non-controlling Interests	-	5.071	-	4.931	-	-

The total assets and capital on the Consolidated Financial Statements as of December 31, 2025, are VND 526,97 billion, an increase of VND 21,93 billion, equivalent to a 4,23% increase compared to the previous year (the separate report is 493,05 billion VND, a increase of 28,57 billion VND, equivalent to a 6,15% increase compared to the beginning of the year). This growth in total assets and capital was primarily driven by a significant surge in the parent company's consolidated after-tax profit in 2025, which increased by VND 19.79 billion compared to 2024.

The increase in consolidated total assets was primarily driven by a VND 33.40 billion rise in current assets, equivalent to a 19.47% growth (the Parent Company recorded an increase of VND 39.43 billion, or 29.65%). Specifically:

- Consolidated current assets increased primarily due to a rise in held-to-maturity investments, which grew by VND 104.4 billion or 281.4% on a consolidated basis (the separate report showed an increase of VND 77.7 billion, or 215.83%); cash and cash equivalents decreased by VND 38.46 billion, equivalent to 52.30% decrease compared to the previous year, resulting from a reallocation into held-to-maturity investments; Inventory saw a sharp decline of VND 31.69 billion, mainly due to the planned cessation of commercial operations at the subsidiary – Ben Thanh Sunny Co., Ltd; Short-term receivables decreased slightly by VND 876 million, attributed to the collection of capital support from Think Vuong and Ben Thanh Non Nuoc, offset by an increase of VND 652 million in the provision for doubtful debts compared to the prior year. Other current asset items that increased include: short-term trade receivables (up VND 428 million from early 2025); other receivables (up VND 946 million, primarily from accrued interest and receivables for electricity and water from tenants); and prepayments to suppliers (up VND 603 million for service-related advances).
- Non-current assets decreased by VND 12.01 billion, attributed to a loss of VND 2.86 billion from joint ventures and associates, an increase of VND 639 million in provisions for long-term financial investments, and depreciation expenses of VND 6.93 billion. Long-term prepaid expenses decreased by VND 1.47 billion compared to the previous year, primarily due to the amortization of office renovation costs at the Parent Company and the allocation of infrastructure usage fees at the subsidiary – Ben Thanh Hieu Uyen Co., Ltd.

Consolidated capital resources increased by VND 21.39 billion, in which consolidated owner's equity saw a sharp rise of VND 26.29 billion, equivalent to 6.75% compared to the beginning of the year (the Parent Company's equity rose by VND 24.60 billion, or 6.77%). This growth was driven by the Parent Company's significantly improved 2025 business results compared to 2024. Liabilities decreased by VND 4.9 billion (4.23%) compared to 2024. Notably, short-term advances from customers dropped sharply by VND 8.11 billion (related to Ben Thanh Sunny Co., Ltd.). Other decreasing items included payables to employees and long-term payables related to security deposits and rental collateral; meanwhile, all remaining liability items increased.

2.2. Some Key Indicators on the Business Results of the Group

Unit: Million VND

INDICATORS ON CONSOLIDATED STATEMENTS	2025 Plan	2025 Actual	2024 Actual	2025 Actual Vs. 2024 Actual		2025 Actual / 2025 Plan
				Absolute Increase/(Decrease)	%	
1. Total Income	252.043	276.527	282.105	(5.578)	98,02%	109,71%
<i>Including:</i> Revenue from Sales and Service Provision	241.726	268.706	276.518	(7.812)	97,17%	111,16%
2. Expenses Excluding Provision for Financial Investment Impairment	187.698	189.340	217.145	(27.805)	87,20%	100,88%
3. Profit before tax and provision for impairment of financial investments (including losses in joint ventures and associates)	64.345	87.186	64.960	22.226	134,21%	135,50%
4. Provision for Financial Investment Impairment (including loss in Joint Ventures and Associates)	4.700	3.499	5.711	(2.212)	61,27%	74,45%
5. Total Profit Before Tax	59.645	83.687	59.250	24.437	141,24%	140,31%
6. Profit After Corporate Income Tax		66.792	46.980	19.812	142,17%	
<i>Including:</i> Profit After Tax of Parent Company		66.651	46.859	19.792	142,24%	
7. Charter Capital		135.000	135.000	-	100,00%	

INDICATORS ON CONSOLIDATED STATEMENTS	2025 Plan	2025 Actual	2024 Actual	2025 Actual Vs. 2024 Actual		2025 Actual / 2025 Plan
				Absolute Increase/(Decrease)	%	
8. Earnings Per Share (VND/Share)		4.937	3.471	1.466	142,24%	
9. Ratio of Profit / Average Equity Contribution		49,37%	34,71%			

Overall, the Company's consolidated business performance targets exceeded the plan. Notably, profit indicators achieved significant growth compared to both 2024 and the set targets. This was driven by drastic cost reductions, restructuring of business organization, maximizing leasable areas at the Company's headquarters, and optimizing headcount at the Parent Company. Specifically:

Total income (including revenue and other income) for the entire system reached VND 276.53 billion, surpassing the set target by VND 24.48 billion, equivalent to a 9.71% increase, compared to the consolidated plan. The consolidated figures for total revenue and other income are as follows:

Unit: Million VND

SECTOR	2025 Plan	2025 Actual	2024 Actual	Increase/ (Decrease) 2025 Actual/2024 Actual	% 2025 Actual/2024 Actual	2025 Actual/2025 Plan
Trade Revenue	160.809	159.669	174.195	(14.526)	91,66%	99,29%
Rental Service Revenue	80.917	109.037	102.323	6.714	106,56%	134,75%
Financial Income	5.817	7.431	5.260	2.171	141,27%	127,75%
Other Income	4500	390	327	63	119,27%	8,67%
Total	160.809	159.669	174.195	(14.526)	91,66%	99,29%

Commercial revenue reached VND 159.67 billion, equivalent to 99.26% of the target. The 2025 performance decreased by VND 14.53 billion (equivalent to 8.34%) compared to 2024, primarily due to the planned cessation of commercial operations at the subsidiary – Ben Thanh Sun Ny Co., Ltd. (The Parent Company, achieved VND 108.08 billion, reaching 101.48% of its target and increasing by VND 1.02 billion (0.96%) compared to 2024, despite the transition in business model and the discontinuation of commercial activities at the Tan Dinh Thai Binh Center).

Revenue from real estate leasing services reached VND 109.04 billion, showing strong growth and surpassing the target by VND 28.12 billion (equivalent to 34.75%), an increase of VND 6.71 billion (equivalent to 6.56%) compared to 2024. (The Parent Company achieved VND 99.83 billion, equivalent to 108.29% of its target, and grew by VND 5.97 billion (equivalent to 6.37%) compared to 2024. This robust growth was driven by the transition in business model at the Tan Dinh - Thai Binh Center, the successful maintenance of existing lease contracts, and the expansion of leasable areas at the Company's headquarters. As of December 2025, the occupancy rate reached 100% of the total premises.

Financial income reached VND 7.43 billion, an increase of VND 2.17 billion (equivalent to 41.27%) compared to 2024. This growth was primarily driven by higher interest income earned from term deposits at various banks.

Other income showed no significant fluctuations compared to the previous year.

Total expenses and other expenses for the entire system amounted to VND 192.84 billion, a decrease of VND 30.02 billion (equivalent to 13.47%) compared to the previous year. The consolidated figures for total expenses and other expenses are as follows:

INDICATORS ON CONSOLIDATED STATEMENTS	2025 Plan	2025 Actual	2024 Actual	2025 Actual Vs. 2024 Actual		2025 Actual / 2025 Plan
				Absolute Increase/(Decrease)	%	
1. Expenses Excluding Provision for Financial Investment Impairment	187.699	189.340	217.145	(27.804)	-12,80%	100,87%
1.1 Cost of Goods Sold	115.618	128.875	144.931	(16.056)	-11,08%	111,47%
1.2 Selling Expenses	40.953	41.471	40.440	1.031	2,55%	101,26%
1.3 General and Administrative Expenses	30.857	18.703	31.190	(12.487)	-40,04%	60,61%
1.4 Other Expenses	0	13	360	(347)	-96,39%	
1.5 Other Financial Expenses	271	278	224	55	24,38%	102,67%
2. Provision for Financial Investment Impairment (including loss in Joint Ventures and Associates)	4.700	3.499	5.711	(2.212)	-38,73%	74,45%
2.1 Financial Expenses - Provision for Financial Investment Impairment		640	2.624	(1.985)	-75,62%	

INDICATORS ON CONSOLIDATED STATEMENTS	2025 Plan	2025 Actual	2024 Actual	2025 Actual Vs. 2024 Actual		2025 Actual / 2025 Plan
				Absolute Increase/(Decrease)	%	
2.2 Share of Profit/Loss in Associates		2.859	3.086	(227)	-7,36%	
Total Expenses and Other Costs	192.398	192.839	222.855	(30.016)	-13,47%	100,23%

Expenses excluding provisions for devaluation of financial investments across the entire system amounted to VND 189.34 billion, a decrease of VND 27.80 billion (equivalent to 12.80%) compared to the previous year. This figure was closely aligned with the set plan, driven by a reduction in Cost of Goods Sold and the simultaneous minimization of other incurred expenses throughout the year.

Cost of Goods Sold (COGS) for the entire system stood at VND 128.88 billion, a decrease of VND 16.06 billion (equivalent to 11.08%) compared to the previous year, the Parent Company's COGS was VND 78.83 billion, down VND 1.16 billion (equivalent to 1.45%) compared to the previous year. The COGS-to-revenue ratio for the consolidated report and the Parent Company in 2025 was 47.96% and 37.91%, respectively—a significant reduction from 2024 (which stood at 52.41% and 39.81%, respectively). Furthermore, the COGS-to-commercial revenue ratio for the entire system and the Parent Company in 2025 improved to 73.45% and 62.80%, compared to 76.08% and 64.15% in 2024.

Selling expenses for the entire system amounted to VND 41,45 billion (compared to VND 40.44 billion in the previous year), an increase of VND 1,03 billion, equivalent to a 2,55% increase compared to the previous year. Selling expenses in 2025 accounted for 15,43% of sales revenue (14,62% in the same period of the previous year). Selling expenses increased due to higher sales volume, but the ratio to revenue decreased by 1.87% compared to 2023. This increase was attributed to the reclassification of certain items from general and administrative expenses to selling expenses, such as market commission fees, bank card processing fees, and insurance costs. Additionally, brokerage commissions rose in connection with leasing agency services. Conversely, most other costs saw significant declines, particularly salaries and payroll-related contributions, office supplies, and other miscellaneous expenses. Excluding the aforementioned reclassified items, selling expenses generally decreased due to maximum cost-saving measures and a sharp reduction in labor-related costs.

General and Administrative expenses for the entire system amounted to VND 18.70 billion (compared to VND 31.19 billion in the previous year), representing a decrease of VND 12.49 billion, equivalent to a 40,0% decrease compared to 2024. Specifically, the Parent Company's General and Administrative expenses dropped by VND 12.54 billion, equivalent to a 40,0% decrease compared to 2024, primarily driven by reductions in salaries and payroll-related contributions, provisions for overdue capital support receivables, and business entertainment and conference expenses. Additionally, there was a decrease in outsourced service costs and the reclassification of certain items to selling expenses. In terms of ratio, General and Administrative

expenses accounted for 6.76% of total revenue, financial income, and other income (compared to 11.06% in the previous year), marking a significant decrease of 4.29% compared to 2024.

Provision for financial investment impairment (including loss in Joint Ventures and Associates) in 2025 was VND 3,05 billion (compared to VND 5,17 billion in the previous year), decreased VND 2,21 billion

Provisions for devaluation of financial investments (including losses from joint ventures and associates) in 2025 amounted to VND 3.50 billion (compared to VND 5,71 billion in the previous year), representing a decrease of VND 2.21 billion (equivalent to 38.73% in previous year). Specifically, these provisions decreased significantly as Ben Thanh Non Nuoc reported lower losses compared to 2024. Additionally, the share of loss from the associate – Thinh Vuong – saw a slight reduction of VND 227 million (7.36%) compared to the prior year.

Profit before tax and before provision for financial investment impairment and loss in associates in 2025 reached VND 87.19 billion (compared to VND 64.96 billion in the previous year). This represents a sharp increase of VND 22.23 billion (34.21%) compared to 2024, achieving 135.5% of the 2025 plan. This impressive performance was driven by the growth in service revenue and drastic cost reductions.

Consolidated profit before tax and consolidated profit after tax for 2025 reached VND 83.69 billion (compared to VND 59.25 billion in the previous year) and VND 66.79 billion (compared to VND 46.98 billion in the previous year), respectively. These figures represent sharp increases of VND 24.44 billion (equivalent to 41.24%) and VND 19.81 billion (equivalent to 42.17%), respectively, compared to 2024. Notably, the consolidated profit before tax reached 140.31% of the plan approved by the General Meeting of Shareholders."

In 2025, the Company delivered an impressive performance, characterized by robust growth and significantly exceeding all set targets. Both consolidated profit before and after tax surged year-on-year. This success was driven by strong growth in service revenue despite lower cost of services, alongside substantial savings in labor and operating expenses. These results were achieved through headcount optimization, the strategic business model transition at the Tan Dinh - Thai Binh Center, and the expansion of leasable areas at the Company's headquarters. Furthermore, the overall performance was bolstered by a reduction in provisions for both investment devaluation and doubtful receivables compared to the previous year.

The system-wide **return on equity (ROE)** on Charter Capital in 2025 reached 49.37%, a significant increase from 34.71% in 2024. For the Parent Company, this ratio stood at 48.22%, compared to 30.18% in the previous year.

2.3. Financial Indicators

ITEM	Unit	2025		2024	
		Parent Company	Consolidated	Parent Company	Consolidated
1. Asset Structure					
- Current Assets / Total Assets	%	34,97%	38,89%	28,63%	33,93%



ITEM	Unit	2025		2024	
		Parent Company	Consolidated	Parent Company	Consolidated
- Non-current Assets / Total Assets	%	65,03%	61,11%	71,37%	66,07%
2. Capital Structure					
- Total Liabilities / Total Capital	%	21,27%	21,08%	21,72%	22,94%
- Equity / Total Capital	%	78,73%	78,92%	78,28%	77,06%
3. Liquidity Ratios					
- Quick Ratio	Time	4,10	4,68	3,49	2,83
- Current Ratio	Time	4,10	4,68	3,49	2,83
4. Profitability Ratios					
- ROE – Return on Equity	%	16,77%	16,06%	11,21%	12,06%
- ROA – Return on Assets	%	13,20%	12,67%	8,77%	9,29%
- EPS – Earnings Per Share	VND/Share		4.937		3.471

Both the quick ratio and current ratio remained stable and stayed at healthy levels. The return on assets (ROA) and return on equity (ROE) indicators both increased compared to 2024, driven by the robust growth in net profit in both the consolidated and separate financial statements. All profitability ratios delivered strong results. Overall, the Company's financial position as of December 31, 2025, is secure, healthy, and ensures strong liquidity.

2.4. Status of Long-term Financial Investments

Unit: Million VND

INVESTMENTS	2025					
	Investment Value as of December 31, 2025	Equity Contribution Ratio as of December 31, 2025	Profit After Tax for 2025	Provision Expense for 2025	Accumulated Retained Profit (ARP) as of December 31, 2025	Accumulated Provision/Reversal by Equity Stake as of December 31, 2025
Equity investment in subsidiaries	24.400		7.800	-	26.334	-

INVESTMENTS	2025					
	Investment Value as of December 31, 2025	Equity Contribution Ratio as of December 31, 2025	Profit After Tax for 2025	Provision Expense for 2025	Accumulated Retained Profit (ARP) as of December 31, 2025	Accumulated Provision/Reversal by Equity Stake as of December 31, 2025
Ben Thanh Sun Ny Company Limited	24.400	100,00%	7.800	-	26.334	-
Investment in joint ventures and associates	61.000		(5.829)	2.859	(93.755)	(43.326)
Think Vuong Investment Joint Stock Company	61.000	46,21%	(5.829)	2.859	(93.755)	(43.326)
Equity investment in other entities	74.598		(4.709)	639	(221.829)	(31.952)
Ben Thanh - Mui Ne Corporation	19.570	10,48%	4.055	(425)	(48.661)	(5.100)
Ben Thanh - Non Nuoc Resort Corporation	51.628	17,28%	(5.270)	910	(149.342)	(25.800)
Vinh Loc – Ben Thanh Services Joint Stock Company	3.400	4,42%	(3.494)	154	(23.826)	(1.052)
Total	159.998		(2.738)	3.499	(289.250)	(75.278)

(The figures for Think Vuong Investment JSC, Ben Thanh Sun Ny Co., Ltd., Ben Thanh – Hieu Uyen Co., Ltd. have been audited; the figures for the remaining companies have not been audited).

The business operations of Ben Thanh Sun Ny Co., Ltd. experienced service revenue of VND 60,63 billion in 2025, an decrease of VND 14,89 billion, equivalent to 19,72%, compared to 2024. However, its profit after tax (PAT) saw a slight increase to VND 7.80 billion (up from VND 7.54 billion in the previous year), representing a growth of VND 257 million (equivalent to 3.41%). This was due to the strategic decision to exit commercial trading operations in 2025, allowing service revenue to stabilize.

Ben Thanh Sun Ny Co., Ltd. recorded service revenue of VND 60.63 billion in 2025, a decrease of VND 14.89 billion (19.72%) compared to 2024. However, its profit after tax (PAT) saw a slight increase to VND 7.80 billion (up from VND 7.54 billion in the previous year), representing a growth of VND 257 million (3.41%). This was due to the strategic decision to exit commercial trading operations in 2025, allowing service revenue to stabilize. Ben Thanh Sun Ny holds a 75% equity interest in Ben Thanh - Hieu Uyen Co., Ltd. (Charter Capital: VND 20 billion),

which was established to develop factory-for-lease projects at Le Minh Xuan 3 Industrial Park. Although Ben Thanh - Hieu Uyen's PAT increased slightly to VND 562 million in 2025, the subsidiary faces significant challenges in 2026. Its sole revenue-generating cooperation contract expired in November 2025 and has only been extended until March 14, 2026. The company is currently in the process of seeking new partners.

In 2024, the Company continued to implement the policy of transferring part or all of the shares held in Think Vuong Investment JSC (Think Vuong) by the Ben Thanh TSC Board of Directors. Despite the Management Board's efforts, no interested partners were found. In 2025, Think Vuong's leasing revenue saw a slight increase to VND 9.89 billion (up from VND 9.49 billion in the previous year); however, the company remained in a loss position. The business operations of Think Vuong's tenants were ineffective, leading to requests for rent reductions or partial premises handovers. Furthermore, due to high depreciation costs, Think Vuong recorded a loss of VND 5.83 billion. This represented a slight improvement (a loss reduction of VND 555 million) compared to the prior year, driven by a VND 408 million increase in revenue and a VND 505 million decrease in cost of sales. Currently, part of the 2nd floor and the entire 3rd floor remain vacant. Think Vuong's cash flow is only sufficient to cover basic operating expenses, partial interest payments, and a small portion of the principal debt. As of December 31, 2025, overdue principal loans totaled VND 11.78 billion (including VND 7.52 billion to the bank and VND 1.774 billion to Ben Thanh TSC - compared to VND 2.959 billion at the end of the previous year). Additionally, overdue bank interest amounted to VND 5.9 billion. The bank has initiated legal proceedings against Think Vuong as all bank debts have been overdue since June 2023, and the case is currently being handled by the Court. The primary transactions between the Company and Think Vuong during the year involved interest receivables from long-term capital support.

Vinh Loc - Ben Thanh Service JSC was established in October 2019. As of December 31, 2023, the Company had invested VND 3,400 million, representing a 4.9% ownership ratio based on actual capital contributions as of December 31, 2025. Currently, Vinh Loc - Ben Thanh Service JSC is still in the investment and construction phase and has not commenced business operations. The profit after tax for 2025 was a loss of VND 3,49 billion (compared to a loss of VND 3,28 billion in the previous year).

Ben Thanh - Mui Ne JSC: As of December 31, 2025, Ben Thanh TSC holds 1,490,000 common shares of Ben Thanh - Mui Ne JSC. In 2025, this company reported a profit after tax of VND 4,06 billion (compared to VND 2,88 billion in the previous year). No transactions with Ben Thanh TSC occurred during the year.

Ben Thanh - Non Nuoc Resort Corporation: As of December 31, 2025, Ben Thanh TSC holds 3,882,750 common shares of Ben Thanh - Non Nuoc Resort Corporation. In 2025, Ben Thanh - Non Nuoc's net revenue increased significantly compared to the previous year, reaching VND 68,43 billion (compared to VND 58,16 billion in the previous year). However, Ben Thanh - Non Nuoc still recorded a loss of VND 5.27 billion (compared to a loss of VND 16,37 billion in the previous year). The company's operations remain highly challenging due to low customer volume and cash flow constraints. The primary transactions between the Company and Ben Thanh - Non Nuoc involved interest receivables from long-term capital support. This capital support matured on December 31, 2023, and the Company has fully recognized provisions for doubtful debts in accordance with regulations. As of the date of this report, the Company has successfully divested its entire investment in Ben Thanh Non Nuoc and recovered the overdue capital support.

2.5. Conclusion

The Board of Supervisors has conducted an inspection of the Company's Audited Separate and Consolidated Financial Statements for 2025. Based on the recorded data, the Board of Supervisors offers the following assessments:

In 2025, under the supervision and strategic orientation of the Board of Directors, the Executive Board successfully exceeded the profit targets set by the 2025 General Meeting of Shareholders. These results were achieved despite a challenging domestic economic environment and significant changes in tax management policies affecting the retail segment. The Executive Board demonstrated operational flexibility by restructuring the Tan Dinh - Thai Binh Center, optimizing headcount, and improving labor productivity. Furthermore, they implemented maximum cost-saving and optimization measures, while successfully reconfiguring the company's headquarters to maximize leasable floor area.

The Company delivered impressive business results in 2025, characterized by robust growth compared to the previous year and significantly exceeding all set targets. As of December 31, 2025, the Company's financial position is secure, healthy, and ensures high liquidity. Key indicators, including Return on Assets (ROA) and Return on Equity (ROE), showed strong year-on-year growth, with all profitability ratios yielding excellent results.

In addition to the achievements, the Supervisory Board also has some recommendations for operations in 2026 as follows:

- Monitor and conduct legal reviews of land-use purposes for currently leased premises and planned future projects. This initiative aims to strengthen legal compliance, ensuring both operational security and business efficiency.
- Continue to closely monitor and implement decisive measures for the collection of short-term trade receivables and overdue capital support.
- Actively seek business opportunities to fill vacancies at the Gold Trading counters and the Dan Sinh Center.
- Continue to research and implement solutions to resolve legal procedures for the project located at 152-154 Vo Van Kiet, Ben Thanh Ward, Ho Chi Minh City.
- Continue to closely monitor the implementation of legal procedures related to the 220 – 226 Le Thanh Ton Hotel project.
- Continue seeking partners for the divestment of the Company's equity interest in Vinh Loc - Ben Thanh Service JSC and Think Vuong Investment JSC.
- Organize periodic inspections and implement definitive measures to ensure the Fire Prevention and Fighting (FPF) system operates effectively and maintains full legal compliance.
- Prioritize risk management by implementing strict controls over cost budgeting, cash flow management, and the monitoring of receivables and inventory levels throughout the Company.


Wishing the General Meeting a successful event.

Recipients:

- *Shareholders;*
- *Board of Directors;*
- *Board of Management;*
- *File.*

PP. THE SUPERVISORY BOARD

Head of the Board



Hoang Thanh Hai