



BÁO CÁO

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 Và định hướng kế hoạch hoạt động năm 2026

Số: 03/BC - CT

Ngày: 30/03/2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công Ty Cổ Phần Vật Tư Bến Thành.

I. TỔNG QUAN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025.

1. Kết quả thực hiện năm 2025

DVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2024	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	Tỷ lệ % so với 2024	Tỷ lệ % so với kế hoạch 2025
Tổng doanh thu	16.590	16.150	17.345	104,5%	107,4%
Lợi nhuận trước thuế	5.327	5.000	8.040	150,9%	160,8%

Năm 2025 với tất cả sự nỗ lực Công ty đã hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông giao cụ thể: Doanh thu thực hiện năm 2025 đạt **17,345 tỷ đồng, tương đương 107,4%** kế hoạch; Lợi nhuận trước thuế đạt **8,040 tỷ đồng, tương đương 160,8%** kế hoạch.

So với năm 2024, **doanh thu năm 2025 tăng 4,5%**, chủ yếu nhờ việc điều chỉnh giá thuê theo chu kỳ và khai thác hiệu quả các mặt bằng hiện hữu. **Lợi nhuận trước thuế tăng 50,9%** so với cùng kỳ, đến từ việc gia tăng nguồn thu tài chính (lãi tiền gửi), đồng thời công ty tiếp tục thực hiện hiệu quả các biện pháp tiết giảm chi phí. Bên cạnh đó, chính sách giảm tiền thuê đất áp dụng cho các năm 2024, 2025 cũng góp phần tích cực vào việc cải thiện lợi nhuận, giúp công ty vượt đáng kế hoạch đề ra.

2. Nợ phải thu khách hàng

- Nợ phải thu trong năm 2025, tính đến hết ngày 31/12/2025 là 1,157 tỷ đồng tiền thuê tòa nhà 200-202-204 Lý Tự Trọng của Công ty TNHH Đầu tư TM DV Đại Nam.

- Nợ phải thu khó đòi của Công ty CP Đầu Tư Kinh Doanh BĐS Red - House là 630 triệu đồng, đã trích đủ 100% dự phòng nợ phải thu khó đòi. Hiện đang chờ Thi hành án thu hồi nợ.

II. TÌNH HÌNH QUẢN LÝ VÀ KHAI THÁC CÁC MẶT BẰNG NĂM 2025.

1. Một số khó khăn gặp phải và nguyên nhân.

Năm 2025, thị trường bán lẻ chịu sự ảnh hưởng bởi sức mua chậm và thói quen tiêu dùng thay đổi (mua online nhiều hơn, giảm ra phố mua sắm trực tiếp khiến doanh thu cửa hàng không đạt kỳ vọng), nhiều ngành nghề kinh doanh gặp khó khăn do chi phí đầu vào tăng, cạnh tranh gay gắt, không kịp xu hướng. Điều này buộc khách hàng phải thu hẹp mạng lưới, cắt giảm chi phí bằng cách trả lại mặt bằng tại các trung tâm chuyển sang kinh doanh các vùng ven, tại nhà tập trung vào kênh online giảm chi phí vận hành.

Do chính sách về thuế và thủ tục đăng ký kinh doanh có sự thay đổi dẫn đến khách hàng tạm thời trả lại mặt bằng giảm bớt chi phí thuê và củng cố lại hồ sơ pháp lý mới tiếp tục định hướng trong năm 2026.

Mặc dù công ty đã có chủ trương giảm giá thuê, linh hoạt thời gian thanh toán, cho thuê ngắn hạn, nhưng làn sóng trả mặt bằng cuối năm cũng xảy ra khá nhiều một số khách hàng cố gắng cầm cự nhưng vẫn không đủ khả năng chi phí vận hành buộc phải xin thanh lý trước hợp đồng.

Tình hình sáp nhập các đơn vị hành chính nhà nước từ tháng 7/2025 nên công việc bổ túc hồ sơ thay đổi công năng kho hàng Bình Chiểu còn chậm tiến độ do chờ đợi các thủ tục pháp lý mới tại Hepza. Công ty hiện nay vẫn đang theo dõi và duy trì hoạt động tạm thời với các khách hàng thuê cũ. Đồng thời việc hợp tác với khách hàng cho thuê toàn bộ TTTM Yersin vẫn còn vướng ở một số thủ tục pháp lý về PCCC và mục đích sử dụng đất.

2. Mặt bằng 64-66 Trần Hưng Đạo

Chỉ tiêu	Giá trị
Tổng doanh thu	796 triệu đồng
Tỷ lệ % so với kế hoạch	92 %
Công nợ cuối năm	0 đồng

- Tình hình cho thuê ổn định cho đến cuối tháng 7/2025 Công ty TNHH TM MTV JAVA có văn bản đề nghị được thanh lý hợp đồng trước thời hạn do hoạt động kinh doanh thua lỗ kéo dài khó có khả năng thanh toán, xin chấm dứt hợp đồng kể từ ngày 31/7/2025 và công ty đã thực hiện hoàn tất các thủ tục thanh lý đối với Công ty JAVA.

- Đến tháng 8/2025 Công ty đã ký hợp đồng với đối tác là Công ty TNHH DV MYDU với một số nội dung chính như: thời hạn thuê 3 năm, giá thuê **81,8 triệu đồng/tháng** chưa bao gồm thuế GTGT, có doanh thu từ tháng 10/2025.

3. Mặt bằng 4-6-8 Calmette

Chỉ tiêu	Giá trị
Tổng doanh thu	1,629 tỷ đồng
Tỷ lệ % so với kế hoạch	90,8 %
Công nợ cuối năm	0 đồng

- Giữa năm 2025, khách hàng gặp một số khó khăn dẫn đến chậm trễ thanh toán tiền thuê, cụ thể đến ngày 31/10/2025 khách hàng đang nợ 03 tháng tiền thuê tòa nhà và đã có thông báo xin thanh lý hợp đồng trước thời hạn kể từ ngày 31/10/2025 do không còn khả năng chi trả và xin không xử lý việc vi phạm hợp đồng, được sử dụng chuyển số tiền cọc **545.219.400 đồng** thành tiền thanh toán công nợ tháng 8,9,10/2025 của Công ty TNHH Pi Gaming.

- Trước tình hình đó, công ty đã có văn bản xin ý kiến HĐQT và được chấp thuận theo Quyết định số 07/QĐ-HĐQT ngày 18/11/2025 V/v chấp thuận dùng số tiền cọc thanh toán toàn bộ số tiền khách hàng đang nợ và không xử lý việc vi phạm hợp đồng do thanh lý hợp đồng trước thời hạn nhằm chia sẻ một phần khó khăn với khách hàng. Hiện nay công ty đang cố gắng tìm kiếm khách hàng mới để sớm cho thuê tòa nhà.

4. Mặt bằng Khách sạn 200-202-204 Lý Tự Trọng

Chỉ tiêu	Giá trị
Tổng doanh thu	7,190 tỷ đồng
Tỷ lệ % so với kế hoạch	105 %
Công nợ cuối năm	1,157 tỷ đồng

Giai đoạn 1: Đến cuối tháng 8/2025 với sự nỗ lực của Ban điều hành công ty đã thu hồi toàn bộ công nợ năm 2024 (**2,677 tỷ đồng**) và 8 tháng tiền thuê tòa nhà năm 2025 (**5,752 tỷ đồng**) theo đúng nội dung đối tác đã cam kết thanh toán với công ty.

Giai đoạn 2: Ngày 23/12/2025 Công ty Đại Nam có văn bản đề nghị công ty xem xét giảm tiền thuê do tình hình kinh doanh khó khăn tỷ lệ phòng khai thác không đảm bảo. Trước tình hình đó Ban điều hành đã làm việc với Công ty Đại Nam và có Tờ trình xin ý kiến HĐQT về vấn đề trên. Ngày 29/12/2025, HĐQT đã có Quyết định số 08/QĐ-HĐQT V/v chấp thuận một số nội dung như sau: (i) Chấp thuận giảm 01 tháng tiền thuê cho Công ty Đại Nam (tháng 12/2025); (ii) Không áp dụng tính lãi chậm thanh toán đối với công nợ năm 2024 và 2025. Ban Điều hành công ty cũng đã có văn bản phúc đáp và đề nghị Công ty Đại Nam sớm thanh toán tiền thuê theo như cam kết.

Đến 31/12/2025 Công ty Đại Nam đã thanh toán bổ sung 01 tỷ đồng, công nợ năm 2025 còn lại **1,157 tỷ đồng** và đến ngày 9/3/2026 Công ty Đại Nam đã thanh toán hết công nợ năm 2025.

5. Mặt bằng 33-35-37 Yersin

Chỉ tiêu	Giá trị
Tổng doanh thu	2,025 tỷ đồng
Tỷ lệ % so với kế hoạch	88 %
Chi phí sửa chữa, cải tạo TTTM Yersin	205,7 triệu đồng
Chi phí bảo trì, bảo dưỡng hệ thống PCCC, mua sắm, thay mới thiết bị PCCC	28,2 triệu đồng
Công nợ cuối năm	0 đồng

Mô hình kinh doanh hiện tại: Đối với khách hàng cũ đang thuê tại TTTM công ty đã thực hiện thương thảo tăng tiền thuê 5% cho các hợp đồng thuê từ tháng 7/2025 trở đi. Đối với khách thuê mới mặc dù công ty áp dụng giá thuê rất thấp để mời gọi khách hàng nhưng đến nay vẫn chưa có khách hàng hỏi thuê và gần cuối năm tình trạng tiếp tục trả sạp khá nhiều.

Mô hình cho thuê toàn bộ Trung tâm: Trong năm đã làm việc với rất nhiều khách hàng thuê kinh doanh ngành nghề như: ăn uống, siêu thị, thiết bị ngành may nhưng vẫn chưa đi đến thống nhất do vướng một số lý do như sau: (i) lĩnh vực kinh doanh của khách hàng phải phù hợp với công năng, mục đích khai thác so với Giấy chứng nhận tài sản gắn liền với đất của thửa đất 33 Yersin; (ii) Sau khi có Giấy phép kinh doanh đối tác mới được lập các thủ tục Thẩm duyệt PCCC theo mô hình kinh doanh và phải đảm bảo (phương án an toàn phòng cháy chữa cháy theo quy mô mặt bằng từ 500m² trở lên; phải có thiết kế và thẩm duyệt PCCC; lập

đặt hệ thống báo cháy, hệ thống chữa cháy tự động, cùng với việc tuân thủ các quy định về lối thoát nạn, khoảng cách an toàn theo quy định mới hiện nay.

6. Kho hàng Bình Chiểu

Chỉ tiêu	Giá trị
Tổng doanh thu	3,592 tỷ đồng
Tỷ lệ DT so với kế hoạch (%)	101%
Chi phí sửa chữa tại CN Bình Chiểu	110 triệu đồng
Chi phí bảo trì, bảo dưỡng, thay thế hệ thống PCCC	23,9 triệu đồng
Công nợ cuối năm	0 đồng

Tất cả các khách hàng đang thuê đều áp dụng đơn giá thuê mới từ năm 2025 là 110.000 đ/m², theo đúng kế hoạch đã đề ra. Phần diện tích 400m² còn trống vẫn chưa tìm kiếm được khách thuê mới mặc dù đã làm việc với nhiều khách thuê nhưng do diện tích nhỏ và việc tổ chức sử dụng điện nước trong kho hàng còn hạn chế.

Năm 2025, công ty đã tiến hành kiểm tra, bảo trì, bảo dưỡng thiết bị PCCC 2 lần và thực hiện thay thế các thiết bị PCCC đã hư hỏng do đơn vị bảo trì yêu cầu. Trong tháng 12/2025 theo sự hướng dẫn của Phòng cảnh sát PCCC&CNCH – Công an Tp. Hồ Chí Minh, công ty đã phối hợp với các khách hàng thuê kho tiến hành diễn tập phương án chữa cháy, cứu nạn cứu hộ tại cơ sở đúng theo yêu cầu hằng năm.

Về công tác bảo trì sửa chữa kho hàng trong năm 2025 Công ty thực hiện thay mới toàn bộ mép tôn kho B (bên hông giáp với kho A7), thay đỉnh vít mái tôn tại kho A; Xử lý thấm dột vách cạp máng xối, thay đầu tôn mục và bản lỗ thông gió tại kho B và trang bị mới bình chữa cháy theo đúng quy định mới.

III. HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ, ĐIỀU HÀNH KHÁC.

1. Công tác quản trị, điều hành

Việc bổ túc hồ sơ xin giảm tiền thuê đất năm 2024 và năm 2025 đã được Cục Thuế - Thuế TP.HCM ra quyết định giảm 30% tiền thuê đất năm 2024, 2025 cho 5 mặt bằng của Công ty với tổng số tiền giảm là 1,477 tỷ đồng.



Thực hiện chi trả cổ tức năm 2024 bằng tiền với tỷ lệ là 18%/vốn điều lệ cho cổ đông ngày 23/6/2025.

Cập nhật địa chỉ do thay đổi địa giới hành chính và điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Trụ sở chính công ty, Chi nhánh TTTM Yersin và Chi nhánh Bình Chiểu.

Hoàn tất thủ tục cấp mã định danh của công ty theo quy định nhằm xác thực danh tính và thông tin pháp lý trong các giao dịch, thủ tục hành chính, kê khai thuế, các giao dịch ngân hàng và ban hành Quy định thực hiện việc thanh toán không dùng tiền mặt theo Luật thuế giá trị gia tăng số 48/2024/QH15 ngày 26/11/2024 và các quy định khác của nhà nước ban hành.

Kết hợp với các đơn vị trong Khối thi đua 4 thuộc hệ thống Tổng Công ty Bến Thành, Công ty đã tổ chức cho Người lao động tham gia khóa học với chuyên đề ứng dụng Gen AI để tối ưu hóa quy trình và nâng cao kỹ năng chuyên môn trong công việc.

Công ty đã tổ chức cho Người lao động công ty học tập chuyên đề tìm hiểu về những bổ sung thay đổi mới của Luật Bảo hiểm xã hội 2024 số 41/2024/QH15 đã được Quốc hội thông qua ngày 29/6/2024, có hiệu lực từ ngày 01/07/2025.

2. Công tác quản lý nguồn nhân lực

Tổng số lao động tính đến hết ngày 31/12/2025 là 9 lao động.

Trong năm có 02 lao động xin nghỉ việc, tổng tiền trợ cấp thôi việc phát sinh là 19,1 triệu đồng. Công ty đã giải quyết các chế độ nghỉ việc theo đúng quy định.

Tổ chức đối thoại Người lao động, Hội nghị người lao động (NLD) đạt được những thỏa thuận nhất định với tỷ lệ thống nhất là 100% và ký Thỏa ước lao động tập thể cho giai đoạn 2025 - 2027.

Thực hiện Nghị định số 74/2024/NĐ-CP ngày 30/06/2024 của Chính Phủ V/v quy định mức lương tối thiểu đối với NLD làm việc theo hợp đồng lao động có hiệu lực từ ngày 01/7/2024 và được áp dụng cho Công ty từ đầu năm 2025.

Thực hiện đầy đủ chế độ, chính sách cho NLD theo đúng Thỏa ước lao động tập thể và các quy định có liên quan (hợp đồng lao động, khám sức khỏe, đồng phục, quà lễ Tết, thăm hỏi NLD ốm đau, du lịch năm ..v.v.).

3. Các hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025

Năm 2025, HĐQT tổ chức 03 phiên họp, lấy ý kiến bằng văn bản 05 lần, ban hành 01 Nghị Quyết và 9 quyết định.



Quyết định số 01/QĐ-HĐQT ngày 19/05/2025 V/v chấp thuận việc chi trả cổ tức năm 2024 với tỷ lệ 18% trên Vốn điều lệ cho cổ đông, tương đương số tiền là 3,6 tỷ đồng.

Quyết định số 02/QĐ-HĐQT ngày 19/05/2025 V/v chi khen thưởng vượt kế hoạch năm 2024 cho thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát Công ty.

Quyết định số 03/QĐ-HĐQT ngày 19/05/2025 V/v Thời gian thực hiện chi trả thù lao HĐQT và BKS quý I và quý II/2025.

Quyết định số 04/QĐ-HĐQT ngày 15/08/2025 V/v Chọn Công ty TNHH Kiểm Toán Và Dịch Vụ Tin Học Moore AISC là đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của Công Ty Cổ Phần Vật Tư Bến Thành.

Quyết định số 04A/QĐ-HĐQT ngày 15/08/2025 V/v Chấp thuận cho thuê mặt bằng số 64-66 Trần Hưng Đạo, Phường Bến Thành và giao cho Tổng Giám đốc toàn quyền thương lượng, ký kết hợp đồng cho thuê.

Quyết định số 05/QĐ-HĐQT ngày 16/09/2025 V/v Chấp thuận giảm 30% tiền thuê tòa nhà mỗi tháng trên giá trị chưa thuế GTGT cho Công ty TNHH PI GAMING từ tháng 09/2025 đến tháng 12/2025.

Quyết định số 06/QĐ-HĐQT ngày 14/10/2025 V/v Thông qua chủ trương mua bất động sản, giá từ 15 – 20 tỷ tại TP.HCM hoặc các dự án nhà phân phối tại TP.HCM.

Quyết định số 07/QĐ-HĐQT ngày 18/11/2025 V/v Đồng ý chấm dứt Hợp đồng thuê tòa nhà 4-6-8 Calmette trước thời hạn từ ngày 01/11/2025 và dùng tiền đặt cọc để cản trừ tiền thuê tòa nhà tháng 8, 9 và 10/2025 đối với khách hàng Công ty TNHH PI Gaming.

Quyết định số 08/QĐ-HĐQT ngày 29/12/2025 V/v Chấp thuận giảm 01 tháng tiền thuê tòa nhà và không áp dụng tính lãi chậm thanh toán công nợ 2024 và 2025 đối với khách hàng thuê tại Tòa nhà 200-202-2024 Lý Tự Trọng.

IV. MỘT SỐ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2026

Đặt mục tiêu hoàn thành Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2026 đề ra, tập trung duy trì, ổn định tình hình kinh doanh và tạo việc làm, thu nhập ổn định cho Người lao động.

Thực hiện việc chuyển đổi mục đích kho hàng trên Giấy chứng nhận đầu tư cho thuê tại CN Bình Chiểu để sớm chuyển đổi mô hình hoạt động kinh doanh từ năm 2026.

Nghiên cứu sử dụng tiền nhàn rỗi đầu tư bất động sản mới cho công ty trong năm 2026, đảm bảo khả năng thanh toán, thanh khoản ngắn hạn và dòng tiền hoạt động của công ty.

9482
PHẦN
TƯ
HÀNH
HỒ CH

Ổn định tài chính, đảm bảo thanh khoản dòng tiền, tối đa hiệu quả khai thác các mặt bằng, tiết kiệm tối đa chi phí hoạt động của công ty.

Tăng cường giám sát, kiểm soát chi phí theo kế hoạch, thực hành tiết kiệm, chống lãng phí; đồng thời chủ động triển khai các phương án tìm kiếm khách thuê mới nhằm bảo đảm hoàn thành các chỉ tiêu đã đề ra.

Tìm kiếm đối tác có nhu cầu thuê toàn bộ Trung tâm thương mại Yersin với mục đích làm siêu thị điện máy và siêu thị tiện lợi ... đảm bảo đúng mục đích khai thác hiện nay.

Căn cứ tình hình mới, công ty tiếp tục rà soát, sửa đổi và hoàn thiện quy chế tài chính, quy trình hoạt động của Công ty phù hợp với Luật Doanh nghiệp và các quy định pháp luật về thuế hiện hành, trình HĐQT xem xét, thông qua; đồng thời cập nhật, bổ sung đầy đủ hồ sơ, giấy phép liên quan nhằm bảo đảm hoạt động của Công ty tuân thủ các chính sách pháp luật mới ban hành.

V. CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2026

Trên cơ sở định hướng một số hoạt động trong năm 2026, Ban Điều hành công ty đề ra một số chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2026 như sau:

Chỉ tiêu kinh doanh	Số tiền (triệu đồng)
Tổng doanh thu	16.550
Lợi nhuận trước thuế TNDN	5.300
Dự kiến cổ tức năm 2026	Tối thiểu 15%/vốn điều lệ

Trên đây là tổng kết hoạt động kinh doanh năm 2025 và phương hướng hoạt động kinh doanh năm 2026 của Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên
- TV. HĐQT;
- TV. BKS;
- BDH: TGD và KTT;
- Lưu.

TỔNG GIÁM ĐỐC


VŨ BẢO PHONG