



TP. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO
HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025
VÀ CHƯƠNG TRÌNH CÔNG TÁC NĂM 2026
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Căn cứ Luật doanh nghiệp nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Điều lệ tổ chức hoạt động của Công Ty Cổ Phần Vật Tư Bến Thành, đã được ĐHĐCĐ thông qua ngày 21/04/2023;

Ban Kiểm soát Công ty Cổ Phần Vật Tư Bến Thành báo cáo Đại Hội Đồng Cổ Đông kết quả kiểm tra, giám sát năm 2025 và chương trình công tác năm 2026 với các nội dung chủ yếu như sau:

PHẦN I

KẾT QUẢ KIỂM TRA, GIÁM SÁT NĂM 2025

I. Báo cáo hoạt động của ban kiểm soát:

1.1 Về nhân sự:

- Ban Kiểm soát (BKS) Công ty Cổ Phần Vật Tư Bến Thành có ba thành viên, được Đại Hội Đồng Cổ Đông bầu vào ngày 09 tháng 5 năm 2024, nhiệm kỳ V (2024 - 2029).
- Nhân sự Ban Kiểm soát năm 2025, không có biến động gồm:
 - + Ông Võ Minh Hoàng, Trưởng Ban kiểm soát.
 - + Ông Dương Văn Tú, thành viên.
 - + Bà Nguyễn Võ Thanh Vy, thành viên.

1.2 Về hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025:

- Xem xét đánh giá hoạt động của HĐQT, BĐH và hệ thống quản lý của Công ty trong suốt niên độ liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2025 đã được ĐHĐCĐ thông qua ngày 25/4/2025.

- Thực hiện kiểm tra tính tuân thủ pháp luật của nhà nước và các quy định nội bộ, kiểm tra các nghiệp vụ kế toán - tài chính phát sinh và công tác quản trị an toàn cho tài sản Công ty.

- Kiểm soát tài chính: thẩm định báo cáo tài chính năm 2025 để đánh giá tính trung thực hợp lý của BCTC; cùng kết hợp với Công ty tư vấn kiểm toán giải quyết các vướng mắc và điều chỉnh các sai sót của báo cáo tài chính.

- Trực tiếp làm việc với BDH nhằm ngăn ngừa các rủi ro hoặc thiếu sót để đưa ra các giải pháp kiến nghị điều chỉnh phù hợp, kịp thời.

1.3 Về phương pháp kiểm soát:

- BKS đã tham dự đầy đủ các buổi họp thường kỳ, đột xuất của Hội đồng quản trị (HDQT), nhằm kịp thời nắm bắt tình hình thực tế để đóng góp ý kiến với HDQT và Ban Điều Hành (BDH) trong việc thực hiện các mục tiêu đã được Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên phê duyệt ngày 25/4/2025.

- Các thành viên BKS đã thực hiện kiểm tra trực tiếp thông qua các phòng ban nghiệp vụ của Công ty và một cách gián tiếp thông qua các báo cáo định kỳ của BDH.

II. Báo cáo kết quả thẩm định báo cáo tài chính năm 2025:

2.1 Về kết quả kinh doanh năm 2025:

ĐVT: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	TH 2024	KH 2025	TH 2025	TH2025/ KH2025	TH2025/ TH2024
01	Doanh thu và TN khác	16.590	16.150	17.345	107,40%	104,55%
02	Tổng chi phí	11.263	11.150	9.305	83,45%	82,62%
03	Lợi nhuận trước thuế	5.327	5.000	8.040	160,80%	150,93%
04	Lợi nhuận sau thuế	4.262	4.000	6.429	160,72%	150,85%
05	Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	1.866	1.825	3.040	166,58%	162,92%

- Doanh thu và thu nhập khác thực hiện năm 2025 là 17.345 triệu đồng, đạt 107,40% so với kế hoạch, bằng 104,55% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó chủ yếu là doanh thu dịch vụ bất động sản, chiếm tỷ trọng 88,55%, còn lại là doanh thu lãi tiền gửi ngân hàng và thu nhập khác.

- Lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2025 là 8.040 triệu đồng, đạt 160,80% so với kế hoạch, bằng 150,93% so với cùng kỳ năm trước. Trường hợp loại trừ thu nhập do miễn giảm 30% tiền thuê đất năm 2024, 2025 thì LNTT của năm 2025 là 6.563 triệu đồng, đạt 131,26% so với KH.

2.2 Về tình hình tài chính cuối kỳ:

CHỈ TIÊU	ĐVT	31/12/2025	31/12/2024
A. Tổng tài sản	Đồng	51.803.957.149	50.502.527.612
I. Tài sản ngắn hạn	Đồng	26.942.869.819	23.868.190.749
II. Tài sản dài hạn	Đồng	24.861.087.330	26.634.336.863
B. Tổng nguồn vốn	Đồng	51.803.957.149	50.502.527.612
I. Nợ phải trả	Đồng	10.801.113.895	11.848.954.796
II. Vốn chủ sở hữu	Đồng	41.002.843.254	38.653.572.816
Trong đó: LNST chưa phân phối	Đồng	6.228.524.348	3.879.253.910

2.3 Nhận xét tình hình tài chính cuối kỳ:

2.3.1. Tài sản ngắn hạn cuối kỳ là 26.943 triệu đồng, chiếm tỷ trọng 52,00%/tổng tài sản, tăng 12,88% so với đầu kỳ, trong đó chủ yếu là tiền mặt và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 3 tháng đến 12 tháng là 23.020 triệu đồng, chiếm tỷ trọng 85,44%/tài sản ngắn hạn. Còn lại là nợ phải thu ngắn hạn. Trong đó ghi nhận có 02 khoản nợ chậm thu và nợ khó đòi như sau:

- Nợ chậm thu: của Công ty TNHH ĐT TM DV Đại Nam, đến ngày 31/12/2025 là 1.157 triệu đồng, giảm 56,78% so với cùng kỳ năm trước. Theo

đó, cho thấy BDH đã có nhiều nỗ lực trong việc kiểm soát loại nợ này trong năm 2025.

- Nợ khó đòi: của Công ty CP ĐT KD BĐS Red House là 630 triệu đồng (đã trích lập 100% dự phòng nợ khó đòi), không có biến động so với năm trước. Hiện nay, Công ty vẫn đang trong quá trình phối hợp với Chi Cục thi hành án dân sự Quận 1, thực hiện Quyết định số 789/QĐ-CCTHADS ngày 10/12/2024 để thu hồi nợ.

2.3.2. Tài sản dài hạn cuối kỳ là 24.861 triệu đồng, chiếm tỷ trọng 48,00%/tổng tài sản, giảm 6,65% so với đầu kỳ. Trong đó, BKS tiếp tục đề nghị BDH cần tập trung xử lý các nội dung sau:

- Dự án công trình khách sạn Lý Tự Trọng: BDH vẫn chưa hoàn tất hồ sơ quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành để trình HĐQT phê duyệt: Công ty đã ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư đưa vào hoạt động từ tháng 11/2014; chưa lập hồ sơ hoàn công, chưa được cấp Giấy chứng nhận sở hữu công trình.

- Đơn đốc Công ty TNHH ĐT TM DV Đại Nam phải thực hiện thanh toán bổ sung tiền ký quỹ 3.243 triệu đồng (5.796 – 2.553) theo HĐ số 30/HĐKS ngày 12/9/2014.

2.3.3. Nợ phải trả cuối kỳ là 10.801 triệu đồng, chiếm tỷ trọng 20,85%/tổng tài sản, giảm 8,84% so với đầu kỳ. Trong đó BKS lưu ý BDH tập trung xử lý các vướng mắc liên quan đến nợ các nhà thầu tại Dự án công trình khách sạn Lý Tự Trọng:

- Tổng giá trị các gói thầu chưa có hóa đơn, chưa nghiệm thu để quyết toán A-B, đang ghi nhận chi phí phải trả (giá trị chưa VAT là 5.920 triệu đồng). Trong đó, chủ yếu là 02 gói thầu của Công ty TNHH TM – XD – ĐT Phát Triển Nhà Hưng Thịnh, có giá trị là 5.703 triệu đồng.



2.3.4. Vốn chủ sở hữu cuối kỳ là 41.002 triệu đồng, chiếm tỷ trọng 79,15%/tổng tài sản, tăng 6,07% so với đầu kỳ, giá trị tăng chủ yếu do lợi nhuận phát sinh của năm 2025. Theo đó, lợi nhuận lũy kế chưa phân phối đến ngày 31/12/2025 là 6.228 triệu đồng.

2.3.5. Ngoài các nhận xét trên. Qua thẩm định báo cáo tài chính năm 2025, đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm Toán và Dịch vụ tin học Moore AISC lập ngày 16/03/2026, BKS cho rằng tình hình tài chính của Công ty Cổ Phần Vật Tư Bến Thành ở trạng thái lành mạnh.

III. Về thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2025:

3.1 Về thực hiện các chỉ tiêu chủ yếu năm 2025: doanh thu và thu nhập khác thực hiện là 17.345 triệu đồng, đạt 107,40%; và LNTT là 8.040 triệu đồng, đạt 160,80% so với kế hoạch, theo Điều 02 của Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2025 của ĐHĐCĐ.

3.2 Về phân phối lợi nhuận và chi trả cổ tức năm 2024: Công ty đã phân phối lợi nhuận và chi trả cổ tức năm 2024 với tỷ lệ là 18% mệnh giá/cổ phần, theo Quyết định số 01/QĐ-HĐQT ngày 19/05/2025 của HĐQT, đúng theo Điều 05 của Nghị quyết số 01/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2025 của ĐHĐCĐ.

3.3 Về trích thù lao của HĐQT và BKS năm 2025: Công ty đã thực hiện trích, chi thù lao của HĐQT, BKS là 400 triệu đồng, theo Quyết định số 02/QĐ-HĐQT ngày 19/5/2025 của HĐQT, đúng theo Điều 06 của Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2025 của ĐHĐCĐ.

3.4 Về chi thưởng vượt kế hoạch cho HĐQT và BKS năm 2024: Công ty đã chi thưởng vượt kế hoạch cho HĐQT và BKS năm 2024 số tiền là 130 triệu đồng, theo Quyết định số 02/QĐ-HĐQT ngày 19/5/2025 của HĐQT, đúng theo Điều 05 của Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2025 của ĐHĐCĐ.

3.5 Về lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập: Công ty đã chọn Công ty TNHH Kiểm Toán và Dịch vụ tin học Moore AISC để kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025, theo Quyết định số 04/QĐ-HĐQT ngày 15/8/2025 của HĐQT, là 01 trong 03 đơn vị được ĐHĐCĐ thường niên 2025 thông qua và ủy quyền cho HĐQT quyết định theo Điều 07 của Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2025 của ĐHĐCĐ.

IV. Báo cáo kết quả giám sát hoạt động quản trị và điều hành:

4.1 HĐQT đã thực hiện đầy đủ trách nhiệm quản lý của mình, tuân thủ Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, Điều lệ của công ty, Nghị quyết ĐHĐCĐ và các quy định khác của pháp luật.

4.2 HĐQT đã thực thi vai trò của mình thông qua bộ máy HĐQT. Phát huy tích cực vai trò hỗ trợ, chỉ đạo kịp thời cho BDH trong việc quản lý hoạt động kinh doanh. Tuy nhiên, HĐQT cần có giải pháp quyết liệt hơn trong việc chỉ đạo BDH thực hiện khắc phục ngay các nội dung mà BKS lưu ý tại Khoản 2.3.1; 2.3.2; 2.3.3 Phần II của báo cáo này.

4.3 BDH đã có sự nỗ lực trong quản lý, thực hiện nghiêm túc chỉ thị của HĐQT. Đồng thời cũng đã bám sát tình hình thị trường, kế hoạch hoạt động kinh doanh, thực hiện vượt các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận do ĐHĐCĐ giao.

4.4 Thực hiện điều chỉnh kịp thời các quy chế, quy định của Công ty, đảm bảo quyền lợi cho người lao động phù hợp theo quy định của pháp luật và hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

4.5 Duy trì tổ chức các cuộc họp định kỳ và đột xuất giữa các thành viên HĐQT, BDH, BKS, cán bộ chủ chốt của Công ty nhằm kịp thời thông qua các Nghị quyết, chủ trương về quản lý, chỉ đạo kịp thời, linh hoạt trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Đồng thời cung cấp đầy đủ các thông tin báo cáo và các dữ liệu có liên quan để BKS thực hiện nhiệm vụ.



PHẦN II

CHƯƠNG TRÌNH CÔNG TÁC CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2026

Căn cứ vào tình hình hoạt động của BKS năm 2025 và kế hoạch kinh doanh của Công ty năm 2026. Ban Kiểm soát đề ra kế hoạch hoạt động của BKS trong năm 2026 như sau:

- Thường xuyên giám sát việc chấp hành điều lệ công ty, pháp luật nhà nước, giám sát tình hình thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Quyết định của HĐQT, các quy chế, quy trình nội bộ của công ty.

- Kiểm tra, giám sát tình hình triển khai thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2026.

- Thẩm định báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo tài chính, báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT. Phân tích đánh giá tình hình tài chính, tình hình quản lý, sử dụng vốn, tổ chức quản lý nợ phải thu, hiệu quả hoạt động của BDH.

- Theo dõi, kiểm tra và giám sát tình hình thực hiện quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành, trình lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026.

Trên đây là báo cáo của BKS kính trình Đại hội xem xét, thông qua.

Trân trọng,
Ban Kiểm Soát.

T/M. BAN KIỂM SOÁT
Trưởng Ban



VÕ MINH HOÀNG

