

Số: 13 /CV-CT

TP.Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 01 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM.

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ BẾN THÀNH

- Mã chứng khoán: **BTT**
- Địa chỉ: 2 - 4 Lưu Văn Lang, Phường Bến Thành, TP.HCM
- Điện thoại liên hệ: 028 3822.3390 - Fax: 028 3829.1389
- E-mail: benthanh@benthanhtsc.com

2. Nội dung thông tin công bố:

Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành công bố Báo cáo tài chính quý 4 năm 2025.

(Đính kèm: Báo cáo tài chính quý 4 năm 2025.

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2025).

3. Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào cùng ngày tại đường dẫn: www.benthanhtsc.com

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố. 

Đại diện tổ chức

Người thực hiện công bố thông tin

P. TỔNG GIÁM ĐỐC 

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính quý 4 năm 2025;
- Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2025.



NGUYỄN THỊ MAI TRÂM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ
BẾN THÀNH**

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	01-04
2. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	05-06
3. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	07-08
4. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	09-43

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		204.828.242.491	171.543.931.538
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	35.073.176.979	73.533.142.843
1. Tiền	111		17.751.038.122	53.510.606.872
2. Các khoản tương đương tiền	112		17.322.138.857	20.022.535.971
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		141.500.000.000	37.100.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	141.500.000.000	37.100.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		7.880.395.865	8.870.010.260
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.962.499.084	1.533.715.035
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	967.856.000	364.062.316
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	10.936.900.000	13.140.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	2.715.283.684	1.881.732.909
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(8.702.142.903)	(8.049.500.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	17.075.930.181	48.762.233.800
1. Hàng tồn kho	141		17.075.930.181	48.762.233.800
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.298.739.466	3.278.544.635
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11a	1.714.333.835	1.599.057.050
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.584.405.631	1.679.487.585
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14b	-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		322.105.641.896	334.032.659.128
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		115.000.000	115.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	115.000.000	115.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		239.949.174.643	247.252.910.645
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	131.657.831.155	138.961.567.157
- Nguyên giá	222		253.020.394.549	253.395.996.315
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(121.362.563.394)	(114.434.429.158)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	108.291.343.488	108.291.343.488
- Nguyên giá	228		108.761.305.988	108.761.305.988
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(469.962.500)	(469.962.500)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8	1.170.771.819	901.131.819
1. hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.170.771.819	901.131.819
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2b	60.861.603.534	64.280.304.652
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		18.135.995.545	20.995.113.083
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		74.597.900.000	74.597.900.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(31.872.292.011)	(31.312.708.431)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		20.009.091.900	21.483.312.012
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11b	20.009.091.900	21.483.312.012
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		526.933.884.387	505.576.590.666

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		111.143.296.881	115.980.304.755
I. Nợ ngắn hạn	310		40.244.815.046	43.397.432.785
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	19.348.790.932	17.709.897.601
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	-	8.111.620.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14a	9.428.273.902	7.033.843.078
4. Phải trả người lao động	314		8.055.705.904	8.366.391.286
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15a	1.802.488.866	1.055.565.912
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	90.000.000	85.000.000
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	1.098.953.040	614.512.506
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		420.602.402	420.602.402
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		70.898.481.835	72.582.871.970
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.15b	7.493.298.335	8.313.011.956
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	63.405.183.500	64.228.267.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.18	-	41.593.014
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		415.790.587.506	389.596.285.911
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	415.790.587.506	389.596.285.911
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		135.000.000.000	135.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		135.000.000.000	135.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		86.632.090.000	86.632.090.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		62.134.819.149	62.134.819.149
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		126.952.463.920	100.898.698.453
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		60.398.698.453	54.039.584.253
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		66.553.765.467	46.859.114.200
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		5.071.214.437	4.930.678.309
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		526.933.884.387	505.576.590.666

TP. HCM, ngày 26 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu



Phạm Thị Kim Khoa

Kế toán trưởng



Nguyễn Thanh Nhựt

Tổng Giám đốc



Nguyễn Việt Hòa

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	66.279.672.309	80.478.532.804	268.743.904.331	276.517.719.628
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		35.730.557	-	37.712.964	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	66.243.941.752	80.478.532.804	268.706.191.367	276.517.719.628
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	28.779.519.333	46.564.581.414	128.874.973.269	144.930.823.865
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		37.464.422.419	33.913.951.390	139.831.218.098	131.586.895.763
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	2.216.312.107	1.342.077.847	7.318.009.312	5.259.832.449
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	1.234.159.247	1.404.118.732	838.800.165	2.847.725.182
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-	-	-
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(666.131.206)	(624.945.515)	(2.859.117.538)	(3.086.326.995)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	3.550.580.350	8.958.557.124	41.432.242.110	40.440.401.569
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	5.592.562.756	10.690.516.872	18.803.649.270	31.190.411.281
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		28.637.300.967	13.577.890.994	83.215.418.327	59.281.863.185
12. Thu nhập khác	31	VI.7	86.693.523	40.865.605	389.946.590	327.131.990
13. Chi phí khác	32		1.319	275.973.150	13.094.368	359.983.279
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		86.692.204	(235.107.545)	376.852.222	(32.851.289)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		28.723.993.171	13.342.783.449	83.592.270.549	59.249.011.896
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	5.853.466.840	2.932.021.403	16.939.561.968	12.342.042.811
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	(21.540.859)	(41.593.014)	(71.782.328)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		22.870.526.331	10.432.302.905	66.694.301.595	46.978.751.413
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		22.822.344.178	10.396.401.474	66.553.765.467	46.859.114.200
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		48.182.153	35.901.431	140.536.128	119.637.213
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VL10	1.691	770	4.930	3.471
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VL11	1.691	770	4.930	3.471

Người lập biểu

Kế toán trưởng

TP. HCM, ngày 26 tháng 01 năm 2026



Phạm Thị Kim Khoa

Nguyễn Thanh Nhựt

Nguyễn Việt Hòa

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		83.592.270.549	59.249.011.896
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9, 10	7.291.023.144	7.210.367.280
- Các khoản dự phòng	03	VI.5, 6	4.737.475.227	7.391.800.332
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.5	(2.840.249)	(5.052.187)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(8.054.007.140)	(2.107.991.554)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		87.563.921.531	71.738.135.767
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(1.213.756.221)	1.046.976.456
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		31.686.303.619	(12.190.867.437)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(7.557.798.156)	(4.238.660.952)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		1.358.943.327	(2.792.324.343)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(14.212.224.031)	(12.427.427.300)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		97.625.390.069	41.135.832.191
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(463.088.653)	(684.300.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		279.545.456	23.181.818
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(248.250.000.000)	(72.250.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		146.053.100.000	103.163.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.757.201.656	6.424.646.745
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(95.623.241.541)	36.676.528.563

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(40.464.954.641)	(45.182.245.399)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(40.464.954.641)	(45.182.245.399)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		(38.462.806.113)	32.630.115.355
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		73.533.142.843	40.897.975.301
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		2.840.249	5.052.187
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1	35.073.176.979	73.533.142.843

TP. HCM, ngày 26 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Phạm Thị Kim Khoa

Kế toán trưởng

Nguyễn Thanh Nhựt

Tổng Giám đốc



Nguyễn Việt Hòa

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thành lập**

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành (gọi tắt là “Công ty”) được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước trước đây là Công ty Thương mại Tổng hợp Bến Thành theo Quyết định số 5435/QĐUB ngày 16/12/2003 của Ủy ban Nhân dân TP. HCM. Ngày 21/04/2004, Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 4103002274 cho Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành. Qua các lần thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, hiện nay Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0301164065 thay đổi lần thứ 26 ngày 18/07/2025 về thay đổi người đại diện theo pháp luật.

Hình thức sở hữu vốn: công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: BEN THANH TRADING & SERVICE JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt: BEN THANH TSC

Mã chứng khoán niêm yết: BTT - Sàn HOSE.

Trụ sở chính: 2-4 Lưu Văn Lang, Phường Bến Thành, TP. HCM.

2. Lĩnh vực kinh doanh: thương mại, dịch vụ.**3. Ngành nghề kinh doanh**

Mua bán hàng lưu niệm, tranh sơn mài, hàng mây tre lá, sản phẩm thủ công các loại, đồng hồ, mắt kính, vật tư ngành ảnh, đồ bảo hộ lao động, hàng mỹ nghệ; Bán lẻ thực phẩm và hoá chất phục vụ nuôi trồng thủy hải sản (trừ hoá chất có tính độc hại mạnh), bột mì, bột mì lát, bột mì huyết, bột cá, bột tôm, bột mực, bột đậu nành, bã dừa (không hoạt động tại trụ sở); Bán lẻ vật tư phục vụ sản xuất; Bán lẻ thiết bị phòng cháy chữa cháy-viễn thông-cơ khí phục vụ sản xuất các loại, thẻ cào; Bán lẻ hàng kim khí điện máy, thiết bị phụ tùng, công nghệ phẩm, chất đốt (trừ xăng, dầu, khí dầu mỏ hoá lỏng LPG); Bán lẻ vải sợi; Dịch vụ lưu trú ngăn nắp (phải đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở); Kinh doanh lưu trú du lịch: khách sạn (không hoạt động tại trụ sở), khu du lịch nghỉ dưỡng (không kinh doanh tại TPHCM); Mua bán phương tiện đi lại và phụ tùng; Mua bán hàng điện lạnh-điện gia dụng; Mua bán hàng gia dụng, dụng cụ điện cầm tay, khoá các loại, nguyên vật liệu, kim loại thành phẩm và bán thành phẩm sử dụng trong xây dựng hàng gia dụng; Mua bán nước giải khát; Mua bán rượu; Mua bán hàng may mặc, đồ da và giả da; Mua bán tiểu ngũ kim các loại; Mua bán vật liệu xây dựng; Bán đĩa CD băng từ các loại (có nội dung được phép lưu hành), băng từ, đĩa CD-VCD trắng; Kinh doanh nhà; cho thuê nhà, văn phòng, căn hộ, cho thuê kho bãi; Dịch vụ khai thuê hải quan; dịch vụ giữ xe (trừ kinh doanh bến bãi ô tô); đại lý bán vé máy bay; Cho thuê xe; Xây dựng công trình và dân dụng. Sửa chữa nhà; Hoạt động môi giới thương mại; Kinh doanh nhà hàng (không hoạt động tại trụ sở); Dịch vụ ăn uống: nhà hàng (không hoạt động tại trụ sở); Dịch vụ nhà đất; Mua bán rơm mooc, sơ mi rơm mooc, xe cẩu, xe nâng; Mua bán điện thoại bàn, điện thoại di động, linh kiện điện thoại; Tư vấn đầu tư, tư vấn đầu thầu (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật); Lập dự án-dự toán công trình xây dựng; Mua bán thiết bị phụ tùng máy phục vụ công-nông-nghư nghiệp; Mua bán máy văn phòng; Dịch vụ lữ hành nội địa và quốc tế; Mua bán kim loại thành phẩm và bán thành phẩm sử dụng trong xây dựng và sản xuất; Dịch vụ giặt là (không hoạt động tại trụ sở).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

5. Cấu trúc Tập đoàn (gồm Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành và các công ty con)

5.1. Danh sách các công ty con được hợp nhất:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny Địa chỉ: 2-4 Lưu Văn Lang, Phường Bến Thành, TP. HCM.	- Kinh doanh bất động sản; - Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của xe ô tô và xe có động cơ khác.	100%	100%	100%

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn có một (01) công ty con sở hữu gián tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Bến Thành - Hiếu Uyên Địa chỉ: 2-4 Lưu Văn Lang, Phường Bến Thành, TP. HCM.	Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại	75%	75%	75%

5.2. Danh sách các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn có một (01) công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng Địa chỉ: Số 9 Lê Lợi, Phường Vũng Tàu, TP. HCM.	Cho thuê bất động sản, bán lẻ	46,2%	46,2%	46,2%

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Tập đoàn áp dụng Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 202 thay thế cho các hướng dẫn trước đây trong phần XIII Thông tư số 161/2007/TT-BTC ban hành ngày 31/12/2007 của Bộ Tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.

Tập đoàn đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27- Báo cáo tài chính giữa niên độ, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành ("Công ty mẹ") và các Công ty con: Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny và Công ty TNHH Bến Thành - Hiếu Uyên cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Các Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát các Công ty con, và chấm dứt vào ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các Công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các Công ty con và Công ty mẹ.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chỉ phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các Công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn, được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Tập đoàn trong phần Vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

Lợi thế thương mại (hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ) phát sinh từ giao dịch mua Công ty con là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của Công ty con tại ngày mua. Lợi thế thương mại được phân bổ dần đều trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa không quá 10 năm. Định kỳ, Tập đoàn đánh giá lại tổn thất lợi thế thương mại, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ

Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): Là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa doanh nghiệp và ngân hàng thương mại.

Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập báo cáo tài chính

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá thực tế khi đánh giá lại là tỷ giá mua của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài Khoản ngoại tệ. Tỷ giá mua quy đổi tại ngày 31/12/2025 của Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam là 26.080 VND/USD, Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN là 26.077 VND/USD và Ngân hàng TMCP Công Thương - CN 1 là 25.900 VND/USD.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ kế toán

Khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh.

Khi thanh toán tiền bằng ngoại tệ, Tập đoàn sử dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động.

3. Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế dùng để chiết khấu dòng tiền

Lãi suất thực tế dùng để chiết khấu dòng tiền đối với các khoản mục chi phí phải trả, phải trả khác được ghi nhận theo giá trị hiện tại là lãi suất của ngân hàng thương mại cho vay đang áp dụng phổ biến trên thị trường tại thời điểm giao dịch.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và ghi giảm giá trị đầu tư.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Tập đoàn nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của Công ty liên kết sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên kết sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà thực hiện đánh giá hàng năm xem lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

Báo cáo tài chính của Công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản Tập đoàn đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ dẫn đến công ty có khả năng mất vốn, trừ khi có bằng chứng rằng giá trị của khoản đầu tư không bị suy giảm. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

6. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- **Phải thu của khách hàng** phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- **Phải thu nội bộ** phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- **Phải thu khác** phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán: Tập đoàn ước tính phần giá trị bị tổn thất và trích lập dự phòng theo quy định hiện hành.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Bình quân gia quyền tính theo từng kỳ.

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):**8.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

8.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Mua tài sản cố định vô hình riêng biệt

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua riêng biệt bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Khi quyền sử dụng đất được mua cùng với nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tài sản cố định vô hình hình thành từ việc trao đổi thanh toán bằng chứng từ liên quan đến quyền sở hữu vốn của đơn vị, nguyên giá tài sản cố định vô hình là giá trị hợp lý của các chứng từ được phát hành liên quan đến quyền sở hữu vốn.

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,.... Khi quyền sử dụng đất được mua cùng với nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

8.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	06 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	03 - 08 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 15 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 20 năm
Phần mềm quản lý, kế toán	03 năm

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang:

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay) có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

10. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Tập đoàn đầu tư hợp tác BCC quy định chia lợi nhuận, Tập đoàn được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng.

Bên nhận BCC được quyền sử dụng TSCĐ là mặt bằng nhà xưởng - vật kiến trúc để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của BCC. Tập đoàn không phản ánh giá trị TSCĐ vào giá trị góp vốn đầu tư vào BCC và vẫn theo dõi TSCĐ và trích khấu hao trên sổ sách kế toán của công ty. Khoản thu cố định hạch toán là doanh thu từ hoạt động BCC.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Tập đoàn bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tập đoàn bao gồm các chi phí sau: Chi phí công cụ dụng cụ; chi phí sửa chữa TSCĐ, chi phí tiền thuê nhà,...

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ trên 12 tháng đến 36 tháng. Riêng chi phí thuê Lô C7-2, đường D7, KCN Lê Minh Xuân 3 theo thời gian thuê.

12. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận cụ thể. Chi phí phải trả của Tập đoàn bao gồm chi phí sử dụng hạ tầng, chi phí tiền điện tại các trung tâm và các chi phí phải trả khác...

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Tập đoàn.

Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần: Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chỉ tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Tập đoàn cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Tập đoàn và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn năm (5) điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (đầu tư vốn khác); lãi tỷ giá hối đoái.

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ phát sinh trong kỳ và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Tập đoàn trong năm tài chính hiện hành.

Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm theo thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Thuế suất Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế: đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Tập đoàn áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là 20%.

20. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

21. Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Tập đoàn quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Tập đoàn bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn và dài hạn, các khoản cho vay, phải thu khách hàng, phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ.

Tập đoàn xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác và chi phí phải trả.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

22. Các bên liên quan

Thông tin về các bên liên quan tại Tập đoàn như sau:

(i) Những doanh nghiệp kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Tập đoàn, bao gồm công ty quản lý, các công ty cùng tập đoàn;

(ii) Các công ty liên kết;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

22. Các bên liên quan (tiếp theo)

- (iii) Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Tập đoàn dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Tập đoàn, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với Tập đoàn như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;
- (iv) Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Tập đoàn, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Tập đoàn và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- (v) Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trường hợp (iii) hoặc trường hợp (iv) nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới Tập đoàn. Trường hợp này bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của doanh nghiệp báo cáo và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Tập đoàn.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2025	01/01/2025
Tiền	17.751.038.122	53.510.606.872
Tiền mặt	446.115.000	591.670.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	17.203.456.979	52.918.936.872
Tiền đang chuyển	101.466.143	-
Các khoản tương đương tiền	17.322.138.857	20.022.535.971
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	17.322.138.857	20.022.535.971
Cộng	35.073.176.979	73.533.142.843

2. Đầu tư tài chính: chi tiết xem trang 39 - 40

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng (*)	Giá trị	Dự phòng
Khách hàng trong nước	1.962.499.084	(514.112.903)	1.533.715.035	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển GIC Việt Nam	-	-	287.277.419	-
Công ty TNHH Ngọc Anh - Thiết bị CN Hàn Quốc	-	-	100.000.000	-
Phạm Thị Hồng Nhung	-	-	-	-
Công Ty TNHH Một Thành Viên Xuất Nhập Khẩu Sản Xuất Nhật Minh	1.028.225.806	(514.112.903)	1.028.225.806	-
- Các khách hàng khác	934.273.278	-	118.211.810	-
Cộng	1.962.499.084	(514.112.903)	1.533.715.035	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	967.856.000	-	364.062.316	-
Nhà cung cấp trong nước	967.856.000	-	276.600.000	-
- Công ty Luật TNHH Hoa Sen	150.000.000	-	150.000.000	-
- Công Ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý Dự án Xây dựng Quốc Tế ICP	126.600.000	-	126.600.000	-
- Công ty TNHH Quản lý Dự án VTT	432.000.000	-	-	-
- Các nhà cung cấp trong nước khác	259.256.000	-	87.462.316	-
Cộng	967.856.000	-	364.062.316	-

5. Phải thu về cho vay

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng (**)	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	10.936.900.000	(8.188.030.000)	13.140.000.000	(8.049.500.000)
Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng - Bên liên quan (a)	1.774.000.000	(1.774.000.000)	2.959.000.000	(2.959.000.000)
Công ty CP Du lịch Bến Thành Non Nước - Bên liên quan (b)	9.162.900.000	(6.414.030.000)	10.181.000.000	(5.090.500.000)
Cộng	10.936.900.000	(8.188.030.000)	13.140.000.000	(8.049.500.000)

Tổng dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*) + (**) (8.702.142.903) đồng

Thuyết minh các khoản hỗ trợ vốn là bên liên quan gồm:

(a) Khoản hỗ trợ vốn cho Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng theo Hợp đồng số 02/HĐHTV.20-BT ngày 01/10/2020, lãi suất là 6%/năm, thời điểm đáo hạn sau khi gia hạn nợ là 31/12/2022. Tập đoàn đã trích lập dự phòng theo tuổi nợ.

(b) Khoản hỗ trợ vốn cho Công ty CP Du lịch Bến Thành - Non Nước theo Hợp đồng số 11/2021/HĐ-BTNN ngày 24/09/2021, lãi suất là 8,5%/năm, thời điểm đáo hạn là 31/12/2023. Tập đoàn đã trích lập dự phòng theo tuổi nợ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	2.715.283.684	-	1.881.732.909	-
Tạm ứng	160.000.000	-	87.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	8.000.000	-	8.000.000	-
Lãi hỗ trợ vốn Công ty CP				
DL Bến Thành - Non Nước (*)	783.825.429	-	867.755.916	-
Phải thu CBCNV	1.716.600	-	-	-
Lãi dự thu từ các khoản tiền gửi có kỳ hạn	1.216.877.413	-	565.490.410	-
Các khoản chi hộ	334.194.316	-	294.665.998	-
Phải thu khác	210.669.926	-	58.820.585	-
b. Dài hạn	115.000.000	-	115.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	115.000.000	-	115.000.000	-
Cộng	2.830.283.684	-	1.996.732.909	-

(*): Công ty này là bên liên quan của Công ty Cổ phần TM - DV Bến Thành.

7. Hàng tồn kho	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hoá	17.075.930.181	-	48.762.233.800	-
Cộng	17.075.930.181	-	48.762.233.800	-

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ: không có.

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ: không có.

8. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Mua sắm	569.240.000	-	299.600.000	-
+ Phần mềm kế toán	569.240.000	-	299.600.000	-
- Xây dựng cơ bản dở dang	601.531.819	-	601.531.819	-
+ Công trình 220-226 Lê Thánh Tôn	601.531.819	-	601.531.819	-
Cộng	1.170.771.819	-	901.131.819	-

9. Tài sản cố định hữu hình: chi tiết xem trang 41.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý, máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	108.291.343.488	469.962.500	108.761.305.988
Số dư cuối kỳ	108.291.343.488	469.962.500	108.761.305.988
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	-	469.962.500	469.962.500
Số dư cuối kỳ	-	469.962.500	469.962.500
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	108.291.343.488	-	108.291.343.488
Số dư cuối kỳ	108.291.343.488	-	108.291.343.488

* Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có.

* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 469.962.500 VNĐ.

* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định vô hình có giá trị lớn trong tương lai: không có.

* Giá trị quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng đất lâu dài tại các địa điểm tọa lạc tại Quận 1 và Quận Bình Thạnh, Tp. HCM.

11. Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	1.714.333.835	1.599.057.050
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	57.747.757	56.127.733
Chi phí sửa chữa TSCĐ	370.506.340	392.474.425
Chi phí thuê nhà	968.421.055	968.421.051
Các khoản khác	317.658.683	182.033.841
b. Dài hạn	20.009.091.900	21.483.312.012
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	415.773.655	122.287.282
Chi phí sửa chữa TSCĐ	3.421.415.543	4.818.899.768
Chi phí thuê Lô C7-2, đường D7, KCN Lê Minh Xuân 3 (*)	15.725.314.663	16.130.258.395
Các khoản khác	446.588.039	411.866.567
Cộng	21.723.425.735	23.082.369.062

(*) Tổng chi phí sử dụng hạ tầng tại Nhà xưởng Lô C7-2, đường D7, KCN Lê Minh Xuân 3 theo hợp đồng thuê đất số 22/SVI.HĐ.2018 là 18.642.347.804 VNĐ đã bao gồm lãi suất chậm thanh toán 7%/năm trong vòng 20 năm. Thời gian thuê là 46 năm và 2 tháng; bắt đầu từ 03/09/2018 đến 03/11/2064. Thời gian bắt đầu phân bổ vào chi phí hoạt động trong kỳ từ 30/09/2018.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Phải trả người bán ngắn hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Nhà cung cấp trong nước	19.348.790.932	19.348.790.932	17.709.897.601	17.709.897.601
- Hộ kinh doanh Nhân Tâm Fashion	1.946.572.376	1.946.572.376	1.851.946.250	1.851.946.250
- Hộ Kinh Doanh Shop Quần Áo Song Huy	2.302.390.857	2.302.390.857	1.162.366.000	1.162.366.000
- Các nhà cung cấp trong nước khác	15.099.827.699	15.099.827.699	14.695.585.351	14.695.585.351
Cộng	19.348.790.932	19.348.790.932	17.709.897.601	17.709.897.601

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	31/12/2025	01/01/2025
Khách hàng trong nước	-	8.111.620.000
- Công ty TNHH TM DV DL Thảo An	-	7.901.620.000
- Khách hàng khác	-	210.000.000
Cộng	-	8.111.620.000

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	31/12/2025
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	1.010.431.657	19.205.862.910	18.832.379.888	1.383.914.679
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.247.239.173	16.939.561.968	14.212.224.031	7.974.577.110
Thuế thu nhập cá nhân	776.172.248	2.710.037.382	3.416.427.517	69.782.113
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	2.692.238.097	2.692.238.097	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	26.680.638	26.680.638	-
Cộng	7.033.843.078	41.574.380.995	39.179.950.171	9.428.273.902
b. Phải thu	01/01/2025	Số phát sinh trong kỳ	Số đã cân trừ trong kỳ	31/12/2025
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	-	-	-	-
Cộng	-	-	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2025	01/01/2025
15. Chi phí phải trả		
a. Ngắn hạn	1.802.488.866	1.055.565.912
Phí sử dụng hạ tầng và lãi trả chậm (*)	819.713.621	849.755.481
Các khoản trích trước khác	982.775.245	205.810.431
b. Dài hạn	7.493.298.335	8.313.011.956
Phí sử dụng hạ tầng và lãi trả chậm (*)	7.493.298.335	8.313.011.956
Cộng	9.295.787.201	9.368.577.868
(*) Đây là khoản tiền phí sử dụng hạ tầng chưa trả và phí lãi trả chậm của hợp đồng số 22/SVI.HĐ.2018 thuê Lô C7-2, đường D7, khu Công Nghiệp Lê Minh Xuân 3, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh. Thời hạn thanh toán là 20 năm, lãi suất 7%/năm bắt đầu từ tháng 9 năm 2018.		
16. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	31/12/2025	01/01/2025
Doanh thu nhận trước cho thuê mặt bằng	90.000.000	85.000.000
Cộng	90.000.000	85.000.000
17. Phải trả khác	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	435.890.520	400.845.161
Các khoản phải trả, phải nộp khác	663.062.520	213.667.345
Cộng	1.098.953.040	614.512.506
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	63.405.183.500	64.228.267.000
Trong đó:		
- Nhận tiền cọc cho thuê tài sản của Công ty TNHH Thế Như	30.288.596.000	33.344.152.000
- Nhận tiền cọc cho thuê tài sản của Công ty CP Đầu tư - Quản lý Khách sạn Vision	4.500.000.000	4.500.000.000
- Nhận tiền cọc cho thuê tài sản của các khách hàng khác	28.616.587.500	26.384.115.000
Cộng	63.405.183.500	64.228.267.000
18. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31/12/2025	01/01/2025
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	-	41.593.014
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	41.593.014
Cộng	-	41.593.014

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: chi tiết xem trang 42.

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2025	01/01/2025
Vốn góp của Doanh nghiệp Nhà nước	41,39%	55.881.570.000	55.881.570.000
Vốn góp của các nhà đầu tư khác	58,61%	79.118.430.000	79.118.430.000
Cộng	100,00%	135.000.000.000	135.000.000.000

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	năm 2025	năm 2024
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	135.000.000.000	135.000.000.000
Vốn góp đầu năm	135.000.000.000	135.000.000.000
Vốn góp cuối năm	135.000.000.000	135.000.000.000

d. Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	13.500.000	13.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	13.500.000	13.500.000
Cổ phiếu phổ thông	13.500.000	13.500.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.500.000	13.500.000
Cổ phiếu phổ thông	13.500.000	13.500.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2025	01/01/2025
Quỹ đầu tư phát triển	62.134.819.149	62.134.819.149
Cộng	62.134.819.149	62.134.819.149

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại	31/12/2025		01/01/2025	
	Nguyên tệ	Giá trị (VND)	Nguyên tệ	Giá trị (VND)
USD	\$ 4.095,25	106.089.130	\$ 4.101,85	103.588.045
Cộng	\$ 4.095,25	106.089.130	\$ 4.101,85	103.588.045

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ				
Doanh thu bán hàng hóa	37.443.501.329	54.931.997.049	158.280.374.047	174.194.257.450
Doanh thu cung cấp dịch vụ	28.836.170.980	25.546.535.755	110.463.530.284	102.323.462.178
Cộng	66.279.672.309	80.478.532.804	268.743.904.331	276.517.719.628
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ				-
Doanh thu thuần bán hàng hóa	37.407.770.772	54.931.997.049	158.242.661.083	174.194.257.450
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	28.836.170.980	25.546.535.755	110.463.530.284	102.323.462.178
Cộng	66.243.941.752	80.478.532.804	268.706.191.367	276.517.719.628
3. Giá vốn hàng bán				-
Giá vốn của hàng hóa đã bán	26.352.627.667	43.388.554.812	117.273.653.924	132.521.805.634
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.426.891.666	3.176.026.602	11.601.319.345	12.409.018.231
Cộng	28.779.519.333	46.564.581.414	128.874.973.269	144.930.823.865

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
4. Doanh thu hoạt động tài chính				
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.216.306.279	1.338.064.909	7.314.491.989	5.254.780.262
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	125	-	2.484	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	-	4.012.938	3.492.210	5.052.187
Doanh thu hoạt động tài chính khác	5.703	-	22.629	-
Cộng	2.216.312.107	1.342.077.847	7.318.009.312	5.259.832.449
5. Chi phí tài chính				
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	104	-	3.746	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	651.961	-	651.961	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	1.199.193.746	1.370.561.335	559.583.580	2.624.300.332
Chi phí tài chính khác	34.313.436	33.557.397	278.560.878	223.424.850
Cộng	1.234.159.247	1.404.118.732	838.800.165	2.847.725.182

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp				
a. Chi phí bán hàng				
Chi phí nhân viên	1.581.080.506	8.400.568.490	34.567.267.226	37.986.031.522
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	100.324.733	157.227.598	256.702.045	501.977.815
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.245.853.201	328.268.253	5.008.759.798	1.068.160.621
Chi phí bằng tiền khác	623.321.910	72.492.783	1.599.513.041	884.231.611
Cộng	3.550.580.350	8.958.557.124	41.432.242.110	40.440.401.569
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp				
Chi phí nhân viên	695.885.589	1.922.590.910	7.530.534.393	8.235.266.681
Chi phí đồ dùng văn phòng	95.855.448	166.386.029	306.397.851	516.506.642
Chi phí khấu hao TSCĐ	140.268.158	135.237.113	590.029.197	505.562.161
Thuế, phí, lệ phí	774.074	915.383.473	27.365.766	3.565.828.354
Dự phòng phải thu khó đòi	1.311.580.000	2.689.200.000	652.642.903	4.767.500.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.365.891.269	2.230.758.106	5.078.340.303	6.465.171.668
Chi phí bằng tiền khác	1.982.308.218	2.630.961.241	4.618.338.857	7.134.575.775
Cộng	5.592.562.756	10.690.516.872	18.803.649.270	31.190.411.281

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
7. Thu nhập khác				
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	67.020.308	-	67.020.308	-
Tiền phạt, bồi thường thu được	19.655.901	22.383.023	288.520.563	101.963.351
Các khoản khác	17.314	18.482.582	34.405.719	225.168.639
Cộng	86.693.523	40.865.605	389.946.590	327.131.990
8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố				
Chi phí nhân công	2.276.966.095	10.323.159.400	43.910.776.619	46.221.298.203
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.810.721.821	1.829.745.170	7.291.023.144	7.210.367.280
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.788.601.135	3.437.225.259	14.977.659.794	10.323.106.154
Chi phí khác bằng tiền	2.860.858.360	4.545.770.769	9.349.343.140	15.517.559.444
Cộng	10.737.147.411	20.135.900.598	75.528.802.697	79.272.331.081

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				
1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	(5.853.466.840)	2.932.021.403	5.232.628.288	12.342.042.811
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	(5.853.466.840)	2.932.021.403	5.232.628.288	12.342.042.811
10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu				
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	22.822.344.178	10.396.401.474	66.553.765.467	46.859.114.200
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	22.822.344.178	10.396.401.474	66.553.765.467	46.859.114.200
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	13.500.000	13.500.000	13.500.000	13.500.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.691	770	4.930	3.471

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
11. Lãi suy giảm trên cổ phiếu				
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	22.822.344.178	10.396.401.474	66.553.765.467	46.859.114.200
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	22.822.344.178	10.396.401.474	66.553.765.467	46.859.114.200
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	13.500.000	13.500.000	13.500.000	13.500.000
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	13.500.000	13.500.000	13.500.000	13.500.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.691	770	4.930	3.471

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

12.1 Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tập đoàn nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Tập đoàn chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Tập đoàn.

Tập đoàn quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Tập đoàn và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Tập đoàn chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Tập đoàn quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Tập đoàn lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Tập đoàn không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Tập đoàn không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất là không đáng kể.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12.2 Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Tập đoàn có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm phải thu về cho vay, tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Tập đoàn giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt Tập đoàn thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Tập đoàn liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Phải thu về cho vay

Tập đoàn giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ cho các đơn vị có phần vốn góp của Tập đoàn với hạn mức, thời gian và mục đích cho vay phục vụ cho hoạt động kinh doanh của đơn vị này theo từng hợp đồng cụ thể. Dự phòng suy giảm được trích lập đối với các khoản cho vay khó đòi.

Tiền gửi ngân hàng

Tập đoàn chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Tập đoàn giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và khoản phải trả ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Tập đoàn và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Tập đoàn dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Phải trả người bán	19.348.790.932	-	-	19.348.790.932
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	196.230.000	39.878.137.500	22.695.816.000	62.770.183.500
Chi phí phải trả	1.802.488.866	3.098.603.321	5.214.408.635	10.115.500.822
Cộng	21.347.509.798	42.976.740.821	27.910.224.635	92.234.475.254

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Phải trả người bán	17.709.897.601	-	-	17.709.897.601
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	196.746.000	34.746.345.560	29.481.921.440	64.425.013.000
Chi phí phải trả	1.055.565.912	3.098.603.321	5.214.408.635	9.368.577.868
Cộng	18.962.209.513	37.844.948.881	34.696.330.075	91.503.488.469

Tập đoàn có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay, nợ đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng sẽ được trả đúng hạn.

Tài sản đảm bảo

Tập đoàn không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

13. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính: chi tiết xem trang 43.

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Tập đoàn sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản cho vay, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

Giá trị hợp lý các khoản phải trả khác và chi phí phải trả có số dư trọng yếu được ước tính bằng cách chiết khấu dòng tiền sử dụng lãi suất hiện tại áp dụng cho các khoản nợ có điều kiện, rủi ro tín dụng và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn khác chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ: Không có.

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Tập đoàn hiện có 32 mặt bằng thuê đất của Nhà nước, các khu đất này tọa lạc ở phường Bến Thành và huyện Bình Chánh, Tp. HCM. Hình thức nộp tiền thuê đất hàng năm với đơn giá theo quy định.

Ngoài ra, Tập đoàn không có các khoản nợ tiềm tàng và những thông tin tài chính khác yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Trong tháng 01/2026, Công ty thực hiện thành công chào bán cạnh tranh toàn bộ cổ phần công ty sở hữu tại Bến Thành - Non Nước. Đến thời điểm lập báo cáo, công ty đang tiến hành hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng cổ phần cho nhà đầu tư trúng giá chào bán cạnh tranh, giao dịch chuyển nhượng sẽ được ghi nhận trong báo cáo tài chính Quý 1/2026.

3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan phát sinh lũy kế đến cuối kỳ này như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh tăng/ (giảm) trong kỳ	Số dư cuối kỳ phải thu (phải trả)
Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng	Công ty liên kết	Phải thu hỗ trợ vốn	(1.185.000.000)	1.774.000.000
		Phải thu lãi hỗ trợ vốn	149.676.823	-
Công ty CP Du Lịch Bến Thành - Non Nước	Công ty liên quan	Phải thu hỗ trợ vốn	(1.018.100.000)	9.162.900.000
		Phải thu lãi hỗ trợ vốn	783.825.429	783.825.429
Công ty Cổ phần Café Katinat	Công ty liên quan	Doanh thu dịch vụ cho thuê	327.272.724	-
		Phải trả tiền cọc	-	(90.000.000)
Công ty Cổ phần Phê La	Công ty liên quan	Doanh thu dịch vụ cho thuê	6.005.454.546	-
		Phải trả tiền cọc	-	(2.400.000.000)
Tổng Công ty Bến Thành - TNHH MTV	Công ty liên quan	Doanh thu bán hàng hóa	119.516.481	-
		Trả cổ tức	16.764.471.000	-

4. Thông tin về hoạt động liên tục: Tập đoàn vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

Người lập biểu

Phạm Thị Kim Khoa

Kế toán trưởng

Nguyễn Thanh Nhứt

TP. HCM, ngày 26 tháng 01 năm 2026



Tổng Giám đốc

Nguyễn Việt Hòa

Mẫu số B 09 - DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ BÊN THÀNH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Ngắn hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

- Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng đến 12 tháng

Cộng

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	141.500.000.000	141.500.000.000	37.100.000.000	37.100.000.000
	141.500.000.000	141.500.000.000	37.100.000.000	37.100.000.000

b. Dài hạn

	31/12/2025			01/01/2025		
	% vốn chủ sở hữu/% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng/lãi (lỗ) trong công ty liên kết và công ty khác	% vốn chủ sở hữu/% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng/lãi (lỗ) trong công ty liên kết và công ty khác
		61.000.000.000	(42.864.004.455)		61.000.000.000	(40.004.886.917)
	46,2%	61.000.000.000	(42.864.004.455)	46,2%	61.000.000.000	(40.004.886.917)
		74.597.900.000	(31.872.292.011)		74.597.900.000	(31.312.708.431)
	10,5%	19.570.400.000	(5.100.223.564)	10,5%	19.570.400.000	(5.525.200.865)
	17,3%	51.627.500.000	(25.800.061.257)	17,3%	51.627.500.000	(24.889.608.404)
	4,4%	3.400.000.000	(972.007.190)	4,4%	3.400.000.000	(897.899.162)
		135.597.900.000	(74.736.296.466)		135.597.900.000	(71.317.595.348)

- Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty liên doanh, liên kết và đầu tư dài hạn khác trong kỳ

+ Công ty CP Đầu tư Thịnh Vương: Thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500813640 ngày 23/08/2007 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tại thời điểm 30/09/2025, Công ty sở hữu 6.100.000 cổ phiếu phổ thông công ty này, chiếm tỷ lệ quyền sở hữu và quyền biểu quyết là 46,2%. Trong 9 tháng đầu năm 2025, doanh thu thuần cung cấp dịch vụ là 7,55 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế lỗ 4,39 tỷ đồng, giám lỗ so với cùng kỳ năm trước. Giao dịch chủ yếu trong kỳ của Công ty với công ty này là thu hồi một phần gốc và phát sinh phải thu lãi khoan hỗ trợ vốn ngắn hạn.

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ BỀN THÀNH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

- + Công ty CP Bền Thành - Múi Nè: Thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3400383497 ngày 21/04/2008 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Thuận. Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty sở hữu 1.490.000 cổ phiếu phổ thông công ty này, chiếm tỷ lệ quyền sở hữu và quyền biểu quyết là 10,5%. Trong năm 2025, công ty này có doanh thu hoạt động kinh doanh bình thường và có lãi.
- + Công ty CP Du lịch Bền Thành - Non Nước: Thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400403042 ngày 10/09/2007 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Đà Nẵng. Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty sở hữu 3.882.750 cổ phiếu phổ thông công ty này, chiếm tỷ lệ quyền sở hữu và quyền biểu quyết là 17,3%. Trong năm 2025, công ty này có doanh thu hoạt động kinh doanh bình thường và bị lỗ lũy kế. Giao dịch chủ yếu trong kỳ của Công ty với công ty này là thu hồi một phần gốc và phát sinh phải thu lãi khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn. Trong tháng 01/2026, Công ty thực hiện thành công chào bán cạnh tranh toàn bộ cổ phần công ty sở hữu tại Bến Thành - Non Nước. Đến thời điểm lập báo cáo, công ty đang tiến hành hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng sẽ được ghi nhận trong báo cáo tài chính Quý 1/2026.
- + Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành: Thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315958861 ngày 14/10/2019 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM. Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty sở hữu 340.000 cổ phiếu phổ thông công ty này, chiếm tỷ lệ quyền sở hữu và quyền biểu quyết là 4,4%. Trong kỳ không phát sinh giao dịch liên quan.

- Nguyên tắc ghi nhận giá trị hợp lý khoản đầu tư tài chính dài hạn

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.9. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	220.733.724.650	26.044.389.386	4.663.802.242	1.954.080.037	253.375.996.315
Mua trong kỳ	-	82.181.818	-	111.266.835	193.448.653
Thanh lý, nhượng bán	-	(36.341.160)	(532.709.259)	-	(569.050.419)
Số dư cuối kỳ	220.733.724.650	26.090.230.044	4.131.092.983	2.065.346.872	253.020.394.549
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	84.305.326.992	25.299.997.306	3.620.258.288	1.208.846.572	114.434.429.158
Khấu hao trong kỳ	6.663.976.272	130.334.245	327.931.534	168.781.093	7.291.023.144
Thanh lý, nhượng bán	-	(36.341.160)	(326.547.748)	-	(362.888.908)
Số dư cuối kỳ	90.969.303.264	25.393.990.391	3.621.642.074	1.377.627.665	121.362.563.394
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	136.428.397.658	744.392.080	1.043.543.954	745.233.465	138.961.567.157
Số dư cuối kỳ	129.764.421.386	696.239.653	509.450.909	687.719.207	131.657.831.155

- * Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có.
- * Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 34.338.300.182 VND.
- * Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ chờ thanh lý: không có.
- * Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không có.
- * Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không có.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VL13. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Tập đoàn.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2025	Dự phòng	Giá trị	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	141.500.000.000	-	37.100.000.000	-	141.500.000.000	37.100.000.000
- Phải thu khách hàng	1.962.499.084	(514.112.903)	1.533.715.035	-	1.448.386.181	1.533.715.035
- Phải thu về cho vay	10.936.900.000	(8.188.030.000)	13.140.000.000	(8.049.500.000)	2.748.870.000	5.090.500.000
- Phải thu khác	2.715.283.684	-	1.623.188.419	-	2.715.283.684	1.623.188.419
- Tiền và các khoản tương đương tiền	35.073.176.979	-	73.533.142.843	-	35.073.176.979	73.533.142.843
TỔNG CỘNG	192.187.859.747	(8.702.142.903)	126.930.046.297	(8.049.500.000)	183.485.716.844	118.880.546.297
Nợ phải trả tài chính						
- Phải trả người bán	19.348.790.932	-	17.709.897.601	-	19.348.790.932	17.709.897.601
- Phải trả khác	64.504.136.540	-	64.425.013.000	-	64.504.136.540	46.525.655.072
- Chi phí phải trả	9.295.787.201	-	9.368.577.868	-	9.295.787.201	5.905.407.826
TỔNG CỘNG	93.148.714.673	-	91.503.488.469	-	93.148.714.673	70.140.960.499