

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ BẾN THÀNH**  
*BEN THANH TRADING & SERVICE  
JOINT STOCK COMPANY*  
**(BEN THANH TSC)**  
Số/No: 31 /CV-CT

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
*SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM*  
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**  
*Independence – Freedom – Happiness*

TP.Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2026  
*Ho Chi Minh City, March 10, 2026*

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ**  
*PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE*

**Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước;**  
*To : State Securities Commission of Vietnam;*  
**- Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.**  
*Ho Chi Minh City Stock Exchange.*

1. Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ BẾN THÀNH**  
*1. Organization name: BEN THANH TRADING & SERVICE JOINT STOCK COMPANY*
  - Mã chứng khoán: BTT  
*Stock code: BTT*
  - Địa chỉ: 2-4 Lưu Văn Lang, Phường Bến Thành, Tp.HCM.  
*Address: 2-4 Luu Van Lang, Ben Thanh Ward, HCM City.*
  - Điện thoại liên hệ: (028) 38.223.390      - Fax: (028) 38.291.389  
*Contact number: (028) 38.223.390      - Fax: (028) 38.291.389*
  - Thư điện tử: benthanh@benthanhtsc.com  
*E-mail: benthanh@benthanhtsc.com*
2. Nội dung thông tin công bố:  
*2. Content of the disclosed information:*

Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành công bố Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025..

*Ben Thanh Trading & Service Joint Stock Company discloses Audited financial statements for the fiscal year 2025.*

(Đính kèm: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025.  
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2025).  
*(Attached: Audited financial statements for the fiscal year 2025.  
Audited consolidated financial statements for the fiscal year 2025).*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào cùng ngày tại đường dẫn: [www.benthanhtsc.com](http://www.benthanhtsc.com).
3. *This information is published on the company's website on the same day at the following link: [www.benthanhtsc.com](http://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.

*We hereby undertake that the information disclosed above is true and accurate, and we take full responsibility before the law for the content of the disclosed information.*

**Tài liệu đính kèm:**

*Accompanying documents:*

- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025

*Audited financial statements for the fiscal year 2025.*

- Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2025.

*Audited consolidated financial statements for the fiscal year 2025*

**Đại diện tổ chức**

*Authorized Representative*

**Người được ủy quyền công bố thông tin**

*Authorized person to disclose information*

**P. TỔNG GIÁM ĐỐC**

**DEPUTY CHIEF EXECUTIVE OFFICER**



**NGUYỄN THỊ MAI TRÂM**  
**NGUYEN THI MAI TRAM**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

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



# MỤC LỤC

----- oOo -----

---

|                                         | Trang   |
|-----------------------------------------|---------|
| 1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC        | 01 - 03 |
| 2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP            | 04 - 05 |
| 3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN                 | 06 - 09 |
| 4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | 10      |
| 5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ           | 11 - 12 |
| 6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH    | 13 - 45 |

---

3017  
CÔNG  
CỐ  
NGM  
INT  
PHỔ

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

### 1. Thông tin chung về Công ty

#### 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 kinh doanh, 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 địa chỉ Công ty.

**Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần.

#### Hoạt động kinh doanh của Công ty

Mua bán hàng lưu niệm, tranh sơn mài, hàng mây tre lá, sản phẩm thêu 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-viên thông-cơ khí phục vụ sản xuất các loại, thè 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 ngắn ngày (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; Bán buôn kim loại thành phẩm và bán thành phẩm sử dụng trong xây dựng hàng và sản xuất; 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 nhà để ở; Tu sửa và cải tạo các khu nhà ở đã tồn tại; Xây dựng nhà không để ở; Lắp ráp và ghép các cấu kiện xây dựng đúc sẵn tại hiện trường xây dựng; 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 cầu, 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-ngư 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).

**Tên tiếng Anh:** BEN THANH TRADING & SERVICE JOINT-STOCK COMPANY.

**Tên viết tắt:** BEN THANH TSC.

**Mã chứng khoán:** BTT - Niêm yết và giao dịch tại HOSE Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh.

**Trụ sở chính:** 2-4 Lưu Văn Lang, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh.

### 2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong kỳ của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

**3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng**

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

**Hội đồng Quản trị**

Ông Vũ Đình Quân

Chủ tịch kiêm thành viên HĐQT  
(bổ nhiệm từ ngày 11/04/2025)

Bà Nguyễn Việt Hòa

Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm từ ngày 01/01/2025)  
Thành viên

Ông Phạm Hoàng Liêm

Chủ tịch HĐQT  
(từ ngày 01/01/2025 đến ngày 11/04/2025)  
Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 11/04/2025)

Bà Bùi Thị Thu Thủy

Thành viên

Bà Trương Nguyễn Thiên Kim

Thành viên

Bà Nguyễn Thị Tường Nga

Thành viên độc lập

**Ban Kiểm soát**

Bà Hoàng Thanh Hải

Trưởng ban

Ông Nguyễn Hoàng Anh

Thành viên

Bà Lê Bân Bân

Thành viên

**Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng**

Bà Nguyễn Việt Hòa

Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 01/01/2025)

Ông Trần Hữu Hoàng Vũ

Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 01/01/2025)

Bà Nguyễn Ngọc Hạnh

Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 02/01/2025)

Bà Nguyễn Thị Mai Trâm

Phó Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Thanh Nhựt

Kế toán trưởng

**Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính là:**

Bà Nguyễn Việt Hòa

Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 01/01/2025)

Ông Trần Hữu Hoàng Vũ

Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 01/01/2025)

**4. Kiểm toán độc lập**

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC (MOORE AISC) được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

### 5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

### 6. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Tp. HCM, ngày 04 tháng 03 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Việt Hòa

Tổng Giám đốc

Số: A0625212-R/MOORE AISC-DN2

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****KÍNH GỬI: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ BẾN THÀNH**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của **Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành** (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 04 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của **Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành** tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Tp. HCM, ngày 04 tháng 03 năm 2026

**Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC**



**Phạm Văn Vinh**

**Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 0112-2023-005-1

**Ngô Thị Hằng Thúy**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 5951-2023-005-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

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>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                          | <b>100</b> |             | <b>172.398.899.720</b> | <b>132.969.621.852</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>32.075.460.663</b>  | <b>68.697.906.842</b>  |
| 1. Tiền                                             | 111        |             | 16.553.321.806         | 48.675.370.871         |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | 15.522.138.857         | 20.022.535.971         |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>      | <b>120</b> |             | <b>113.700.000.000</b> | <b>36.000.000.000</b>  |
| 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        | 113.700.000.000        | 36.000.000.000         |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             | <b>130</b> |             | <b>7.846.463.093</b>   | <b>8.843.163.496</b>   |
| 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        | 2.681.350.912          | 1.854.886.145          |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | 137        | V.3,5       | (8.702.142.903)        | (8.049.500.000)        |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139        |             | -                      | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b> | <b>V.8</b>  | <b>17.075.930.181</b>  | <b>17.839.433.800</b>  |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        |             | 17.075.930.181         | 17.839.433.800         |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149        |             | -                      | -                      |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>1.701.045.783</b>   | <b>1.589.117.714</b>   |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        | V.12a       | 1.701.045.783          | 1.589.117.714          |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                          | 152        |             | -                      | -                      |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 153        |             | -                      | -                      |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 154        |             | -                      | -                      |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                            | 155        |             | -                      | -                      |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| <b>TÀI SẢN</b>                                  | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>31/12/2025</b>      | <b>01/01/2025</b>      |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------------|------------------------|------------------------|
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b>   |                    | <b>320.648.463.082</b> | <b>331.510.148.995</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b>   |                    | <b>110.000.000</b>     | <b>110.000.000</b>     |
| 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               | 110.000.000            | 110.000.000            |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi            | 219          |                    | -                      | -                      |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b>   |                    | <b>230.478.705.576</b> | <b>237.117.946.786</b> |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221          | V.10               | 122.187.362.088        | 128.826.603.298        |
| - Nguyên giá                                    | 222          |                    | 238.299.336.308        | 238.674.938.074        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 223          |                    | (116.111.974.220)      | (109.848.334.776)      |
| 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.11               | 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)          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b>   |                    | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b>   | <b>V.9</b>         | <b>1.170.771.819</b>   | <b>901.131.819</b>     |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241          |                    | -                      | -                      |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242          |                    | 1.170.771.819          | 901.131.819            |
| <b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>    | <b>250</b>   | <b>V.2b</b>        | <b>84.719.308.448</b>  | <b>88.218.183.439</b>  |
| 1. Đầu tư vào công ty con                       | 251          |                    | 24.400.000.000         | 24.400.000.000         |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252          |                    | 61.000.000.000         | 61.000.000.000         |
| 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          |                    | (75.278.591.552)       | (71.779.716.561)       |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 255          |                    | -                      | -                      |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b>   |                    | <b>4.169.677.239</b>   | <b>5.162.886.951</b>   |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261          | V.12b              | 4.169.677.239          | 5.162.886.951          |
| 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          |                    | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b>   |                    | <b>493.047.362.802</b> | <b>464.479.770.847</b> |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

25. 2. 1971



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

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             |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                        | <b>400</b> |             | <b>388.167.716.590</b> | <b>363.571.732.956</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>410</b> | <b>V.17</b> | <b>388.167.716.590</b> | <b>363.571.732.956</b> |
| 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        |             | 104.400.807.441        | 79.804.823.807         |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a       |             | 39.304.823.807         | 39.060.328.737         |
| - LNST chưa phân phối năm nay                   | 421b       |             | 65.095.983.634         | 40.744.495.070         |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB                       | 422        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>             | <b>430</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 1. Nguồn kinh phí                               | 431        |             | -                      | -                      |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ            | 432        |             | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                      | <b>440</b> |             | <b>493.047.362.802</b> | <b>464.479.770.847</b> |

NGƯỜI LẬP BIỂU



Phạm Thị Kim Khoa

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thanh Nhựt

Tp. HCM, ngày 04 tháng 03 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Việt Hòa

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU                                                                         | Mã số | Thuyết minh | Năm 2025        | Năm 2024        |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                        | 01    | VI.1        | 207.953.005.697 | 200.913.607.700 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                                  | 02    | VI.2        | 37.712.964      | -               |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ                               | 10    | VI.3        | 207.915.292.733 | 200.913.607.700 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                              | 11    | VI.4        | 78.827.320.459  | 79.985.025.642  |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ<br>(20 = 10 -11)                | 20    |             | 129.087.972.274 | 120.928.582.058 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                                 | 21    | VI.5        | 13.288.016.698  | 6.704.825.638   |
| 7. Chi phí tài chính                                                             | 22    | VI.6        | 3.499.275.080   | 5.710.680.127   |
| Trong đó: Chi phí lãi vay                                                        | 23    |             | -               | -               |
| 8. Chi phí bán hàng                                                              | 25    | VI.7a       | 41.279.144.941  | 40.242.637.937  |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                                  | 26    | VI.7b       | 17.949.945.015  | 30.484.669.011  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh<br>(30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)) | 30    |             | 79.647.623.936  | 51.195.420.621  |
| 11. Thu nhập khác                                                                | 31    | VI.8        | 389.946.590     | 327.131.669     |
| 12. Chi phí khác                                                                 | 32    | VI.9        | 1               | 351.215.308     |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)                                                | 40    |             | 389.946.589     | (24.083.639)    |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế<br>(50 = 30 + 40)                          | 50    |             | 80.037.570.525  | 51.171.336.982  |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                                  | 51    | VI.11       | 14.941.586.891  | 10.426.841.912  |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                                   | 52    |             | -               | -               |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp<br>(60 = 50 - 51 - 52)              | 60    |             | 65.095.983.634  | 40.744.495.070  |

NGƯỜI LẬP BIỂU



Phạm Thị Kim Khoa

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thanh Nhựt

Tp. HCM, ngày 04 tháng 03 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC





Nguyễn Việt Hòa

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(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 | Năm 2025          | Năm 2024         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-------------------|------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                           |       |             |                   |                  |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                     | 01    |             | 80.037.570.525    | 51.171.336.982   |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                                 |       |             |                   |                  |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                           | 02    | V.10,11     | 6.626.528.352     | 6.545.872.488    |
| - Các khoản dự phòng                                                                        | 03    | VI.6,7      | 4.151.517.894     | 10.478.127.327   |
| - 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    |             | (13.347.171.644)  | (6.639.311.738)  |
| - 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    |             | 77.465.604.878    | 61.550.972.872   |
| - Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu                                                     | 09    |             | (1.188.327.509)   | 446.921.334      |
| - Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho                                                           | 10    |             | 763.503.619       | (9.091.117.437)  |
| - Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp) | 11    |             | 620.390.683       | (3.985.560.175)  |
| - Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước                                                      | 12    |             | 881.281.643       | (3.033.263.698)  |
| - Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh                                                 | 13    |             | -                 | -                |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                                       | 14    |             | -                 | -                |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                         | 15    | V.14        | (11.625.414.612)  | (10.427.427.300) |
| - 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    |             | 66.917.038.702    | 35.460.525.596   |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                              |       |             |                   |                  |
| 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    |             | 268.181.819       | 23.181.818       |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                     | 23    |             | (218.650.000.000) | (70.100.000.000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                             | 24    |             | 143.153.100.000   | 101.463.000.000  |
| 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    |             | 12.614.436.345    | 7.869.639.934    |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                   | 30    |             | (63.077.370.489)  | 38.571.521.752   |



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(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 | Năm 2025         | Năm 2024         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|------------------|------------------|
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                                         |       |             |                  |                  |
| 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 năm (50 = 20+ 30 + 40)                                         | 50    |             | (36.625.286.428) | 28.849.801.949   |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm                                                           | 60    |             | 68.697.906.842   | 39.843.052.706   |
| 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 năm (70 = 50+60+61)                                          | 70    | V.1         | 32.075.460.663   | 68.697.906.842   |

NGƯỜI LẬP BIỂU

Phạm Thị Kim Khoa

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thanh Nhựt

Tp. HCM, ngày 04 tháng 03 năm 2026



Nguyễn Việt Hòa



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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. Thông tin về công ty

## 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 kinh doanh, 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 địa chỉ Công ty.

**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:** BTT - Niêm yết và giao dịch tại HOSE Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh.

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

## 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là 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, thê 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 ngắn ngày (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; Bán buôn kim loại thành phẩm và bán thành phẩm sử dụng trong xây dựng hàng và sản xuất; Mua bán nước giải khát; Mua bán rượu; Mua bán hàng may mặc, đồ da và giả da; Mua bán tiểu vũ 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 nhà ở; Tu sửa và cải tạo các khu nhà ở đã tồn tại; Xây dựng nhà không ở; Lắp ráp và ghép các cấu kiện xây dựng đúc sẵn tại hiện trường xây dựng; 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, sớ mì 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 đấu 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-ngư nghiệp; Mua bán máy văn phòng; Dịch vụ xử lý 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).

## 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

Không có.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2025: 122 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 140 nhân viên).

7. Cấu trúc doanh nghiệp

7.1. Danh sách các công ty con

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

| Tên Công ty con và địa chỉ trụ sở chính                                                | Hoạt động chính                                                                                        | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|------------------------|
| Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny<br>Địa chỉ: 2-4 Lưu Văn Lang, Phường Bến Thành, TP. HCM. | - Kinh doanh bất động sản;<br>- 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, Công ty có một (01) công ty con sở hữu gián tiếp như sau:

| Tên Công ty con và địa chỉ trụ sở chính                                                     | Hoạt động chính                              | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------|---------------|------------------------|
| Công ty TNHH Bến Thành - Hiếu Uyên<br>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%                    |

7.2. Danh sách các công ty liên doanh, liên kết

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có một (01) công ty liên kết như sau:

| Tên Công ty liên kết và địa chỉ trụ sở chính                                    | Hoạt động chính       | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|---------------|------------------------|
| Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng<br>Địa chỉ: Số 9 Lê Lợi, Phường Vũng Tàu, TP. HCM | Cho thuê bất động sản | 46,2%         | 46,2%         | 46,2%                  |

7.3. Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

- Trung tâm Bến Thành Đông - Cửa Đông Nam và Đông Bắc chợ Bến Thành, phường Bến Thành, Tp. HCM.
- Trung tâm Dân Sinh - Chợ Dân Sinh, 104 Yersin, phường Bến Thành, Tp. HCM (đã chấm dứt hoạt động theo Quyết định số 08/QĐ-HĐQT ngày 15/05/2025).
- Cửa hàng Thái Bình - Chợ Thái Bình, phường Bến Thành, Tp. HCM.
- Cửa hàng Tân Định - Chợ Tân Định, phường Tân Định, Tp. HCM.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**8. 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****1. Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty 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**

Công ty 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.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của 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 cũng như thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Cơ sở lập 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).

**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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. Các giao dịch bằng ngoại tệ (tiếp theo)****Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập báo cáo tài chính**

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm 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 năm tài chính 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, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động.

**3. 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 là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

**4. 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 Công ty 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, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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 con, công ty liên kết**

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## 4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

**Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi** Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng 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/được ghi nhận theo mệnh giá.

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 giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

**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 Công ty 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 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 giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

## 5. 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 Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- **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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác (tiếp theo)**

**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: Công ty 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 năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

**6. 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.

**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:** Theo giá bình quân gia quyền.

**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.

**7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)****7.1 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 năm.

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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**7.2 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.

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 Công ty 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 Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

**7.3 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 | 07 năm      |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý       | 03 - 05 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.*

**8. 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 Công ty 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.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

Chi phí trả trước tại công ty 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 công ty 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.

**10. 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 Công ty.
- **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.

**11. 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 Công ty bao gồm chi phí thường nhân viên, chi phí kiểm toán, điện và các chi phí phải trả khác...

**12. 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 Công ty 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 Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

**13. 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 Công ty.

**Thặng dư vốn cổ phần:** Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cầu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

**Vốn khác của chủ sở hữu:** được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

**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 Công ty 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.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

**14. 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 cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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 thu chỉ được ghi nhận 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. Có khả năng 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 kết thúc kỳ kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để 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 vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác); lãi tỷ giá hối đoái.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## 14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)

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 Công ty 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.

## 15. 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.

## 16. 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.

## 17. 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 kỳ làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong kỳ kế toán 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 kỳ kế toán 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 kỳ 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 kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chi 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)**

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty 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.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là 20%.

Công ty đã được quyết toán thuế đến năm 2019.

**18. 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. Công ty 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 Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn và dài hạn, các khoản cho vay, phải thu khách hàng, phải thu khác và các công cụ tài chính 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.

Công ty 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 Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ 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.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Bên liên quan

- (i) Những công ty 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 Công ty, bao gồm công ty quản lý, công ty con, các công ty cùng tập đoàn;
- (ii) Các công ty liên kết;
- (iii) Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, 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 công ty 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 Công ty, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- (v) Các công ty 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 công ty. Trường hợp này bao gồm những công ty được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của công ty và những công ty có chung một thành viên quản lý chủ chốt với công ty.

20. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

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

| 1. Tiền và các khoản tương đương tiền | 31/12/2025     | 01/01/2025     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Tiền                                  | 16.553.321.806 | 48.675.370.871 |
| Tiền mặt                              | 446.115.000    | 591.628.000    |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn       | 16.005.740.663 | 48.083.742.871 |
| + VND                                 | 15.899.651.533 | 47.980.154.826 |
| + Ngoại tệ (*)                        | 106.089.130    | 103.588.045    |
| Tiền đang chuyển                      | 101.466.143    | -              |
| Các khoản tương đương tiền            | 15.522.138.857 | 20.022.535.971 |
| Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (**)       | 15.522.138.857 | 20.022.535.971 |
| Cộng                                  | 32.075.460.663 | 68.697.906.842 |

(\*) Số dư gốc nguyên tệ tại ngày 31/12/2025 là 4.088,65 USD.

(\*\*) Khoản tương đương tiền cuối năm là các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng tại các ngân hàng TMCP với lãi suất 4,7%/năm.

2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 40 - 41).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 3. Phải thu của khách hàng<br>ngắn hạn                       | 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 TNHH MTV XNK SX<br>Nhật Minh                       | 1.028.225.806         | (514.112.903)          | 1.028.225.806         | -                      |
| - Công ty TNHH Đầu tư Thăng<br>Long Central                  | 620.461.789           | -                      | -                     | -                      |
| - Công ty CP Đầu tư và Phát<br>triển GIC Việt Nam            | -                     | -                      | 287.277.419           | -                      |
| - Khách hàng trong nước khác                                 | 313.811.489           | -                      | 218.211.810           | -                      |
| <b>Cộng</b>                                                  | <b>1.962.499.084</b>  | <b>(514.112.903)</b>   | <b>1.533.715.035</b>  | <b>-</b>               |
| 4. Trả trước cho người bán<br>ngắn hạn                       | 31/12/2025            |                        | 01/01/2025            |                        |
|                                                              | Giá trị               | Dự phòng               | Giá trị               | Dự phòng               |
| Nhà cung cấp trong nước                                      | 967.856.000           | -                      | 364.062.316           | -                      |
| - Công ty Luật TNHH Hoa Sen                                  | 150.000.000           | -                      | 150.000.000           | -                      |
| - Công ty CP Tư vấn và Quản lý<br>Dự án Xây dựng Quốc Tế ICP | 126.600.000           | -                      | 126.600.000           | -                      |
| - Công ty TNHH Quản lý dự án<br>VTT                          | 432.000.000           | -                      | -                     | -                      |
| - Các nhà cung cấp trong nước<br>khác                        | 259.256.000           | -                      | 87.462.316            | -                      |
| <b>Cộng</b>                                                  | <b>967.856.000</b>    | <b>-</b>               | <b>364.062.316</b>    | <b>-</b>               |
| 5. Phải thu về cho vay<br>ngắn hạn                           | 31/12/2025            |                        | 01/01/2025            |                        |
|                                                              | Giá trị               | Dự phòng               | Giá trị               | Dự phòng               |
| Hỗ trợ vốn cho các bên liên quan                             | 10.936.900.000        | (8.188.030.000)        | 13.140.000.000        | (8.049.500.000)        |
| - Công ty CP Đầu tư Thịnh<br>Vượng (a)                       | 1.774.000.000         | (1.774.000.000)        | 2.959.000.000         | (2.959.000.000)        |
| - Công ty CP Du lịch Bến<br>Thành - Non Nước (b)             | 9.162.900.000         | (6.414.030.000)        | 10.181.000.000        | (5.090.500.000)        |
| <b>Cộng</b>                                                  | <b>10.936.900.000</b> | <b>(8.188.030.000)</b> | <b>13.140.000.000</b> | <b>(8.049.500.000)</b> |

**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. Công ty 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. Công ty đã trích lập dự phòng theo tuổi nợ.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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 |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                                    | <b>2.681.350.912</b> | -        | <b>1.854.886.145</b> | -        |
| - Phải thu lãi hỗ trợ vốn các bên liên quan (Xem thuyết minh IX.3b.2) | 783.825.429          | -        | 867.755.916          | -        |
| - Lãi dự thu từ các khoản tiền gửi có kỳ hạn                          | 1.320.135.888        | -        | 565.490.410          | -        |
| - Các khoản chi hộ                                                    | 334.194.316          | -        | 267.819.234          | -        |
| - Phải thu khác                                                       | 75.195.279           | -        | 58.820.585           | -        |
| - Tạm ứng                                                             | 160.000.000          | -        | 87.000.000           | -        |
| - Ký cược, ký quỹ                                                     | 8.000.000            | -        | 8.000.000            | -        |
| <b>b. Dài hạn</b>                                                     | <b>110.000.000</b>   | -        | <b>110.000.000</b>   | -        |
| - Ký cược, ký quỹ khác                                                | 110.000.000          | -        | 110.000.000          | -        |
| <b>Cộng</b>                                                           | <b>2.791.350.912</b> | -        | <b>1.964.886.145</b> | -        |

**7. Nợ xấu (xem trang 42).****8. Hàng tồn kho**

|             | 31/12/2025            |          | 01/01/2025            |          |
|-------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|             | Giá gốc               | Dự phòng | Giá gốc               | Dự phòng |
| Hàng hoá    | 17.075.930.181        | -        | 17.839.433.800        | -        |
| <b>Cộng</b> | <b>17.075.930.181</b> | -        | <b>17.839.433.800</b> | -        |

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: không có.
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: không có.

**9. 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        | -        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>1.170.771.819</b> | -        | <b>901.131.819</b> | -        |

**10. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 43).**



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Tài sản cố định vô hình

| Khoản mục              | Quyền sử dụng đất | Phần mềm máy vi tính | Tổng cộng       |
|------------------------|-------------------|----------------------|-----------------|
| Nguyên giá             |                   |                      |                 |
| Số dư đầu năm          | 108.291.343.488   | 469.962.500          | 108.761.305.988 |
| Số dư cuối năm         | 108.291.343.488   | 469.962.500          | 108.761.305.988 |
| Giá trị hao mòn lũy kế |                   |                      |                 |
| Số dư đầu năm          | -                 | 469.962.500          | 469.962.500     |
| Số dư cuối năm         | -                 | 469.962.500          | 469.962.500     |
| Giá trị còn lại        |                   |                      |                 |
| Số dư đầu năm          | 108.291.343.488   | -                    | 108.291.343.488 |
| Số dư cuối năm         | 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 VND.
- \* 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 phường Bến Thành, phường Cầu Ông Lãnh (Quận 1 trước khi sáp nhập) và phường Bình Thạnh (Quận Bình Thạnh trước khi sáp nhập).
- \* Các thay đổi khác về tài sản cố định vô hình: không có.

12. Chi phí trả trước

a. Chi phí trả trước ngắn hạn

|                            | 31/12/2025    | 01/01/2025    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 1.701.045.783 | 1.589.117.714 |
| Chi phí sửa chữa TSCĐ      | 57.747.757    | 56.127.733    |
| Chi phí thuê nhà           | 370.506.340   | 392.474.425   |
| Các khoản khác             | 968.421.055   | 968.421.051   |
|                            | 304.370.631   | 172.094.505   |

b. Chi phí trả trước dài hạn

|                           | 31/12/2025    | 01/01/2025    |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Công cụ dụng cụ xuất dùng | 4.169.677.239 | 5.162.886.951 |
| Chi phí sửa chữa TSCĐ     | 415.773.655   | 122.287.282   |
| Các khoản khác            | 3.307.315.545 | 4.628.733.102 |
|                           | 446.588.039   | 411.866.567   |
| Cộng                      | 5.870.723.022 | 6.752.004.665 |

13. 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        |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

|                               | 01/01/2025           | Số phải nộp<br>trong năm | Số đã thực nộp<br>trong năm | 31/12/2025           |
|-------------------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Thuế giá trị gia tăng         | 904.570.934          | 15.813.310.573           | 15.408.727.422              | 1.309.154.085        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp    | 3.850.800.936        | 14.941.586.891           | 11.625.414.612              | 7.166.973.215        |
| Thuế thu nhập cá nhân         | 764.862.248          | 2.659.131.132            | 3.372.722.517               | 51.270.863           |
| Thuế nhà đất và tiền thuê đất | -                    | 2.692.238.097            | 2.692.238.097               | -                    |
| Các loại thuế, phí khác       | -                    | 7.000.000                | 7.000.000                   | -                    |
| <b>Cộng</b>                   | <b>5.520.234.118</b> | <b>36.113.266.693</b>    | <b>33.106.102.648</b>       | <b>8.527.398.163</b> |

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ.

Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Thuế suất thuế giá trị gia tăng dịch vụ cho thuê BĐS
- Thuế suất thuế giá trị gia tăng bán hàng hóa

Mức thuế suất

10%  
10%

Trong năm 2025, hàng hóa, dịch vụ do Công ty cung cấp được giảm thuế suất GTGT xuống còn 8% theo Nghị quyết 174/2024/QH15 ngày 30/11/2024 được hướng dẫn tại Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 áp dụng từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025 và Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17/06/2025 được hướng dẫn tại Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025 áp dụng từ ngày 01/07/2025 đến 31/12/2026.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

Tiền thuê đất

Công ty phải nộp tiền thuê đất cho các khu đất đang sử dụng với mức tiền thuê theo thông báo của nhà nước.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

|                                         | 31/12/2025         | 01/01/2025         |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Trích trước chi phí tiền điện           | 207.484.752        | 74.716.840         |
| Trích thưởng danh hiệu tập thể          | 527.400.000        | -                  |
| Trích trước phí kiểm toán BCTC năm 2025 | 80.000.000         | 73.000.000         |
| Các khoản trích trước khác              | 40.575.494         | 40.614.164         |
| <b>Cộng</b>                             | <b>855.460.246</b> | <b>188.331.004</b> |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

|                                                             | 31/12/2025     | 01/01/2025     |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 16. Phải trả khác                                           |                |                |
| a. Ngắn hạn                                                 | 648.703.040    | 614.262.506    |
| Cổ tức, lợi nhuận phải trả                                  | 435.890.520    | 400.845.161    |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                           | 212.812.520    | 213.417.345    |
| b. Dài hạn                                                  | 66.980.623.052 | 67.881.179.080 |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn                                | 66.980.623.052 | 67.881.179.080 |
| Trong đó tiền cọc, ký quỹ cho thuê tài sản của các công ty: |                |                |
| - Bên liên quan (Xem thuyết minh IX.3b.2)                   | 8.120.439.552  | 8.647.912.080  |
| - Công ty TNHH Thế Như                                      | 30.288.596.000 | 33.344.152.000 |
| - Công ty CP Đầu tư - Quản lý Khách sạn Vision              | 4.500.000.000  | 4.500.000.000  |
| - Công ty TNHH Đầu tư Thăng Long Central                    | 4.500.000.000  | 4.500.000.000  |
| - Các khách hàng khác                                       | 19.571.587.500 | 16.889.115.000 |
| Cộng                                                        | 67.629.326.092 | 68.495.441.586 |

17. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 44).

| 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%          | 135.000.000.000 | 135.000.000.000 |

| c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức | Năm 2025        | Năm 2024        |
|----------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Vốn góp 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 tức                                         | Năm 2025     | Năm 2024 |
|---------------------------------------------------|--------------|----------|
| Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc năm tài chính |              |          |
| Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường            | Chưa công bố | 30% (*)  |

(\*) Theo Nghị quyết số 01/NQ-2025 ngày 11/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông đã thông qua phân phối lợi nhuận năm 2024 với tỷ lệ chi trả cổ tức cho các cổ đông là 30%.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

|                                                          | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>e. Cổ phiếu</b>                                       |            |            |
| Số lượng cổ phiếu được phép phát hành                    | 13.500.000 | 13.500.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng                   | 13.500.000 | 13.500.000 |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                                | 13.500.000 | 13.500.000 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                          | 13.500.000 | 13.500.000 |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                                | 13.500.000 | 13.500.000 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu. | 10.000     | 10.000     |

**f. Các quỹ của doanh nghiệp**

|                       | 31/12/2025            | 01/01/2025            |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Quỹ đầu tư phát triển | 62.134.819.149        | 62.134.819.149        |
| <b>Cộng</b>           | <b>62.134.819.149</b> | <b>62.134.819.149</b> |

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.

18. 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               | \$ 4.088,65        | 106.089.130        | \$ 4.101,85        | 103.588.045        |
| <b>Cộng</b>       | <b>\$ 4.088,65</b> | <b>106.089.130</b> | <b>\$ 4.101,85</b> | <b>103.588.045</b> |

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

|                                                                           | Năm 2025               | Năm 2024               |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (*)</b>                      |                        |                        |
| Doanh thu bán hàng hóa                                                    | 108.119.684.374        | 107.054.650.028        |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                                                | 99.833.321.323         | 93.858.957.672         |
| <b>Cộng</b>                                                               | <b>207.953.005.697</b> | <b>200.913.607.700</b> |
| (*) Trong đó doanh thu đối với các bên liên quan xem thuyết minh IX.3b.1. | 8.345.145.117          | 7.911.769.132          |
| <b>Cộng</b>                                                               | <b>8.345.145.117</b>   | <b>7.911.769.132</b>   |
| <b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>                                    | <b>Năm 2025</b>        | <b>Năm 2024</b>        |
| Giảm trừ doanh thu bán hàng hóa                                           | 37.712.964             | -                      |
| <b>Cộng</b>                                                               | <b>37.712.964</b>      | <b>-</b>               |
| <b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>                 | <b>Năm 2025</b>        | <b>Năm 2024</b>        |
| Doanh thu thuần bán hàng hóa                                              | 108.081.971.410        | 107.054.650.028        |
| Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ                                          | 99.833.321.323         | 93.858.957.672         |
| <b>Cộng</b>                                                               | <b>207.915.292.733</b> | <b>200.913.607.700</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

|                                                            | Năm 2025              | Năm 2024              |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>4. Giá vốn hàng bán</b>                                 |                       |                       |
| Giá vốn bán hàng hóa đã bán                                | 67.877.494.488        | 68.672.455.634        |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp                            | 10.949.825.971        | 11.312.570.008        |
| <b>Cộng</b>                                                | <b>78.827.320.459</b> | <b>79.985.025.642</b> |
| <b>5. Doanh thu hoạt động tài chính</b>                    |                       |                       |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay                                 | 6.785.151.336         | 5.199.773.451         |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia                                | 6.500.000.000         | 1.500.000.000         |
| Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện                         | 2.484                 | -                     |
| Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại                      | 2.840.249             | 5.052.187             |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác                         | 22.629                | -                     |
| <b>Cộng</b>                                                | <b>13.288.016.698</b> | <b>6.704.825.638</b>  |
| <b>6. Chi phí tài chính</b>                                |                       |                       |
| Dự phòng tổn thất đầu tư                                   | 3.498.874.991         | 5.710.627.327         |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện                          | 3.746                 | -                     |
| Chi phí tài chính khác                                     | 396.343               | 52.800                |
| <b>Cộng</b>                                                | <b>3.499.275.080</b>  | <b>5.710.680.127</b>  |
| <b>7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b> |                       |                       |
| <b>a. Chi phí bán hàng</b>                                 |                       |                       |
| Chi phí nhân viên                                          | 34.484.806.418        | 37.864.631.522        |
| Chi phí vật liệu, bao bì                                   | 139.771.100           | 141.756.000           |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng                                   | 116.930.945           | 360.221.815           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                  | 4.938.123.437         | 991.796.989           |
| Chi phí bằng tiền khác                                     | 1.599.513.041         | 884.231.611           |
| <b>Cộng</b>                                                | <b>41.279.144.941</b> | <b>40.242.637.937</b> |
| <b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>                     |                       |                       |
| Chi phí nhân viên                                          | 7.011.817.780         | 7.733.766.681         |
| Chi phí vật liệu, bao bì                                   | 45.752.900            | 73.968.950            |
| Chi phí đồ dùng văn phòng                                  | 260.644.951           | 442.537.692           |
| Chi phí khấu hao TSCĐ                                      | 590.029.197           | 505.562.161           |
| Thuế, phí, lệ phí                                          | 21.365.766            | 3.552.864.248         |
| Dự phòng phải thu khó đòi                                  | 652.642.903           | 4.767.500.000         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                  | 4.884.393.231         | 6.384.105.156         |
| Chi phí bằng tiền khác                                     | 4.483.298.287         | 7.024.364.123         |
| <b>Cộng</b>                                                | <b>17.949.945.015</b> | <b>30.484.669.011</b> |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

|                                                                                                                             | Năm 2025              | Năm 2024              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>8. Thu nhập khác</b>                                                                                                     |                       |                       |
| Thanh lý, nhượng bán TSCĐ                                                                                                   | 73.383.945            | -                     |
| Tiền phạt thu được                                                                                                          | 288.520.563           | 101.820.773           |
| Các khoản thu khác                                                                                                          | 28.042.082            | 225.310.896           |
| <b>Cộng</b>                                                                                                                 | <b>389.946.590</b>    | <b>327.131.669</b>    |
| <b>9. Chi phí khác</b>                                                                                                      |                       |                       |
| Chi phí nhượng bán, thanh lý TSCĐ                                                                                           | -                     | 60.461.713            |
| Các khoản bị phạt nộp ngân sách bổ sung                                                                                     | -                     | 96.625.411            |
| Các khoản khác                                                                                                              | 1                     | 194.128.184           |
| <b>Cộng</b>                                                                                                                 | <b>1</b>              | <b>351.215.308</b>    |
| <b>10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>                                                                         |                       |                       |
| Chi phí nhân công                                                                                                           | 41.496.624.198        | 45.598.398.203        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định                                                                                            | 6.626.528.352         | 6.545.872.488         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                                                                                   | 12.543.012.578        | 9.735.544.522         |
| Chi phí khác bằng tiền                                                                                                      | 8.860.107.896         | 15.392.561.743        |
| <b>Cộng</b>                                                                                                                 | <b>69.526.273.024</b> | <b>77.272.376.956</b> |
| <b>11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>                                                                     |                       |                       |
| 1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                                                                                        | 80.037.570.525        | 51.171.336.982        |
| 2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:                  |                       |                       |
| Điều chỉnh tăng                                                                                                             | (5.329.636.068)       | 225.736.078           |
| Điều chỉnh giảm                                                                                                             | 1.173.856.142         | 1.961.342.497         |
|                                                                                                                             | (6.503.492.210)       | (1.735.606.419)       |
| 3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)                                                                                   | 74.707.934.457        | 51.397.073.060        |
| 4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành ((3) x 20%)                                                                 | 14.941.586.891        | 10.279.414.612        |
| 5. Các khoản điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay | -                     | 147.427.300           |
| 6. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                                                                        | <b>14.941.586.891</b> | <b>10.426.841.912</b> |

VII. 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 xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

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 cho vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty 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 và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

1.1 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 Công ty chủ yếu liên quan đến khoản cho vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty 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 Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các khoản cho vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản trên với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

|                 | Tăng/ giảm<br>điểm cơ bản | Ảnh hưởng đến lợi<br>nhuận trước thuế |
|-----------------|---------------------------|---------------------------------------|
| <b>Năm 2025</b> |                           |                                       |
| VND             | +100                      | 1.567.123.607                         |
| VND             | -100                      | (1.567.123.607)                       |
| <b>Năm 2024</b> |                           |                                       |
| VND             | +100                      | 1.178.379.068                         |
| VND             | -100                      | (1.178.379.068)                       |

Mức tăng/giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

1.2 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. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty 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

Công ty 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 là không đáng kể.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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. Công ty 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.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty 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

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ cho các đơn vị có phần vốn góp của Công ty 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

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

3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty 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.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản phải trả ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty 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 Công ty 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 khác | 3.863.028.528  | 35.053.701.612 | 28.063.892.912 | 66.980.623.052 |
| Chi phí phải trả                  | 328.060.246    | -              | -              | 328.060.246    |
| Cộng                              | 23.539.879.706 | 35.053.701.612 | 28.063.892.912 | 86.657.474.230 |
| 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 khác | 196.496.000    | 40.454.257.640 | 27.426.921.440 | 68.077.675.080 |
| Chi phí phải trả                  | 188.331.004    | -              | -              | 188.331.004    |
| Cộng                              | 18.094.724.605 | 40.454.257.640 | 27.426.921.440 | 85.975.903.685 |

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

Tài sản đảm bảo

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH**

Xem bảng trình bày trang 45.

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.

Công ty 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 phải thu về 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 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 Công ty 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 năm tài chính.

**IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Công ty hiện có 31 mặt bằng có quyết định gia hạn thuê đất và hợp đồng thuê đất còn thời hạn với Nhà nước ở các khu đất tọa lạc tại phường Sài Gòn, phường Bến Thành, phường Cầu Ông Lãnh (Quận 1 trước khi sáp nhập). Hình thức nộp tiền thuê đất hàng năm với đơn giá theo quy định.

Ngoài thông tin trên, Công ty không có các khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

**2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

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 đã hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng cổ phần cho nhà đầu tư trúng giá chào bán cạnh tranh, kết quả giao dịch chuyển nhượng có lãi và 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 Công ty 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.

**3a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt**

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Trong năm, Công ty cũng không phát sinh giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Thu nhập thực nhận của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành

|                   | Tính chất thu nhập | Năm 2025      | Năm 2024      |
|-------------------|--------------------|---------------|---------------|
| Hội đồng quản trị | Thù lao            | 372.000.000   | 407.400.000   |
| Ban điều hành     | Lương và thưởng    | 4.006.577.135 | 5.557.463.252 |
| Ban Kiểm soát     | Thù lao            | 120.000.000   | 120.000.000   |
| Cộng              |                    | 4.498.577.135 | 6.084.863.252 |

Thu nhập thực nhận của các thành viên quản lý chủ chốt  
Chức vụ

|                                            |                                                                                                                               | Năm 2025             | Năm 2024             |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>                   |                                                                                                                               | <b>372.000.000</b>   | <b>407.400.000</b>   |
| Ông Vũ Đình Quân                           | Chủ tịch kiêm thành viên HĐQT<br>(bổ nhiệm từ ngày 11/04/2025)                                                                | 60.666.667           | -                    |
| Bà Nguyễn Việt Hòa                         | Chủ tịch HĐQT<br>(miễn nhiệm từ ngày 01/01/2025)<br>Thành viên                                                                | 72.000.000           | 84.000.000           |
| Ông Phạm Hoàng Liêm                        | Chủ tịch kiêm thành viên HĐQT<br>(từ ngày 01/01/2025 đến ngày<br>11/04/2025)<br>Thành viên<br>(miễn nhiệm từ ngày 11/04/2025) | 23.333.333           | 36.600.000           |
| Bà Bùi Thị Thu Thủy                        | Thành viên                                                                                                                    | 72.000.000           | 36.600.000           |
| Bà Trương Nguyễn Thiên Kim                 | Thành viên                                                                                                                    | 72.000.000           | 72.000.000           |
| Bà Nguyễn Thị Tường Nga                    | Thành viên độc lập                                                                                                            | 72.000.000           | 36.600.000           |
| Ông Trần Hữu Hoàng Vũ                      | Thành viên<br>(miễn nhiệm từ ngày 28/06/2024)                                                                                 | -                    | 35.400.000           |
| Bà Nguyễn Thị Hương Giang                  | Thành viên<br>(miễn nhiệm từ ngày 28/06/2024)                                                                                 | -                    | 35.400.000           |
| Bà Nguyễn Thị Mai Trâm                     | Thành viên<br>(miễn nhiệm từ ngày 28/06/2024)                                                                                 | -                    | 35.400.000           |
| Ông Lê Ngọc Khánh                          | Thành viên độc lập<br>(miễn nhiệm từ ngày 28/06/2024)                                                                         | -                    | 35.400.000           |
| <b>BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG</b> |                                                                                                                               | <b>4.006.577.135</b> | <b>5.557.463.252</b> |
| Bà Nguyễn Việt Hòa                         | Tổng Giám đốc<br>(bổ nhiệm từ ngày 01/01/2025)                                                                                | 1.348.593.010        | -                    |
| Ông Trần Hữu Hoàng Vũ                      | Tổng Giám đốc<br>(miễn nhiệm từ ngày 01/01/2025)                                                                              | -                    | 2.723.333.457        |
| Bà Nguyễn Ngọc Hạnh                        | Phó Tổng Giám đốc<br>(bổ nhiệm từ ngày 02/01/2025)                                                                            | 576.913.043          | -                    |
| Bà Nguyễn Thị Mai Trâm                     | Phó Tổng Giám đốc                                                                                                             | 1.221.065.754        | 1.510.200.463        |
| Ông Nguyễn Thanh Nhựt                      | Kế toán trưởng                                                                                                                | 860.005.328          | 1.323.929.332        |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

| + Danh sách các bên liên quan khác      | Mối quan hệ                              |
|-----------------------------------------|------------------------------------------|
| Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny           | Công ty con                              |
| Công ty TNHH Bến Thành - Hiếu Uyên      | Công ty con                              |
| Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng           | Công ty liên kết                         |
| Công ty CP Du lịch Bến Thành - Non Nước | Đầu tư vốn                               |
| Công ty CP Bến Thành - Mũi Né           | Đầu tư vốn                               |
| Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành | Đầu tư vốn                               |
| Công ty CP Café Katinat                 | Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty CP Phê La                       | Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt |
| Tổng Công ty Bến Thành - TNHH MTV       | Công ty góp vốn                          |

3b.1. Giao dịch với các bên liên quan khác

Các giao dịch phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

| Các bên liên quan                       | Tính chất giao dịch                 | Năm 2025       | Năm 2024       |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny           | Doanh thu dịch vụ cho thuê          | 1.892.901.366  | 1.849.088.072  |
|                                         | Lợi nhuận được chia                 | 6.500.000.000  | 1.500.000.000  |
|                                         | Hoàn trả tiền đặt cọc thuê mặt bằng | 527.472.528    | 527.472.528    |
| Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng           | Thu tiền hỗ trợ vốn                 | 1.185.000.000  | 1.223.000.000  |
|                                         | Lãi hỗ trợ vốn phát sinh            | 149.676.823    | 209.216.217    |
|                                         | Thu lãi hỗ trợ vốn                  | 149.676.823    | 230.527.230    |
| Công ty CP Du Lịch Bến Thành - Non Nước | Thu tiền hỗ trợ vốn                 | 1.018.100.000  | -              |
|                                         | Lãi hỗ trợ vốn phát sinh            | 783.825.429    | 867.755.916    |
|                                         | Thu lãi hỗ trợ vốn                  | 867.755.916    | 1.097.734.945  |
| Công ty CP Café Katinat                 | Doanh thu dịch vụ cho thuê          | 327.272.724    | 327.272.724    |
| Công ty CP Phê La                       | Doanh thu dịch vụ cho thuê          | 6.005.454.546  | 5.600.000.002  |
| Tổng Công ty Bến Thành - TNHH MTV       | Doanh thu bán hàng hóa              | 119.516.481    | 135.408.334    |
|                                         | Chia cổ tức                         | 16.764.471.000 | 18.720.325.950 |

3b.2. Công nợ các bên liên quan khác

| + Phải thu về cho vay                   | 31/12/2025            | 01/01/2025            |
|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng           | 1.774.000.000         | 2.959.000.000         |
| Công ty CP Du Lịch Bến Thành - Non Nước | 9.162.900.000         | 10.181.000.000        |
| <b>Cộng</b>                             | <b>10.936.900.000</b> | <b>13.140.000.000</b> |
| + Phải thu khác ngắn hạn                | 31/12/2025            | 01/01/2025            |
| Công ty CP Du Lịch Bến Thành - Non Nước | 783.825.429           | 867.755.916           |
| <b>Cộng</b>                             | <b>783.825.429</b>    | <b>867.755.916</b>    |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3b.2. Công nợ các bên liên quan khác (tiếp theo)

| + Phải trả khác dài hạn       | 31/12/2025    | 01/01/2025    |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny | 5.630.439.552 | 6.157.912.080 |
| Công ty CP Café Katinat       | 90.000.000    | 90.000.000    |
| Công ty CP Phê La             | 2.400.000.000 | 2.400.000.000 |
| Cộng                          | 8.120.439.552 | 8.647.912.080 |

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

4.1 Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh

a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho năm 2025

Kết quả kinh doanh năm 2025, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Bộ phận bán hàng hóa thương mại và bộ phận dịch vụ cho thuê bất động sản. Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận.

| Bộ phận                               | Doanh thu thuần | Giá vốn        | Lãi gộp         |
|---------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Bộ phận bán hàng hóa thương mại       | 108.081.971.410 | 67.877.494.488 | 40.204.476.922  |
| Bộ phận dịch vụ cho thuê bất động sản | 99.833.321.323  | 10.949.825.971 | 88.883.495.352  |
| Cộng                                  | 207.915.292.733 | 78.827.320.459 | 129.087.972.274 |

b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho năm 2024

Kết quả kinh doanh năm 2024, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Bộ phận bán hàng hóa thương mại và bộ phận dịch vụ cho thuê bất động sản. Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận.

| Bộ phận                               | Doanh thu thuần | Giá vốn        | Lãi gộp         |
|---------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Bộ phận bán hàng hóa thương mại       | 107.054.650.028 | 68.672.455.634 | 38.382.194.394  |
| Bộ phận dịch vụ cho thuê bất động sản | 93.858.957.672  | 11.312.570.008 | 82.546.387.664  |
| Cộng                                  | 200.913.607.700 | 79.985.025.642 | 120.928.582.058 |

4.2 Báo cáo bộ phận thứ yếu: theo khu vực địa lý

Công ty có các chi nhánh và cửa hàng hạch toán phụ thuộc, hoạt động kinh doanh trên cùng địa bàn là Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý trong thuyết minh báo cáo tài chính.

5. Thay đổi chính sách kế toán

5.1 Tên chính sách kế toán: Thay đổi phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2025, Công ty đã thực hiện thay đổi phương pháp tính giá trị hàng tồn kho từ giá nhập trước xuất trước sang giá bình quân gia quyền căn cứ theo hướng dẫn tại Thông tư 200/2014/TT-BTC.

5.2 Bản chất của sự thay đổi chính sách kế toán

Ban Tổng Giám đốc đánh giá việc thay đổi phương pháp tính giá trị hàng tồn kho này phù hợp với tình hình thực tế hoạt động của Công ty.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5.3 Ảnh hưởng của việc thay đổi chính sách kế toán đến các năm trong tương lai**

Ước tính việc thay đổi phương pháp tính giá trị hàng tồn kho theo giá bình quân gia quyền có chênh lệch không trọng yếu so với theo giá nhập trước xuất trước.

**6. Thông tin về hoạt động liên tục:** Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

NGƯỜI LẬP BIỂU



Phạm Thị Kim Khoa

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thanh Nhựt

Tp. HCM, ngày 04 tháng 03 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Việt Hòa

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ BẾN THÀNH

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09 - DN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.2. Các khoản đầu tư tài chính**

**a. Đầu tư tài chính 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        |
| 113.700.000.000        | 113.700.000.000        | 36.000.000.000        | 36.000.000.000        |
| <b>113.700.000.000</b> | <b>113.700.000.000</b> | <b>36.000.000.000</b> | <b>36.000.000.000</b> |

(\*) Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn tại cuối năm là các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 4 - 6 tháng tại các ngân hàng TMCP, với lãi suất dao động từ 4,75% - 6%/năm.

**b. Đầu tư tài chính dài hạn**

| 31/12/2025      |                  | 01/01/2025                          |                 |                  |
|-----------------|------------------|-------------------------------------|-----------------|------------------|
| Giá gốc         | Dự phòng         | % vốn chủ sở hữu/% quyền biểu quyết | Giá gốc         | Dự phòng         |
| 24.400.000.000  | -                |                                     | 24.400.000.000  | -                |
| 24.400.000.000  | -                | 100%                                | 24.400.000.000  | -                |
| 61.000.000.000  | (43.326.125.668) |                                     | 61.000.000.000  | (40.467.008.130) |
| 61.000.000.000  | (43.326.125.668) | 46,2%                               | 61.000.000.000  | (40.467.008.130) |
| 74.597.900.000  | (31.952.465.884) |                                     | 74.597.900.000  | (31.312.708.431) |
| 51.627.500.000  | (25.800.061.257) | 17,3%                               | 51.627.500.000  | (24.889.608.404) |
| 19.570.400.000  | (5.100.223.564)  | 10,5%                               | 19.570.400.000  | (5.525.200.865)  |
| 3.400.000.000   | (1.052.181.063)  | 4,4%                                | 3.400.000.000   | (897.899.162)    |
| 159.997.900.000 | (75.278.591.552) |                                     | 159.997.900.000 | (71.779.716.561) |



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)****Thuyết minh cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn****- Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên kết và công ty đầu tư dài hạn khác trong năm:**

- + Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny: Thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4102027460 ngày 13/01/2005 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM. Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty CP TM - DV Bến Thành đang là chủ sở hữu công ty này. Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ thực hiện trong năm 2025 là 60,63 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế là 7,80 tỷ đồng, tăng so với năm trước. Trong năm 2025, công ty này có doanh thu hoạt động kinh doanh bình thường và có lãi. Giao dịch chủ yếu trong năm của Công ty với Công ty Bến Thành Sun Ny là doanh thu cho thuê tài sản gắn liền với đất và nhận lợi nhuận được chia.
- + Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng: 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 31/12/2025, 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 năm 2025, công ty này có doanh thu hoạt động kinh doanh và lỗ lũy kế dẫn đến suy giảm giá trị đầu tư vào công ty này. Giao dịch chủ yếu trong năm 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.
- + Công ty CP Du lịch Bến 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 và lỗ lũy kế dẫn đến suy giảm giá trị đầu tư vào công ty này. Giao dịch chủ yếu trong năm 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. Đến thời điểm lập báo cáo, Công ty đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng toàn bộ cổ phần Công ty sở hữu tại Bến Thành - Non Nước, kết quả giao dịch chuyển nhượng có lãi và được ghi nhận trong báo cáo tài chính Quý 1/2026.
- + Công ty CP Bến Thành - Mũi Né: 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, tuy nhiên vẫn còn lỗ lũy kế dẫn đến suy giảm giá trị đầu tư vào công ty này. Trong năm không phát sinh giao dịch liên quan.
- + 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 năm 2025, công ty này vẫn đang trong quá trình đầu tư xây dựng, khoản lỗ lũy kế dẫn đến suy giảm giá trị đầu tư vào công ty này. Trong năm 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, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các đơn vị chưa có lợi ích công chúng nêu trên 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.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu

| Nợ xấu                                  | 31/12/2025     |                        | 01/01/2025        |                |                        |                   |
|-----------------------------------------|----------------|------------------------|-------------------|----------------|------------------------|-------------------|
|                                         | Giá gốc        | Giá trị có thể thu hồi | Thời gian quá hạn | Giá gốc        | Giá trị có thể thu hồi | Thời gian quá hạn |
| Các bên liên quan                       |                |                        |                   |                |                        |                   |
| Phải thu về cho vay                     | 10.936.900.000 | 2.748.870.000          |                   | 13.140.000.000 | 5.090.500.000          |                   |
| Công ty CP Đầu tư Thịnh Vương           | 1.774.000.000  | -                      | Trên 3 năm        | 2.959.000.000  | -                      | Trên 3 năm        |
| Công ty CP Du lịch Bến Thành - Non Nước | 9.162.900.000  | 2.748.870.000          | 3 năm             | 10.181.000.000 | 5.090.500.000          | 2 năm             |
| Các tổ chức và cá nhân khác             |                |                        |                   |                |                        |                   |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng        | 1.028.225.806  | 514.112.903            |                   | 1.028.225.806  | 1.028.225.806          |                   |
| Công ty TNHH MTV XNK SX Nhật Minh       | 1.028.225.806  | 514.112.903            | Trên 1 năm        | 1.028.225.806  | 1.028.225.806          |                   |
| Tổng cộng                               | 11.965.125.806 | 3.262.982.903          |                   | 14.168.225.806 | 6.118.725.806          |                   |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.10. Tài sản cố định hữu hình

| Khoản mục                     | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị dụng cụ quản lý | Tổng cộng       |
|-------------------------------|------------------------|------------------|---------------------|--------------------------|-----------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                        |                  |                     |                          |                 |
| Số dư đầu năm                 | 208.736.702.727        | 25.605.389.386   | 2.973.540.078       | 1.359.305.883            | 238.674.938.074 |
| Mua trong năm                 | -                      | 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 năm                | 208.736.702.727        | 25.651.230.044   | 2.440.830.819       | 1.470.572.718            | 238.299.336.308 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                        |                  |                     |                          |                 |
| Số dư đầu năm                 | 81.624.325.859         | 24.860.997.306   | 2.373.257.388       | 989.754.223              | 109.848.334.776 |
| Khấu hao trong năm            | 6.064.125.180          | 130.334.245      | 287.015.110         | 145.053.817              | 6.626.528.352   |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                      | (36.341.160)     | (326.547.748)       | -                        | (362.888.908)   |
| Số dư cuối năm                | 87.688.451.039         | 24.954.990.391   | 2.333.724.750       | 1.134.808.040            | 116.111.974.220 |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                        |                  |                     |                          |                 |
| Số dư đầu năm                 | 127.112.376.868        | 744.392.080      | 600.282.690         | 369.551.660              | 128.826.603.298 |
| Số dư cuối năm                | 121.048.251.688        | 696.239.653      | 107.106.069         | 335.764.678              | 122.187.362.088 |

- \* 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 năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 32.169.846.423 VND.
- \* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm 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

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.17 .Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

| Khoản mục                 | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Chênh lệch tỷ giá | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng             |
|---------------------------|------------------------|----------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------------------|------------------|
| Số dư tại ngày 01/01/2024 | 135.000.000.000        | 86.632.090.000       | -                 | 62.134.819.149        | 84.285.328.737                    | 368.052.237.886  |
| Lợi nhuận                 | -                      | -                    | -                 | -                     | 40.744.495.070                    | 40.744.495.070   |
| Tăng khác                 | -                      | -                    | 5.052.187         | -                     | -                                 | 5.052.187        |
| Chia cổ tức năm 2023      | -                      | -                    | -                 | -                     | (45.225.000.000)                  | (45.225.000.000) |
| Giảm khác                 | -                      | -                    | (5.052.187)       | -                     | -                                 | (5.052.187)      |
| Số dư tại ngày 31/12/2024 | 135.000.000.000        | 86.632.090.000       | -                 | 62.134.819.149        | 79.804.823.807                    | 363.571.732.956  |
| Số dư tại ngày 01/01/2025 | 135.000.000.000        | 86.632.090.000       | -                 | 62.134.819.149        | 79.804.823.807                    | 363.571.732.956  |
| Lợi nhuận                 | -                      | -                    | -                 | -                     | 65.095.983.634                    | 65.095.983.634   |
| Tăng khác                 | -                      | -                    | 2.840.249         | -                     | -                                 | 2.840.249        |
| Chia cổ tức năm 2024      | -                      | -                    | -                 | -                     | (40.500.000.000)                  | (40.500.000.000) |
| Giảm khác                 | -                      | -                    | (2.840.249)       | -                     | -                                 | (2.840.249)      |
| Số dư tại ngày 31/12/2025 | 135.000.000.000        | 86.632.090.000       | -                 | 62.134.819.149        | 104.400.807.441                   | 388.167.716.590  |



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. 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 Công ty.

|                                             | Giá trị ghi sổ         |                        |                        | Giá trị hợp lý         |                        |
|---------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                             | 31/12/2025             | 31/12/2024             |                        | 31/12/2025             | 31/12/2024             |
|                                             | Giá trị                | Dự phòng               | Giá trị                | Dự phòng               |                        |
| <b>Tài sản tài chính</b>                    |                        |                        |                        |                        |                        |
| - Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 113.700.000.000        | -                      | 36.000.000.000         | -                      | 113.700.000.000        |
| - Phải thu khách hàng                       | 1.962.499.084          | (514.112.903)          | 1.533.715.035          | -                      | 1.448.386.181          |
| - Phải thu về cho vay                       | 10.936.900.000         | (8.188.030.000)        | 13.140.000.000         | (8.049.500.000)        | 5.090.500.000          |
| - Phải thu khác                             | 2.221.961.317          | -                      | 1.610.066.911          | -                      | 1.610.066.911          |
| - Tiền và các khoản tương đương tiền        | 32.075.460.663         | -                      | 68.697.906.842         | -                      | 68.697.906.842         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b>160.896.821.064</b> | <b>(8.702.142.903)</b> | <b>120.981.688.788</b> | <b>(8.049.500.000)</b> | <b>112.932.188.788</b> |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>                |                        |                        |                        |                        |                        |
| - Phải trả người bán                        | 19.348.790.932         | -                      | 17.709.897.601         | -                      | 17.709.897.601         |
| - Phải trả khác                             | 66.980.623.052         | -                      | 68.077.675.080         | -                      | 68.077.675.080         |
| - Chi phí phải trả                          | 328.060.246            | -                      | 188.331.004            | -                      | 188.331.004            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b>86.657.474.230</b>  | <b>-</b>               | <b>85.975.903.685</b>  | <b>-</b>               | <b>85.975.903.685</b>  |



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

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



# MỤC LỤC

----- oOo -----

|                                                  | Trang   |
|--------------------------------------------------|---------|
| 1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC                 | 01 - 03 |
| 2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP                     | 04 - 05 |
| 3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT                 | 06 - 09 |
| 4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT | 10      |
| 5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT           | 11 - 12 |
| 6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT    | 13 - 45 |



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

1. Thông tin chung về Công ty

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 kinh doanh, 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 địa chỉ Công ty.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh

Mua bán hàng lưu niệm, tranh sơn mài, hàng mây tre lá, sản phẩm thêu 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 ngắn ngày (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; Bán buôn kim loại thành phẩm và bán thành phẩm sử dụng trong xây dựng hàng và sản xuất; 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 nhà để ở; Tu sửa và cải tạo các khu nhà ở đã tồn tại; Xây dựng nhà không để ở; Lắp ráp và ghép các cấu kiện xây dựng đúc sẵn tại hiện trường xây dựng; 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 rơ moóc, sơ mi rơ moóc, xe cầu, xe nâng; Mua bán điện thoại bàn, điện thoại di động, linh kiện điện thoại; Tư vấn đầu tư, tư vấn đấu 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-ngư 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).

Tên tiếng Anh: BEN THANH TRADING & SERVICE JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: BEN THANH TSC.

Mã chứng khoán: BTT - Niêm yết và giao dịch tại HOSE Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh.

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

Công ty con: Công ty hiện có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp và một (01) công ty con sở hữu gián tiếp, tỷ lệ quyền sở hữu và biểu quyết ở các công ty con như sau:

Tỷ lệ quyền sở hữu và biểu quyết của  
Công ty Cổ phần TM - DV Bến Thành

Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny  
Công ty TNHH Bến Thành - Hiếu Uyên

100%  
75%

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Tập đoàn được trình bày trong các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất gồm có:

Hội đồng Quản trị

|     |                         |                                                                                                         |
|-----|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ông | Vũ Đình Quân            | Chủ tịch kiêm thành viên HĐQT<br>(bổ nhiệm từ ngày 11/04/2025)                                          |
| Bà  | Nguyễn Việt Hòa         | Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm từ ngày 01/01/2025)<br>Thành viên                                             |
| Ông | Phạm Hoàng Liêm         | Chủ tịch HĐQT<br>(từ ngày 01/01/2025 đến ngày 11/04/2025)<br>Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 11/04/2025) |
| Bà  | Bùi Thị Thu Thủy        | Thành viên                                                                                              |
| Bà  | Trương Nguyễn Thiên Kim | Thành viên                                                                                              |
| Bà  | Nguyễn Thị Tường Nga    | Thành viên độc lập                                                                                      |

Ban Kiểm soát

|     |                  |            |
|-----|------------------|------------|
| Bà  | Hoàng Thanh Hải  | Trưởng ban |
| Ông | Nguyễn Hoàng Anh | Thành viên |
| Bà  | Lê Bân Bân       | Thành viên |

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

|     |                     |                                                 |
|-----|---------------------|-------------------------------------------------|
| Bà  | Nguyễn Việt Hòa     | Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 01/01/2025)     |
| Ông | Trần Hữu Hoàng Vũ   | Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 01/01/2025)   |
| Bà  | Nguyễn Ngọc Hạnh    | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 02/01/2025) |
| Bà  | Nguyễn Thị Mai Trâm | Phó Tổng Giám đốc                               |
| Ông | Nguyễn Thanh Nhựt   | Kế toán trưởng                                  |

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất là:

|     |                   |                                               |
|-----|-------------------|-----------------------------------------------|
| Bà  | Nguyễn Việt Hòa   | Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 01/01/2025)   |
| Ông | Trần Hữu Hoàng Vũ | Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 01/01/2025) |

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC ("MOORE AISC") được bổ nhiệm là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tập đoàn.

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

### 5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty và các công ty con sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

### 6. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Tp. HCM, ngày 04 tháng 03 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Việt Hòa

Tổng Giám đốc



Số: A0625212-HN/MOORE AISC-DN2

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****KÍNH GỬI: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ BẾN THÀNH**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của **Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành** (gọi tắt "Công ty") và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 04 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của **Công ty Cổ phần Thương Mại - Dịch Vụ Bến Thành và các công ty con** tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Tp. HCM, ngày 04 tháng 03 năm 2026

**Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC**



**Phạm Văn Vinh**

**Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 0112-2023-005-1

**Ngô Thị Hằng Thúy**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 5951-2023-005-1

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>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                          | <b>100</b> |             | <b>204.941.667.149</b> | <b>171.543.931.538</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>35.073.176.979</b>  | <b>73.533.142.843</b>  |
| 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         |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>      | <b>120</b> |             | <b>141.500.000.000</b> | <b>37.100.000.000</b>  |
| 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         |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             | <b>130</b> |             | <b>7.993.820.523</b>   | <b>8.870.010.260</b>   |
| 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        | 2.828.708.342          | 1.881.732.909          |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | 137        | V.3,5       | (8.702.142.903)        | (8.049.500.000)        |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139        |             | -                      | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b> | <b>V.8</b>  | <b>17.075.930.181</b>  | <b>48.762.233.800</b>  |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        |             | 17.075.930.181         | 48.762.233.800         |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149        |             | -                      | -                      |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>3.298.739.466</b>   | <b>3.278.544.635</b>   |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        | V.12a       | 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        |             | -                      | -                      |
| 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>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b> |             | <b>322.025.468.023</b> | <b>334.032.659.128</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |             | <b>115.000.000</b>     | <b>115.000.000</b>     |
| 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        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b> |             | <b>239.949.174.643</b> | <b>247.252.910.645</b> |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | V.10        | 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.11        | 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)          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b> |             | -                      | -                      |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b> | <b>V.9</b>  | <b>1.170.771.819</b>   | <b>901.131.819</b>     |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        |             | -                      | -                      |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        |             | 1.170.771.819          | 901.131.819            |
| <b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>    | <b>250</b> |             | <b>60.781.429.661</b>  | <b>64.280.304.652</b>  |
| 1. Đầu tư vào công ty con                       | 251        |             | -                      | -                      |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252        | V.2b1       | 18.135.995.545         | 20.995.113.083         |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253        | V.2b2       | 74.597.900.000         | 74.597.900.000         |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254        | V.2b2       | (31.952.465.884)       | (31.312.708.431)       |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 255        |             | -                      | -                      |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b> |             | <b>20.009.091.900</b>  | <b>21.483.312.012</b>  |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | V.12b       | 20.009.091.900         | 21.483.312.012         |
| 2. Tài sản thuế 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        |             | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b> |             | <b>526.967.135.172</b> | <b>505.576.590.666</b> |

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   |             | 111.079.125.101 | 115.980.304.755 |
| I. Nợ ngắn hạn                                      | 310   |             | 40.180.643.266  | 43.397.432.785  |
| 1. Phải trả cho người bán ngắn hạn                  | 311   | V.13        | 19.348.790.932  | 17.709.897.601  |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312   | V.14        | -               | 8.111.620.000   |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313   | V.15        | 9.425.879.543   | 7.033.843.078   |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314   |             | 8.100.928.483   | 8.366.391.286   |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315   | V.16a       | 1.695.488.866   | 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.17        | 90.000.000      | 85.000.000      |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                           | 319   | V.18a       | 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.16b       | 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.18b       | 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.19        | -               | 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   |             | 415.888.010.071 | 389.596.285.911 |
| I. Vốn chủ sở hữu                               | 410   | V.20        | 415.888.010.071 | 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   |             | 127.049.886.485 | 100.898.698.453 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a  |             | 60.398.698.453  | 54.039.584.253  |
| - LNST chưa phân phối năm nay                   | 421b  |             | 66.651.188.032  | 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   |             | 526.967.135.172 | 505.576.590.666 |

Tp. HCM, ngày 04 tháng 03 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

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| Chỉ tiêu                                                                              | Mã số | Thuyết minh | Năm 2025        | Năm 2024        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                             | 01    | VI.1        | 268.743.904.331 | 276.517.719.628 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                                       | 02    | VI.2        | 37.712.964      | -               |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ                                    | 10    | VI.3        | 268.706.191.367 | 276.517.719.628 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                                   | 11    | VI.4        | 128.874.973.269 | 144.930.823.865 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ<br>(20 = 10 - 11)                    | 20    |             | 139.831.218.098 | 131.586.895.763 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                                      | 21    | VI.5        | 7.430.782.009   | 5.259.832.449   |
| 7. Chi phí tài chính                                                                  | 22    | VI.6        | 918.322.077     | 2.847.725.182   |
| Trong đó: Chi phí lãi vay                                                             | 23    |             | -               | -               |
| 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết                                | 24    |             | (2.859.117.538) | (3.086.326.995) |
| 9. Chi phí bán hàng                                                                   | 25    | VI.7a       | 41.470.681.302  | 40.440.401.569  |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                                      | 26    | VI.7b       | 18.703.432.657  | 31.190.411.281  |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh<br>(30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)) | 30    |             | 83.310.446.533  | 59.281.863.185  |
| 12. Thu nhập khác                                                                     | 31    | VI.8        | 389.946.590     | 327.131.990     |
| 13. Chi phí khác                                                                      | 32    | VI.9        | 13.094.368      | 359.983.279     |
| 14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)                                                     | 40    |             | 376.852.222     | (32.851.289)    |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế<br>(50 = 30 + 40)                               | 50    |             | 83.687.298.755  | 59.249.011.896  |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                                       | 51    | VI.11       | 16.937.167.609  | 12.342.042.811  |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                                        | 52    | VI.12       | (41.593.014)    | (71.782.328)    |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp<br>(60 = 50 - 51 - 52)                   | 60    |             | 66.791.724.160  | 46.978.751.413  |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ                                                 | 61    |             | 66.651.188.032  | 46.859.114.200  |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát                                    | 62    |             | 140.536.128     | 119.637.213     |
| 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                                          | 70    | VI.13       | 4.937           | 3.471           |
| 22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                                                        | 71    | VI.14       | 4.937           | 3.471           |

Tp. HCM, ngày 04 tháng 03 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

Phạm Thị Kim Khoa

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thanh Nhựt

TỔNG GIÁM ĐỐC



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 | Năm 2025          | Năm 2024         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-------------------|------------------|
| <strong>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</strong>                                 |       |             |                   |                  |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                     | 01    |             | 83.687.298.755    | 59.249.011.896   |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                                 |       |             |                   |                  |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                           | 02    | V.10,11     | 7.291.023.144     | 7.210.367.280    |
| - Các khoản dự phòng                                                                        | 03    | VI.6,7      | 1.292.400.356     | 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    |             | (4.630.819.417)   | (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    |             | 87.637.062.589    | 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    |             | (7.619.575.577)   | (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    | V.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    |             | 97.636.753.706    | 41.135.832.191   |
| <strong>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</strong>                                    |       |             |                   |                  |
| 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    |             | 268.181.819       | 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    |             | (95.634.605.178)  | 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 | Năm 2025         | Năm 2024         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|------------------|------------------|
| 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 năm                                                            | 50    |             | (38.462.806.113) | 32.630.115.355   |
| (50 = 20+ 30 + 40)                                                                         |       |             |                  |                  |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm                                                           | 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 năm                                                          | 70    | V.1         | 35.073.176.979   | 73.533.142.843   |
| (70 = 50+60+61)                                                                            |       |             |                  |                  |

Tp. HCM, ngày 04 tháng 03 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 kinh doanh, 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 địa chỉ Công ty.

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: BTT - Niêm yết và giao dịch tại HOSE Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh.

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

2. Lĩnh vực kinh doanh:

Thương mại và dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Mua bán hàng lưu niệm, tranh sơn mài, hàng mây tre lá, sản phẩm thêu 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, thê 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 ngắn ngày (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; Bán buôn kim loại thành phẩm và bán thành phẩm sử dụng trong xây dựng hàng và sản xuất; Mua bán nước giải khát; Mua bán rượu; Mua bán hàng may mặc, đồ da và giả da; Mua bán tiểu vũ 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 nhà ở; Tu sửa và cải tạo các khu nhà ở đã tồn tại; Xây dựng nhà không ở; Lắp ráp và ghép các cấu kiện xây dựng đúc sẵn tại hiện trường xây dựng; 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 rơ moóc, sơ mi rơ moóc, xe cẩu, xe nâng; Mua bán điện thoại bàn, điện thoại di động, linh kiện điện thoại; Tư vấn đầu tư, tư vấn đấu 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-ngư 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).

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. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất

Không có.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2025: 124 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 142 nhân viên)

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

7. Cấu trúc Tập đoàn

7.1. Tổng số các Công ty con:

- Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 02 công ty con.
- Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: không có.

7.2. 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 con và địa chỉ trụ sở chính                                                | Hoạt động chính                                                                                        | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|------------------------|
| Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny<br>Địa chỉ: 2-4 Lưu Văn Lang, phường Bến Thành, TP. HCM. | - Kinh doanh bất động sản;<br>- 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 con và địa chỉ trụ sở chính                                                     | Hoạt động chính                              | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------|---------------|------------------------|
| Công ty TNHH Bến Thành - Hiếu Uyên<br>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%                    |

7.3. 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 liên kết và địa chỉ trụ sở chính                                     | Hoạt động chính       | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|---------------|------------------------|
| Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng<br>Địa chỉ: Số 9 Lê Lợi, phường Vũng Tàu, TP. HCM. | Cho thuê bất động sản | 46,2%         | 46,2%         | 46,2%                  |

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất 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

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.

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất là phần không thể tách rời của báo cáo 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

**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 theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 Tập đoàn.

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 hợp nhất 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 năm tài chính 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 chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

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.



**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. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)**

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 qui 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 năm 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 năm tài chính 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, Tập đoàn 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 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.

**4. 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.

**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 kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

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.

**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.

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất là phần không thể tách rời của báo cáo 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

**5. 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.

**6. 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.

**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:** Theo giá bình quân gia quyền.

**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.

**7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)****7.1 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 năm.



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

7.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình (tiếp theo)

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.

7.2 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.

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.

7.3 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.

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất là phần không thể tách rời của báo cáo 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

**8. 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) 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.

**9. 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.

**10. 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 đất Lô C7-2, đường D7, KCN Lê Minh Xuân 3 được phân bổ theo thời gian thuê.

**11. 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.

**12. 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 và lãi trả chậm, chi phí thưởng nhân viên, chi phí kiểm toán, điện và các chi phí phải trả khác.



**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

**13. 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.

**14. 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 chi 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.

**15. 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 hoá, 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 hoá (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 phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm 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

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ (tiếp theo)**

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.

**16. 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.

**17. 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, 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.

**18. 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 kỳ làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Tập đoàn trong kỳ kế toán 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.

**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

**18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)**

**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 kỳ kế toán 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 kỳ 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 kỳ kế toán. 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%.

**19. 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.

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.

**20. 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.



**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 tài chính (tiếp theo)**

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.

**21. Các bên liên quan**

(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;

(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.

**22. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận**

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.



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. 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 Việt Nam đồng                      | 17.097.367.849 | 52.815.348.827 |
| + Tiền ngoại tệ (*)                       | 106.089.130    | 103.588.045    |
| 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 |

(\*) Số dư gốc nguyên tệ tại ngày 31/12/2025 là 4.088,65 USD.

(\*\*) Khoản tương đương tiền cuối năm là các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng tại các ngân hàng TMCP với lãi suất 4,7% - 4,75%/năm.

2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 40 - 41).

| 3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn            | 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 TNHH MTV XNK SX Nhật Minh            | 1.028.225.806 | (514.112.903) | 1.028.225.806 | -        |
| - Công ty TNHH Đầu tư Thăng Long Central       | 620.461.789   | -             | -             | -        |
| - Công ty CP Đầu tư và Phát triển GIC Việt Nam | -             | -             | 287.277.419   | -        |
| - Khách hàng khác                              | 313.811.489   | -             | 218.211.810   | -        |
| Cộng                                           | 1.962.499.084 | (514.112.903) | 1.533.715.035 | -        |

| 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn                       | 31/12/2025  |          | 01/01/2025  |          |
|-----------------------------------------------------------|-------------|----------|-------------|----------|
|                                                           | Giá trị     | Dự phòng | Giá trị     | Dự phòng |
| Nhà cung cấp trong nước                                   | 967.856.000 | -        | 364.062.316 | -        |
| - Công ty Luật TNHH Hoa Sen                               | 150.000.000 | -        | 150.000.000 | -        |
| - Công ty CP 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 | -        |

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất là phần không thể tách rời của báo cáo 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

| 5. Phải thu về cho vay<br>ngắn hạn            | 31/12/2025     |                 | 01/01/2025     |                 |
|-----------------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
|                                               | Giá trị        | Dự phòng        | Giá trị        | Dự phòng        |
| Hỗ trợ vốn cho các bên liên quan              | 10.936.900.000 | (8.188.030.000) | 13.140.000.000 | (8.049.500.000) |
| - Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng (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 (b) | 9.162.900.000  | (6.414.030.000) | 10.181.000.000 | (5.090.500.000) |
| Total                                         | 10.936.900.000 | (8.188.030.000) | 13.140.000.000 | (8.049.500.000) |

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.

| 6. Phải thu khác                                                     | 31/12/2025    |          | 01/01/2025    |          |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|----------|---------------|----------|
|                                                                      | Giá trị       | Dự phòng | Giá trị       | Dự phòng |
| a. Ngắn hạn                                                          | 2.828.708.342 | -        | 1.881.732.909 | -        |
| - Phải thu lãi hỗ trợ vốn các bên liên quan (Xem thuyết minh X.3b.2) | 783.825.429   | -        | 867.755.916   | -        |
| - Lãi dự thu từ các khoản tiền gửi có kỳ hạn                         | 1.450.284.792 | -        | 565.490.410   | -        |
| - Các khoản chi hộ                                                   | 351.402.842   | -        | 294.665.998   | -        |
| - Phải thu khác                                                      | 75.195.279    | -        | 58.820.585    | -        |
| - Tạm ứng                                                            | 160.000.000   | -        | 87.000.000    | -        |
| - Ký cược, ký quỹ                                                    | 8.000.000     | -        | 8.000.000     | -        |
| b. Dài hạn                                                           | 115.000.000   | -        | 115.000.000   | -        |
| Ký cược, ký quỹ                                                      | 115.000.000   | -        | 115.000.000   | -        |
| Cộng                                                                 | 2.943.708.342 | -        | 1.996.732.909 | -        |

7. Nợ xấu (xem trang 42).

| 8. 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 năm: không có.
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: 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

| 9. 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 | -        |

10. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 43).

| 11. Tài sản cố định vô hình | Quyền sử dụng đất | Phần mềm quản lý, máy tính | Tổng cộng       |
|-----------------------------|-------------------|----------------------------|-----------------|
| Nguyên giá                  |                   |                            |                 |
| Số dư đầu năm               | 108.291.343.488   | 469.962.500                | 108.761.305.988 |
| Số dư cuối năm              | 108.291.343.488   | 469.962.500                | 108.761.305.988 |
| Giá trị hao mòn lũy kế      |                   |                            |                 |
| Số dư đầu năm               | -                 | 469.962.500                | 469.962.500     |
| Số dư cuối năm              | -                 | 469.962.500                | 469.962.500     |
| Giá trị còn lại             |                   |                            |                 |
| Số dư đầu năm               | 108.291.343.488   | -                          | 108.291.343.488 |
| Số dư cuối năm              | 108.291.343.488   | -                          | 108.291.343.488 |

\* Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình 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 VND.

\* 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 phường Bến Thành, phường Cầu Ông Lãnh (Quận 1 trước khi sáp nhập) và phường Bình Thạnh (Quận Bình Thạnh trước khi sáp nhập).

| 12. Chi phí trả trước                                  | 31/12/2025     | 01/01/2025     |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| a. Chi phí trả trước 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. Chi phí trả trước 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 |
| Chi phí trả trước khác                                 | 446.588.039    | 411.866.567    |
| Cộng                                                   | 21.723.425.735 | 23.082.369.062 |



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. Chi phí trả trước (tiếp theo) 31/12/2025 01/01/2025

(\*) 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 từ 30/09/2018.

| 13. 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        |

| 14. 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 |

| 15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước | Số phải nộp trong năm |                | Số đã thực nộp trong năm |               |
|-----------------------------------------|-----------------------|----------------|--------------------------|---------------|
| Phải nộp                                | 01/01/2025            |                |                          | 31/12/2025    |
| Thuế giá trị gia tăng                   | 1.010.431.657         | 19.311.162.926 | 18.937.679.904           | 1.383.914.679 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp              | 5.247.239.173         | 16.937.167.609 | 14.212.224.031           | 7.972.182.751 |
| 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 loại thuế và phí khác               | -                     | 13.000.000     | 13.000.000               | -             |
| Cộng                                    | 7.033.843.078         | 41.663.606.014 | 39.271.569.549           | 9.425.879.543 |

| Thuế giá trị gia tăng                                           | Mức thuế suất |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|
| Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ.   |               |
| Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:                        |               |
| - Thuế suất thuế giá trị gia tăng dịch vụ cho thuê bất động sản | 10%           |
| - Thuế suất thuế giá trị gia tăng bán hàng hóa                  | 10%           |

Trong năm 2025, hàng hóa, dịch vụ do Tập đoàn cung cấp được giảm thuế suất GTGT xuống còn 8% theo Nghị quyết 174/2024/QH15 ngày 30/11/2024 được hướng dẫn tại Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 áp dụng từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025 và Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17/06/2025 được hướng dẫn tại Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025 áp dụng từ ngày 01/07/2025 đến 31/12/2026.

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. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước (tiếp theo)

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

Tiền thuê đất

Tập đoàn phải nộp tiền thuê đất cho các khu đất đang sử dụng với mức tiền thuê theo thông báo của nhà nước.

Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

16. Chi phí phải trả

a. Ngắn hạn

Phí sử dụng hạ tầng và lãi trả chậm (\*)

Trích trước chi phí tiền điện

Trích thưởng danh hiệu tập thể

Các khoản trích trước khác

b. Dài hạn

Phí sử dụng hạ tầng và lãi trả chậm (\*)

Cộng

|                                         | 31/12/2025    | 01/01/2025    |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
|                                         | 1.695.488.866 | 1.055.565.912 |
| Phí sử dụng hạ tầng và lãi trả chậm (*) | 819.713.621   | 849.755.481   |
| Trích trước chi phí tiền điện           | 207.484.752   | 74.716.840    |
| Trích thưởng danh hiệu tập thể          | 527.400.000   | -             |
| Các khoản trích trước khác              | 140.890.493   | 131.093.591   |
|                                         | 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                                    | 9.188.787.201 | 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.

17. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

Doanh thu nhận trước cho thuê mặt bằng

Cộng

|                                        | 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 |

18. Phải trả khác

a. Ngắn hạn

Cổ tức, lợi nhuận phải trả

Các khoản phải trả, phải nộp khác

b. Dài hạn

Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn

Trong đó tiền cọc, ký quỹ cho thuê tài sản của các công ty:

- Bên liên quan (Xem thuyết minh IX.3b.2)

- Công ty TNHH Thế Như

- Công ty CP Đầu tư - Quản lý Khách sạn Vision

- Công ty TNHH Đầu tư Thăng Long Central

- Các khách hàng khác

Cộng

|                                                             | 31/12/2025     | 01/01/2025     |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                             | 1.098.953.040  | 614.512.506    |
| 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    |
|                                                             | 63.405.183.500 | 64.228.267.000 |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn                                | 63.405.183.500 | 64.228.267.000 |
| Trong đó tiền cọc, ký quỹ cho thuê tài sản của các công ty: |                |                |
| - Bên liên quan (Xem thuyết minh IX.3b.2)                   | 2.490.000.000  | 2.490.000.000  |
| - Công ty TNHH Thế Như                                      | 30.288.596.000 | 33.344.152.000 |
| - Công ty CP Đầu tư - Quản lý Khách sạn Vision              | 4.500.000.000  | 4.500.000.000  |
| - Công ty TNHH Đầu tư Thăng Long Central                    | 4.500.000.000  | 4.500.000.000  |
| - Các khách hàng khác                                       | 21.626.587.500 | 19.394.115.000 |
| Cộng                                                        | 64.504.136.540 | 64.842.779.506 |

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 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| 19. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả |            |            |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả     | -          | 41.593.014 |
| Cộng                                | -          | 41.593.014 |

20. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 44).

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%          | 135.000.000.000 | 135.000.000.000 |

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

|                        | Năm 2025        | Năm 2024        |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| Vốn góp 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 tức

|                                                | Năm 2025     | Năm 2024 |
|------------------------------------------------|--------------|----------|
| Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán |              |          |
| Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường         | Chưa công bố | 30% (*)  |

(\*) Theo Nghị quyết số 01/NQ-2025 ngày 11/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông đã thông qua phân phối lợi nhuận năm 2024 với tỷ lệ chi trả cổ tức cho các cổ đông là 30%.

|                                                          | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|
| e. Cổ phiếu                                              |            |            |
| Số lượng cổ phiếu được phép 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     |

f. 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 |

\* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

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 tập đoàn.



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

21. 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               | \$ 4.088,65 | 106.089.130   | \$ 4.101,85 | 103.588.045   |
| Cộng              | \$ 4.088,65 | 106.089.130   | \$ 4.101,85 | 103.588.045   |

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

|                                                    | Năm 2025        | Năm 2024        |
|----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          |                 |                 |
| Doanh thu bán hàng hóa                             | 159.706.484.374 | 174.194.257.450 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                         | 109.037.419.957 | 102.323.462.178 |
| Cộng                                               | 268.743.904.331 | 276.517.719.628 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    |                 |                 |
| Giảm trừ doanh thu bán hàng hóa                    | 37.712.964      | -               |
| Cộng                                               | 37.712.964      | -               |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ |                 |                 |
| Doanh thu thuần bán hàng hóa                       | 159.668.771.410 | 174.194.257.450 |
| Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ                   | 109.037.419.957 | 102.323.462.178 |
| Cộng                                               | 268.706.191.367 | 276.517.719.628 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                |                 |                 |
| Giá vốn của hàng hóa đã bán                        | 116.638.494.488 | 132.521.805.634 |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp                    | 12.236.478.781  | 12.409.018.231  |
| Cộng                                               | 128.874.973.269 | 144.930.823.865 |
| 5. Doanh thu hoạt động tài chính                   |                 |                 |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay                         | 7.427.916.647   | 5.254.780.262   |
| Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện                 | 2.484           | -               |
| Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại              | 2.840.249       | 5.052.187       |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác                 | 22.629          | -               |
| Cộng                                               | 7.430.782.009   | 5.259.832.449   |
| 6. Chi phí tài chính                               |                 |                 |
| Dự phòng tổn thất đầu tư                           | 639.757.453     | 2.624.300.332   |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện                  | 3.746           | -               |
| Chi phí tài chính khác                             | 278.560.878     | 223.424.850     |
| Cộng                                               | 918.322.077     | 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

**7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

Năm 2025

Năm 2024

**a. Chi phí bán hàng**

Chi phí nhân viên

34.605.206.418

37.986.031.522

Chi phí vật liệu, bao bì

139.771.100

141.756.000

Chi phí dụng cụ, đồ dùng

116.930.945

360.221.815

Chi phí dịch vụ mua ngoài

5.009.259.798

1.068.160.621

Chi phí bằng tiền khác

1.599.513.041

884.231.611

**Cộng****41.470.681.302****40.440.401.569****b. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí nhân viên

7.537.317.780

8.235.266.681

Chi phí vật liệu, bao bì

45.752.900

73.968.950

Chi phí đồ dùng văn phòng

260.644.951

442.537.692

Chi phí khấu hao TSCĐ

590.029.197

505.562.161

Thuế, phí, lệ phí

27.365.766

3.565.828.354

Dự phòng phải thu khó đòi

652.642.903

4.767.500.000

Chi phí dịch vụ mua ngoài

5.000.915.760

6.465.171.668

Chi phí bằng tiền khác

4.588.763.400

7.134.575.775

**Cộng****18.703.432.657****31.190.411.281****8. Thu nhập khác**

Năm 2025

Năm 2024

Thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ

73.383.945

55  
Y  
V  
CH  
NH  
CH

Tiền phạt thu được

288.520.563

101.820.773

Các khoản khác

28.042.082

225.311.217

**Cộng****389.946.590****327.131.990****9. Chi phí khác**

Năm 2025

Năm 2024

Chi phí nhượng bán, thanh lý TSCĐ

-

60.461.713

Các khoản bị phạt, nộp Ngân sách bổ sung

13.094.367

105.393.382

Các khoản khác

1

194.128.184

**Cộng****13.094.368****359.983.279****10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

Năm 2025

Năm 2024

Chi phí nhân công

42.142.524.198

46.221.298.203

Chi phí khấu hao TSCĐ

7.291.023.144

7.210.367.280

Chi phí dịch vụ mua ngoài

13.352.829.486

10.324.928.097

Chi phí khác bằng tiền

8.971.573.009

15.515.737.501

**Cộng****71.757.949.837****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

|                                                                                                                             | Năm 2025       | Năm 2024       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 11. 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                                            | 16.937.167.609 | 12.194.615.511 |
| 2. Các khoản điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay | -              | 147.427.300    |
| Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                                                                           | 16.937.167.609 | 12.342.042.811 |
| 12. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại                                                                             |                |                |
| Thuế TNDN hoãn lại phải trả phát sinh từ việc loại trừ khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính trong năm)       | (41.593.014)   | (71.782.328)   |
| Cộng                                                                                                                        | (41.593.014)   | (71.782.328)   |
| 13. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                                                                                |                |                |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp                                                                                    | 66.651.188.032 | 46.859.114.200 |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông                                                             | 66.651.188.032 | 46.859.114.200 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm                                                                        | 13.500.000     | 13.500.000     |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                                                                                    | 4.937          | 3.471          |
| 14. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                                                                                              |                |                |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông                                                             | 66.651.188.032 | 46.859.114.200 |
| Lợi nhuận/lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm                        | 66.651.188.032 | 46.859.114.200 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm                                                                        | 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     |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu                                                                                                  | 4.937          | 3.471          |

VII. 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:

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.



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

1.1 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.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các khoản cho vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Tập đoàn đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản tiền gửi và khoản cho vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn như sau:

|          | Tăng/ giảm<br>điểm cơ bản | Ảnh hưởng đến lợi<br>nhuận trước thuế |
|----------|---------------------------|---------------------------------------|
| Năm 2025 |                           |                                       |
| VND      | +100                      | 1.875.100.770                         |
| VND      | -100                      | (1.875.100.770)                       |
| Năm 2024 |                           |                                       |
| VND      | +100                      | 1.237.731.428                         |
| VND      | -100                      | (1.237.731.428)                       |

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

1.2 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.

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.

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.

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất là phần không thể tách rời của báo cáo 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

2. Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

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.

3. 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 các khoản vay ngân hàng 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 khác | 4.313.028.528  | 29.423.262.060 | 30.118.892.912 | 63.855.183.500 |
| Chi phí phải trả                  | 1.957.760.626  | 2.858.268.438  | 3.845.358.137  | 8.661.387.201  |
| Cộng                              | 25.619.580.086 | 32.281.530.498 | 33.964.251.049 | 91.865.361.633 |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024         |                |                |                |                |
| Phải trả người bán                | 17.709.897.601 | -              | -              | 17.709.897.601 |
| Các khoản phải trả, phải nộp 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 nợ đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng sẽ được trả đúng hạn.

4. 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.

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

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Xem bảng trình bày trang 45.

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 phải thu về 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 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.

IX. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT: không có.

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Tập đoàn hiện có 31 mặt bằng có quyết định gia hạn thuê đất và hợp đồng thuê đất còn thời hạn với Nhà nước ở các khu đất tọa lạc tại Phường Sài Gòn, Phường Bến Thành, Phường Cầu Ông Lãnh (Quận 1 trước khi sáp nhập), hình thức nộp tiền thuê đất hàng năm với đơn giá theo quy định; 1 mặt bằng thuê đất dài hạn tại xã Bình Lợi (Huyện Bình Chánh trước khi sáp nhập).

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.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Trong tháng 01/2026, Tập đoàn 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 đã hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng cổ phần cho nhà đầu tư trúng giá chào bán cạnh tranh, kết quả giao dịch chuyển nhượng có lãi và 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.

3a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Tập đoàn không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Trong năm nay và năm trước, Tập đoàn cũng không phát sinh giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.



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

Thu nhập thực nhận của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành

|                   | Tính chất thu nhập | Năm 2025      | Năm 2024      |
|-------------------|--------------------|---------------|---------------|
| Hội đồng quản trị | Thù lao            | 372.000.000   | 407.400.000   |
| Ban điều hành     | Lương và thưởng    | 4.006.577.135 | 5.557.463.252 |
| Ban Kiểm soát     | Thù lao            | 120.000.000   | 120.000.000   |
| Cộng              |                    | 4.498.577.135 | 6.084.863.252 |

Trong đó, chi tiết thu nhập từng thành viên như sau:

|                                     |                                                                                                                               | Năm 2025      | Năm 2024      |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ                   | Chức vụ                                                                                                                       | 372.000.000   | 407.400.000   |
| Ông Vũ Đình Quân                    | Chủ tịch kiêm thành viên HĐQT<br>(bổ nhiệm từ ngày 11/04/2025)                                                                | 60.666.667    | -             |
| Bà Nguyễn Việt Hòa                  | Chủ tịch HĐQT<br>(miễn nhiệm từ ngày 01/01/2025)<br>Thành viên                                                                | 72.000.000    | 84.000.000    |
| Ông Phạm Hoàng Liêm                 | Chủ tịch kiêm thành viên HĐQT<br>(từ ngày 01/01/2025 đến ngày<br>11/04/2025)<br>Thành viên<br>(miễn nhiệm từ ngày 11/04/2025) | 23.333.333    | 36.600.000    |
| Bà Bùi Thị Thu Thủy                 | Thành viên                                                                                                                    | 72.000.000    | 36.600.000    |
| Bà Trương Nguyễn Thiên Kim          | Thành viên                                                                                                                    | 72.000.000    | 72.000.000    |
| Bà Nguyễn Thị Tường Nga             | Thành viên độc lập                                                                                                            | 72.000.000    | 36.600.000    |
| Ông Trần Hữu Hoàng Vũ               | Thành viên<br>(miễn nhiệm từ ngày 28/06/2024)                                                                                 | -             | 35.400.000    |
| Bà Nguyễn Thị Hương Giang           | Thành viên<br>(miễn nhiệm từ ngày 28/06/2024)                                                                                 | -             | 35.400.000    |
| Bà Nguyễn Thị Mai Trâm              | Thành viên<br>(miễn nhiệm từ ngày 28/06/2024)                                                                                 | -             | 35.400.000    |
| Ông Lê Ngọc Khánh                   | Thành viên độc lập<br>(miễn nhiệm từ ngày 28/06/2024)                                                                         | -             | 35.400.000    |
| BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG |                                                                                                                               | 4.006.577.135 | 5.557.463.252 |
| Bà Nguyễn Việt Hòa                  | Tổng Giám đốc<br>(bổ nhiệm từ ngày 01/01/2025)                                                                                | 1.348.593.010 | -             |
| Ông Trần Hữu Hoàng Vũ               | Tổng Giám đốc<br>(miễn nhiệm từ ngày 01/01/2025)                                                                              | -             | 2.723.333.457 |
| Bà Nguyễn Ngọc Hạnh                 | Phó Tổng Giám đốc<br>(bổ nhiệm từ ngày 02/01/2025)                                                                            | 576.913.043   | -             |
| Bà Nguyễn Thị Mai Trâm              | Phó Tổng Giám đốc                                                                                                             | 1.221.065.754 | 1.510.200.463 |
| Ông Nguyễn Thanh Nhựt               | Kế toán trưởng                                                                                                                | 860.005.328   | 1.323.929.332 |

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

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

+ Danh sách các bên liên quan khác

- Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng
- Công ty CP Du lịch Bến Thành - Non Nước
- Công ty CP Bến Thành - Mũi Né
- Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành
- Công ty CP Café Katinat
- Công ty CP Phê La
- Tổng Công ty Bến Thành - TNHH MTV

Mối quan hệ

- Công ty liên kết
- Đầu tư vốn
- Đầu tư vốn
- Đầu tư vốn
- Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt
- Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt
- Công ty góp vốn

3b.1. Giao dịch với các bên liên quan khác

Các giao dịch phát sinh giữa Tập đoàn với các bên liên quan khác như sau:

| Các bên liên quan                       | Tính chất giao dịch        | Năm 2025       | Năm 2024       |
|-----------------------------------------|----------------------------|----------------|----------------|
| Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng           | Thu tiền hỗ trợ vốn        | 1.185.000.000  | 1.223.000.000  |
|                                         | Lãi hỗ trợ vốn phát sinh   | 149.676.823    | 209.216.217    |
|                                         | Thu lãi hỗ trợ vốn         | 149.676.823    | 230.527.230    |
| Công ty CP Du Lịch Bến Thành - Non Nước | Thu tiền hỗ trợ vốn        | 1.018.100.000  | -              |
|                                         | Lãi hỗ trợ vốn phát sinh   | 783.825.429    | 867.755.916    |
|                                         | Thu lãi hỗ trợ vốn         | 867.755.916    | 1.097.734.945  |
| Công ty CP Café Katinat                 | Doanh thu dịch vụ cho thuê | 327.272.724    | 327.272.724    |
| Công ty CP Phê La                       | Doanh thu dịch vụ cho thuê | 6.005.454.546  | 5.600.000.002  |
| Tổng Công ty Bến Thành - TNHH MTV       | Doanh thu bán hàng hóa     | 119.516.481    | 135.408.334    |
|                                         | Chia cổ tức                | 16.764.471.000 | 18.720.325.950 |

3b.2. Công nợ các bên liên quan khác

+ Phải thu về cho vay

- Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng
- Công ty CP Du Lịch Bến Thành - Non Nước
- Cộng

| 31/12/2025     | 01/01/2025     |
|----------------|----------------|
| 1.774.000.000  | 2.959.000.000  |
| 9.162.900.000  | 10.181.000.000 |
| 10.936.900.000 | 13.140.000.000 |

+ Phải thu khác ngắn hạn

- Công ty CP Du Lịch Bến Thành - Non Nước
- Cộng

| 31/12/2025  | 01/01/2025  |
|-------------|-------------|
| 783.825.429 | 867.755.916 |
| 783.825.429 | 867.755.916 |

+ Phải trả khác dài hạn

- Công ty CP Café Katinat
- Công ty CP Phê La
- Cộng

| 31/12/2025    | 01/01/2025    |
|---------------|---------------|
| 90.000.000    | 90.000.000    |
| 2.400.000.000 | 2.400.000.000 |
| 2.490.000.000 | 2.490.000.000 |

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Tập đoàn chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Tập đoàn cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà Tập đoàn cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy báo cáo chính yếu của Tập đoàn là theo lĩnh vực kinh doanh.

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất là phần không thể tách rời của báo cáo 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

4.1 Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh

a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho năm 2025

Kết quả kinh doanh năm 2025, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Bộ phận bán hàng hóa thương mại và bộ phận dịch vụ cho thuê bất động sản. Tập đoàn phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận.

| Bộ phận                               | Doanh thu thuần | Giá vốn         | Lãi gộp         |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Bộ phận bán hàng hóa thương mại       | 159.668.771.410 | 116.638.494.488 | 43.030.276.922  |
| Bộ phận dịch vụ cho thuê bất động sản | 109.037.419.957 | 12.236.478.781  | 96.800.941.176  |
| Cộng                                  | 268.706.191.367 | 128.874.973.269 | 139.831.218.098 |

b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho năm 2024

Kết quả kinh doanh năm 2024, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Bộ phận bán hàng hóa thương mại và bộ phận dịch vụ cho thuê bất động sản. Tập đoàn phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận.

| Bộ phận                               | Doanh thu thuần | Giá vốn         | Lãi gộp         |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Bộ phận bán hàng hóa thương mại       | 174.194.257.450 | 132.521.805.634 | 41.672.451.816  |
| Bộ phận dịch vụ cho thuê bất động sản | 102.323.462.178 | 12.409.018.231  | 89.914.443.947  |
| Cộng                                  | 276.517.719.628 | 144.930.823.865 | 131.586.895.763 |

4.2 Báo cáo bộ phận thứ yếu: theo khu vực địa lý

Tập đoàn có các chi nhánh và cửa hàng hạch toán phụ thuộc, hoạt động kinh doanh trên cùng địa bàn là Tp. Hồ Chí Minh. Do đó, Tập đoàn không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý trong thuyết minh báo cáo tài chính.

5. Thay đổi chính sách kế toán

5.1 Tên chính sách kế toán: Thay đổi phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2025, Tập đoàn đã thực hiện thay đổi phương pháp tính giá trị hàng tồn kho từ giá nhập trước xuất trước sang giá bình quân gia quyền căn cứ theo hướng dẫn tại Thông tư 200/2014/TT-BTC.

5.2 Bản chất của sự thay đổi chính sách kế toán

Ban Tổng Giám đốc đánh giá việc thay đổi phương pháp tính giá trị hàng tồn kho này phù hợp với tình hình thực tế hoạt động của Tập đoàn.

5.3 Ảnh hưởng của việc thay đổi chính sách kế toán đến các năm trong tương lai

Ước tính việc thay đổi phương pháp tính giá trị hàng tồn kho theo giá bình quân gia quyền có chênh lệch không trọng yếu so với theo giá nhập trước xuất trước.

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

Tp. HCM, ngày 04 tháng 03 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Phạm Thị Kim Khoa

Nguyễn Thanh Nhựt

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

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

(\*) Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn cuối năm là các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 4 - 6 tháng tại các ngân hàng TMCP, với lãi suất dao động từ 4,75% - 6,9%/năm.

b. Dài hạn

b1. Đầu tư vào công ty liên kết

|                               | 31/12/2025                          |                |                                 | 01/01/2025                          |                |                                 |
|-------------------------------|-------------------------------------|----------------|---------------------------------|-------------------------------------|----------------|---------------------------------|
|                               | % vốn chủ sở hữu/% quyền biểu quyết | Giá gốc        | Lãi (lỗ) trong công ty liên kết | % vốn chủ sở hữu/% quyền biểu quyết | Giá gốc        | Lãi (lỗ) trong công ty liên kết |
| Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng | 46,2%                               | 61.000.000.000 | (42.864.004.455)                | 46,2%                               | 61.000.000.000 | (40.004.886.917)                |
| Cộng                          |                                     | 61.000.000.000 | (42.864.004.455)                |                                     | 61.000.000.000 | (40.004.886.917)                |

b2. Đầu tư vào đơn vị khác

|                                           | 31/12/2025                          |                |                  | 01/01/2025                          |                |                  |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|----------------|------------------|-------------------------------------|----------------|------------------|
|                                           | % vốn chủ sở hữu/% quyền biểu quyết | Giá gốc        | Dự phòng         | % vốn chủ sở hữu/% quyền biểu quyết | Giá gốc        | Dự phòng         |
| - Công ty CP DL Bến Thành - Non Nước      | 17,3%                               | 51.627.500.000 | (25.800.061.257) | 17,3%                               | 51.627.500.000 | (24.889.608.404) |
| - Công ty CP Bến Thành - Mũi Né           | 10,5%                               | 19.570.400.000 | (5.100.223.564)  | 10,5%                               | 19.570.400.000 | (5.525.200.865)  |
| - Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành | 4,4%                                | 3.400.000.000  | (1.052.181.063)  | 4,4%                                | 3.400.000.000  | (897.899.162)    |
| Cộng                                      |                                     | 74.597.900.000 | (31.952.465.884) |                                     | 74.597.900.000 | (31.312.708.431) |



Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất.





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

- Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty 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 31/12/2025, Tập đoàn 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 năm 2025, công ty này có doanh thu hoạt động kinh doanh và lỗ lũy kế dẫn đến suy giảm giá trị đầu tư vào công ty này. Giao dịch chủ yếu trong năm của Tập đoàn với công ty này là thu hồi một phần gốc và phát sinh phải thu lãi khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn.

+ Công ty CP Du lịch Bến 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, Tập đoàn 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 và lỗ lũy kế dẫn đến suy giảm giá trị đầu tư vào công ty này. Giao dịch chủ yếu trong năm của Tập đoàn với công ty này là thu hồi một phần gốc và phát sinh phải thu lãi khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn. Tập đoàn đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng toàn bộ cổ phần Tập đoàn sở hữu tại Bến Thành - Non Nước, kết quả giao dịch chuyển nhượng có lãi và được ghi nhận trong báo cáo tài chính Quý 1/2026.

+ Công ty CP Bến Thành - Mũi Né: 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, Tập đoàn 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, tuy nhiên vẫn còn lỗ lũy kế dẫn đến suy giảm giá trị đầu tư vào công ty này. Trong năm không phát sinh giao dịch liên quan.

+ 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, Tập đoàn 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 năm 2025, công ty này vẫn đang trong quá trình đầu tư xây dựng, khoản lỗ lũy kế dẫn đến suy giảm giá trị đầu tư vào công ty này. Trong năm 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 vào các đơn vị chưa đại chúng nêu trên 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.7. Nợ xấu                             | 31/12/2025     |                        |                   | 31/12/2024     |                        |                   |
|-----------------------------------------|----------------|------------------------|-------------------|----------------|------------------------|-------------------|
|                                         | Giá gốc        | Giá trị có thể thu hồi | Thời gian quá hạn | Giá gốc        | Giá trị có thể thu hồi | Thời gian quá hạn |
| Các bên liên quan                       |                |                        |                   |                |                        |                   |
| Phải thu về cho vay                     | 10.936.900.000 | 2.748.870.000          |                   | 13.140.000.000 | 5.090.500.000          |                   |
| Công ty CP Đầu tư Thịnh Vương           | 1.774.000.000  | -                      | Trên 3 năm        | 2.959.000.000  | -                      | Trên 3 năm        |
| Công ty CP Du lịch Bến Thành - Non Nước | 9.162.900.000  | 2.748.870.000          | Trên 2 năm        | 10.181.000.000 | 5.090.500.000          | 2 năm             |
| Các tổ chức và cá nhân khác             |                |                        |                   |                |                        |                   |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng        | 1.028.225.806  | 514.112.903            |                   | 1.028.225.806  | 1.028.225.806          |                   |
| Công ty TNHH MTV XNK SX Nhặt Minh       | 1.028.225.806  | 514.112.903            | Trên 1 năm        | 1.028.225.806  | 1.028.225.806          |                   |
| Tổng cộng                               | 11.965.125.806 | 3.262.982.903          |                   | 14.168.225.806 | 6.118.725.806          |                   |



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.10. Tài sản cố định hữu hình

| Khoản mục                     | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị dụng cụ quản lý | Tổng cộng       |
|-------------------------------|------------------------|------------------|---------------------|--------------------------|-----------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                        |                  |                     |                          |                 |
| Số dư đầu năm                 | 220.733.724.650        | 26.044.389.386   | 4.663.802.242       | 1.954.080.037            | 253.395.996.315 |
| Mua trong năm                 | -                      | 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 năm                | 220.733.724.650        | 26.090.230.044   | 4.131.092.983       | 2.065.346.872            | 253.020.394.549 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                        |                  |                     |                          |                 |
| Số dư đầu năm                 | 84.305.326.992         | 25.299.997.306   | 3.620.258.288       | 1.208.846.572            | 114.434.429.158 |
| Khấu hao trong năm            | 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 năm                | 90.969.303.264         | 25.393.990.391   | 3.621.642.074       | 1.377.627.665            | 121.362.563.394 |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                        |                  |                     |                          |                 |
| Số dư đầu năm                 | 136.428.397.658        | 744.392.080      | 1.043.543.954       | 745.233.465              | 138.961.567.157 |
| Số dư cuối năm                | 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 năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 33.805.590.923 VND.
- \* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm 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.

| V.20. Vốn chủ sở hữu                           |                        |                      |                   |                       |                                   |                                 |                  |
|------------------------------------------------|------------------------|----------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------|------------------|
| a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu |                        |                      |                   |                       |                                   |                                 |                  |
| Khoản mục                                      | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Chênh lệch tỷ giá | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Cộng             |
| Số dư tại ngày 01/01/2024                      | 135.000.000.000        | 86.632.090.000       | -                 | 62.134.819.149        | 99.264.584.253                    | 4.811.041.096                   | 387.842.534.498  |
| Lợi nhuận                                      | -                      | -                    | -                 | -                     | 46.859.114.200                    | 119.637.213                     | 46.978.751.413   |
| Tăng khác                                      | -                      | -                    | 5.052.187         | -                     | -                                 | -                               | 5.052.187        |
| Chia cổ tức năm 2023                           | -                      | -                    | -                 | -                     | (45.225.000.000)                  | -                               | (45.225.000.000) |
| Giảm khác                                      | -                      | -                    | (5.052.187)       | -                     | -                                 | -                               | (5.052.187)      |
| Số dư tại ngày 31/12/2024                      | 135.000.000.000        | 86.632.090.000       | -                 | 62.134.819.149        | 100.898.698.453                   | 4.930.678.309                   | 389.596.285.911  |
| Số dư tại ngày 01/01/2025                      | 135.000.000.000        | 86.632.090.000       | -                 | 62.134.819.149        | 100.898.698.453                   | 4.930.678.309                   | 389.596.285.911  |
| Lợi nhuận                                      | -                      | -                    | -                 | -                     | 66.651.188.032                    | 140.536.128                     | 66.791.724.160   |
| Tăng khác                                      | -                      | -                    | 2.840.249         | -                     | -                                 | -                               | 2.840.249        |
| Chia cổ tức năm 2024                           | -                      | -                    | -                 | -                     | (40.500.000.000)                  | -                               | (40.500.000.000) |
| Giảm khác                                      | -                      | -                    | (2.840.249)       | -                     | -                                 | -                               | (2.840.249)      |
| Số dư tại ngày 31/12/2025                      | 135.000.000.000        | 86.632.090.000       | -                 | 62.134.819.149        | 127.049.886.485                   | 5.071.214.437                   | 415.888.010.071  |



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

VIII. 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      |                 | 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  | -               | 37.100.000.000  |
| - Phải thu khách hàng                       | 1.962.499.084   | (514.112.903)   | 1.533.715.035   | -               | 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) | 5.090.500.000   |
| - Phải thu khác                             | 2.357.110.221   | -               | 1.623.188.419   | -               | 1.623.188.419   |
| - Tiền và các khoản tương đương tiền        | 35.073.176.979  | -               | 73.533.142.843  | -               | 73.533.142.843  |
| TỔNG CỘNG                                   | 191.829.686.284 | (8.702.142.903) | 126.930.046.297 | (8.049.500.000) | 118.880.546.297 |
| Nợ phải trả tài chính                       |                 |                 |                 |                 |                 |
| - Phải trả người bán                        | 19.348.790.932  | -               | 17.709.897.601  | -               | 17.709.897.601  |
| - Phải trả khác                             | 63.855.183.500  | -               | 64.425.013.000  | -               | 64.425.013.000  |
| - Chi phí phải trả                          | 8.661.387.201   | -               | 9.368.577.868   | -               | 9.368.577.868   |
| TỔNG CỘNG                                   | 91.865.361.633  | -               | 91.503.488.469  | -               | 91.503.488.469  |

