

**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.

- 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
- 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.
3. *This information is published on the company's website on the same day at the following link: 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 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

305
C
T
4 T
TI
M
7 - 1

03
C
Ư
B
VH

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 dứa (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 tiêu 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-nghu 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	100%
Công ty TNHH Bến Thành - Hiếu Uyên	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 (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 Bản Bản	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

51
01
TH
OÁN
TIN
HOC
T.H

M.S.D.N
TH
THÀNH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		204.941.667.149	171.543.931.538
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	35.073.176.979	73.533.142.843
1. Tiền	111		17.751.038.122	53.510.606.872
2. Các khoản tương đương tiền	112		17.322.138.857	20.022.535.971
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		141.500.000.000	37.100.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	141.500.000.000	37.100.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		7.993.820.523	8.870.010.260
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.962.499.084	1.533.715.035
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	967.856.000	364.062.316
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	10.936.900.000	13.140.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	2.828.708.342	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		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	17.075.930.181	48.762.233.800
1. Hàng tồn kho	141		17.075.930.181	48.762.233.800
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.298.739.466	3.278.544.635
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.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. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		322.025.468.023	334.032.659.128
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		115.000.000	115.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	115.000.000	115.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		239.949.174.643	247.252.910.645
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.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)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.9	1.170.771.819	901.131.819
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
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		60.781.429.661	64.280.304.652
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		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		20.009.091.900	21.483.312.012
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		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		526.967.135.172	505.576.590.666

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		111.079.125.101	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



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

Chi 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 (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
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	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 (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	327.131.900
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 (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 (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
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
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
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(463.088.653)	(684.300.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		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, 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 ngừ 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 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 Địa chỉ: 2-4 Lưu Văn Lang, phường Bến Thành, TP. HCM.	- Kinh doanh bất động sản; - Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của xe ô tô và xe có động cơ khác.	100%	100%	100%

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

Tên Công ty 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 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 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 giá 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:

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

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

	31/12/2025	01/01/2025
1. Tiền và các khoản tương đương tiền		
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 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 là phần không thể tách rời của báo cáo này.

Trang 26

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	-
<i>Phần mềm kế toán</i>	569.240.000	-	299.600.000	-
- Xây dựng cơ bản dở dang	601.531.819	-	601.531.819	-
<i>Công trình 220-226 Lê Thánh Tôn</i>	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 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

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

	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

Phải nộp	Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm	
	01/01/2025	31/12/2025	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

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.

	31/12/2025	01/01/2025
16. Chi phí phải trả	1.695.488.866	1.055.565.912
a. Ngắn hạn		
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
b. Dài hạn		
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.

	31/12/2025	01/01/2025
17. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		
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	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
b. Dài hạn	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	
<i>Vốn góp đầu năm</i>	135.000.000.000	135.000.000.000	
<i>Vốn góp cuối năm</i>	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			
<i>Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường</i>	<i>Chưa công bố</i>	<i>30% (*)</i>	
e. Cổ phiếu	31/12/2025	01/01/2025	
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	
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>	
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	

(*) 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%.

* 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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2025	Năm 2024
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	Năm 2025	Năm 2024
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	Năm 2025	Năm 2024
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	Năm 2025	Năm 2024
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	Năm 2025	Năm 2024
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	Năm 2025	Năm 2024
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

	Năm 2025	Năm 2024
7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
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	-
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
	Năm 2025	Năm 2024
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)
	Năm 2025	Năm 2024
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
	Năm 2025	Năm 2024
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 là phần không thể tách rời của báo cáo này.

Trang 33

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 điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi 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:

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ		Năm 2025	Năm 2024
	Chức vụ	372.000.000	407.400.000
Ông Vũ Đình Quân	Chủ tịch kiêm thành viên HĐQT (bổ nhiệm từ ngày 11/04/2025)	60.666.667	-
Bà Nguyễn Việt Hòa	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm từ ngày 01/01/2025) Thành viên	72.000.000	84.000.000
Ông Phạm Hoàng Liêm	Chủ tịch kiêm thành viên HĐQT (từ ngày 01/01/2025 đến ngày 11/04/2025) Thành viên (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 (miễn nhiệm từ ngày 28/06/2024)	-	35.400.000
Bà Nguyễn Thị Hương Giang	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 28/06/2024)	-	35.400.000
Bà Nguyễn Thị Mai Trâm	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 28/06/2024)	-	35.400.000
Ông Lê Ngọc Khánh	Thành viên độc lập (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 (bổ nhiệm từ ngày 01/01/2025)	1.348.593.010	-
Ông Trần Hữu Hoàng Vũ	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 01/01/2025)	-	2.723.333.457
Bà Nguyễn Ngọc Hạnh	Phó Tổng Giám đốc (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

	31/12/2025	01/01/2025
+ Phải thu về cho vay		
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
Cộng	10.936.900.000	13.140.000.000
+ Phải thu khác ngắn hạn		
Công ty CP Du Lịch Bến Thành - Non Nước	783.825.429	867.755.916
Cộng	783.825.429	867.755.916
+ Phải trả khác dài hạn		
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	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



Phạm Thị Kim Khoa

KẾ TOÁN TRƯỞNG



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	Lãi (lỗ) trong công ty liên kết	Giá gốc	Lãi (lỗ) trong công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Thịnh Vương	46,2%	(42.864.004.455)	61.000.000.000	(40.004.886.917)
Cộng		(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	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Công ty CP DL Bến Thành - Non Nước	17,3%	(25.800.061.257)	51.627.500.000	(24.889.608.404)
- Công ty CP Bến Thành - Mũi Né	10,5%	(5.100.223.564)	19.570.400.000	(5.525.200.865)
- Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành	4,4%	(1.052.181.063)	3.400.000.000	(897.899.162)
Cộng		(31.952.465.884)	74.597.900.000	(31.312.708.431)



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

	31/12/2025		31/12/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá trị có thể thu hồi
Các bên liên quan				
Phải thu về cho vay	10.936.900.000	2.748.870.000		5.090.500.000
Công ty CP Đầu tư Thịnh Vương	1.774.000.000	-	Trên 3 năm	-
Công ty CP Du lịch Bến Thành - Non Nước	9.162.900.000	2.748.870.000	Trên 2 năm	5.090.500.000
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
Công ty TNHH MTV XNK SX Nhật Minh	1.028.225.806	514.112.903	Trên 1 năm	1.028.225.806
Tổng cộng	11.965.125.806	3.262.982.903		14.168.225.806

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
Nguyên giá					
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
Giá trị hao mòn lũy kế					
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
Giá trị còn lại					
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.

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.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	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2024
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	141.500.000.000	-	37.100.000.000	-	141.500.000.000	37.100.000.000
- Phải thu khách hàng	1.962.499.084	(514.112.903)	1.533.715.035	-	1.448.386.181	1.533.715.035
- Phải thu về cho vay	10.936.900.000	(8.188.030.000)	13.140.000.000	(8.049.500.000)	2.748.870.000	5.090.500.000
- Phải thu khác	2.357.110.221	-	1.623.188.419	-	2.357.110.221	1.623.188.419
- Tiền và các khoản tương đương tiền	35.073.176.979	-	73.533.142.843	-	35.073.176.979	73.533.142.843
TỔNG CỘNG	191.829.686.284	(8.702.142.903)	126.930.046.297	(8.049.500.000)	183.127.543.381	118.880.546.297
Nợ phải trả tài chính						
- Phải trả người bán	19.348.790.932	-	17.709.897.601	-	19.348.790.932	17.709.897.601
- Phải trả khác	63.855.183.500	-	64.425.013.000	-	63.855.183.500	64.425.013.000
- Chi phí phải trả	8.661.387.201	-	9.368.577.868	-	8.661.387.201	9.368.577.868
TỔNG CỘNG	91.865.361.633	-	91.503.488.469	-	91.865.361.633	91.503.488.469



**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.

- 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
- 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.
3. *This information is published on the company's website on the same day at the following link: 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



MOORE AISC

**AUDITED CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended December 31, 2025

**BEN THANH TRADING & SERVICE
JOINT STOCK COMPANY**

MOORE AISC Auditing and Informatics Services Company Limited
An independent member firm of Moore Global Network Limited

**AUDITED CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended December 31, 2025

**BEN THANH TRADING & SERVICE
JOINT STOCK COMPANY**

CONTENTS

----- oOo -----

	Page
1. REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT	01 - 03
2. INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT	04 - 05
3. CONSOLIDATED BALANCE SHEET	06 - 09
4. CONSOLIDATED INCOME STATEMENT	10
5. CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT	11 - 12
6. NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	13 - 45

REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

For the fiscal year ended December 31, 2025

The Board of Management respectfully submits this report along with the audited consolidated financial statements of Ben Thanh Trading & Service Joint Stock Company and its subsidiaries (hereinafter referred to as "the Group") for the fiscal year ended December 31, 2025.

1. Business highlights

Establishment

Ben Thanh Trading and Service Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Company") was transformed from a State-owned Enterprise formerly known as Ben Thanh General Trading Company, under Decision No. 5435/QD-UB dated December 16, 2003, issued by the People's Committee of Ho Chi Minh City. On April 21, 2004, the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City issued Business Registration Certificate No. 4103002274 for the Company. Throughout several amendment, the Company is operating under the twenty-sixth amended Business Registration for Joint Stock Company No. 0301164065 dated July 18, 2025, regarding the change of the Company's address.

Structure of ownership: Joint Stock Company.

The Group's principal activities

Trading of souvenirs, lacquer paintings, bamboo and rattan products, various types of embroidery, watches, eyeglasses, photographic materials, personal protective equipment, and handicrafts; retail of food and non-toxic chemicals for aquaculture (excluding highly hazardous chemicals), wheat flour, sliced wheat flour, blood meal, fish meal, shrimp meal, squid meal, soybean meal, and coconut residue (not conducted at the head office); retail of production supplies; retail of fire prevention equipment, telecommunications and mechanical devices for production, and phone top-up cards; retail of hardware, electronics, spare parts, consumer products, and fuels (excluding gasoline, oil, and liquefied petroleum gas - LPG); retail of fabric and yarn; short-term accommodation services (must meet star-rating standards and not conducted at the head office); tourism accommodation services including hotels (not conducted at the head office) and resort areas (not operated in Ho Chi Minh City); trading of vehicles and spare parts; trading of refrigeration and household electrical appliances; wholesale of finished and semi-finished metals for construction and manufacturing; trading of beverages, alcohol, garments, leather and imitation leather products, various hardware items, and construction materials; retail of CDs and magnetic tapes with approved content, blank CDs and VCDs; real estate business including leasing of houses, offices, apartments, and warehouses; customs brokerage services; parking services (excluding automobile parking lots); airline ticket agency services; vehicle rental; construction of residential and non-residential buildings; renovation and improvement of existing residential buildings; on-site assembly of prefabricated building components; commercial brokerage activities; restaurant business (not conducted at the head office); food and beverage services (not conducted at the head office); real estate services; trading of trailers, semi-trailers, cranes, and forklifts; trading of landline phones, mobile phones, and accessories; investment and bidding consultancy (excluding finance, accounting, and legal consultancy); preparation of construction projects and cost estimates; trading of machinery and spare parts for agriculture, forestry, and fishery; trading of office machines; domestic and international travel services; and laundry services (not conducted at the head office).

English name: BEN THANH TRADING & SERVICE JOINT STOCK COMPANY

Short name: BEN THANH TSC

Security code: BTT - Listed and traded on HOSE, Ho Chi Minh City Stock Exchange.

Head office: 2-4 Luu-Van Lang, Ben Thanh Ward, HCM City.

Subsidiary: the Company has one (01) directly owned company and one (01) indirectly owned company as follows:

	Percentage of shareholding and voting right
Ben Thanh Sun Ny Co., Ltd	100%
Ben Thanh - Hieu Uyen Co., Ltd	75%

REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

For the fiscal year ended December 31, 2025

2. Financial position and results of operation

The Group's financial position and results of operation in the year are presented in the attached consolidated financial statements.

3. The Board of Directors, the Board of Supervisors, the Board of Management and Chief Accountant

The Board of Directors, the Board of Supervisors, the Board of Management and Chief Accountant holding office in the year and to the reporting date include:

The Board of Directors

Mr. Vu Dinh Quan	Chairman - Member (appointed from April 11, 2025)
Ms. Nguyen Viet Hoa	Chairman (resigned since January 1, 2025) Member
Mr. Pham Hoang Liem	Chairman (from January 1, 2025 to April 11, 2025) Member (resigned since April 11, 2025)
Ms. Bui Thi Thu Thuy	Member
Ms. Truong Nguyen Thien Kim	Member
Ms. Nguyen Thi Tuong Nga	Independent Member

The Board of Supervisor

Ms. Hoang Thanh Hai	Chief Supervisor
Mr. Nguyen Hoang Anh	Member
Ms. Le Ban Ban	Member

The Board of Management and Chief Accountant

Ms. Nguyen Viet Hoa	General Director (appointed from January 1, 2025)
Mr. Tran Huu Hoang Vu	General Director (resigned since January 1, 2025)
Ms. Nguyen Ngoc Hanh	Deputy General Director (appointed from January 2, 2025)
Ms. Nguyen Thi Mai Tram	Deputy General Director
Mr. Nguyen Thanh Nhut	Chief Accountant

Legal representative of the Company in the period and to the reporting date is:

Ms. Nguyen Viet Hoa	General Director (appointed from January 1, 2025)
Mr. Tran Huu Hoang Vu	General Director (resigned since January 1, 2025)

4. Auditor

Moore AISC Auditing and Informatics Services Company Limited (MOORE AISC) has been appointed as an independent auditor for the fiscal year ended December 31, 2025 of the Group.

REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

For the fiscal year ended December 31, 2025

5. Statement of the Responsibility of the Board of Management in respect of the Consolidated Financial Statements

The Board of Management is responsible for the preparation of the consolidated financial statements which give a true and fair view of the financial position of the Group as of December 31, 2025 as well as its results of consolidated operation and consolidated cash flows for the year then ended. In order to prepare these consolidated financial statements, the Board of Management has considered and complied with the following matters:

- Selected appropriate accounting policies and applied them consistently;
- Made judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- The consolidated financial statements are prepared on a going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Group will continue in business.

The Board of Management is responsible for ensuring that proper accounting records are kept, which disclose, with reasonable accuracy at any time, the consolidated financial position of the Group and which enable the consolidated financial statements to be prepared in compliance with the accounting policies stated in the Notes to the consolidated Financial Statements. The Board of Management is also responsible for safeguarding the assets of the Group and thus taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

6. Approval of the Consolidated Financial Statements

In the Board of Management's opinion, the consolidated financial statements consisting of consolidated Balance Sheet as at December 31, 2025, consolidated Income Statement, consolidated Cash Flow Statement and Notes to the consolidated Financial Statements enclosed with this report give a true and fair view of the consolidated financial position of the Group as well as its consolidated operating results and consolidated cash flows for the fiscal year ended December 31, 2025.

The consolidated financial statements are prepared in compliance with Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Accounting System.

Ho Chi Minh City, March 04, 2026
For and on behalf of the Board of Management 



Nguyen Viet Hoa
General Director

No.: A0625212-HN/MOORE AISC-DN2

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

**TO: SHAREHOLDERS, THE BOARD OF DIRECTORS AND THE BOARD OF MANAGEMENT
BEN THANH TRADING & SERVICE JOINT STOCK COMPANY**

We have audited the consolidated financial statements of **Ben Thanh Trading & Service Joint Stock Company** (hereinafter referred to as "The Company") and its subsidiaries (hereinafter referred to as "the Group") and consisting of consolidated Balance Sheet as at December 31, 2025, consolidated Income Statement, consolidated Cash Flow Statement for the year then ended and Notes to the consolidated Financial Statements as set out on page 06 to page 45, which were prepared on March 04, 2026.

Responsibilities of the Board of Management

The Board of Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and prevailing regulations applicable to the preparation and presentation of the consolidated financial statements and also for the internal control that the Board of Management considers necessary for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Responsibilities of the Auditor

Our responsibility is to express an opinion on the consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Auditing Standards. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the consolidated financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Group's preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Board of Management as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Auditor's opinion

In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the financial position of **Ben Thanh Trading & Service Joint Stock Company and its subsidiaries** as at December 31, 2025 as well as the results of its operation and its cash flows for the year then ended. the consolidated financial statements are prepared in compliance with the prevailing Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Accounting System and other statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

Ho Chi Minh City, March 04, 2026

Moore AISC Auditing and Informatics Services Company Limited



Pham Van Vinh
General Director

Certificate of Audit Practice Registration
No.: 0112-2023-005-1

Ngo Thi Hang Thuy
Auditor

Certificate of Audit Practice Registration
No.: 5951-2023-005-1

CONSOLIDATED BALANCE SHEET*As at December 31, 2025**Unit: VND*

ASSETS	Code	Notes	Dec. 31, 2025	Jan. 01, 2025
A. CURRENT ASSETS	100		204,941,667,149	171,543,931,538
I. Cash and cash equivalents	110	V.1	35,073,176,979	73,533,142,843
1. Cash	111		17,751,038,122	53,510,606,872
2. Cash equivalents	112		17,322,138,857	20,022,535,971
II. Short-term financial investments	120		141,500,000,000	37,100,000,000
1. Trading securities	121		-	-
2. Provision for devaluation of trading securities	122		-	-
3. Held-to-maturity investments	123	V.2a	141,500,000,000	37,100,000,000
III. Short-term accounts receivables	130		7,993,820,523	8,870,010,260
1. Trade accounts receivables	131	V.3	1,962,499,084	1,533,715,035
2. Prepayments to suppliers	132	V.4	967,856,000	364,062,316
3. Intercompany receivables	133		-	-
4. Construction contract-in-progress receivables	134		-	-
5. Receivables from short-term loans	135	V.5	10,936,900,000	13,140,000,000
6. Other receivables	136	V.6a	2,828,708,342	1,881,732,909
7. Provision for doubtful debts	137	V.3,5	(8,702,142,903)	(8,049,500,000)
8. Shortage of assets awaiting resolution	139		-	-
IV. Inventories	140	V.8	17,075,930,181	48,762,233,800
1. Inventories	141		17,075,930,181	48,762,233,800
2. Provision for decline in value of inventories	149		-	-
V. Other current assets	150		3,298,739,466	3,278,544,635
1. Short-term prepayments	151	V.12a	1,714,333,835	1,599,057,050
2. Deductible VAT	152		1,584,405,631	1,679,487,585
3. Taxes and other receivables from the State Budget	153		-	-
4. Repurchase and sale of Government's bonds	154		-	-
5. Other current assets	155		-	-

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at December 31, 2025

Unit: VND

ASSETS	Code	Notes	Dec. 31, 2025	Jan. 01, 2025
B. LONG-TERM ASSETS	200		322,025,468,023	334,032,659,128
I. Long-term receivables	210		115,000,000	115,000,000
1. Long-term trade receivables	211		-	-
2. Long-term prepayments to suppliers	212		-	-
3. Working capital from sub-units	213		-	-
4. Long-term intercompany receivables	214		-	-
5. Receivables from long-term loans	215		-	-
6. Other long-term receivables	216	V.6b	115,000,000	115,000,000
7. Provision for doubtful long-term receivables	219		-	-
II. Fixed assets	220		239,949,174,643	247,252,910,645
1. Tangible fixed assets	221	V.10	131,657,831,155	138,961,567,157
- Cost	222		253,020,394,549	253,395,996,315
- Accumulated depreciation	223		(121,362,563,394)	(114,434,429,158)
2. Finance lease assets	224		-	-
- Cost	225		-	-
- Accumulated depreciation	226		-	-
3. Intangible fixed assets	227	V.11	108,291,343,488	108,291,343,488
- Cost	228		108,761,305,988	108,761,305,988
- Accumulated amortization	229		(469,962,500)	(469,962,500)
III. Investment Properties	230		-	-
IV. Long-term work-in-progress	240	V.9	1,170,771,819	901,131,819
1. Long-term work-in-progress	241		-	-
2. Construction in progress	242		1,170,771,819	901,131,819
V. Long-term investments	250		60,781,429,661	64,280,304,652
1. Investments in subsidiaries	251		-	-
2. Investments in associates, joint-ventures	252	V.2b1	18,135,995,545	20,995,113,083
3. Investments in equity of other entities	253	V.2b2	74,597,900,000	74,597,900,000
4. Provision for decline in the value of long-term investments	254	V.2b2	(31,952,465,884)	(31,312,708,431)
5. Held-to-maturity investments	255		-	-
VI. Other long-term assets	260		20,009,091,900	21,483,312,012
1. Long-term prepaid expenses	261	V.12b	20,009,091,900	21,483,312,012
2. Deferred income tax assets	262		-	-
3. Equipment, materials, spare parts	263		-	-
4. Other long-term assets	268		-	-
5. Goodwill	269		-	-
TOTAL ASSETS	270		526,967,135,172	505,576,590,666

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at December 31, 2025

Unit: VND

RESOURCES	Code	Notes	Dec. 31, 2025	Jan. 01, 2025
C. LIABILITIES	300		111,079,125,101	115,980,304,755
I. Current liabilities	310		40,180,643,266	43,397,432,785
1. Short-term trade payables	311	V.13	19,348,790,932	17,709,897,601
2. Prepayments from customers	312	V.14	-	8,111,620,000
3. Taxes and other payables to the State Budget	313	V.15	9,425,879,543	7,033,843,078
4. Payables to employees	314		8,100,928,483	8,366,391,286
5. Short-term accrued expenses	315	V.16a	1,695,488,866	1,055,565,912
6. Short-term intercompany payables	316		-	-
7. Construction contract-in-progress payables	317		-	-
8. Short-term unrealized revenue	318	V.17	90,000,000	85,000,000
9. Other short-term payables	319	V.18a	1,098,953,040	614,512,506
10. Short-term borrowings and financial lease liabilities	320		-	-
11. Provision for short-term payables	321		-	-
12. Bonus and welfare fund	322		420,602,402	420,602,402
13. Price stabilization fund	323		-	-
14. Repurchase and sale of Government's bond	324		-	-
II. Long-term liabilities	330		70,898,481,835	72,582,871,970
1. Long-term trade payables	331		-	-
2. Long-term prepayments from customers	332		-	-
3. Long-term accrued expenses	333	V.16b	7,493,298,335	8,313,011,956
4. Inter-company payables for operating capital received	334		-	-
5. Long-term intercompany payables	335		-	-
6. Long-term unrealized revenue	336		-	-
7. Other long-term payables	337	V.18b	63,405,183,500	64,228,267,000
8. Long-term borrowings and financial lease liabilities	338		-	-
9. Convertible bond	339		-	-
10. Preferred shares	340		-	-
11. Deferred income tax liabilities	341	V.19	-	41,593,014
12. Provision for long-term liabilities	342		-	-
13. Fund for science and technology development	343		-	-

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at December 31, 2025

Unit: VND

RESOURCES	Code	Notes	Dec. 31, 2025	Jan. 01, 2025
D. OWNERS' EQUITY	400		415,888,010,071	389,596,285,911
I. Owners' equity	410	V.20	415,888,010,071	389,596,285,911
1. Owners' capital	411		135,000,000,000	135,000,000,000
- Ordinary shares with voting rights	411a		135,000,000,000	135,000,000,000
- Preferred shares	411b		-	-
2. Share premium	412		86,632,090,000	86,632,090,000
3. Bond conversion option	413		-	-
4. Owners' other capital	414		-	-
5. Treasury shares	415		-	-
6. Difference upon assets revaluation	416		-	-
7. Foreign exchange differences	417		-	-
8. Investment and development fund	418		62,134,819,149	62,134,819,149
9. Fund for support of arrangement of enterprises	419		-	-
10. Other funds	420		-	-
11. Undistributed earnings	421		127,049,886,485	100,898,698,453
- Undistributed earnings accumulated to the end of prior year	421a		60,398,698,453	54,039,584,253
- Undistributed earnings in this period	421b		66,651,188,032	46,859,114,200
12. Investment reserve for basic construction	422		-	-
13. Non-controlling interests	429		5,071,214,437	4,930,678,309
II. Budget sources and other funds	430		-	-
1. Budget sources	431		-	-
2. Fund to form fixed assets	432		-	-
TOTAL RESOURCES	440		526,967,135,172	505,576,590,666

Ho Chi Minh City, March 04, 2026

PREPARED BY



Pham Thi Kim Khoa

CHIEF ACCOUNTANT



Nguyen Thanh Nhut



Nguyen Viet Hoa

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Notes	Year 2025	Year 2024
1. Sales	01	VI.1	268,743,904,331	276,517,719,628
2. Less sales deductions	02	VI.2	37,712,964	-
3. Net sales	10	VI.3	268,706,191,367	276,517,719,628
4. Cost of sales	11	VI.4	128,874,973,269	144,930,823,865
5. Gross profit (20 = 10 - 11)	20		139,831,218,098	131,586,895,763
6. Financial income	21	VI.5	7,430,782,009	5,259,832,449
7. Financial expenses	22	VI.6	918,322,077	2,847,725,182
<i>In which: loan interest expenses</i>	23		-	-
8. Gain or loss in joint-venture, associate	24		(2,859,117,538)	(3,086,326,995)
9. Selling expenses	25	VI.7a	41,470,681,302	40,440,401,569
10. General & administration expenses	26	VI.7b	18,703,432,657	31,190,411,281
11. Operating profit (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		83,310,446,533	59,281,863,185
12. Other income	31	VI.8	389,946,590	327,131,990
13. Other expenses	32	VI.9	13,094,368	359,983,279
14. Other profit (40 = 31 - 32)	40		376,852,222	(32,851,289)
15. Net accounting profit before tax (50 = 30 + 40)	50		83,687,298,755	59,249,011,896
16. Corporate income tax - current	51	VI.11	16,937,167,609	12,342,042,811
17. Corporate income tax - deferred	52	VI.12	(41,593,014)	(71,782,328)
18. Net profit after corporate income tax (60 = 50 - 51 - 52)	60		66,791,724,160	46,978,751,413
19. Profit after tax of the parent company	61		66,651,188,032	46,859,114,200
20. Profit after tax of Non-controlling interest	62		140,536,128	119,637,213
21. Earnings per share	70	VI.13	4,937	3,471
22. Diluted earnings per share	71	VI.14	4,937	3,471

PREPARED BY



Pham Thi Kim Khoa

CHIEF ACCOUNTANT



Nguyen Thanh Nhut

Ho Chi Minh City, March 04, 2026

GENERAL DIRECTOR

CÔNG TY
CỔ PHẦN
THƯƠNG MẠI-DỊCH VỤ
BẾN THÀNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH



Nguyen Viet Hoa

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

(Under indirect method)

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Notes	Year 2025	Year 2024
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES				
1. Net profit before tax	01		83,687,298,755	59,249,011,896
2. Adjustments for				
- Depreciation of fixed assets and investment properties	02	V.10,11	7,291,023,144	7,210,367,280
- Provisions	03	VI.6,7	1,292,400,356	7,391,800,332
- Gain/losses from foreign exchange differences upon revaluation of monetary assets denominated in foreign currencies	04	VI.5	(2,840,249)	(5,052,187)
- Gains/losses from investing activities	05		(4,630,819,417)	(2,107,991,554)
- Interest expense	06		-	-
- Other adjustments	07		-	-
3. Profit from operating activities before changes in working capital	08		87,637,062,589	71,738,135,767
- Increase (-)/ decrease (+) in receivables	09		(1,213,756,221)	1,046,976,456
- Increase (-)/ decrease (+) in inventories	10		31,686,303,619	(12,190,867,437)
- Increase (+)/ decrease (-) in payables (Other than payables, income tax)	11		(7,619,575,577)	(4,238,660,952)
- Increase (-)/ decrease (+) in prepaid expenses	12		1,358,943,327	(2,792,324,343)
- Increase (-)/ decrease (+) in trading securities	13		-	-
- Interest paid	14		-	-
- Corporate income tax paid	15	V.15	(14,212,224,031)	(12,427,427,300)
- Other receipts from operating activities	16		-	-
- Other payments on operating activities	17		-	-
Net cash inflows/(outflows) from operating activities	20		97,636,753,706	41,135,832,191
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
1. Purchases of fixed assets and other long-term assets	21		(463,088,653)	(684,300,000)
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22		268,181,819	23,181,818
3. Loans granted, purchases of debt instruments of other entities	23		(248,250,000,000)	(72,250,000,000)
4. Collection of loans, proceeds from sales of debt instruments of other entities	24		146,053,100,000	103,163,000,000
5. Investments in other entities	25		-	-
6. Proceeds from divestment in other entities	26		-	-
7. Dividends and interest received	27		6,757,201,656	6,424,646,745
Net cash inflows/(outflows) from investing activities	30		(95,634,605,178)	36,676,528,563

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

(Under indirect method)

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Notes	Year 2025	Year 2024
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES				
1. Proceeds from issue of shares and capital contribution	31		-	-
2. Payments for shares returns and repurchases	32		-	-
3. Proceeds from borrowings	33		-	-
4. Repayments of borrowings	34		-	-
5. Payments for finance lease liabilities	35		-	-
6. Dividends paid	36		(40,464,954,641)	(45,182,245,399)
Net cash inflows/(outflows) from financing activities	40		(40,464,954,641)	(45,182,245,399)
Net cash inflows/(outflows) (50 = 20+ 30 + 40)	50		(38,462,806,113)	32,630,115,355
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	60		73,533,142,843	40,897,975,301
Effect of foreign exchange differences	61		2,840,249	5,052,187
Cash and cash equivalents at the end of the year (70 = 50+60+61)	70	V.1	35,073,176,979	73,533,142,843

PREPARED BY



Pham Thi Kim Khoa

CHIEF ACCOUNTANT



Nguyen Thanh Nhut

Ho Chi Minh City, March 04, 2026



GENERAL DIRECTOR



Nguyen Viet Hoa

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

I. BUSINESS HIGHLIGHTS

1. Establishment

Ben Thanh Trading and Service Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Company") was transformed from a State-owned Enterprise formerly known as Ben Thanh General Trading Company, under Decision No. 5435/QĐ-UB dated December 16, 2003, issued by the People's Committee of Ho Chi Minh City. On April 21, 2004, the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City issued Business Registration Certificate No. 4103002274 for the Company. Throughout several amendment, the Company is operating under the twenty-sixth amended Business Registration for Joint Stock Company No. 0301164065 dated July 18, 2025, regarding the change of the Company's address.

Structure of ownership: Joint Stock company.

English name: BEN THANH TRADING & SERVICE JOINT STOCK COMPANY

Short name: BEN THANH TSC

Security code: BTT - Listed and traded on HOSE, Ho Chi Minh City Stock Exchange.

Head office: 2-4 Luu Van Lang, Ben Thanh Ward, HCM City.

2. Business sector

The company's business sector is Trade - Services.

3. Principal activities

Trading of souvenirs, lacquer paintings, bamboo and rattan products, various types of embroidery, watches, eyeglasses, photographic materials, personal protective equipment, and handicrafts; retail of food and non-toxic chemicals for aquaculture (excluding highly hazardous chemicals), wheat flour, sliced wheat flour, blood meal, fish meal, shrimp meal, squid meal, soybean meal, and coconut residue (not conducted at the head office); retail of production supplies; retail of fire prevention equipment, telecommunications and mechanical devices for production, and phone top-up cards; retail of hardware, electronics, spare parts, consumer products, and fuels (excluding gasoline, oil, and liquefied petroleum gas - LPG); retail of fabric and yarn; short-term accommodation services (must meet star-rating standards and not conducted at the head office); tourism accommodation services including hotels (not conducted at the head office) and resort areas (not operated in Ho Chi Minh City); trading of vehicles and spare parts; trading of refrigeration and household electrical appliances; wholesale of finished and semi-finished metals for construction and manufacturing; trading of beverages, alcohol, garments, leather and imitation leather products, various hardware items, and construction materials; retail of CDs and magnetic tapes with approved content, blank CDs and VCDs; real estate business including leasing of houses, offices, apartments, and warehouses; customs brokerage services; parking services (excluding automobile parking lots); airline ticket agency services; vehicle rental; construction of residential and non-residential buildings; renovation and improvement of existing residential buildings; on-site assembly of prefabricated building components; commercial brokerage activities; restaurant business (not conducted at the head office); food and beverage services (not conducted at the head office); real estate services; trading of trailers, semi-trailers, cranes, and forklifts; trading of landline phones, mobile phones, and accessories; investment and bidding consultancy (excluding finance, accounting, and legal consultancy); preparation of construction projects and cost estimates; trading of machinery and spare parts for agriculture, forestry, and fishery; trading of office machines; domestic and international travel services; and laundry services (not conducted at the head office).

4. Normal operating cycle

Normal operating cycle of the Group lasts 12 months of the normal fiscal year beginning from January 01 and ending on December 31.

5. Operations in the accounting period affecting the consolidated financial statements

Not applicable.

6. Total employees to Dec. 31, 2025: 124 employees. (Dec. 31, 2024: 142 employees)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS*For the fiscal year ended December 31, 2025**Unit: VND***7. Enterprise Structure****7.1. List of subsidiaries**

- Number of subsidiaries consolidated: 02 subsidiaries.
- Number of subsidiaries not consolidated: None.

7.2. List of consolidated subsidiaries:

As at December 31, 2025, the Group has one (01) directly owned company as follows:

<i>Company's name and address</i>	<i>Principal activities</i>	<i>Chartered capital</i>	<i>Percentage of owning</i>	<i>Percentage of voting right</i>
Ben Thanh Sunny Co., Ltd <i>Address: 2-4 Luu Van Lang, Ben Thanh Ward, HCM City.</i>	- Real estate business - Sale of spare parts and accessories for automobiles and other motor vehicles	100%	100%	100%

As at December 31, 2025, the Group has one (01) indirectly owned company as follows:

<i>Company's name and address</i>	<i>Principal activities</i>	<i>Chartered capital</i>	<i>Percentage of owning</i>	<i>Percentage of voting right</i>
Ben Thanh - Hieu Uyen Co., Ltd <i>Address: 2-4 Luu Van Lang, Ben Thanh Ward, HCM City.</i>	Machining; metal treatment and coating	75%	75%	75%

7.3. List of significant associate companies reflected in the consolidated financial statements using the equity method:

As at December 31, 2025, the Group has one (01) important associate company are presented in the consolidated financial statements by the equity method as follows:

<i>Company's name and address</i>	<i>Principal activities</i>	<i>Chartered capital</i>	<i>Percentage of owning</i>	<i>Percentage of voting right</i>
Thinh Vuong Investment JSC <i>Address: No.9 Le Loi Street, Vung Tau Ward, HCM City.</i>	Leasing property	46.2%	46.2%	46.2%

8. Disclosure on comparability of information in the consolidated financial Statements

The selection of figures and information need to be presented in the financial statements has been implemented on the principles of comparability among corresponding accounting periods.

II. ACCOUNTING PERIOD AND REPORTING CURRENCY**1. Fiscal year**

The fiscal year begins on January 01 and ends December 31 annually.

2. Reporting currency

Vietnam Dong (VND) is used as a currency unit for accounting records.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

III. ADOPTION OF ACCOUNTING STANDARDS AND POLICIES

1. Applicable Accounting System

The Group applies Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014, Circular No. 53/2016/TT-BTC dated March 21, 2016 amending and supplementing a number of articles of Circular No. 200/2014/TT-BTC and circulars guiding the implementation of accounting standards of the Ministry of Finance in preparing and presenting financial statements.

The Group applies Circular 202/2014/TT-BTC ("Circular 202") issued by the Ministry of Finance of Vietnam on December 22, 2014, which provides guidance on the preparation and presentation of consolidated financial statements. Circular 202 replaces the previous guidelines under Section XIII of Circular 161/2007/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on December 31, 2007.

2. Disclosure of compliance with Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Accounting System

We conducted our accounting, preparation and presentation of the consolidated financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnam Corporate Accounting System and other relevant statutory regulations. The consolidated financial statements give a true and fair view of the financial position of the Group and the results of its operations as well as its cash flows.

The selection of figures and information presented in the notes to the consolidated financial statements is complied with the material principles in Vietnamese Accounting Standard No. 21 - Presentation of the consolidated financial statements.

IV. APPLICABLE ACCOUNTING POLICIES

1. Basis of consolidation

The consolidated financial statements are prepared on the basis of accrual accounting (except for information related to cash flows).

The consolidated financial statements include the financial statements of Ben Thanh Trading & Service Joint Stock Company ("the Parent") and its subsidiaries: Ben Thanh Sun Ny Co., Ltd. and Ben Thanh - Hieu Uyen Co., Ltd. for the financial year ended December 31, 2025.

The financial statements of the subsidiary are consolidated from the purchase date when the Group starts control to the date it ceases the control.

The subsidiaries' financial statements are prepared for the same accounting period as the Parent under the accounting policies in consistency with the Parent. The adjustments for any different accounting policies are implemented to ensure the consistency between the Subsidiaries and the Parent.

All intracompany balances and revenue, income, expenses which transactions incurred in the Group, including unrealized gains incurred from intracompany transactions in the assets' value are completely eliminated.

Unrealized loss incurred from intracompany transactions recorded in the assets' value are eliminated when the expenses resulting in the loss are unrecoverable.

Non-controlling interests represents the portion in gain or loss and net assets of the subsidiaries that are not held by the Group and presented separately in the consolidated Income Statement and from shareholders' equity of the Group in the owners' equity in the consolidated Balance Sheet.

Losses incurred in the subsidiary are allocated in correspondence with the uncontrolled shareholders' portion of ownership, including the case where those losses are greater than the uncontrolled shareholders' portion of ownership in the subsidiary's net asset.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

1. Basis of consolidation (cont.)

Good-will (or gain from bargain purchase) arising from purchase of an interest in the subsidiary is the difference between cost of acquisition and fair value of the identifiable net assets of the subsidiary at the date of acquisition. The good-will will be allocated gradually and slowly in the estimated maximum useful life not exceeding ten years. Periodically, the Group values loss of goodwill. In case where evidence shows that the loss of goodwill is greater than allocated amount, allocation will be made by the lost goodwill right in the period of occurrence.

2. Transactions in foreign currencies

Transactions arising in foreign currencies are converted at the exchange rate at the date of the transaction. The balance of monetary items denominated in foreign currencies at the end of the accounting period are converted at the exchange rate on that date.

Principles for determining exchange rates for arising transactions

Actual exchange rate when foreign currencies are traded (foreign currencies spot contracts, forward contracts, futures contracts, options contracts, swap contracts): exchange rate stated in the foreign currencies trading contract signed between the Group and the bank.

Principles for determining exchange rates at the end of the accounting period

The actual exchange rate used when revaluing foreign currency-denominated monetary items classified as assets is the buying rate of the commercial bank with which the enterprise regularly transacts at the time of preparing the financial statements. For foreign currency deposits held in banks, the actual exchange rate used for revaluation is the buying rate of the bank where the enterprise maintains its foreign currency account. The buying rate as at Dec. 31, 2025: Eximbank of 26,080 VND/USD; Vietcombank of 26,077 VND/USD; Vietinbank - Branch 1 of 25,900 VND/USD.

Foreign exchange differences, which arise from foreign currency transactions in the year, shall be included in the income statement. Foreign exchange differences due to the revaluation of ending balances of the monetary items in foreign currencies after offsetting their positive differences against negative differences shall be included in the income statement.

Principle for determining book rate

When recovering receivables, deposits or payments for payables in foreign currencies, the Group uses specific identification book rate.

When making payments in foreign currency, the Group applies the moving weighted average book exchange rate.

3. Principles for recording cash and cash equivalents

Cash includes cash on hand, demand deposit.

Cash equivalents comprise term deposits and other short-term investments with an original maturity of three months or less, highly liquid, readily convertible to known amount of cash and subject to an insignificant risk of changes in value.

4. Principles for accounting financial investments

Principles for accounting held-to-maturity investments

An investment is classified as held to maturity when the Group has the intention and ability to hold it to maturity.

Held-to-maturity investments include: term bank deposits and other held-to-maturity investments.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

4. Principles for accounting financial investments (cont.)

Held-to-maturity investments are initially recorded at cost including purchase price and costs related to the investment transaction. After initial receipt, these investments are recorded at their recoverable amount. Interest income from held-to-maturity investments after the purchase date is recorded on the income statement on an accrual basis. Interest earned before the Group holds it is recorded as a deduction from the original price at the time of purchase.

When there is solid evidence that part or all of the investment may not be recoverable and the amount of loss can be reliably determined, the loss is recorded in financial expenses during the period and under direct deduction of investment value.

Principles for accounting receivables from loans

Loans are determined at cost less provisions for bad debts. Provision for bad debts of loans is established based on the expected level of loss that may occur.

Principles for recording financial investments in associates

Investments in associates are recognized when the Group holds from 20% to less than 50% of the voting rights in the investee companies, having significant influence but not control over their financial and operating policy decisions. Investments in associates are reflected in the consolidated financial statements using the equity method.

The equity method is the method in which the investment is recorded initially at cost and will not be adjusted whenever there is a change of the investor's ownership in net assets of the associate. The consolidated Income Statement reflects the Group's portion in associate's operating results as a separate item after the investment date.

The goodwill arising from the investment in the Associate, Joint-venture will be reflected in the residual value of the investment. The Group does not allocate this goodwill, but evaluate annually to see whether the goodwill is devalued or not.

The financial statements of associate are prepared at the same accounting period as the Group's and consistent accounting policies are applied. The appropriate adjustments have been conducted in order to ensure the accounting policies are applied in consistency with the Group's when necessary.

Principles for recording equity investments in other entities

Equity investment in other entities represents the Group's investment in other entities' equity instruments. However, the Group does not hold any control or joint control right and exercise significant influences over the investees either.

Investments are recorded at cost, including the purchase price and directly attributable investment-related costs. In cases where the investment is made using non-monetary assets, the investment cost is recognized at the fair value of the non-monetary assets at the transaction date. Dividends and profits from periods prior to the acquisition of the investment are deducted from the investment's carrying value. Dividends and profits from periods after the acquisition are recognized as revenue. Stock dividends received are recorded only as an increase in the number of shares held, without recognizing their value.

Provision for impairment of investments in equity instruments of other entities is recognized as follows:

A provision for investment devaluation is recognized when the investee incurs losses that may lead to a loss of capital for the company, unless there is evidence that the investment's value is not impaired. The provision is reversed when the investee subsequently generates profits that offset previously recognized losses. The reversal of the provision is limited to ensuring that the carrying amount of the investment does not exceed its original carrying value, assuming no provision had been recorded.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

5. Principles for recording trade receivables and other receivables

Receivables are presented at book value less provisions for doubtful debts.

The classification of receivables is carried out according to the following principles:

- **Receivables from customers** reflect commercial receivables arising from purchase-sale transactions between the Group and the buyer who is an independent unit of the Group.
- **Internal receivables** reflect receivables from affiliated units without legal status and being dependent accounting entities.
- **Other receivables** reflect non-commercial receivables, not related to purchase and sale transactions.

Provision for bad debts is made for each bad debt based on the overdue age of the debts or the expected level of loss that may occur, specifically as follows:

- For overdue receivables: The Group estimates the portion of lost value and sets up provisions in accordance with current regulations.
- For receivables that are not overdue but are unlikely to be recovered: base on the expected level of loss to set up provisions.

Increases and decreases in bad debt provision balances that need to be appropriated at the end of the fiscal year are recorded in corporate management expenses.

6. Principles for recording inventories

Inventories are recorded at the lower of cost and net realizable value.

The original cost of inventory is determined as follows:

- The original cost of materials, merchandises consists of costs of purchase, costs of transportation and other costs incurred in bringing the inventories to their present location and condition.

Inventory valuation method: Weighted average method.

Method of accounting for the inventories: Perpetual method.

Method for setting up provisions for devaluation of inventory: Provision for devaluation of inventory is established for each inventory item whose original price is greater than its net realizable value. Net realizable value is the estimated selling price of inventories in the ordinary course of business less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to consume them.

Increases and decreases in the balances of provision for devaluation of inventory that need to be appropriated at the end of the fiscal year are recorded in cost of goods sold.

7. Principles for recording fixed assets

7.1 Principles for recording tangible fixed assets

Tangible fixed assets are stated at original cost less accumulated depreciation. The initial cost of a tangible fixed asset comprises all expenditures of bringing the asset to its working condition and location for its intended use. The expenditures incurred beyond their originally assessed standard of performance are capitalised as an additional cost of tangible fixed assets when they have resulted in an increase in the future economic benefits expected to be obtained from the use of those tangible fixed assets. The expenditures which do not meet the above conditions are charged to the expenses in the year.

When the assets are sold or disposed, their original costs and the accumulated depreciation which have been written off and any gain or loss from disposal of assets are recorded in the income statement.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS*For the fiscal year ended December 31, 2025**Unit: VND***7.1 Principles for recording tangible fixed assets (cont.)**

Determination of original costs of tangible fixed assets:

Tangible fixed assets purchased

The original cost of purchased tangible fixed assets shall consist of the actual purchase price less (-) trade discounts or reduction plus (+) taxes (excluding taxes to be refunded) and relevant expenses calculated to the time when such fixed assets are put into operation such as fees for installation and trial operation of fixed assets; specialists and other direct costs.

Fixed assets, including buildings and structures attached to land use rights, are accounted for separately, with the value of land use rights recognized as an intangible fixed asset.

7.2 Principles for recording intangible fixed assets

Intangible fixed assets are stated at cost less accumulated amortization. The original cost of a intangible fixed asset comprises all costs of owning the asset to the date it is put into operation as expected.

Principles for recording intangible fixed assets:

Purchase of separate intangible fixed assets

The original cost of purchased intangible fixed assets shall consist of the actual purchase price payable (less (-) trade discounts or reduction), plus (+) taxes (excluding taxes to be refunded) and relevant expenses calculated to the time when such fixed assets are put into operation. The land use rights which are purchased together with buildings, structures will be determined separately and recorded as intangible fixed assets.

If an intangible fixed asset is formed from the exchange involving payment accompanied with vouchers related to the capital ownership of the establishment, its original cost is the reasonable value of vouchers issued in relation to capital ownership.

Land use right

Land use rights are all actual expenses the Group has paid that are directly related to used land, including: money spent to have land use rights, costs for compensation and site clearance, site leveling, registration fees, etc. When land use rights are purchased along with houses and architectural objects on the land, the value of land use rights is determined separately and recorded as intangible fixed assets.

Software program

Costs related to computer software programs that are not an integral part of the related hardware are capitalized. The original price of computer software is all expenses that the Group has spent up to the time the software is put into use.

7.3 Method of depreciating and amortizing fixed assets

Depreciation is charged to write off the cost of fixed assets on a straight line basis over their estimated useful lives. Useful life means the duration in which the tangible fixed assets produce their effect on production and business.

The estimated useful life for assets is as follows:

<i>Buildings and structures</i>	<i>06 - 50 years</i>
<i>Machinery and equipment</i>	<i>03 - 08 years</i>
<i>Transportation and facilities</i>	<i>05 - 15 years</i>
<i>Office equipment</i>	<i>03 - 20 years</i>
<i>Computer software</i>	<i>03 years</i>

Land use rights which are granted for an indefinite term are carried at cost and not amortised.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

8. Principles for recording construction in progress

Construction in progress costs reflect directly related expenses (including borrowing costs) that align with the Group's accounting policies for assets under construction, machinery, and equipment being installed for leasing and management purposes, as well as costs related to ongoing fixed asset repairs. These assets are recognized at historical cost and are not subject to depreciation.

These costs are capitalised as an additional cost of asset when the works have been completed. After the works have been finalized, the asset will be handed over and put into use.

9. Accounting for business cooperation contract (BCC)

The Group invests in a Business Cooperation Contract (BCC) under an agreement that stipulates profit sharing, whereby the Group receives a fixed profit regardless of the business performance of the contract.

The BCC partner is granted the right to use fixed assets, including factory premises and architectural structures, for the production and business activities of the BCC. The Group does not record the value of the fixed assets as part of its capital contribution to the BCC but continues to track and depreciate the fixed assets in the Group's accounting records. The fixed income received is recognized as revenue from BCC activities.

10. Principles for recording prepaid expenses

Prepaid expenses of the Group include actual costs incurred that relate to the business performance of multiple accounting periods. The Group's prepaid expenses include the following: tool and equipment expenses, fixed asset repair expenses, rental expenses, etc.

Method of prepaid expense allocation: Prepaid expenses are calculated and allocated to business operating expenses for each period using the straight-line method. Based on the nature and amount of each type of expense, the allocation periods are as follows: short-term prepaid expenses are allocated within 12 months; long-term prepaid expenses are allocated over a period from more than 12 months to 36 months. Land rental expenses for Lot C7-2, D7 Street, Le Minh Xuan 3 Industrial Park are allocated over the lease term.

11. Principles for recording liabilities

Liabilities are recognized for amounts to be paid in the future for goods and services received.

The classification of payables as payables to sellers, payable expenses, internal payables and other payables is done according to the following principles:

- Trade payables reflect trade payables arising from purchases of goods, services, assets and the seller is an independent units of the Group.
- Internal payables reflect payables between superior units and subordinate units without dependent accounting legal status.
- Other payables reflect non-commercial payables, not related to transactions of buying, selling or providing with goods and services.

12. Principles for recording accruals

Accrued expenses represent amounts payable for goods and services received from suppliers but not yet paid due to the absence of invoices or incomplete accounting documentation. They also include amounts payable to employees for leave wages and other production and business costs that need to be accrued in advance. These expenses are recognized based on reasonable estimates of the amounts payable under specific contracts and agreements. The Group's accrued expenses include infrastructure utilization fee and deferred interest payments, electricity expenses and other payable expenses.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS*For the fiscal year ended December 31, 2025**Unit: VND***13. Principles for recoding unearned revenue**

Unrealized revenue is the revenue which will be recorded in correspondence with the obligations that the Group must perform in one or more following accounting periods.

Unrealized revenue include amounts of customers paid in advance for one or many accounting periods for construction consultancy, designing.

Method of allocating unearned revenue is on the principle of conformity with obligations that the Group will perform in next one or several accounting periods.

14. Principles for recording owner's Equity**Principles for recording owner's paid-in capital**

The paid-in capital is the amount that is contributed by members and supplemented from the profit after tax. Owner's contributed capital is recorded based on the actual capital contributed either in cash or in assets valued at the par value of the shares issued when the Group was newly established, or additional funds raised to expand the Group's operations.

Principles for recording share premium

Share premium is the difference between the cost over and above the nominal value of the first issued or additionally issued share and the differences (increase or decrease) of the actual receiving amount against the repurchase price when treasury share is reissued. In case where shares are repurchased to cancel immediately at the purchase date, shares' value recorded decrease the business capital source at purchase date is the actual repurchase price and the business resource should be written down according to the par value and share premium of the repurchased shares.

Principles for recognising undistributed profit

Profit after corporate income tax is distributed to owners after setting up funds according to the Charter of the Group as well as the provisions of law and approved by the General Meeting of Board of Shareholders.

The distribution of profits to owners which takes into account non-monetary items included in undistributed after-tax profits may affect cash flow and ability to pay dividends such as profits due to revaluation of assets contributed as capital, profits due to revaluation of monetary items, financial instruments and other non-monetary items.

The distributing of profit is based on the charter of the Group approved by the annual General Meeting of Shareholders.

15. Principles for recording revenues**Revenue from goods sold**

Sales revenue is recognized when the following five (5) conditions are simultaneously met: 1. The enterprise has transferred most of the risks and benefits associated with ownership of the product or goods to the buyer; 2. The enterprise no longer holds the right to manage the goods as the owner of the goods or the right to control the goods; 3. Revenue is measured with relative certainty. When the contract stipulates that the buyer has the right to return the purchased products or goods under specific conditions, revenue is only recognized when those specific conditions no longer exist and the buyer is not entitled to return the products and goods (except in cases where customers have the right to return goods in the form of exchange for other goods or services); 4. The enterprise receives or will receive economic benefits from the sales transaction; 5. Costs related to sales transactions can be identified.

Revenue from rendering of services

Revenue from a service provision transaction is recognized when the outcome of that transaction can be determined reliably. In case the service is performed in many periods, the revenue recognized in the period is based on the results of the work completed at the end of the accounting period.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

Revenue from rendering of services (cont.)

The results of a service provision transaction are determined when all four (4) conditions are met: 1. Revenue can be determined with relative certainty. When the contract stipulates that the buyer is entitled to return the purchased services under specific conditions, revenue is recognized only when those specific conditions no longer exist and the buyer is not entitled to return the purchased services; 2. Economic benefits from the transaction providing that service can be obtained; 3. The work completed at the end of the accounting period can be determined; 4. The costs incurred for the transaction and the costs to complete the service provision transaction can be determined.

If the contract's results can not be determined firmly, the revenue will be recorded at the recoverable level of expenses recorded.

Revenue from operating leases

Revenue from operating leases is recognized on a straight-line basis over the lease term. Rental received in advance for many periods is allocated to revenue in accordance with the rental period.

Principles for recording financial income

Revenue from financial activities is recognized when two conditions are simultaneously satisfied: 1. It is possible to gain benefits from that transaction; 2. Revenue is determined with relative certainty.

Revenue from financial activities includes: interest, royalties, dividends, shared profits and revenue from other financial activities of the enterprise (investment in other capital investments); exchange rate gains.

Interest is recognized on an accrual basis, determined on the actual interest rate of each period.

Dividends and distributed profits are recognized when the Group is entitled to receive dividends or profits from capital contribution. Dividends received in shares are only tracked by the number of additional shares, the value of shares received /recorded at par value is not recorded.

When an amount which has been recorded as an income becomes irrecoverable, such irrecoverable or uncertainly recoverable amount must be accounted as expense incurred in the period, but not recorded as income decrease.

16. Principles and method of recording cost of goods sold

Cost of goods sold is the cost of services, merchandises related to trading activities and other expenses recorded in the cost of goods sold or recorded a decrease in the cost of goods sold in the reporting period. The cost of goods sold is recorded at the date the transaction incurs or likely to incur in the future regardless of payment has been made or not. The cost of goods sold and revenue shall be recorded simultaneously on conformity principles. Expenses exceeding normal consumption levels are recorded immediately to the cost of goods sold on prudent principles.

17. Principles and method of recording financial expenses

Financial expenses include: Expenses or losses relating to financing activities, provision for decline in value of financial investments, foreign exchange loss and other financial expenses.

Financial expenses are recorded in details by their content and determined reliably when there are sufficient evidences on these expenses.

18. Principles and methods of recording taxes

Corporate income tax includes current corporate income tax and deferred corporate income tax incurred in the period and set basis for determining operating result after tax in current accounting period.

Current income tax is the corporate income tax payable on taxable income for the year, calculated based on the applicable corporate income tax rate. Taxable income differs from accounting profit due to adjustments for temporary differences between tax and accounting treatments, non-deductible expenses, tax-exempt income, and carried-forward losses.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

18. Principles and methods of recording taxes (cont.)

Deferred income tax is the corporate income tax that will be payable or refunded due to the temporary difference between the book value of assets and liabilities for the purpose of preparing financial statements and tax basis. income. Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences. Deferred tax assets are recognized only when it is probable that taxable profits will be available in the future against which these deductible temporary differences can be utilized.

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at the balance sheet date and is reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow the benefit of part or the entire deferred tax asset is used. Previously unrecognized deferred corporate income tax assets are reassessed at the balance sheet date and are recognized when it is certainty that sufficient taxable profit will be available against which the income tax assets can be utilized.

Tax rates of deferred income tax assets and deferred income tax liabilities are determined at the tax rates expected to be applied in the period the asset is recovered or the liability is settled based on the effective tax rates at the end of the accounting period. Deferred income tax is recorded in the income statement and recorded directly in equity only when the tax relates to items recorded directly in equity.

The Group only offsets deferred tax assets and deferred tax liabilities when the Group has a legal right to offset current tax assets against current income tax liabilities; and deferred tax assets and deferred tax liabilities related to corporate income tax are administered by the same tax authority: for the same taxable entity; or the enterprise intends to settle current tax liabilities and current tax assets on a net basis or to recover the assets simultaneously with the payment of liabilities in each future period when material amounts of deferred tax liabilities or deferred tax assets are settled or recovered.

The tax amounts payable to the State budget will be finalized with the tax office. Differences between the tax amounts payable specified in the book and the tax amounts under finalization will be adjusted when the tax finalization has been issued by the tax office.

The corporate income tax rate is 20%.

19. Principles for recording earnings per share

Basic earnings per share is calculated by dividing net income available to common shareholders after appropriating to Bonus and Welfare Fund by the weighted-average number of common shares outstanding during the period.

Diluted EPS is calculated by dividing net income available to common shareholders (after adjusting dividends of preferred convertible shares) by the weighted-average number of common share outstanding and the weighted-average number to be issued in case where all dilutive potential common are converted into common shares.

20. Financial instruments

Initial recognition

Financial assets

According to Circular No. 210/2009/TT-BTC dated November 06, 2009 (Circular No. 210), financial assets are classified properly, for the purpose of presentation in the financial statements, into the financial assets which are stated at fair value through the Income Statement, loans and receivables, held-to-maturity investments and available-for-sale financial assets. The Group decides to classify these assets at the date of initial recognition.

At the date of initial recognition, the financial assets are recognized at cost plus transaction cost that are directly attributable to the acquisition of the financial assets.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS*For the fiscal year ended December 31, 2025**Unit: VND***Financial assets (cont.)**

Financial assets of the Group comprise cash, short-term and long-term deposits, trade, loans accounts receivables and other receivables.

Financial liabilities

According to Circular 210, financial assets are classified properly, for the purpose of presentation in the financial statements, into the financial liabilities which are stated at fair value through the Income Statement, financial liabilities determined on amortised cost basis. The Group decides to classify these liabilities at the date of initial recognition.

The Group determines the classification of financial liabilities at the time of initial recognition.

At the date of initial recognition, the financial liabilities are recognized at cost plus transaction cost that are directly attributable to the acquisition of the financial liabilities.

Financial liabilities of the Group comprise trade payables, other payables and accruals.

Re-measurements after initial recognition

Currently, there are no requirements for the re-measurement of the financial instruments after initial recognition.

Offsetting

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount reported in the report on financial position if, and only if, there is a currently enforceable legal right to offset the financial assets against financial liabilities or vice-versa and there is an intention to settle on a net basis or to realize the assets and settle the liability simultaneously.

21. Related parties

(i) Enterprises that control, or are controlled directly or indirectly through one or more intermediaries, or are under joint control with the reporting enterprise including parent companies, subsidiaries, subsidiaries of the same group;

(ii) Associate companies;

(iii) Individuals with direct or indirect voting rights in reporting enterprises that lead to significant influence over these enterprises, including close family members of these individuals. Close family members of an individual are those who can control or be controlled by that person when dealing with a business such as: Father, mother, spouses, children, siblings;

(iv) Key management employees have the rights and responsibilities for planning, managing and controlling the activities of the reporting enterprise, including leaders and management staff of the Group and close family members of these individuals;

(v) Enterprises where the individuals mentioned in case (iii) or case (iv) of this article directly or indirectly hold an important part of the voting rights or through this, that person can have a significant impact on the business. This includes businesses that are owned by the directors or major shareholders of the reporting enterprise and businesses that share a key member of management with the reporting enterprise.

22. Principles for presenting assets, revenue and operating results by segment

A reportable segment includes business segment and a geographical segment.

A business segment is a distinguishable component of a Group that is engaged in providing an individual product or service or a Group of related products or services and that is subject to risks and returns that are different from those of other business segments.

A geographical segment is a distinguishable component of a Group that is engaged in providing products or services within a particular economic environment and that is subject to risks and returns that are different from those of components operating in other economic environments.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

V. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS SHOWN IN THE CONSOLIDATED BALANCE SHEET

1. Cash and cash equivalents	Dec. 31, 2025	Jan. 01, 2025
Cash	17,751,038,122	53,510,606,872
Cash on hand	446,115,000	591,670,000
Demand deposits	17,203,456,979	52,918,936,872
+ VND	17,097,367,849	52,815,348,827
+ Foreign currency (*)	106,089,130	103,588,045
Cash in transit	101,466,143	-
Cash Equivalents	17,322,138,857	20,022,535,971
Term deposit of no more than 3 months (**)	17,322,138,857	20,022,535,971
Total	35,073,176,979	73,533,142,843

(*) The original foreign currency as at Dec. 31, 2025 is USD 4,088.65.

(**) Cash equivalents at the end of the fiscal year are deposit contracts with term from 1 - 3 months at joint stock commercial banks with an annual interest rate from 4.7% to 4.75%.

2. Financial investments (See page 40 - 41).

3. Trade receivables	Dec. 31, 2025		Jan. 01, 2025	
	Amount	Provision	Amount	Provision
short-term				
Local customers	1,962,499,084	(514,112,903)	1,533,715,035	-
- Nhat Minh Production Import Export Co., Ltd	1,028,225,806	(514,112,903)	1,028,225,806	-
- Thang Long Central Investment Company	620,461,789	-	-	-
- GIC Viet Nam Development and Investment JSC	-	-	287,277,419	-
- Other local customers	313,811,489	-	218,211,810	-
Total	1,962,499,084	(514,112,903)	1,533,715,035	-

4. Prepayments to suppliers	Dec. 31, 2025		Jan. 01, 2025	
	Amount	Provision	Amount	Provision
short-term				
Local suppliers	967,856,000	-	364,062,316	-
- Hoa Sen Law Firm LLC	150,000,000	-	150,000,000	-
- ICP International Construction Project Management and Consultancy JSC	126,600,000	-	126,600,000	-
- VTT Project Management Company Limited	432,000,000	-	-	-
- Other local suppliers	259,256,000	-	87,462,316	-
Total	967,856,000	-	364,062,316	-

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

5. Receivables for loans short-term	Dec. 31, 2025		Jan. 01, 2025	
	Amount	Provision	Amount	Provision
Related parties	10,936,900,000	(8,188,030,000)	13,140,000,000	(8,049,500,000)
- <i>Thinh Vuong Investment JSC (a)</i>	1,774,000,000	(1,774,000,000)	2,959,000,000	(2,959,000,000)
- <i>Ben Thanh - Non Nuoc Resort Corp (b)</i>	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)

The following capital support were granted to related parties:

(a) The capital support provided to Thinh Vuong Investment Joint Stock Company under Contract No. 02/HĐHTV.20-BT dated October 1, 2020, carries an interest rate of 6% per annum. The maturity date, after debt extension, is December 31, 2022. The Group has made provisions based on the aging classification.

(b) The capital support provided to Ben Thanh - Non Nuoc Tourism Joint Stock Company under Contract No. 11/2021/HĐ-BTNN dated September 24, 2021, carries an interest rate of 8.5% per annum. The maturity date is December 31, 2023. The Group has made provisions based on the aging classification.

6. Other receivables	Dec. 31, 2025		Jan. 01, 2025	
	Amount	Provision	Amount	Provision
a. Short-term	2,828,708,342	-	1,881,732,909	-
- Interest from Capital support for Related parties (See Note X.3b.2)	783,825,429	-	867,755,916	-
- Accrued interest on term deposits	1,450,284,792	-	565,490,410	-
- Payment on the behalf	351,402,842	-	294,665,998	-
- Other receivables	75,195,279	-	58,820,585	-
- Advances	160,000,000	-	87,000,000	-
- Deposits	8,000,000	-	8,000,000	-
b. Long-term	115,000,000	-	115,000,000	-
Deposits	115,000,000	-	115,000,000	-
Total	2,943,708,342	-	1,996,732,909	-

7. Doubtful debts (see page 42).

8. Inventories	Dec. 31, 2025		Jan. 01, 2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
Merchandise inventory	17,075,930,181	-	48,762,233,800	-
Total	17,075,930,181	-	48,762,233,800	-

- Value of inactive, deteriorated inventories which are not possibly consumed at the year end: Not applicable.

- The carrying amount of inventories pledged as security for liabilities at the year end: Not applicable.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31 2025

Unit: VND

9. Long-term work in progress	Dec. 31, 2025		Jan. 01, 2025	
	Amount	Provision	Amount	Provision
- Purchase of fixed assets	569,240,000	-	299,600,000	-
<i>Computer software</i>	569,240,000	-	299,600,000	-
- Works in progress	601,531,819	-	601,531,819	-
<i>Project at 220-226 Le Thanh Ton</i>	601,531,819	-	601,531,819	-
Total	1,170,771,819	-	901,131,819	-

10. Tangible fixed assets (See page 43).

11. Intangible fixed assets

Items	Land use rights	Management software, computers	Total
Original cost			
Opening balance	108,291,343,488	469,962,500	108,761,305,988
Closing balance	108,291,343,488	469,962,500	108,761,305,988
Accumulated amortization			
Opening balance	-	469,962,500	469,962,500
Closing balance	-	469,962,500	469,962,500
Net book value			
Opening balance	108,291,343,488	-	108,291,343,488
Closing balance	108,291,343,488	-	108,291,343,488

* Ending carrying value of intangible fixed assets pledged/mortgaged as loan security: Not applicable.

* Ending original costs of intangible fixed assets—fully depreciated but still in use: VND 469,962,500.

* Commitments on tangible fixed assets acquisitions, sales of large value in the future: Not applicable.

* The value of land use rights includes long-term land use rights at locations situated in Ben Thanh Ward, Cau Ong Lanh Ward (District 1 prior to the merger), and Binh Thanh Ward (Binh Thanh District prior to the merger).

12. Prepaid expenses	Dec. 31, 2025	Jan. 01, 2025
a. Short-term prepaid expenses	1,714,333,835	1,599,057,050
Tools and supplies awaiting allocation	57,747,757	56,127,733
Cost of repairing fixed assets	370,506,340	392,474,425
Rental cost	968,421,055	968,421,051
Other expenses	317,658,683	182,033,841
b. Long-term prepaid expenses	20,009,091,900	21,483,312,012
Tools and supplies awaiting allocation	415,773,655	122,287,282
Cost of repairing fixed assets	3,421,415,543	4,818,899,768
Rental cost of Lot C7-2, D7 Street, Le Minh Xuan 3 Industrial Park (*)	15,725,314,663	16,130,258,395
Other expenses	446,588,039	411,866,567
Total	21,723,425,735	23,082,369,062

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

12. Prepaid expenses (cont.)

(*) The total infrastructure usage cost at the factory located at Lot C7-2, D7 Street, Le Minh Xuan 3 Industrial Park, under Land Lease Contract No. 22/SVL.HĐ.2018, is VND 18,642,347,804, including a late payment interest rate of 7% per year over 20 years. The lease term is 46 years and 2 months, starting from September 3, 2018, to November 3, 2064. The allocation to operating expenses began on September 30, 2018.

13. Trade payables short-term	Dec. 31, 2025		Jan. 01, 2025	
	Amount	Debt Service Coverage	Amount	Debt Service Coverage
Local suppliers	19,348,790,932	19,348,790,932	17,709,897,601	17,709,897,601
- Nhan Tam Fashion Business Household	1,946,572,376	1,946,572,376	1,851,946,250	1,851,946,250
- Song Huy Clothing Shop Household Business	2,302,390,857	2,302,390,857	1,162,366,000	1,162,366,000
- Other local suppliers	15,099,827,699	15,099,827,699	14,695,585,351	14,695,585,351
Total	19,348,790,932	19,348,790,932	17,709,897,601	17,709,897,601

14. Short-term prepayments from customers	Dec. 31, 2025	Jan. 01, 2025
Local customers	-	8,111,620,000
- Thao An Travel Service Trading Co.,Ltd	-	7,901,620,000
- Other customers	-	210,000,000
Total	-	8,111,620,000

15. Taxes and payables to the State Budget

Payables amount	Jan. 01, 2025	Payable amount	Paid amount	Dec. 31, 2025
Value-Added Tax (VAT)	1,010,431,657	19,311,162,926	18,937,679,904	1,383,914,679
Corporate income tax	5,247,239,173	16,937,167,609	14,212,224,031	7,972,182,751
Personal income tax	776,172,248	2,710,037,382	3,416,427,517	69,782,113
Land and Housing Tax and Land Rent	-	2,692,238,097	2,692,238,097	-
Other taxes	-	13,000,000	13,000,000	-
Total	7,033,843,078	41,663,606,014	39,271,569,549	9,425,879,543

The company pays value added tax using the deduction method.

Value added tax rates are as follows:

	Tax rate
- VAT rate for Real estate leasing services	10%
- VAT rate for Goods sales	10%

In 2025, the goods and services provided by the Group were subject to a reduced VAT rate of 8% in accordance with Resolution No. 174/2024/QH15 dated 30 November 2024, as guided by Decree No. 180/2024/ND-CP dated 31 December 2024, effective from 1 January 2025 to 30 June 2025; and Resolution No. 204/2025/QH15 dated 17 June 2025, as guided by Decree No. 174/2025/ND-CP dated 30 June 2025, effective from 1 July 2025 to 31 December 2026.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

15. Taxes and payables to the State Budget (cont.)**Corporate income tax**

The corporate income tax rate is 20%.

Land rental

The Group must pay land rent for the land areas at the cost specified in the Government's notification.

Other taxes

The Group declares and pays as statutorily required.

	Dec. 31, 2025	Jan. 01, 2025
16. Accrued expenses		
a. Short-term	1,695,488,866	1,055,565,912
Infrastructure utilization fee and deferred payment interest (*)	819,713,621	849,755,481
Provision for electricity expenses	207,484,752	74,716,840
Accrued for collective merit awards	527,400,000	-
Other accrued expenses	140,890,493	131,093,591
b. Long-term	7,493,298,335	8,313,011,956
Infrastructure utilization fee and deferred payment interest (*)	7,493,298,335	8,313,011,956
Total	9,188,787,201	9,368,577,868

(*) This amount represents the infrastructure usage fee payable and accrued deferred interest under Contract No. 22/SVI.HĐ.2018 for the lease of Lot C7-2, D7 Street, Le Minh Xuan 3 Industrial Park, Le Minh Xuan Commune, Binh Chanh District. The payment term is 20 years, with an annual interest rate of 7%, starting from September 2018.

	Dec. 31, 2025	Jan. 01, 2025
17. Unearned revenue		
Unearned revenue from leasing premises	90,000,000	85,000,000
Total	90,000,000	85,000,000

	Dec. 31, 2025	Jan. 01, 2025
18. Other payables		
a. Short-term	1,098,953,040	614,512,506
Dividends, profit payables	435,890,520	400,845,161
Other payables	663,062,520	213,667,345
b. Long-term	63,405,183,500	64,228,267,000
Receipt of deposits	63,405,183,500	64,228,267,000
In which receive deposit of assets rental from:		
- Related parties (See Note IX.3b.2)	2,490,000,000	2,490,000,000
- The Nhu Co., Ltd	30,288,596,000	33,344,152,000
- Vision Hotel Investment - Management JSC	4,500,000,000	4,500,000,000
- Thang Long Central Investment Company Limited	4,500,000,000	4,500,000,000
- Other customers	21,626,587,500	19,394,115,000
Total	64,504,136,540	64,842,779,506

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

19. Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities	Dec. 31, 2025	Jan. 01, 2025
Deferred income tax liabilities	-	41,593,014
Total	-	41,593,014

20. Owners' equity

a. Comparison schedule for changes in Owner's Equity (See page 44).

b. Details of owners' shareholding

	Paid-in capital rate	Dec. 31, 2025	Jan. 01, 2025
Paid-in capital of a State-owned enterprise	41.39%	55,881,570,000	55,881,570,000
Paid-in capital of other shareholders	58.61%	79,118,430,000	79,118,430,000
Total	100%	135,000,000,000	135,000,000,000

c. Capital transactions with owners and distribution of dividends	Year 2025	Year 2024
Owners' equity	135,000,000,000	135,000,000,000
<i>At the beginning of the year</i>	<i>135,000,000,000</i>	<i>135,000,000,000</i>
<i>At the end of the year</i>	<i>135,000,000,000</i>	<i>135,000,000,000</i>

d. Dividends	Year 2025	Year 2024
Dividends declared after the balance sheet date		
<i>Dividends on ordinary shares</i>	<i>Not yet declared</i>	<i>30% (*)</i>

(*) According to Resolution No. 01/NQ-2025 dated April 11, 2025, the Company's Annual General Meeting of Shareholders approved the profit distribution for the fiscal year 2024, with a dividend payout ratio of 30%.

e. Shares	Dec. 31, 2025	Jan. 01, 2025
Number of shares registered to be issued	13,500,000	13,500,000
Number of shares sold out to the public	13,500,000	13,500,000
<i>Ordinary share</i>	<i>13,500,000</i>	<i>13,500,000</i>
Number of existing shares in issue	13,500,000	13,500,000
<i>Ordinary share</i>	<i>13,500,000</i>	<i>13,500,000</i>
<i>Par value: VND/share.</i>	<i>10,000</i>	<i>10,000</i>

f. Funds	Dec. 31, 2025	Jan. 01, 2025
Investment and development fund	62,134,819,149	62,134,819,149
Total	62,134,819,149	62,134,819,149

* Purpose of appropriating and using funds

Investment and development fund is established from the profit after tax of the enterprise and used for expanding the operating scale or investing further in the enterprise.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS*For the fiscal year ended December 31, 2025**Unit: VND***21. Off balance sheet items**

Foreign currencies	Dec. 31, 2025		Jan. 01, 2025	
	Original	Amount (VND)	Original	Amount (VND)
USD	\$ 4,088.65	106,089,130	\$ 4,101.85	103,588,045
Total	\$ 4,088.65	106,089,130	\$ 4,101.85	103,588,045

VI. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS IN THE CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

1. Sales	Year 2025	Year 2024
Revenue from merchandises sold	159,706,484,374	174,194,257,450
Revenue from rendering of services	109,037,419,957	102,323,462,178
Total	268,743,904,331	276,517,719,628
2. Sales deductions	Year 2025	Year 2024
Sales returns	37,712,964	-
Total	37,712,964	-
3. Net sales	Year 2025	Year 2024
Revenue from merchandises sold	159,668,771,410	174,194,257,450
Revenue from rendering of services	109,037,419,957	102,323,462,178
Total	268,706,191,367	276,517,719,628
4. Cost of sales	Year 2025	Year 2024
Cost of merchandises sold	116,638,494,488	132,521,805,634
Cost of services rendered	12,236,478,781	12,409,018,231
Total	128,874,973,269	144,930,823,865
5. Financial income	Year 2025	Year 2024
Interest income from deposits, loans	7,427,916,647	5,254,780,262
Realised foreign exchange gains	2,484	-
Gain on foreign exchange differences from revaluation	2,840,249	5,052,187
Other income from financing activities	22,629	-
Total	7,430,782,009	5,259,832,449
6. Financial expenses	Year 2025	Year 2024
Provision for investment loss	639,757,453	2,624,300,332
Realised foreign exchange losses	3,746	-
Other financial expenses	278,560,878	223,424,850
Total	918,322,077	2,847,725,182

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS*For the fiscal year ended December 31, 2025**Unit: VND*

	Year 2025	Year 2024
7. Selling expenses and General and administration expenses		
a. Selling expenses		
Salaries	34,605,206,418	37,986,031,522
Materials and packaging	139,771,100	141,756,000
Tools and supplies	116,930,945	360,221,815
Services bought from outsiders	5,009,259,798	1,068,160,621
Other sundry expenses by cash	1,599,513,041	884,231,611
Total	41,470,681,302	40,440,401,569
b. General and administration expenses		
Salaries	7,537,317,780	8,235,266,681
Materials and packaging	45,752,900	73,968,950
Tools and supplies	260,644,951	442,537,692
Depreciation	590,029,197	505,562,161
Taxes, fees and duties	27,365,766	3,565,828,354
Provision for doubtful debts	652,642,903	4,767,500,000
Services bought from outsiders	5,000,915,760	6,465,171,668
Other sundry expenses by cash	4,588,763,400	7,134,575,775
Total	18,703,432,657	31,190,411,281
8. Other income	Year 2025	Year 2024
Disposal and sale of fixed assets	73,383,945	-
Fine amount received	288,520,563	101,820,773
Other income	28,042,082	225,311,217
Total	389,946,590	327,131,990
9. Other expenses	Năm 2025	Năm 2024
Loss on disposal, sale of fixed assets	-	60,461,713
Fine amount, paid to State Budget	13,094,367	105,393,382
Other expenses	1	194,128,184
Total	13,094,368	359,983,279
10. Costs of production and doing business by factors	Year 2025	Year 2024
Labour cost	42,142,524,198	46,221,298,203
Depreciation and amortization	7,291,023,144	7,210,367,280
Services bought	13,352,829,486	10,324,928,097
Other sundry expenses by cash	8,971,573,009	15,515,737,501
Total	71,757,949,837	79,272,331,081

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

	Year 2025	Year 2024
11. Current corporate income tax		
1. Corporate income tax liabilities calculated on taxable income of current period	16,937,167,609	12,194,615,511
2. Adjustments of corporate income tax liabilities of prior year to those of current year	-	147,427,300
Total current corporate income tax	16,937,167,609	12,342,042,811
12. Deferred income tax liability		
Deferred corporate income tax payable arising from the exclusion of provisions (reversal of financial investment provisions during the period)	(41,593,014)	(71,782,328)
Total	(41,593,014)	(71,782,328)
13. Earnings per share		
Accounting profit after corporate income tax	66,651,188,032	46,859,114,200
Profit or loss attributable to ordinary equity holders	66,651,188,032	46,859,114,200
Average ordinary shares outstanding during the year	13,500,000	13,500,000
Earnings per share	4,937	3,471
14. Diluted earnings per share		
Profit or loss allocated to shareholders owning ordinary shares	66,651,188,032	46,859,114,200
Profit or loss allocated to shareholders owning ordinary shares after adjusting dilution factors	66,651,188,032	46,859,114,200
Average outstanding ordinary shares in the period	13,500,000	13,500,000
Average outstanding ordinary shares in the period after adjusting dilution factors	13,500,000	13,500,000
Diluted earnings per share	4,937	3,471

VII. OBJECTIVES AND FINANCIAL RISKS MANAGEMENT POLICIES

Major risks of financial instruments include market risk, credit risk and liquidity risk.

The Board of Management considers the application of management policies for the above risks as follows:

1. Market risk

Market risk is the risk that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate due to the changes in market prices. There are three market risks: interest rate risk, foreign exchange risk and other price risks, for example risk of stock price. Financial instruments affected by the market risks include: borrowings and liabilities, deposits, available-for-sale investments.

The following sensibility analysis relates to the financial position of the Group as at December 31, 2025 and December 31, 2024.

The sensitivity analysis has been prepared on the basis that the amount of net debt, the ratio of fixed to floating interest rates of the debt and the proportion of financial instruments in foreign currencies are all constant.

When calculating the sensibility analysis, the Board of Management assumes that the sensibility of available-for-sale liability in the consolidated balance sheet and related items in the consolidated income statement is affected by changes in the assumption of corresponding market risks. This analysis is based on the financial assets and liabilities that the Group held as at December 31, 2025 and December 31, 2024.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS*For the fiscal year ended December 31, 2025**Unit: VND***1.1 Interest rate risk**

Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate due to the changes in market prices. Market risks due to change in interest rate of the Group mainly relate to: borrowings and liabilities, cash and short-term deposits.

The Group manages the interest rate risk by analyzing the competition status in the market in order to apply the interest rate that brings benefits to the Group and still in the limit of its risk management.

Sensibility to interest rate

The sensibility of borrowings and liabilities, cash and short-term deposits of the Group to changes that may occur at reasonable level in the interest rate is illustrated as follows:

Assuming that other variables remain constant, the fluctuation in the interest rate of borrowings, liabilities, cash with floating interest rate makes impact on the Group's profit before tax as follows:

	<i>Increase/ Decrease of basic points</i>	<i>Influences on profit before tax</i>
Year 2025		
VND	+100	1,875,100,770
VND	-100	(1,875,100,770)
Year 2024		
VND	+100	1,237,731,428
VND	-100	(1,237,731,428)

Increase/ decrease of basic points being used to analyze the sensibility to the interest rate is assumed on the basis of observable conditions of current market. These conditions show that the fluctuation is insignificantly greater than prior periods.

1.2 Foreign exchange risk

Foreign exchange risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate due to changes in exchange rates. The Group is exposed to exchange rate fluctuations directly related to its business activities conducted in currencies other than the VND.

The Group manages foreign exchange risk by considering current and expected market status when it outlines plans for future transactions in foreign currencies. The Group does not use any derivative instruments to prevent foreign exchange risks.

Sensibility to foreign currencies

The Group does not analyze the sensibility to the foreign currencies since change in the foreign currencies at the reporting date is insignificant.

2. Credit risk

Credit risk is the risk due to the uncertainty in a counterparty's ability to meet its obligations causing the financial loss. The Group bears credit risks from production and doing business activities (mainly trade receivables) and from its financial activities including receivables for loans, term deposit.

Trade receivables

The Group minimizes the credit risk by only doing business with entities who have good financial capacity and closely keeping track of the liabilities to speed up the recovery of debts. On the basis of this method and receivables related to different customers, the credit risk does not concentrate on a certain customer.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

2. Credit risk (cont.)*Receivables for loans*

The Group mitigates credit risk by extending loans only to entities in which it holds an equity interest, with specific limits, durations, and purposes aligned with the business activities of each entity, as stipulated in individual loan agreements. Provisions for impairment are established for doubtful loans.

Term deposit

The Group mainly maintains deposits in big and prestigious banks in Vietnam. The Group realized that the concentration level of credit exposure to deposits is low.

3. Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that arises from the difficulty in fulfilling financial obligations due to lack of capital. The liquidity risk of the Group mainly arises from difference of maturity of the financial assets and liabilities.

The Group supervises liquidity risk by maintaining an amount of cash, cash equivalents and borrowings from banks at the level that the Board of Management considers as sufficient to satisfy the Group's activities and minimize influences of changes in cash flows.

The following table summarizes liquidity deadline of the Group's financial liabilities on the basis of estimated payments in accordance with contract which are not discounted:

Dec. 31, 2025	<i>Under 1 year</i>	<i>From 1-5 years</i>	<i>Over 5 years</i>	<i>Total</i>
Trade payables	19,348,790,932	-	-	19,348,790,932
Other payables, short-term payables	4,313,028,528	29,423,262,060	30,118,892,912	63,855,183,500
Accrued expenses	1,957,760,626	2,858,268,438	3,845,358,137	8,661,387,201
Total	25,619,580,086	32,281,530,498	33,964,251,049	91,865,361,633
Dec. 31, 2024				
Trade payables	17,709,897,601	-	-	17,709,897,601
Other payables, short-term payables	196,746,000	34,746,345,560	29,481,921,440	64,425,013,000
Accrued expenses	1,055,565,912	3,098,603,321	5,214,408,635	9,368,577,868
Total	18,962,209,513	37,844,948,881	34,696,330,075	91,503,488,469

The Group is able to access capital sources and with regards to due borrowings within 12 months, the Group may continue to be lent by its current creditors.

4. Secured assets

The Group does not hold any secured assets of the third party as at December 31, 2025 and December 31, 2024.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS*For the fiscal year ended December 31, 2025**Unit: VND***VIII. FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES**

See page 45.

The fair value of financial assets and financial liabilities is stated at the value that the financial instruments are convertible in present transaction among partners, except for compulsory sale or disposal.

The Group uses the following methods and assumptions to estimate the fair value:

The fair value of cash on hand and short-term deposits, trade receivables, receivables for loans, trade payables and other short-term liabilities is equivalent to the book value of these items because these instruments are in short-term.

The fair value of financial investments whose fair value can not be firmly determined since there exists no high-liquid market for financial investments will be stated at book value.

The fair value of financial assets and financial liabilities has not been valued and determined officially as at December 31, 2025 and December 31, 2024. However, the Board of Management has assessed that the fair value of financial assets and liabilities is not significantly different from the book value at the fiscal year.

IX. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS IN THE CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT:

Not applicable.

X. OTHER INFORMATION**1. Contingent liabilities, commitments and other information**

The Group currently holds 31 premises with land lease extension decisions and valid land lease contracts with the State for properties located in Sai Gon Ward, Ben Thanh Ward, Cau Ong Lanh Ward (District 1 prior to the merger), the land rent is paid annually at rates stipulated by regulations; 1 premise with long-term land lease in Binh Loi Ward (Binh Chanh District prior to the merger).

Apart from the information mentioned above, the Group has no contingent liabilities, commitments, or other financial information that require adjustments or disclosures in the financial statements.

2. Subsequent events

In January 2026, the Group successfully completed a competitive offering of all shares it held in Ben Thanh - Non Nuoc Tourism JSC. As of the reporting date, the Group had completed all procedures for the transfer of such shares to the successful bidder. The share transfer transaction resulted in a gain, which was recognized in the Group's financial statements for the first quarter of 2026.

3. Related party transactions

Parties related to the Group include: key management members, individuals related to key management members and other related parties.

3a. Transactions and balances with key management members and individuals related to key management members

The Group does not generate any sale transactions and provide services to key management members and individuals related to key management members. During the period, the Group did not have any other transactions with key management members and individuals related to key management members.

At the end of the fiscal year, the Group has no debts with key management members and individuals related to key management members.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

Income of the Board of Directors, the Board of Supervisor and the Board of Management

	Income	Year 2025	Year 2024
The Board of Directors	Compensation	372,000,000	407,400,000
The Board of Management	Salary & Bonus	4,006,577,135	5,557,463,252
The Board of Supervisor	Compensation	120,000,000	120,000,000
Total		4,498,577,135	6,084,863,252

The income details of each member are as follows:

		Year 2025	Year 2024
The Board of Directors	Position	372,000,000	407,400,000
Mr. Vu Dinh Quan	Chairman - Member (appointed from April 11, 2025)	60,666,667	-
Ms. Nguyen Viet Hoa	Chairman (resigned since January 1, 2025) Member	72,000,000	84,000,000
Mr. Pham Hoang Liem	Chairman - Member (from January 1, 2025 to April 11, 2025) Member (resigned since April 11, 2025)	23,333,333	36,600,000
Ms. Bui Thi Thu Thuy	Member	72,000,000	36,600,000
Ms. Truong Nguyen Thien Kim	Member	72,000,000	72,000,000
Ms. Nguyen Thi Tuong Nga	Independent Member	72,000,000	36,600,000
Mr. Tran Huu Hoang Vu	Member (resigned since June 28, 2024)	-	35,400,000
Ms. Nguyen Thi Huong Giang	Member (resigned since June 28, 2024)	-	35,400,000
Ms. Nguyen Thi Mai Tram	Member (resigned since June 28, 2024)	-	35,400,000
Mr. Le Ngoc Khanh	Independent Member (resigned since June 28, 2024)	-	35,400,000
The Board of Management and Chief Accountant		4,006,577,135	5,557,463,252
Ms. Nguyen Viet Hoa	General Director (appointed from January 1, 2025)	1,348,593,010	-
Mr. Tran Huu Hoang Vu	General Director (resigned since January 1, 2025)	-	2,723,333,457
Ms. Nguyen Ngoc Hanh	Deputy General Director (appointed from January 2, 2025)	576,913,043	-
Ms. Nguyen Thi Mai Tram	Deputy General Director	1,221,065,754	1,510,200,463
Mr. Nguyen Thanh Nhut	Chief Accountant	860,005,328	1,323,929,332

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

3b. Transactions and balances with other related parties

+ List of related parties	Relationship
Thinh Vuong Investment JSC	Associates company
Ben Thanh - Non Nuoc Resort Corp	Capital Investment
Ben Thanh - Mui Ne JSC	Capital Investment
Vinh Loc - Ben Thanh Services JSC	Capital Investment
Café Katinat JSC	Company with common key management personnel
Phe La JSC	Company with common key management personnel
Ben Thanh Group	Capital contributor

3b.1. Transactions with other related parties

Transactions arising between the Company and other related parties are as follows:

Related parties	Nature of transactions	Year 2025	Year 2024
Thinh Vuong Investment JSC	Capital support receivables	1,185,000,000	1,223,000,000
	Interest on Capital Support	149,676,823	209,216,217
	Capital support interest collection	149,676,823	230,527,230
Ben Thanh - Non Nuoc Resort Corp	Capital support receivables	1,018,100,000	-
	Interest on Capital Support	783,825,429	867,755,916
	Capital support interest collection	867,755,916	1,097,734,945
Café Katinat JSC	Revenue from Leasing Services	327,272,724	163,636,362
Phe La JSC	Revenue from Leasing Services	6,005,454,546	5,600,000,002
Ben Thanh Group	Revenue from goods sales	119,516,481	135,408,334
	Distributed dividend	16,764,471,000	18,720,325,950

3b.2. Other Related Party Payables

+ Receivables for loans	Dec. 31, 2025	Jan. 01, 2025
Thinh Vuong Investment JSC	1,774,000,000	2,959,000,000
Ben Thanh - Non Nuoc Resort Corp	9,162,900,000	10,181,000,000
Total	10,936,900,000	13,140,000,000
+ Other short term receivables	Dec. 31, 2025	Jan. 01, 2025
Ben Thanh - Non Nuoc Resort Corp	783,825,429	867,755,916
Total	783,825,429	867,755,916
+ Other long-term receivables	Dec. 31, 2025	Jan. 01, 2025
Café Katinat JSC	90,000,000	90,000,000
Phe La JSC	2,400,000,000	2,400,000,000
Total	2,490,000,000	2,490,000,000

4. Presentation of segment asset, revenue and operating result

The Board of Management of the Group defines that the issuing management decisions of the Group mainly bases on types of products, services that the Group provides, not on the geographical region where the Group provides its products, services. Therefore, the major report is by business sector.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

4.1 Minor segment reporting: by business sector**a. Segment report by business sector for the fiscal year 2025**

In 2025, the Group makes segment report by business sector: Sale of goods and leasing property. The Group analyses the revenue and cost of goods sold as follows:

Sectors	Net revenue	Cost of sales	Gross profit
Sale of goods	159,668,771,410	116,638,494,488	43,030,276,922
Leasing property	109,037,419,957	12,236,478,781	96,800,941,176
Total	268,706,191,367	128,874,973,269	139,831,218,098

b. Segment report by business sector for the fiscal year 2024

In 2024, the Group makes segment report by business sector: Sale of goods and leasing property. The Group analyses the revenue and cost of goods sold as follows:

Sectors	Net revenue	Cost of sales	Gross profit
Sale of goods	174,194,257,450	132,521,805,634	41,672,451,816
Leasing property	102,323,462,178	12,409,018,231	89,914,443,947
Total	276,517,719,628	144,930,823,865	131,586,895,763

4.2 Major segment reporting by geographical region

The Group has dependent branches and stores operating in the territory of Ho Chi Minh City. Therefore, the Group does not present segment report by geographical segment in the Notes to the Financial Statements.

5. Change in accounting policy**5.1 Name of accounting policy: Change in inventory valuation method**

Effective from 1 January 2025, the Group changed its inventory valuation method from FIFO method to the weighted average method, in accordance with the guidance set out in Circular No. 200/2014/TT-BTC.

5.2 Nature of the change in accounting policy

The Board of Management assessed that this change in the inventory valuation method is appropriate to the Group's actual operating conditions.

5.3 Impact of the change in accounting policy on future periods

The Group estimates that the difference arising from the change in the inventory valuation method to the weighted average method compared with the FIFO method is not material.

6 Information on going-concern operation: The Group will continue its operation in the future.

PREPARED BY



Pham Thi Kim Khoa

CHIEF ACCOUNTANT



Nguyen Thanh Nhut




 Nguyen Viet Hoa

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

V.2. Financial investments

	Dec. 31, 2025		Jan. 01, 2025	
	Original value	Book value	Original value	Book value
a. Short-term				
Held-to-maturity investments				
- Term deposits with maturities over 3 months to 12 months (*)	141,500,000,000	141,500,000,000	37,100,000,000	37,100,000,000
Total	141,500,000,000	141,500,000,000	37,100,000,000	37,100,000,000

(*) The held-to-maturity investments at the end of the fiscal year are 4 - 6 months term deposit contracts at joint stock commercial banks with an annual interest rate of from 4.6% to 6.9%/year.

b. Long-term

b1. Investments in associates, joint-ventures

	Dec. 31, 2025		Jan. 01, 2025	
	Original value	% of ownership equity/ % of voting rights	Original value	Profit (Loss) from associate
<i>ThinH Vuong Investment JSC</i>	61,000,000,000	46.2%	61,000,000,000	(40,004,886,917)
Total	61,000,000,000		61,000,000,000	(40,004,886,917)

b2. Investments in equity of other entities

	Dec. 31, 2025		Jan. 01, 2025	
	Original value	% of ownership equity/ % of voting rights	Original value	Provision
- Ben Thanh - Non Nuoc Resort Corp.	51,627,500,000	17.3%	51,627,500,000	(24,889,608,404)
- Ben Thanh - Mai Ne JSC	19,570,400,000	10.5%	19,570,400,000	(5,525,200,865)
- Vinh Loc - Ben Thanh Services JSC	3,400,000,000	4.4%	3,400,000,000	(897,899,162)
Total	74,597,900,000		74,597,900,000	(31,312,708,431)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS*For the fiscal year ended December 31, 2025**Unit: VND***V.2. Financial Investments (cont.)****- Summary of operating status of subsidiaries, associates:**

+ **Think Vuong Investment Joint Stock Company:** Established under Enterprise Registration Certificate No. 3500813640, issued on August 23, 2007, by the Department of Planning and Investment of Ba Ria - Vung Tau Province. As at December 31, 2025, the Group holds 6,100,000 common shares of this company, representing 46.2% ownership and voting rights. In 2025, this company maintained normal business operations but also had accumulated losses, resulting in an impairment in the value of the investment. The primary transactions between the Group and Think Vuong Investment JSC during the year included partial principal recovery and accrued interest receivable from a short-term capital support.

+ **Ben Thanh - Non Nuoc Tourism Joint Stock Company:** Established under Enterprise Registration Certificate No. 0400403042, issued on September 10, 2007, by the Department of Planning and Investment of Da Nang City. As at December 31, 2025, the Group holds 3,882,750 common shares of this company, representing 17.3% ownership and voting rights. In 2025, this company generated operating revenue but continued to have accumulated losses, resulting in an impairment of the Company's investment in this entity. The primary transaction between the Group and Ben Thanh - Non Nuoc Tourism JSC during the period included partial principal recovery and accrued interest receivable from a short-term capital support. As of the reporting date, the Group has completed all procedures for the transfer of its entire shareholding in Ben Thanh - Non Nuoc Tourism JSC. The transaction resulted in a gain, which was recognized in the Group's financial statements for the first quarter of 2026.

+ **Ben Thanh - Mui Ne Joint Stock Company:** Established under Enterprise Registration Certificate No. 3400383497, issued on April 21, 2008, by the Department of Planning and Investment of Binh Thuan Province. As at December 31, 2025, the Group holds 1,490,000 common shares of this company, representing 10.5% ownership and voting rights. In 2025, this company generated normal operating revenue and recorded a profit; however, it still had accumulated losses, which resulted in an impairment of the Group's investment in this entity. There were no related transactions between the Group and Ben Thanh - Mui Ne JSC during the period.

+ **Vinh Loc - Ben Thanh Service Joint Stock Company:** Established under Enterprise Registration Certificate No. 0315958861, issued on October 14, 2019, by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City. As at December 31, 2025, the Group holds 340,000 common shares, representing 4.4% ownership and voting rights. In 2025, this company was still in the investment and construction phase. The accumulated losses resulted in an impairment of the Company's investment in this entity. There were no related transactions between the Group and Vinh Loc - Ben Thanh Service JSC during the period.

- Principle for recognizing fair value of long-term financial investments

At the time of preparing this financial report, the Group has not determined the fair value of its investments in the aforementioned non-public entities for disclosure in the financial statements. This is due to the absence of a listed market price and the lack of guidance under Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Corporation Accounting System on fair value measurement techniques.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

	Dec. 31, 2025		Jan. 01, 2025	
	Original cost	Recoverable amount	Overdue time	Original cost
V.7. Doubtful debts				
Related party				
Receivables for loans	10,936,900,000	2,748,870,000		13,140,000,000
<i>Thinh Vuong Investment JSC</i>	1,774,000,000	-	Over 3 years	2,959,000,000
<i>Ben Thinh - Non Nuoc Resort Corp</i>	9,162,900,000	2,748,870,000	Over 2 years	10,181,000,000
Other customers				
Trade receivables	1,028,225,806	514,112,903		1,028,225,806
<i>Nham Minh Production Import Export Company Limited</i>	1,028,225,806	514,112,903	Over 1 year	1,028,225,806
Total	11,965,125,806	3,262,982,903		14,168,225,806
				6,118,725,806

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

V.10. Tangible fixed assets	Items	Buildings & structures	Machinery & equipment	Transportation & facilities	Equipment	Total
Original cost						
Opening balance		220,733,724,650	26,044,389,386	4,663,802,242	1,954,080,037	253,395,996,315
New purchases		-	82,181,818	-	111,266,835	193,448,653
Disposal, sale		-	(36,341,160)	(532,709,259)	-	(569,050,419)
Closing balance		220,733,724,650	26,090,230,044	4,131,092,983	2,065,346,872	253,020,394,549
Accumulated depreciation						
Opening balance		84,305,326,992	25,299,997,306	3,620,258,288	1,208,846,572	114,434,429,158
Depreciation during the year		6,663,976,272	130,334,245	327,931,534	168,781,093	7,291,023,144
Disposal, sale		-	(36,341,160)	(326,547,748)	-	(362,888,908)
Closing balance		90,969,303,264	25,393,990,391	3,621,642,074	1,377,627,665	121,362,563,394
Net book value						
Opening balance		136,428,397,658	744,392,080	1,043,543,954	745,233,465	138,961,567,157
Closing balance		129,764,421,386	696,239,653	509,450,909	687,719,207	131,657,831,155

* Ending net book value of tangible fixed assets pledged/mortgaged as loan security: None.

* Ending original costs of tangible fixed assets—fully depreciated but still in use: VND 33,805,590,923.

* Ending original costs of tangible fixed assets—waiting to be disposed: None.

* Commitments on tangible fixed assets acquisitions, sales of large value : None.

* Other changes in tangible fixed assets: None.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

V.20. Owners' Equity

a. Comparison schedule for changes in Owner's Equity

Items	Paid-in capital	Share premium	Foreign exchange differences	Investment and development fund	Undistributed earnings	Non-controlling interest	Total
Balance as at Jan. 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
Profit	-	-	-	-	46,859,114,200	119,637,213	46,978,751,413
Other increases	-	-	5,052,187	-	-	-	5,052,187
Dividend for 2023	-	-	-	-	(45,225,000,000)	-	(45,225,000,000)
Other decreases	-	-	(5,052,187)	-	-	-	(5,052,187)
Balance as at Dec. 31, 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
Balance as at Jan. 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
Profit	-	-	-	-	66,651,188,032	140,536,128	66,791,724,160
Other increases	-	-	2,840,249	-	-	-	2,840,249
Dividend for 2024	-	-	-	-	(40,500,000,000)	-	(40,500,000,000)
Other decreases	-	-	(2,840,249)	-	-	-	(2,840,249)
Balance as at Dec. 31, 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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

VIII. FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES

The following table specifies book value and fair value of the financial instruments presented in the financial statements of the Group.

	Book value		Fair value	
	Dec. 31, 2025	Dec. 31, 2024	Dec. 31, 2025	Dec. 31, 2024
	Amount	Provision	Amount	Provision
Financial assets				
- Held-to-maturity investments	141,500,000,000	-	37,100,000,000	-
- Trade receivables	1,962,499,084	(514,112,903)	1,533,715,035	-
- Receivables from loans	10,936,900,000	(8,188,030,000)	13,140,000,000	(8,049,500,000)
- Other receivables	2,357,110,221	-	1,623,188,419	-
- Cash and cash equivalents	35,073,176,979	-	73,533,142,843	-
TOTAL	191,829,686,284	(8,702,142,903)	126,930,046,297	(8,049,500,000)
			183,127,543,381	118,880,546,297
Financial liabilities				
- Trade payables	19,348,790,932	-	17,709,897,601	-
- Other payables	63,855,183,500	-	64,425,013,000	-
- Accrued expense	8,661,387,201	-	9,368,577,868	-
TOTAL	91,865,361,633	-	91,503,488,469	-
			91,865,361,633	91,503,488,469