

**CÔNG TY CỔ PHẦN
THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ BẾN THÀNH**
*BEN THANH TRADING & SERVICE
JOINT STOCK COMPANY*
(BEN THANH TSC)
Số/No: 55 /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 29 tháng 04 năm 2026
Ho Chi Minh City, April 29, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

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

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

Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành công bố Báo cáo tài chính quý 1 năm 2026.
Ben Thanh Trading & Service Joint Stock Company discloses financial statements for the first quarter of 2026.

(Đính kèm: Báo cáo tài chính quý 1 năm 2026.
Báo cáo tài chính hợp nhất quý 1 năm 2026).

(Attached: Financial statements for the first quarter of 2026.
Consolidated financial statements for the first quarter of 2026).

YH

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 quý 1 năm 2026

Financial statements for the first quarter of 2026.

- Báo cáo tài chính hợp nhất quý 1 năm 2026.

Consolidated financial statements for the first quarter of 2026.

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

Quý I năm 2026

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

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	01 - 04
2. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	05 - 06
3. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	07 - 08
4. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	09 - 40

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026 (Phân loại lại theo TT99/2025)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		293.287.981.045	172.398.899.720
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	75.368.404.402	32.075.460.663
1. Tiền	111		15.346.339.255	16.553.321.806
2. Các khoản tương đương tiền	112		60.022.065.147	15.522.138.857
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		194.500.000.000	113.700.000.000
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 ngắn hạn	123	V.2a	194.500.000.000	113.700.000.000
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		6.572.842.997	7.846.463.093
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.560.469.619	1.962.499.084
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	999.407.500	967.856.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	6.071.078.781	13.618.250.912
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.5	(2.058.112.903)	(8.702.142.903)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	15.727.963.580	17.075.930.181
1. Hàng tồn kho	141		15.727.963.580	17.075.930.181
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		1.118.770.066	1.701.045.783
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.11a	957.039.061	1.701.045.783
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		161.731.005	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026 (Phân loại lại theo TT99/2025)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		292.520.103.936	320.648.463.082
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		110.000.000	110.000.000
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 dài hạn khác	215	V.5b	110.000.000	110.000.000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		3.675.511.947	3.198.627.247
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	3.101.278.613	3.198.627.247
- Nguyên giá	222		11.172.835.090	11.667.311.815
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8.071.556.477)	(8.468.684.568)
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.9	574.233.334	-
- Nguyên giá	228		1.069.162.500	469.962.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(494.929.166)	(469.962.500)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.10	225.772.317.941	227.280.078.329
- Nguyên giá	241		334.923.367.981	334.923.367.981
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(109.151.050.040)	(107.643.289.652)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	V.7	601.531.819	1.170.771.819
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		601.531.819	1.170.771.819
VI. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2b	58.839.997.358	84.719.308.448
1. Đầu tư vào công ty con	261		24.400.000.000	24.400.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		61.000.000.000	61.000.000.000

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026 (Phân loại lại theo TT99/2025)
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		22.970.400.000	74.597.900.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	264		(49.530.402.642)	(75.278.591.552)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		3.520.744.871	4.169.677.239
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.11b	3.520.744.871	4.169.677.239
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		585.808.084.981	493.047.362.802

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026 (Phân loại lại theo TT99/2025)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		121.265.525.357	104.879.646.212
I. Nợ ngắn hạn	310		60.658.853.937	37.899.023.160
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	20.360.483.860	19.348.790.932
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3.000	-
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		401.211.720	435.890.520
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.13	20.327.262.890	8.527.398.163
5. Phải trả người lao động	315		7.487.867.978	8.100.928.483
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.14	885.772.645	855.460.246
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.15	6.791.666.999	-
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.16a	4.396.842.549	212.812.520
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		-	-
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		7.742.296	417.742.296
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		60.606.671.420	66.980.623.052
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	01/01/2026	
			31/03/2026	(Phân loại lại theo TT99/2025)
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.16b	60.606.671.420	66.980.623.052
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		-	-
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.17	464.542.559.624	388.167.716.590
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	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 mua lại của chính mình	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 khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		180.775.650.475	104.400.807.441
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		104.400.807.441	39.304.823.807
- LNST chưa phân phối năm nay	420b		76.374.843.034	65.095.983.634
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		585.808.084.981	493.047.362.802

TP. HCM, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu



Phạm Thị Kim Khoa

Kế toán trưởng



Nguyễn Thanh Nhứt

Người đại diện theo pháp luật

Tổng Giám đốc



Nguyễn Ngọc Hạnh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	59.162.828.044	56.274.785.669	59.162.828.044	56.274.785.669
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		68.149.186	-	68.149.186	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	59.094.678.858	56.274.785.669	59.094.678.858	56.274.785.669
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	23.577.513.876	24.166.554.676	23.577.513.876	24.166.554.676
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		35.517.164.982	32.108.230.993	35.517.164.982	32.108.230.993
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.4	70.500.379.676	1.329.322.253	70.500.379.676	1.329.322.253
8. Chi phí tài chính	23	VI.5	51.944.347	1.474.545.375	51.944.347	1.474.545.375
Trong đó: Chi phí đi vay	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	12.314.570.325	12.852.000.990	12.314.570.325	12.852.000.990
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	(1.769.429.555)	3.924.940.879	(1.769.429.555)	3.924.940.879
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26))	30		95.420.459.541	15.186.066.002	95.420.459.541	15.186.066.002
12. Thu nhập khác	31	VI.7	82.160.912	161.618.443	82.160.912	161.618.443
13. Chi phí khác	32		556.266	-	556.266	-
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		81.604.646	161.618.443	81.604.646	161.618.443
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		95.502.064.187	15.347.684.445	95.502.064.187	15.347.684.445

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VL9	19.127.221.153	3.102.192.656	19.127.221.153	3.102.192.656
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		76.374.843.034	12.245.491.789	76.374.843.034	12.245.491.789

(60 = 50 - 51 - 52)

NGƯỜI LẬP BIỂU



Phạm Thị Kim Khoa

Kế toán trưởng



Nguyễn Thanh Nhứt

TP. HCM, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật
Phòng Giám đốc



Nguyễn Ngọc Hạnh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		95.502.064.187	15.347.684.445
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8,9,10	1.661.075.688	1.659.868.312
- Các khoản dự phòng	03	VI.5,6	(6.592.157.653)	1.060.746.278
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.4	(969.690)	(151.163)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(70.551.682.713)	(1.329.165.204)
- Chi phí đi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		20.018.329.819	16.738.982.668
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		8.980.068.830	(63.397.666)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		1.347.966.601	3.195.241.550
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		4.634.383.683	161.092.409
- Tăng (-), giảm (+) chi phí chờ phân bổ	12		1.392.939.090	891.081.946
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(7.215.586.891)	(3.899.414.612)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(410.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		28.748.101.132	17.023.586.295
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(60.960.000)	(188.390.909)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		52.272.727	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(126.200.000.000)	(34.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		45.400.000.000	16.231.100.000
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		93.204.000.000	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.183.238.990	1.586.130.726
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		14.578.551.717	(16.371.160.183)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(34.678.800)	(10.037.937)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(34.678.800)	(10.037.937)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		43.291.974.049	642.388.175
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		32.075.460.663	68.697.906.842
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		969.690	151.163
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1	75.368.404.402	69.340.446.180

TP. HCM, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật

Tổng Giám đốc






Phạm Thị Kim Khoa

Nguyễn Thanh Nhựt

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thông tin về công ty****Thành lập**

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành (gọi tắt là “Công ty”) được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước trước đây là Công ty Thương mại Tổng hợp Bến Thành theo Quyết định số 5435/QĐUB ngày 16/12/2003 của Ủy ban Nhân dân TP. HCM. Ngày 21/04/2004, Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 4103002274 cho Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành. Qua các lần thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, hiện nay Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0301164065 thay đổi lần thứ 27 ngày 02/04/2026 về thay đổi người đại diện theo pháp luật.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

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

Tên viết tắt: BEN THANH TSC.

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Thương mại - Dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp

5.1. Danh sách các công ty con

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty con và địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny 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 03 năm 2026, Công ty có một (01) công ty con sở hữu gián tiếp như sau:

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

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty có một (01) công ty liên kết như sau:

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

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

- Trung tâm Bến Thành Đông - Cửa Đông Nam và Đông Bắc chợ Bến Thành, phường Bến Thành, Tp. HCM.
- Cửa hàng Thái Bình - Chợ Thái Bình, phường Bến Thành, Tp. HCM.
- Cửa hàng Tân Định - Chợ Tân Định, phường Tân Định, Tp. HCM.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Niên độ kế toán**

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Công ty đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính 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 đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính 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 lập Báo cáo tài chính**

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

2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 bán ngoại tệ chuyển khoản trung bình 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 bán ngoại tệ chuyển khoản trung bình của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ. Tỷ giá mua bán ngoại tệ chuyển khoản trung bình quy đổi tại ngày 31/03/2026 của Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam là 26.253 VND/USD, Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN là 26.247 VND/USD và Ngân hàng TMCP Công Thương - CN I là 26.161 VND/USD.

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

Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ kế toán

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay

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

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phi khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

- **Phải thu của khách hàng** phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- **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: Công ty ước tính phần giá trị bị tổn thất và trích lập dự phòng theo quy định hiện hành.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sẵn

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

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

8.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Mua tài sản cố định vô hình riêng biệt

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

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

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm

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

8.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc	06 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	03 - 08 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	07 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
Phần mềm quản lý, kế toán	03 năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư cho thuê*Nguyên giá*

Bất động sản đầu tư bao gồm bất động sản đầu tư cho thuê và bất động sản đầu tư nắm giữ đến ngày chờ tăng giá.

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi hao mòn lũy kế.

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Khấu hao

Bất động sản đầu tư cho thuê được trích khấu hao trên cơ sở áp dụng chính sách khấu hao nhất quán với chính sách khấu hao của tài sản cùng loại thuộc sở hữu của Công ty. Thời gian khấu hao được áp dụng như sau:

Nhóm BĐSĐT**Số năm***Quyền sử dụng đất (không thời hạn)**Không khấu hao**Nhà cửa, vật kiến trúc**06 - 30 năm**Tài sản khác**03 - 10 năm***10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí chờ phân bổ

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

Phương pháp phân bổ chi phí chờ phân bổ: Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí chờ phân bổ dài hạn phân bổ từ trên 12 tháng đến 36 tháng.

12. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Nợ phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chờ phân bổ 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 chờ phân bổ theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn năm (5) điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Công ty đã được quyết toán thuế đến năm 2019.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, 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. Bên liên quan

Thông tin về các bên liên quan tại công ty như sau:

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

(ii) Các công ty liên kết;

(iii) Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với Công ty như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Bên liên quan (tiếp theo)

(iv) Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

(v) Các 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 Công ty. 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 Công ty.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/03/2026	01/01/2026
Tiền	15.346.339.255	16.553.321.806
Tiền mặt	795.045.000	446.115.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	14.551.294.255	16.005.740.663
+ Tiền Việt Nam đồng	14.444.321.490	15.899.651.533
+ Tiền ngoại tệ	92.450.300	106.089.130
Tiền đang chuyển	-	101.466.143
Các khoản tương đương tiền	60.022.065.147	15.522.138.857
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng)	60.022.065.147	15.522.138.857
Các khoản đầu tư ngắn hạn	-	-
Cộng	75.368.404.402	32.075.460.663

2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 35 - 36).

3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng (*)	Giá trị	Dự phòng
Khách hàng trong nước	1.560.469.619	(514.112.903)	1.962.499.084	(514.112.903)
- Công Ty TNHH MTV XNK Sản Xuất Nhật Minh	1.028.225.806	(514.112.903)	1.028.225.806	(514.112.903)
- Công ty TNHH Đầu tư Thăng Long Central	-	-	620.461.789	-
- Khách hàng trong nước khác	532.243.813	-	313.811.489	-
Cộng	1.560.469.619	(514.112.903)	1.962.499.084	(514.112.903)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn		31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	
Nhà cung cấp trong nước	999.407.500	-	967.856.000		-
- Công ty Luật TNHH Hoa Sen	150.000.000	-	150.000.000		-
- Công Ty CP TV và QL Dự án Xây dựng Quốc Tế ICP	126.600.000	-	126.600.000		-
- Công ty TNHH Quan lý Dự án VTT	432.000.000	-	432.000.000		-
- Các nhà cung cấp trong nước khác	290.807.500	-	259.256.000		-
Cộng	999.407.500	-	967.856.000		-

5. Phải thu khác		31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng (**)	Giá trị	Dự phòng	
a. Ngắn hạn	6.071.078.781	(1.544.000.000)	13.618.250.912	(8.188.030.000)	
- Phải thu hỗ trợ vốn ngắn hạn	1.544.000.000	(1.544.000.000)	10.936.900.000	(8.188.030.000)	
- Phải thu lãi hỗ trợ vốn ngắn hạn	-	-	783.825.429	-	-
- Lãi dự thu từ các khoản tiền gửi có kỳ hạn	3.328.105.210	-	1.320.135.888	-	-
- Các khoản chi hộ	457.707.171	-	334.194.316	-	-
- Phải thu khác	72.266.400	-	75.195.279	-	-
- Tạm ứng	661.000.000	-	160.000.000	-	-
- Ký cược, ký quỹ	8.000.000	-	8.000.000	-	-
Cộng	6.071.078.781	(1.544.000.000)	13.618.250.912	(8.188.030.000)	
b. Dài hạn	110.000.000	-	110.000.000	-	-
- Ký cược, ký quỹ khác	110.000.000	-	110.000.000	-	-
Cộng	110.000.000	-	110.000.000	-	-
Tổng dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*) + (**)		(2.058.112.903) đồng			

6. Hàng tồn kho		31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Hàng hoá	15.727.963.580	-	17.075.930.181		-
Cộng	15.727.963.580	-	17.075.930.181		-
- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ: không có.					
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ: không có.					

7. Tài sản dở dang dài hạn		31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	
- Mua sắm	-	-	569.240.000		-
Phần mềm kế toán	-	-	569.240.000		-
- Xây dựng cơ bản dở dang	601.531.819	-	601.531.819		-
Công trình 220-226 Lê Thánh Tôn	601.531.819	-	601.531.819		-
Cộng	601.531.819	-	1.170.771.819		-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 37).

9. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ (phân loại lại)	-	469.962.500	469.962.500
Mua trong năm		599.200.000	599.200.000
Số dư cuối kỳ	-	1.069.162.500	1.069.162.500
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	-	469.962.500	469.962.500
Khấu hao trong năm	-	24.966.666	24.966.666
Số dư cuối kỳ	-	494.929.166	494.929.166
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	574.233.334	574.233.334

- * Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có.
- * Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ 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), Tp. HCM.
- * Các thay đổi khác về Tài sản cố định vô hình: Phân loại lại từ TSCĐVH là quyền sử dụng đất sang Bất động sản đầu tư các tài sản đang khai thác cho thuê.

10. Bất động sản đầu tư (xem trang 38).

	31/03/2026	01/01/2026
11. Chi phí chờ phân bổ	957.039.061	1.701.045.783
a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	33.166.493	57.747.757
Chi phí sửa chữa TSCĐ	247.015.987	370.506.340
Chi phí thuê nhà	605.263.162	968.421.055
Các khoản khác	71.593.419	304.370.631
b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	3.520.744.871	4.169.677.239
Công cụ dụng cụ xuất dùng	357.496.020	415.773.655
Chi phí sửa chữa TSCĐ	2.757.832.707	3.307.315.545
Các khoản khác	405.416.144	446.588.039
Cộng	4.477.783.932	5.870.723.022

12. Phải trả người bán ngắn hạn	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Nhà cung cấp trong nước	20.360.483.860	20.360.483.860	19.348.790.932	19.348.790.932
- Hộ Kinh Doanh Nhân Tâm Fashion	2.277.585.685	2.277.585.685	1.946.572.376	1.946.572.376
Hộ Kinh Doanh Shop Quần Áo Song Huy	2.172.521.738	2.172.521.738	2.302.390.857	2.302.390.857
- Các nhà cung cấp trong nước khác	15.910.376.437	15.910.376.437	15.099.827.699	15.099.827.699
Cộng	20.360.483.860	20.360.483.860	19.348.790.932	19.348.790.932

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
Phải nộp	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	31/03/2026
Thuế giá trị gia tăng	1.309.154.085	5.129.048.748	6.438.202.833	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.166.973.215	19.127.221.153	7.215.586.891	19.078.607.477
Thuế thu nhập cá nhân	51.270.863	1.118.672.182	1.169.943.045	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	1.248.655.413	-	1.248.655.413
Các loại thuế, phí khác	-	-	-	-
Cộng	8.527.398.163	26.623.597.496	14.823.732.769	20.327.262.890
14. Chi phí phải trả ngắn hạn				
			31/03/2026	01/01/2026
Trích trước chi phí tiền điện			221.221.415	207.484.752
Trích trước phí kiểm toán BCTC năm 2025			120.000.000	80.000.000
Các khoản trích trước khác			544.551.230	567.975.494
Cộng			885.772.645	855.460.246
15. Doanh thu chờ phân bổ				
			31/03/2026	01/01/2026
Ngắn hạn				
Doanh thu nhận trước cho thuê mặt bằng			6.791.666.999	-
Cộng			6.791.666.999	-
16. Phải trả khác				
			31/03/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn				
Kinh phí công đoàn			18.906.000	-
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp			299.125.500	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn			3.509.808.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác			569.003.049	212.812.520
Cộng			4.396.842.549	212.812.520
b. Dài hạn				
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn			60.606.671.420	66.980.623.052
Trong đó:				
- Nhận tiền cọc cho thuê tài sản của Công ty TNHH Thẻ Như			27.233.040.000	30.288.596.000
- Nhận tiền cọc cho thuê tài sản của Công ty CP Đầu tư - Quản lý Khách sạn Vision			4.500.000.000	4.500.000.000
- Nhận tiền cọc cho thuê tài sản của Công ty TNHH Đầu tư Thăng Long Central			4.500.000.000	4.500.000.000
- Nhận tiền cọc cho thuê tài sản của Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny - Bên liên quan			5.498.571.420	5.630.439.552
- Nhận tiền cọc cho thuê tài sản của các khách hàng khác			18.875.060.000	22.061.587.500
Cộng			60.606.671.420	66.980.623.052

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 39).

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	31/03/2026	01/01/2026
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, chia lợi nhuận	Năm 2026	Năm 2025
Vốn góp của chủ sở hữu	135.000.000.000	135.000.000.000
Vốn góp đầu kỳ	135.000.000.000	135.000.000.000
Vốn góp cuối kỳ	135.000.000.000	135.000.000.000
Cổ tức	Chưa công bố	30%

Theo Nghị quyết số 01/NQ-2026 ngày 31/03/2026 Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty đã thông qua phân phối lợi nhuận năm 2025 với tỷ lệ chi trả cổ tức cho các cổ đông là 30%.

d. Cổ phiếu	31/03/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	13.500.000	13.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	13.500.000	13.500.000
Cổ phiếu phổ thông	13.500.000	13.500.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.500.000	13.500.000
Cổ phiếu phổ thông	13.500.000	13.500.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

e. Các quỹ của doanh nghiệp	31/03/2026	01/01/2026
Quỹ đầu tư phát triển	62.134.819.149	62.134.819.149
Cộng	62.134.819.149	62.134.819.149

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

18. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại	31/03/2026		01/01/2026	
	Nguyên tệ	Giá trị (VND)	Nguyên tệ	Giá trị (VND)
USD	\$ 4.085,35	92.450.300	\$ 4.088,65	106.089.130
Cộng	\$ 4.085,35	92.450.300	\$ 4.088,65	106.089.130

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Quý I			Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này		
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm nay	Năm trước	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ						
Doanh thu bán hàng hóa	32.331.509.586	32.580.501.491	32.331.509.586	32.331.509.586	32.580.501.491	32.580.501.491
Doanh thu cung cấp dịch vụ	26.831.318.458	23.694.284.178	26.831.318.458	26.831.318.458	23.694.284.178	23.694.284.178
Cộng	59.162.828.044	56.274.785.669	59.162.828.044	59.162.828.044	56.274.785.669	56.274.785.669
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ						
Doanh thu thuần bán hàng hóa	32.263.360.400	32.580.501.491	32.263.360.400	32.263.360.400	32.580.501.491	32.580.501.491
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	26.831.318.458	23.694.284.178	26.831.318.458	26.831.318.458	23.694.284.178	23.694.284.178
Cộng	59.094.678.858	56.274.785.669	59.094.678.858	59.094.678.858	56.274.785.669	56.274.785.669
3. Giá vốn hàng bán						
Giá vốn của hàng hóa đã bán	19.710.810.315	20.766.499.118	19.710.810.315	19.710.810.315	20.766.499.118	20.766.499.118
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.866.703.561	3.400.055.558	3.866.703.561	3.866.703.561	3.400.055.558	3.400.055.558
Cộng	23.577.513.876	24.166.554.676	23.577.513.876	23.577.513.876	24.166.554.676	24.166.554.676

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
4. Doanh thu hoạt động tài chính				
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.407.386.482	1.329.165.204	3.407.386.482	1.329.165.204
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	356	306	356	306
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-	-	-
Lãi do bán các loại chứng khoán	67.092.021.257	-	67.092.021.257	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.891	5.580	1.891	5.580
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	969.690	151.163	969.690	151.163
Cộng	70.500.379.676	1.329.322.253	70.500.379.676	1.329.322.253
5. Chi phí tài chính				
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	496	-	496
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	-	-	-	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	51.872.347	1.474.328.536	51.872.347	1.474.328.536
Chi phí tài chính khác	72.000	216.343	72.000	216.343
Cộng	51.944.347	1.474.545.375	51.944.347	1.474.545.375

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp				
a. Chi phí bán hàng				
Chi phí nhân viên	10.921.190.310	11.493.271.126	10.921.190.310	11.493.271.126
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	112.329.904	75.485.882	112.329.904	75.485.882
Chi phí dịch vụ mua ngoài	765.511.608	1.138.700.875	765.511.608	1.138.700.875
Chi phí bằng tiền khác	515.538.503	144.543.107	515.538.503	144.543.107
Cộng	12.314.570.325	12.852.000.990	12.314.570.325	12.852.000.990
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp				
Chi phí nhân viên	2.180.926.584	2.259.048.611	2.180.926.584	2.259.048.611
Chi phí đồ dùng văn phòng	83.196.834	93.021.138	83.196.834	93.021.138
Chi phí khấu hao TSCĐ	156.213.027	148.782.487	156.213.027	148.782.487
Thuế, phí, lệ phí	11.239.140	12.773.163	11.239.140	12.773.163
Dự phòng phải thu khó đòi	(6.644.030.000)	(413.582.258)	(6.644.030.000)	(413.582.258)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.000.831.907	1.176.778.420	1.000.831.907	1.176.778.420
Chi phí bằng tiền khác	1.442.192.953	648.119.318	1.442.192.953	648.119.318
Cộng	(1.769.429.555)	3.924.940.879	(1.769.429.555)	3.924.940.879

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
7. Thu nhập khác				
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	52.272.727	148.358.635	52.272.727	148.358.635
Tiền phạt, bồi thường thu được	29.882.767	-	29.882.767	-
Các khoản khác	5.418	13.259.808	5.418	13.259.808
Cộng	82.160.912	161.618.443	82.160.912	161.618.443
8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố				
Chi phí nhân công	13.102.116.894	13.752.319.737	13.102.116.894	13.752.319.737
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.661.075.688	1.659.868.312	1.661.075.688	1.659.868.312
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.034.627.961	2.993.797.556	4.034.627.961	2.993.797.556
Chi phí khác bằng tiền	2.258.053.788	2.184.594.080	2.258.053.788	2.184.594.080
Cộng	21.055.874.331	20.590.579.685	21.055.874.331	20.590.579.685
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				
L. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	19.127.221.153	3.102.192.656	19.127.221.153	3.102.192.656
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	19.127.221.153	3.102.192.656	19.127.221.153	3.102.192.656

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

10.1 Rủi ro thị trường

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Rủi ro lãi suất

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

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

Rủi ro ngoại tệ

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

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

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể

10.2 Rủi ro tín dụng

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Phải thu khách hàng

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

Phải thu về cho vay

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

Tiền gửi ngân hàng

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Ngày 31 tháng 03 năm 2026	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Phải trả người bán	20.360.483.860	-	-	20.360.483.860
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	3.863.028.528	31.937.174.112	24.806.468.780	60.606.671.420
Chi phí phải trả	885.772.645	-	-	885.772.645
Cộng	25.109.285.033	31.937.174.112	24.806.468.780	81.852.927.925
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Phải trả người bán	19.348.790.932	-	-	19.348.790.932
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	3.863.028.528	35.053.701.612	28.063.892.912	66.980.623.052
Chi phí phải trả	328.060.246	-	-	328.060.246
Cộng	23.539.879.706	35.053.701.612	28.063.892.912	86.657.474.230

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào 31 tháng 03 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025.

11. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính: chi tiết xem trang 40.

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

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

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

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

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

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn khác chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

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

Không có.

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

Công ty hiện có 31 mặt bằng thuê đất của Nhà nước, các khu đất này tọa lạc ở Phường Bến Thành, Tp. HCM. Hình thức nộp tiền thuê đất hàng năm với đơn giá theo quy định.

Ngoài ra, Công ty 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 niên độ

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh tăng/ (giảm) trong kỳ	Số dư cuối kỳ phải thu (phải trả)
Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny	Công ty con	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	477.829.773	-
		Phải trả tiền cọc	131.868.132	(5.498.571.420)
Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng	Công ty liên kết	Phải thu hỗ trợ vốn	(230.000.000)	1.544.000.000
		Phải thu lãi hỗ trợ vốn	24.284.547	-
Công ty Cổ phần Café Katinat	Công ty liên quan	Doanh thu dịch vụ cho thuê	81.818.181	-
		Phải trả tiền cọc	-	(90.000.000)
Công ty Cổ phần Phê La	Công ty liên quan	Doanh thu dịch vụ cho thuê	1.590.000.000	-
		Phải trả tiền cọc	-	(2.400.000.000)
Tổng Công ty Bến Thành - TNHH MTV	Công ty liên quan	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ Chia cổ tức	-	-

4. Thông tin so sánh:

Một số chỉ tiêu so sánh trên Bảng cân đối kế toán cho kỳ kế toán 31/12/2025 được trình bày lại trên Báo cáo tình hình tài chính kỳ kế toán 31/03/2026 số liệu đầu kỳ ngày 01/01/2026 cho phù hợp với hướng dẫn của Chế độ kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025.

Chỉ tiêu	Số đã trình bày 31/12/2025		Số trình bày lại 01/01/2026		Chênh lệch
	Mã số	Số tiền	Mã số	Số tiền	
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	10.936.900.000		-	(10.936.900.000)
Phải thu ngắn hạn khác	136	2.681.350.912	135	13.618.250.912	10.936.900.000
Tài sản cố định	220	230.478.705.576	220	3.198.627.247	(227.280.078.329)
Tài sản cố định hữu hình	221	122.187.362.088	221	3.198.627.247	(118.988.734.841)
- Nguyên giá	222	238.299.336.308	222	11.667.311.815	(226.632.024.493)
- Giá trị hao mòn lũy kế	223	(116.111.974.220)	223	(8.468.684.568)	107.643.289.652

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chi tiêu	Số đã trình bày 31/12/2025		Số trình bày lại 01/01/2026		Chênh lệch
	Mã số	Số tiền	Mã số	Số tiền	
Tài sản cố định vô hình	227	108.291.343.488	227	-	(108.291.343.488)
- Nguyên giá	228	108.761.305.988	228	469.962.500	(108.291.343.488)
- Giá trị hao mòn lũy kế	229	(469.962.500)	229	(469.962.500)	-
Bất động sản đầu tư	230	-	240	227.280.078.329	227.280.078.329
- Nguyên giá		-	241	334.923.367.981	334.923.367.981
- Giá trị hao mòn lũy kế		-	242	(107.643.289.652)	(107.643.289.652)
Phải trả cổ tức lợi nhuận		-	313	435.890.520	435.890.520
Phải trả ngắn hạn khác	319	648.703.040	320	212.812.520	(435.890.520)

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

TP. HCM, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật
Tổng Giám đốc

Phạm Thị Kim Khoa

Nguyễn Thanh Nhựt

Nguyễn Ngọc Hạnh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư tài chính ngắn hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Cộng

31/03/2026		01/01/2026	
Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
194.500.000.000	194.500.000.000	113.700.000.000	113.700.000.000
194.500.000.000	194.500.000.000	113.700.000.000	113.700.000.000

31/03/2026

01/01/2026

b. Đầu tư tài chính dài hạn

Đầu tư vào công ty con

- Công ty TNHH Bến Thành Sơn Nỳ

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

- Công ty CP Đầu tư Thịnh Vương

Đầu tư vào đơn vị khác

- 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

Cộng

% vốn chủ sở hữu/% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	% vốn chủ sở hữu/% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng
100%	24.400.000.000	-	100%	24.400.000.000	-
24.400.000.000	24.400.000.000	-	100%	24.400.000.000	-
61.000.000.000	61.000.000.000	(43.674.842.591)	46,2%	61.000.000.000	(43.326.125.668)
61.000.000.000	61.000.000.000	(43.674.842.591)	46,2%	61.000.000.000	(43.326.125.668)
22.970.400.000	22.970.400.000	(5.855.560.051)	17,3%	74.597.900.000	(31.952.465.884)
-	-	-	10,5%	51.627.500.000	(25.800.061.257)
19.570.400.000	19.570.400.000	(4.803.378.988)	4,4%	19.570.400.000	(5.100.223.564)
3.400.000.000	3.400.000.000	(1.052.181.063)		3.400.000.000	(1.052.181.063)
108.370.400.000	108.370.400.000	(49.530.402.642)		159.997.900.000	(75.278.591.552)

(*) Trong quý 1/2026, Công ty đã thực hiện thành công chào bán cạnh tranh cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành tại Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành - Non Nước (tổ chức thực hiện chào bán cạnh tranh là Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt - CN Tp. Hồ Chí Minh).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Thuyết minh cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn

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

+ Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny: Thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4102027460 ngày 13/01/2005 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM. Tại thời điểm 31/03/2026, Công ty CP TM-DV Bến Thành đang là chủ sở hữu công ty này. Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ thực hiện trong quý 1 năm 2026 là 2,26 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế là 1,75 tỷ đồng, giảm so với cùng kỳ năm trước. Giao dịch chủ yếu trong kỳ của Công ty với Công ty Bến Thành Sun Ny là doanh thu cho thuê tài sản gắn liền với đất.

+ Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng: Thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500813640 ngày 23/08/2007 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tại thời điểm 31/03/2026, Công ty sở hữu 6.100.000 cổ phiếu phổ thông công ty này, chiếm tỷ lệ quyền sở hữu và quyền biểu quyết là 46,2%. Trong quý 1 năm 2026, doanh thu thuần cung cấp dịch vụ là 2,55 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế lỗ 0,75 tỷ đồng, giảm lỗ so với cùng kỳ năm trước. Giao dịch chủ yếu trong kỳ của Công ty với công ty này là thu hồi một phần gốc và phát sinh phải thu lãi khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn.

+ Công ty CP Du lịch Bến Thành - Non Nước: Thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400403042 ngày 10/09/2007 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Đà Nẵng. Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty sở hữu 3.882.750 cổ phiếu phổ thông công ty này, chiếm tỷ lệ quyền sở hữu và quyền biểu quyết là 17,3%. Trong tháng 01/2026, Công ty thực hiện thành công chào bán cạnh tranh toàn bộ cổ phần công ty sở hữu tại Bến Thành - Non Nước, hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng cổ phần cho nhà đầu tư trúng giá chào bán cạnh tranh, và công ty cũng đã thu hồi toàn bộ nợ gốc và lãi liên quan khoản hỗ trợ tài chính cho Bến Thành - Non Nước.

+ 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 31/03/2026, Công ty sở hữu 1.490.000 cổ phiếu phổ thông công ty này, chiếm tỷ lệ quyền sở hữu và quyền biểu quyết là 10,5%. Trong quý 1 năm 2026, công ty này có doanh thu hoạt động kinh doanh bình thường và có lãi.

+ 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 31/03/2026, Công ty sở hữu 340.000 cổ phiếu phổ thông công ty này, chiếm tỷ lệ quyền sở hữu và quyền biểu quyết là 4,4%. Trong kỳ không phát sinh giao dịch liên quan.

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

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các đơn vị chưa có lợi ích công chúng nếu 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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.8 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 kỳ (phân loại lại)	5.298.008.579	2.705.097.881	2.440.830.819	1.223.374.536	11.667.311.815
Mua trong kỳ	-	-	-	31.000.000	31.000.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(525.476.725)	-	-	(525.476.725)
Số dư cuối kỳ	5.298.008.579	2.179.621.156	2.440.830.819	1.254.374.536	11.172.835.090
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ (phân loại lại)	2.624.476.396	2.622.873.564	2.333.724.750	887.609.858	8.468.684.568
Khấu hao trong kỳ	33.419.151	4.640.076	48.353.697	41.935.710	128.348.634
Thanh lý, nhượng bán	-	(525.476.725)	-	-	(525.476.725)
Số dư cuối kỳ	2.657.895.547	2.102.036.915	2.382.078.447	929.545.568	8.071.556.477
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	2.673.532.183	82.224.317	107.106.069	335.764.678	3.198.627.247
Số dư cuối kỳ	2.640.113.032	77.584.241	58.752.372	324.828.968	3.101.278.613

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

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.914.594.312 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ chờ thanh lý: không có.

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

* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: Phân loại lại từ TSCĐHH sang Bất động sản đầu tư các tài sản đang khai thác cho thuê

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.10 Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ (phân loại lại)	108.291.343.488	203.438.694.148	23.193.330.345	334.923.367.981
Mua trong kỳ	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	108.291.343.488	203.438.694.148	23.193.330.345	334.923.367.981
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ (phân loại lại)	-	85.063.974.643	22.579.315.009	107.643.289.652
Khấu hao trong kỳ	-	1.482.612.144	25.148.244	1.507.760.388
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	86.546.586.787	22.604.463.253	109.151.050.040
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	108.291.343.488	118.374.719.505	614.015.336	227.280.078.329
Số dư cuối kỳ	108.291.343.488	116.892.107.361	588.867.092	225.772.317.941

- * Giá trị còn lại của BĐSĐT đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có.
- * Nguyên giá tài bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 27.799.947.386 VND.
- * Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ chờ thanh lý: không có.
- * Các cam kết về việc mua, bán bất động sản đầu tư có giá trị lớn trong tương lai: không có.
- * Các thay đổi khác về Bất động sản đầu tư: Phân loại lại từ TSCD sang Bất động sản đầu tư các tài sản đang khai thác cho thuê
- * 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), Tp. HCM.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày lập báo cáo tài chính cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/03/2026 chưa được trình bày trên Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.17 .Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2025	135.000.000.000	86.632.090.000	-	62.134.819.149	79.804.823.807	363.571.732.956
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	12.245.491.789	12.245.491.789
Tặng khác	-	-	151.163	-	-	151.163
Giảm khác	-	-	(151.163)	-	-	(151.163)
Số dư tại ngày 31 tháng 03 năm 2025	135.000.000.000	86.632.090.000	-	62.134.819.149	92.050.315.596	375.817.224.745
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	52.850.491.845	52.850.491.845
Tặng khác	-	-	2.689.086	-	-	2.689.086
Chia cổ tức năm 2024	-	-	-	-	(40.500.000.000)	(40.500.000.000)
Giảm khác	-	-	(2.689.086)	-	-	(2.689.086)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	135.000.000.000	86.632.090.000	-	62.134.819.149	104.400.807.441	388.167.716.590
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2026	135.000.000.000	86.632.090.000	-	62.134.819.149	104.400.807.441	388.167.716.590
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	76.374.843.034	76.374.843.034
Tặng khác	-	-	969.690	-	-	969.690
Giảm khác	-	-	(969.690)	-	-	(969.690)
Số dư tại ngày 31 tháng 03 năm 2026	135.000.000.000	86.632.090.000	-	62.134.819.149	180.775.650.475	464.542.559.624

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.11. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/03/2026		31/12/2025		31/03/2026	31/12/2025
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	194.500.000.000	-	113.700.000.000	-	194.500.000.000	113.700.000.000
- Phải thu khách hàng	1.560.469.619	(514.112.903)	1.962.499.084	(514.112.903)	1.046.356.716	1.448.386.181
- Phải thu khác	6.071.078.781	(1.544.000.000)	13.158.861.317	(8.188.030.000)	4.527.078.781	4.970.831.317
- Tiền và các khoản tương đương tiền	75.368.404.402	-	32.075.460.663	-	75.368.404.402	32.075.460.663
TỔNG CỘNG	277.499.952.802	(2.058.112.903)	160.896.821.064	(8.702.142.903)	275.441.839.899	152.194.678.161
Nợ phải trả tài chính						
- Phải trả người bán	20.360.483.860	-	19.348.790.932	-	20.360.483.860	19.348.790.932
- Phải trả khác	60.606.671.420	-	66.980.623.052	-	60.606.671.420	66.980.623.052
- Chi phí phải trả	885.772.645	-	328.060.246	-	885.772.645	328.060.246
TỔNG CỘNG	81.852.927.925	-	86.657.474.230	-	81.852.927.925	86.657.474.230



FINANCIAL STATEMENT

Quarter I 2026

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

CONTENTS

----- oOo -----

	Page
1. STATEMENT OF FINANCIAL POSITION	01 - 04
2. STATEMENT OF INCOME	05 - 06
3. STATEMENT OF CASH FLOWS	07 - 08
4. NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS	09 - 38

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at March 31, 2026

Unit: VND

ASSETS	Code	Note	March 31, 2026	January 01, 2026 Reclassified under Circular 99/2025
A. CURRENT ASSETS	100		293.287.981.045	172.398.899.720
I. Cash and cash equivalents	110	V.1	75.368.404.402	32.075.460.663
1. Cash	111		15.346.339.255	16.553.321.806
2. Cash equivalents	112		60.022.065.147	15.522.138.857
II. Short-term financial investments	120		194.500.000.000	113.700.000.000
1. Trading securities	121		-	-
2. Allowance for diminution in the value of trading securities	122		-	-
3. Short-term held-to-maturity investments	123	V.2a	194.500.000.000	113.700.000.000
4. Allowance for short-term held-to-maturity investments	124		-	-
5. Other short-term investments	125		-	-
6. Allowance for impairment of other short-term investments	126		-	-
III. Short-term Accounts receivable	130		6.572.842.997	7.846.463.093
1. Trade accounts receivable	131	V.3	1.560.469.619	1.962.499.084
2. Prepayments to suppliers	132	V.4	999.407.500	967.856.000
3. Intercompany receivables	133		-	-
4. Construction contract-in-progress receivables	134		-	-
5. Other receivables	135	V.5a	6.071.078.781	13.618.250.912
6. Allowance for doubtful debts	136	V.5	(2.058.112.903)	(8.702.142.903)
7. Shortage of assets awaiting resolution	137		-	-
IV. Inventories	140	V.6	15.727.963.580	17.075.930.181
1. Inventories	141		15.727.963.580	17.075.930.181
2. Allowance for inventories	142		-	-
V. Short-term biological assets	150		-	-
1. Short-term livestock yielding one-off products	151		-	-
Short-term seasonal crops or crops yielding one-off products	152		-	-
2. Allowance for impairment of short-term biological assets	153		-	-
VI. Other current assets	160		1.118.770.066	1.701.045.783
1. Short-term prepaid expenses	161	V.11a	957.039.061	1.701.045.783
2. Deductible value added tax	162		-	-
3. Taxes and other receivables from State Treasury	163		161.731.005	-
4. Repurchase and sale of Government's bonds	164		-	-
5. Other current assets	165		-	-

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at March 31, 2026

Unit: VND

ASSETS	Code	Note	March 31, 2026	January 01, 2026 Reclassified under Circular 99/2025
B. LONG-TERM ASSETS	200		292.520.103.936	320.648.463.082
I. Long-term receivables	210		110.000.000	110.000.000
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. Other long-term receivables	215	V.5b	110.000.000	110.000.000
6. Allowance for doubtful long-term receivables	216		-	-
II. Fixed assets	220		3.675.511.947	3.198.627.247
1. Tangible fixed assets	221	V.8	3.101.278.613	3.198.627.247
- Costs	222		11.172.835.090	11.667.311.815
- Accumulated depreciation	223		(8.071.556.477)	(8.468.684.568)
2. Finance lease assets	224		-	-
- Costs	225		-	-
- Accumulated depreciation	226		-	-
3. Intangible fixed assets	227	V.9	574.233.334	-
- Costs	228		1.069.162.500	469.962.500
- Accumulated amortization	229		(494.929.166)	(469.962.500)
III. Long-term biological assets	230		-	-
1. Livestock yielding recurring products	231		-	-
2. Long-term livestock yielding one-off products	236		-	-
3. Long-term seasonal crops or crops yielding one-off products	237		-	-
Allowance for impairment of long-term				
4. biological assets	238		-	-
IV. Investment properties	240	V.10	225.772.317.941	227.280.078.329
- Costs	241		334.923.367.981	334.923.367.981
- Accumulated depreciation	242		(109.151.050.040)	(107.643.289.652)
V. Long-term work in progress	250	V.7	601.531.819	1.170.771.819
1. Long-term work in progress	251		-	-
2. Construction in progress	252		601.531.819	1.170.771.819
VI. Long-term financial investments	260	V.2b	58.839.997.358	84.719.308.448
1. Investments in subsidiaries	261		24.400.000.000	24.400.000.000
2. Investments in associates and joint-ventures	262		61.000.000.000	61.000.000.000

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at March 31, 2026

Unit: VND

ASSETS	Code	Note	March 31, 2026	January 01, 2026 Reclassified under Circular 99/2025
3. Investments in equity of other entities	263		22.970.400.000	74.597.900.000
4. Allowance for diminution in the value of long-term financial investments	264		(49.530.402.642)	(75.278.591.552)
5. Long-term held-to-maturity investments	265		-	-
6. Allowance for long-term held-to-maturity investments	266		-	-
VII. Other long-term assets	270		3.520.744.871	4.169.677.239
1. Long-term prepaid expenses	271	V.11b	3.520.744.871	4.169.677.239
2. Deferred tax assets	272		-	-
3. Equipment, materials, spare parts	273		-	-
4. Other long-term assets	274		-	-
TOTAL ASSETS	280		585.808.084.981	493.047.362.802
RESOURCES	Code	Note	March 31, 2026	January 01, 2026 Reclassified under Circular 99/2025
C. LIABILITIES	300		121.265.525.357	104.879.646.212
I. Current liabilities	310		60.658.853.937	37.899.023.160
1. Short-term trade payable	311	V.12	20.360.483.860	19.348.790.932
2. Advances from customers	312		3.000	-
3. Dividends and profits payables	313		401.211.720	435.890.520
Short-term taxes and other payables to State				
4. Treasury	314	V.13	20.327.262.890	8.527.398.163
5. Payables to employees	315		7.487.867.978	8.100.928.483
6. Short-term accrued expenses	316	V.14	885.772.645	855.460.246
7. Short-term intracompany payables	317		-	-
8. Construction contract-in-progress payables	318		-	-
9. Short-term unearned revenues	319	V.15	6.791.666.999	-
10. Other short-term payables	320	V.16a	4.396.842.549	212.812.520
Short-term borrowings and financial lease				
11. liabilities	321		-	-
12. Allowance for short-term payables	322		-	-
13. Bonus and welfare funds	323		7.742.296	417.742.296
14. Price stabilization fund	324		-	-
15. Repurchase and sale of Government's bond	325		-	-
II. Long-term liabilities	330		60.606.671.420	66.980.623.052
1. Long-term trade payable	331		-	-
2. Long-term advances from customers	332		-	-
Long-term taxes and other payables to State				
3. Treasury	333		-	-

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at March 31, 2026

Unit: VND

RESOURCES	Code	Note	March 31, 2026	January 01, 2026 Reclassified under Circular 99/2025
4. Long-term accrued expenses	334		-	-
Inter-company payables for operating capital				
5. received	335		-	-
6. Long-term intercompany payables	336		-	-
7. Long-term unearned revenues	337		-	-
8. Other long-term payables	338	V.16b	60.606.671.420	66.980.623.052
Long-term borrowings and financial lease				
9. liabilities	339		-	-
10. Convertible bonds	340		-	-
11. Preferred shares	341		-	-
12. Deferred tax liabilities	342		-	-
13. Allowance for long-term payables	343		-	-
14. Fund for science and technology development	344		-	-
D. OWNERS' EQUITY	400	V.17	464.542.559.624	388.167.716.590
1. Share 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. Other owners' capital	414		-	-
5. Treasury shares	415		-	-
6. Difference upon assets revaluation	416		-	-
7. Foreign exchange differences	417		-	-
8. Investment and development funds	418		62.134.819.149	62.134.819.149
9. Other funds	419		-	-
10. Retained earnings	420		180.775.650.475	104.400.807.441
- Retained earnings accumulated to the end of prior period	420a		104.400.807.441	39.304.823.807
- Retained earnings of the current period	420b		76.374.843.034	65.095.983.634
TOTAL RESOURCES	440		585.808.084.981	493.047.362.802

Ho Chi Minh City, April 28, 2026

PREPARED BY



Pham Thi Kim Khoa

CHIEF ACCOUNTANT



Nguyen Thanh Nhut

LEGAL REPRESENTATIVE
GENERAL DIRECTOR

Nguyen Ngoc Hanh

STATEMENT OF INCOME

Quarter I 2026

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Quarter I		From the beginning of the year to the end of this quarter	
			Current year	Previous year	Current year	Previous year
1. Sales	01	VI.1	59,162,828.044	56,274,785.669	59,162,828.044	56,274,785.669
2. Less sales deductions	02		68,149,186	-	68,149,186	-
3. Net sales	10	VI.2	59,094,678.858	56,274,785.669	59,094,678.858	56,274,785.669
4. Cost of sales	11	VI.3	23,577,513.876	24,166,554.676	23,577,513.876	24,166,554.676
5. Gross profit (20 = 10 - 11)	20		35,517,164.982	32,108,230.993	35,517,164.982	32,108,230.993
6. Gain/loss from sale and disposal of investment property	21		-	-	-	-
7. Financial income	22	VI.4	70,500,379.676	1,329,322.253	70,500,379.676	1,329,322.253
8. Financial expenses <i>Including: Borrowing costs</i>	23 24	VI.5	51,944,347	1,474,545.375	51,944,347	1,474,545.375
9. Selling expenses	25	VI.6a	12,314,570.325	12,852,000.990	12,314,570.325	12,852,000.990
10. General and administration expenses	26	VI.6b	(1,769,429.555)	3,924,940.879	(1,769,429.555)	3,924,940.879
11. Net operating profit (30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26))	30		95,420,459.541	15,186,066.002	95,420,459.541	15,186,066.002
12. Other income	31	VI.7	82,160,912	161,618.443	82,160,912	161,618.443
13. Other expenses	32		556,266	-	556,266	-
14. Other profit (40 = 31 - 32)	40		81,604,646	161,618.443	81,604,646	161,618.443
15. Net accounting profit before tax (50 = 30 + 40)	50		95,502,064.187	15,347,684.445	95,502,064.187	15,347,684.445

STATEMENT OF INCOME

Quarter 1 2026

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Quarter I		From the beginning of the year to the end of this quarter	
			Current year	Previous year	Current year	Previous year
16. Corporate income tax - current	51	VI.9	19.127.221.153	3.102.192.656	19.127.221.153	3.102.192.656
17. Corporate income tax - deferred	52		-	-	-	-
18. Net profit after tax	60		76.374.843.034	12.245.491.789	76.374.843.034	12.245.491.789

(60 = 50 - 51 - 52)

PREPARED BY

[Signature]

Pham Thi Kim Khoa

CHIEF ACCOUNTANT

[Signature]

Nguyen Thanh Nhut

Ho Chi Minh City, April 28, 2026

LEGAL REPRESENTATIVE
GENERAL DIRECTOR



[Signature]
Nguyen Ngoc Hanh

STATEMENT OF CASH FLOWS

(Indirect method)

For the accounting period ended March 31, 2026

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	From the beginning of the year to the	
			Current year	Previous year
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES				
1. Profit before tax	01		95.502.064.187	15.347.684.445
2. Adjustments for:				
- Depreciation of fixed assets and investment properties	02	V.8,9,10	1.661.075.688	1.659.868.312
- Allowances and Provisions	03	VI.5,6	(6.592.157.653)	1.060.746.278
- Foreign exchange gains/ losses arisen from revaluation of monetary accounts denominated in foreign currencies	04	VI.4	(969.690)	(151.163)
- Gains/losses from investing activities	05		(70.551.682.713)	(1.329.165.204)
- Borrowing costs	06		-	-
- Other adjustments	07		-	-
3. Operating profit before changes in working capital	08		20.018.329.819	16.738.982.668
- Increase (+), decrease (-) in receivables	09		8.980.068.830	(63.397.666)
- Increase (+), decrease (-) in inventories	10		1.347.966.601	3.195.241.550
- Increase (+)/ decrease (-) in payables (Other than payables, income tax)	11		4.634.383.683	161.092.409
- Increase (+), decrease (-) in prepaid expenses	12		1.392.939.090	891.081.946
- Increase (+), decrease (-) in trading securities	13		-	-
- Borrowing costs paid	14		-	-
- Corporate income tax paid	15	V.13	(7.215.586.891)	(3.899.414.612)
- Other receipts from operating activities	16		-	-
- Other payments on operating activities	17		(410.000.000)	-
Net cash flows from operating activities	20		28.748.101.132	17.023.586.295
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
1. Purchases of fixed assets and other long-term assets	21		(60.960.000)	(188.390.909)
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22		52.272.727	-
3. Loans granted, purchases of debt instruments of other entities	23		(126.200.000.000)	(34.000.000.000)
4. Collection of loans, proceeds from sales of debt instruments of other entities	24		45.400.000.000	16.231.100.000
5. Investments in other entities	25		-	-
6. Proceeds from divestment in other entities	26		93.204.000.000	-
7. Dividends and interest received	27		2.183.238.990	1.586.130.726
Net cash flows from investing activities	30		14.578.551.717	(16.371.160.183)

STATEMENT OF CASH FLOWS

(Indirect method)

For the accounting period ended March 31, 2026

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	From the beginning of the year to the	
			Current year	Previous year
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		(34.678.800)	(10.037.937)
Net cash flows from financing activities	40		(34.678.800)	(10.037.937)
Net cash flows during the period (50 = 20+ 30 + 40)	50		43.291.974.049	642.388.175
Cash and cash equivalents at the beginning of the ye	60		32.075.460.663	68.697.906.842
Effect of exchange rate fluctuation	61		969.690	151.163
Cash and cash equivalents at the end of the year (70 = 50+60+61)	70	V.1	75.368.404.402	69.340.446.180

Ho Chi Minh City, April 28, 2026

PREPARED BY



Pham Thi Kim Khoa

CHIEF ACCOUNTANT



Nguyen Thanh Nhut

LEGAL REPRESENTATIVE

GENERAL DIRECTOR



Nguyen Ngoc Hanh

NOTES TO FINANCIAL STATEMENT

For the accounting period ended March 31, 2026

Unit: VND

I. GENERAL INFORMATION**1. Company's information****Establishment**

Ben Thanh Trading and Service Joint Stock Company (hereinafter referred to as the Company) was transformed from a State enterprise formerly known as Ben Thanh General Trading Company under Decision No. 5435/QDUB dated 16/12/2003 of the People's Committee of Ho Chi Minh City. On 21/04/2004, the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City issued the Business Registration Certificate of Joint Stock Company No. 4103002274 to Ben Thanh Trading and Service Joint Stock Company. Through the changes to the business registration certificate, the Company is currently operating under the Joint Stock Company Business Registration Certificate No. 0301164065 amended for the 27th time on April 02, 2026 on the change of legal representative.

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, District I, HCM City.

2. Business Sectors:

The company's business sector is Trade - Services.

3. Business lines

Trading in souvenirs, lacquer paintings, bamboo and rattan products, embroidery, watches, eye wear, photographic supplies, protective equipment, handicrafts; Retail in food and chemicals for aquaculture (excluding highly toxic chemicals), wheat flour, cassava flour, blood meal, fish meal, shrimp meal, squid meal, soybean meal, coconut residue (excluding activities at the registered headquarters); Retail in production materials; Retail in fire protection, telecommunications, and mechanical equipment for production, scratch cards; Retail in metalware, household electrical appliances, spare parts, consumer goods, and fuels (excluding gasoline, oil, and liquefied petroleum gas); Retail in textiles and fibers; Short-term accommodation services (must meet star-rated standards and not operate at the registered headquarters); Tourism accommodation business: hotels (not operating at the registered headquarters), resorts (not conducting business in Ho Chi Minh City); Trading in vehicles and spare parts; Trading in refrigeration and household electrical appliances; Trading in household goods, handheld electrical tools, various locks, raw materials, finished and semi-finished metals for construction and household use; Trading in beverages; Trading in alcohol; Trading in garments, leather, and imitation leather products; Trading in small hardware items; Trading in construction materials; Selling CDs and tapes (with permitted content for circulation), blank tapes, and blank CDs/VCDs; Real estate business; leasing houses, offices, apartments, and warehouses; Customs brokerage services; parking services (excluding car parking lot business); airline ticket agency; Vehicle leasing; Construction of civil and industrial works; House repair; Commercial brokerage activities; Restaurant business (not operating at the registered headquarters); Food and beverage services: restaurants (not operating at the registered headquarters); Real estate services; Trading in trailers, semi-trailers, cranes, forklifts; Trading in landline phones, mobile phones, and phone components; Investment consulting, bidding consulting (excluding financial, accounting, and legal consulting); Preparing construction projects and cost estimates; Trading in spare parts and equipment for industrial-agricultural-aquatic machinery; Trading in office equipment; Domestic and international travel services; Trading in finished and semi-finished metals for construction and production; Laundry services (not operating at the registered headquarters).

4. Normal operating cycle

The Company's production and business cycle is generally within 12 months according to the ordinary fiscal year starting from January 1st to December 31st.

NOTES TO FINANCIAL STATEMENT

For the accounting period ended March 31, 2026

Unit: VND

5. Enterprise Structure**5.1. List of subsidiaries**

As at March 31, 2026, the Company has one (01) directly owned subsidiary as follows:

<i>Subsidiary Name and Head Office Address</i>	<i>Main. business</i>	<i>Capital contribution</i>	<i>Equity share</i>	<i>Vote rights</i>
Ben Thanh - Sun Ny Company Limited Address: 2-4 Luu Van Lang, Ben Thanh Ward, Ho Chi Minh City.	Real estate business - Sale of spare parts and accessories for automobiles and other motor vehicles	100%	100%	100%

As at March 31, 2026, the Company has one (01) indirectly owned subsidiary as follows:

<i>Subsidiary Name and Head Office Address</i>	<i>Main. business</i>	<i>Capital contribution</i>	<i>Equity share</i>	<i>Vote rights</i>
Ben Thanh - Hieu Uyen Company Limited Address: 2-4 Luu Van Lang, Ben Thanh Ward, Ho Chi Minh City.	Machining; metal treatment and coating	75%	75%	75%

5.2. List of joint ventures and associates

As at March 31, 2026, the Company has one (01) associated company as follows:

<i>Associated company name and head office address</i>	<i>Main. business</i>	<i>Capital contribution</i>	<i>Equity share</i>	<i>Vote rights</i>
Thinh Vuong Investment Consultant Company Limited Address: No. 9 Le Loi, Vung Tau Ward, HCM City	Real estate leasing, retail	46,2%	46,2%	46,2%

5.3. List of dependent units having no legal entities and dependent accounting

- Ben Thanh East Center - Southeast and Northeast Exit of Ben Thanh Market, Ben Thanh Ward, Ho Chi Minh City.
- Thai Binh Store - Thai Binh Market, Ben Thanh Ward, Ho Chi Minh City.
- Tan Dinh Store - Tan Dinh Market, Tan Dinh Ward, Ho Chi Minh City.

6. Disclosure on comparability of information in the Financial Statements

The selection of figures and information presented in the financial statements is carried out on the principle of being comparable between the respective accounting periods.

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

The Company's accounting year begins on January 1 and ends on December 31 of each year.

2. Reporting currency

The Vietnamese dong (VND) is used as the currency for bookkeeping.

NOTES TO FINANCIAL STATEMENT*For the accounting period ended March 31, 2026**Unit: VND***III. APPLIED ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEMS****1. Applicable Accounting System**

The Company applies accounting standards, the accounting systems for Vietnamese enterprises promulgated under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated October 27, 2025, and circulars guiding the implementation of accounting standards of the Ministry of Finance in the formulation and presentation Financial statements.

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

The company has performed accounting activities including preparing and presenting financial statements in accordance with Vietnamese accounting standards, Vietnamese corporate accounting system and relevant legal regulations. The financial statements have been presented honestly, reasonably the financial situation, Income Statement and cash flows of the Company.

The selection of data and information presented in the Notes To Financial Statement shall be carried out in accordance with the principles specified in Vietnam Accounting Standard No. 21 "Presentation of Financial Statements".

IV. APPLICABLE ACCOUNTING POLICIES**1. Basis of Financial Statements Consolidation**

The financial statements are prepared on an accrual basis (excluding cash flow information).

2. Transactions in Foreign Currencies

Foreign currency transactions are converted using the exchange rate on the transaction date. Monetary items denominated in foreign currencies at the end of the accounting period are translated at the exchange rates as of that date.

Principles for determining the actual exchange rate for foreign currency transactions during the period

The actual exchange rate for foreign currency buying and selling transactions (spot, forward contracts, futures, options, and swaps): Is the rate agreed upon in the contract of foreign currency buying and selling between the enterprise and the commercial bank.

Principles for determining the actual exchange rate at the time of preparing the financial statements

The actual exchange rate used to revalue monetary items classified as assets: the average foreign exchange rate for buying and selling via bank which the business frequently transacts at the time of preparing the Financial Statements. For foreign currency balances held in bank accounts, the revaluation rate is the average foreign exchange rate for buying and selling via bank where the business maintains its Foreign currency account. The exchange rates for March 31, 2026, were 26.253 VND/USD at Vietnam Export-Import Commercial Joint Stock Bank, 26.247 VND/USD at Bank for Foreign Trade of Vietnam, and 26.161 VND/USD at Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Branch 1.

Exchange rate differences arising during the period from foreign currency transactions are recognized in finance income or finance expenses. Foreign exchange differences arising from the revaluation of monetary items denominated in foreign currencies at the end of the accounting period, after offsetting increases and decreases, are recognized in finance income or finance expenses.

Principles for determining recorded exchange rate

For recovering receivables, deposits and guarantees or and settling liabilities in foreign currency, the Company applies the specific actual recorded exchange rate.

For foreign currency payments, the Company uses the weighted average moving exchange rate.

3. Principles for determining the effective interest rate for discounting cash flows

The effective interest rate used for discounting cash flows related to accrued expenses and other payables recognized at present value is the commonly applied interest rate of commercial banks at the time of the transaction.

NOTES TO FINANCIAL STATEMENT

For the accounting period ended March 31, 2026

Unit: VND

4. Principles for recognizing cash and cash equivalents

Cash includes cash on hand and demand deposits in banks.

Cash equivalents include term deposits and short-term investments with original maturities of no more than three months from the investment date, are highly liquid and easily convertible into known amounts of cash with an insignificant risk of value changes.

5. Accounting principles for financial investments**Accounting principles for held-to-maturity Investments**

Investments are classified as held-to-maturity if the Company has the intention and ability to hold them until maturity.

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

Held-to-maturity investments are initially recognized at cost, including purchase price and any transaction costs incurred in connection with the acquisition of the investments. After initial recognition, unless allowance for doubtful accounts are required by law, these investments are measured at recoverable value. If there is evidence that part or all of an investment may not be recoverable, the loss is recognized in finance expenses for the year, reducing the investment value.

When there is conclusive evidence that part or all of an investment is unlikely to be recovered and the loss can be reliably determined, the loss is recognized in financial expenses during the period and directly reduces the investment value.

Accounting principles for loans

Loans are recognized at cost, less provisions for doubtful debts. Allowance for doubtful accounts are based on estimated potential losses.

Accounting principles for investments in subsidiary and associated companies

A **subsidiary** is an enterprise under the control of the Company. The control is achieved when the Company has the ability to control the financial policies and operations of the investee business in order to obtain economic benefits from the business of that enterprise.

Investments in associates is recognized when the Company holds 20% to less than 50% of the voting rights of the invested companies, which has a significant influence on financial policy decisions and operations at these companies.

Investments are recognized at cost, including purchase price and directly related transaction costs. For investments made with non-monetary assets, the cost is recognized at the fair value of the non-monetary assets at the time of occurrence.

Dividends and profits from periods prior to the acquisition of an investment are accounted for as a reduction in the value of the investment itself. Dividends and profits from subsequent periods are recognized as income. Dividends received in the form of shares are recognized only as an increase in the number of shares, without recognizing the value of the shares received/recorded at par value.

Provisions for investment devaluation are recognized when the investee incurs losses that leads to a potential loss of capital, except when there is evidence that the investment's value has not declined. Provisions for investment devaluation are reversed when the investee subsequently generates profits to offset prior losses for which provisions had been made. Provisions are reversed only to the extent that the book value of investments does not exceed their book value assuming no provision was previously recognized.

Accounting principles for equity investments in other entities

Equity investments in other entities refer to the Company investment in equity instruments of entities over which the Company does not have control, joint control, or significant influence.

Investments are recognized at cost, including purchase price and directly related transaction costs. For investments made with non-monetary assets, the cost is recognized at the fair value of the non-monetary assets at the time of occurrence. Dividends and profits from periods prior to the acquisition of an investment are accounted for as a reduction in the value of the investment itself. Dividends and profits from subsequent periods are recognized as income. Dividends received in the form of shares are recognized only as an increase in the number of shares, without recognizing the value of the shares received/recorded at par value.

NOTES TO FINANCIAL STATEMENT

For the accounting period ended March 31, 2026

Unit: VND

Provisions for investment devaluation are recognized when the investee incurs losses that leads to a potential loss of capital, except when there is evidence that the investment's value has not declined. Provisions for investment devaluation are reversed when the investee subsequently generates profits to offset prior losses for which provisions had been made. Provisions are reversed only to the extent that the book value of investments does not exceed their book value assuming no provision was previously recognized.

6. Principles for recognizing trade receivables and other receivables:

Receivables are presented at book value less allowance for doubtful accounts

Receivables are classified according to the following principles:

- **Accounts receivables** reflect receivables of a commercial nature arising from transactions of a buy-sell nature between the Company and the buyer who is an independent unit from the Company, including receivables from the sale of export goods entrusted to other units.
- **Internal receivables** reflect receivables from dependent units without independent legal entities that are accounted for under the parent entity.
- **Other receivables** reflect non-commercial receivables not related to buying or selling transactions.

Allowance for doubtful accounts are made for each doubtful debt based on overdue periods or expected potential losses, as follows:

- For overdue receivables: The Company estimates the loss and makes provisions following current regulations.
- For receivables not yet overdue but likely to be uncollectible: Provisions are made based on estimated losses.

Increases or decreases in the balance of provisions for doubtful debts at the end of the fiscal year are recorded as general and administrative expenses

7. Principles for recognizing inventory:

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

Inventory costs are determined as follows:

- Raw materials, supplies, and goods: Include purchase price, transportation costs, and other directly attributable expenses incurred to bring the inventory to its current location and condition.

Inventory valuation method: Weighted average calculated for each period.

Inventory record: Perpetual method.

Methods of setting up allowance for inventory obsolescence: Allowance for inventory obsolescence are made for each inventory item where the cost exceeds the net realizable value. Net realizable value is the estimated selling price of inventory during normal production and business operations, less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale.

Changes in the balance of allowance for inventory obsolescence at the end of the fiscal year are recognized as cost of goods sold.

8. Principles for recognizing and depreciating fixed assets:**8.1 Principles for recognizing tangible fixed assets:**

Tangible fixed assets are recognized at cost less (-) accumulated depreciation. Cost includes all expenditures incurred by the business to acquire a fixed asset up to the point where the asset is ready for its intended use. Subsequent expenditures are added to the cost of the fixed asset only if they are certain to increase future economic benefits from using the asset. Expenditures not meeting the above conditions are recognized as expenses in the period.

When a fixed asset is sold or liquidated, its cost and accumulated depreciation are removed from the books, and any resulting gain or loss is recognized as income or expense for the period.

NOTES TO FINANCIAL STATEMENT*For the accounting period ended March 31, 2026**Unit: VND*

Determining the cost in specific cases

Purchased tangible fixed assets

The cost of fixed assets includes the purchase price (minus (-) any trade discounts or reductions), taxes (excluding refundable taxes), and directly attributable expenses to prepare the asset for use, such as installation, trial operation, consultancy fees, and other directly attributable expenses.

For fixed assets of buildings and structures attached to land use rights, the value of land use rights is separately determined and recognized as intangible fixed assets.

8.2 Principles for recording intangible fixed assets:

Intangible fixed assets are recognized at cost less (-) accumulated depreciation. The cost of intangible fixed assets includes all expenses spent by the business to acquire the intangible fixed asset up to the date the asset is expected to be put to use.

Determining the cost in specific cases

Separate purchase of intangible fixed assets

The cost of a separately acquired intangible fixed asset includes the purchase price (minus (-) trade discounts or reductions), taxes (excluding refundable taxes), and directly attributable costs to prepare the asset for use. When land-use rights are purchased with buildings or structures on the land, the value of land-use rights is separately identified and recognized as an intangible fixed asset.

Intangible fixed assets formed from exchanges settled using instruments related to the entity's equity ownership are initially recognized at the fair value of the issued instruments related to the equity ownership.

Land-use rights as intangible fixed assets

Land-use right includes all actual expenses incurred by the Company directly related to the use of land, including acquisition costs, compensation, site clearance, leveling, registration fees, etc. If land-use rights are purchased with buildings or structures, their value is separately determined and recognized as intangible fixed assets.

Software programs

Costs related to standalone software programs not integrated with associated hardware are capitalized. The cost of software programs includes all expenses spent by the Company up to the point of software utilization.

8.3 Depreciation methods for fixed assets

Fixed assets are depreciated using the straight-line method over their estimated useful lives. The estimated useful life is the period during which the asset is useful for production and business.

Estimated useful lives of fixed assets are as follows:

<i>Buildings and structure</i>	<i>06–50 years</i>
<i>Machinery and equipment</i>	<i>03–08 years</i>
<i>Motor vehicle</i>	<i>07 years</i>
<i>Office equipment</i>	<i>03–05 years</i>
<i>Accounting software</i>	<i>03 years</i>

9. Principles for investment properties for lease*Cost*

Investment properties include rental properties and properties held for appreciation.

Investment properties are presented at their cost less accumulated depreciation.

The cost of an investment property is the total cost in cash or cash equivalents that a business incurs, or the fair value of any amounts offered in exchange for acquiring the investment property, up to the time of purchase or completion of construction.

Costs related to investment properties incurred after initial recognition are recognized as production and business expenses in the period, unless these costs are likely to cause the investment property to generate more future economic benefits than initially assessed, in which case they are added to the original cost of the investment property.

NOTES TO FINANCIAL STATEMENT

For the accounting period ended March 31, 2026

Unit: VND

Depreciation

Investment properties for lease are depreciated using a depreciation policy consistent with that of similar assets owned by the Company. The depreciation period is as follows:

<u>Type of investment properties</u>	<u>Years</u>
<i>Land use rights (without time limit)</i>	<i>no depreciation</i>
<i>Buildings, structures</i>	<i>06 - 30 years</i>
<i>Other assets</i>	<i>03 - 10 years</i>

10. Principles for recognizing construction in progress:

Construction in progress reflects directly attributable costs (including interest expense) following the Company's accounting policies for assets under construction, machinery and equipment being installed for leasing and management purposes as well as costs related to repairs of fixed assets in progress. These assets are recognized at cost and not depreciated.

These costs are capitalized to increase the value of the asset when the project is completed, overall acceptance is finalized, and the asset is handed over and ready for use.

11. Principles for recognizing prepaid expenses

Prepaid expenses at the Company include actual expenses that have been incurred but are related to the business performance of many accounting periods. Prepaid expenses of the Company include the followings: Costs for tools, repairs of fixed assets, rental expenses, etc.

Method of allocating prepaid expenses: Prepaid expenses are calculated and allocated to operating costs of each period on a straight-line basis. Allocation periods depend on the nature and scale of each expense: Short-term prepaid expenses are allocated within 12 months; Long-term prepaid expenses are allocated over 12-36 months.

12. Principles for recognizing liabilities

Liabilities are recognized as amounts to be paid in the future for goods and services already received. Liabilities are recognized based on reasonable estimates of the amounts due.

Classification of payables as trade payables, internal payables and other payables is carried out according to the following principles:

- Trade payables reflects commercial payables involving goods, services, and assets from independent suppliers.
- Internal payables reflects payables between the parent entity and its dependent units without independent legal entities.
- Other payables reflects non-commercial payables unrelated to transactions of buying, selling, and providing goods and services.

13. Principles for recognizing accrued expenses

Accrued expenses reflect payables for goods and services already received from the seller but not yet paid due to lack of invoices or insufficient accounting records and documents, and payables to employees for paid leave, as well as anticipated production or business expenses. Such expenses are recognized based on reasonable estimates of payables under specific contracts or agreements. Accrued expenses of the Company include infrastructure usage costs, electricity costs at centers, and other accrued expenses.

14. Principles for recognizing unearned revenue

Unearned revenue is the revenue that will be recognized corresponding to the obligations the Company must fulfill in one or more subsequent accounting periods.

Unearned revenue includes amounts customers have prepaid for one or more accounting periods for asset leases.

The allocation of unearned revenue is based on the principle of aligning with the obligations the Company will have to perform in one or more subsequent accounting periods.

NOTES TO FINANCIAL STATEMENT*For the accounting period ended March 31, 2026**Unit: VND***15. Principles for recognizing owners' 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 company was newly established, or additional funds raised to expand the company's operations.

Share premium: Reflects the excess between the issuance price of shares and their par value during initial or additional issuance as well as differences between proceeds from reissuing treasury shares and their repurchase price. In cases where shares are repurchased for immediate cancellation on the purchase date, the value of the shares is deducted from equity capital at the actual repurchase cost on that date. Additionally, equity capital is reduced in detail by the par value and the share premium of the repurchased shares.

Principles for recognising undistributed profit:

Profits after corporate income tax are distributed to shareholders after allocating funds per the Company's charter and legal requirements, as approved by the Share holder meeting

Distribution of profits to shareholders considers non-monetary items in after-tax undistributed profits that may impact cash flow and dividend payout capability, such as revaluation gains from contributed assets, interest on revaluation of monetary items, financial instruments, and other non-monetary items.

Profit distribution follows the Company's charter and is approved annually by the Share holder meeting.

16. Principles and methods for recognizing Revenue and other income**Principles and methods for recognizing revenue from sale of goods**

Revenue from sale of goods is recognized when all five (5) conditions are met: 1. The business has transferred the significant risks and rewards of ownership of the product or goods to the buyer; 2. The business no longer retains management over the goods as the owner of the goods or the right to control the goods; 3. Revenue can be measured quite reliably. When the contract stipulates that the buyer has the right to return the purchased products or goods under specific conditions, revenue is recognized only after specific return conditions no longer exist and the buyer are not allowed to return products and goods (except in cases where the customer has the right to return the goods in exchange for other goods or services); 4. The business has obtained or will obtain economic benefits from the sale transaction; 5. Costs related to the sale transaction can be estimated.

Principles for recognizing revenue from rendering of services

Revenue from a services transaction is recognized when the outcome of the transaction can be measured reliably. For services are performed over several periods, revenue is recognized in a period based on the results of the work completed at the end of the accounting period.

The outcome of the service rendering transaction is identified when all four (4) conditions are met: 1. Revenue can be measured quite reliably. If a contract allows buyers to return purchased services under specific conditions, revenue can only be recognized once those specific conditions no longer exist and the buyer no longer has the right to return the provided services; 2. The business has received or will receive economic benefits from the service transaction; 3. The portion of work completed as of the Balance Sheet date can be determined; 4. Costs incurred for the transaction and the costs of completing the transaction to provide that service can be measured.

If the result of the contract cannot be reliably determined, revenue is recognized only to the extent of recoverable recognized expenses.

Principles for recognizing operating lease revenue

Operating lease revenue is recognized on a straight-line basis over the lease term. Prepaid multi-period lease amounts are allocated to revenue over the lease duration.

NOTES TO FINANCIAL STATEMENT

*For the accounting period ended March 31, 2026**Unit: VND***Principles and methods for recognizing finance income**

Finance income is recognized when both conditions are met: 1. The economic benefits are probable from that transaction; 2. Revenue can be measured quite reliably.

Finance income reflects income from interest, dividends, distributed profits and other finance income of the business (other capital investments); exchange rate gains.

Interest is recognized on an accrual basis using the effective interest rate for each period.

Dividends and profit sharing are recognized when the Company gains entitlement to these distributions from capital contribution. Dividends received in the form of shares are recognized only as an increase in the number of shares, without recognizing the value of the shares received/recorded at par value.

If a previously recognized revenue amount is deemed uncollectible or uncertain, that uncollectible or doubtful amount must be recorded as an expense in the period rather than reducing revenue.

17. Principles and methods for recognizing the cost of sales

Cost of goods sold reflects the cost of goods, products, or services incurred during the period, along with other costs recognized or adjusted during the reporting period. Cost of goods sold is recognized at the time the transaction occurs or when it is reasonably certain to occur in the future, regardless of whether payment has been made. Cost of goods sold and revenue are recognized simultaneously, adhering to the matching principle.

18. Principles and methods for recognizing finance expenses

Finance expenses include: Expenses or losses related to financial investment activities; Provisions for financial investment devaluation, losses incurred when selling foreign currency, foreign exchange losses, and other finance expenses.

Finance expenses are detailed for each type of cost when they are actually incurred during the period and can be reliably determined with sufficient evidence.

19. Principles and methods for recognizing corporate income tax expenses

Corporate income tax expenses include current corporate income tax expenses and deferred corporate income tax expenses incurred during the year, which serve as the basis for determining the Company's after-tax business performance for the current fiscal year.

Corporate income tax - current is the amount of corporate income tax payable, calculated based on taxable income for the year and the prevailing corporate income tax rate. The difference between taxable income and accounting profit arises from adjustments for temporary differences between tax and accounting, non-deductible expenses, non-taxable income, and losses carried forward.

Corporate income tax - deferred is the corporate income tax that will be paid or refunded due to temporary differences between the book value of assets and liabilities for Financial Statement preparation and income tax basis. Deferred income tax payables are recognized for all taxable temporary differences. Deferred income tax assets are recognized only when it is certain that there will be taxable profits in the future to utilize the deductible temporary differences.

The book value of deferred corporate income tax assets is reviewed at the end of the fiscal year and adjusted to ensure that sufficient taxable profits are available to utilize the benefits of the deferred corporate income tax assets fully or partially. Previously unrecognized deferred corporate income tax assets are reviewed at the end of the fiscal year and recognized if it is certain that sufficient taxable profits are available to utilize these assets.

Deferred Tax Assets and Deferred Tax Liabilities are determined based on the rates expected to apply to the year when the asset is realized or the liability is settled, in accordance with the tax rates effective as of the fiscal year-end. Deferred income tax is recognized in the Income Statement and directly in equity only if the tax relates to items recognized directly in equity.

NOTES TO FINANCIAL STATEMENT*For the accounting period ended March 31, 2026**Unit: VND*

The Company offsets deferred corporate income tax assets and liabilities only when the Company has a legal right to offset current tax assets against current tax liabilities; and the deferred corporate income tax assets and liabilities are related to income taxes levied by the same tax authority for: the same taxable entity; or entities intending to settle current tax liabilities and assets on a net basis or to realize the asset and settle the liability simultaneously in each future period when significant deferred corporate income tax liabilities or assets are settled or recovered.

Taxes payable to the state budget are finalized specifically with the tax authorities. Differences between the tax payable per records and finalization audits are adjusted upon the official settlement with the tax authorities.

The Company applies a current corporate income tax rate of 20%.

The company has completed tax finalization until 2019.

20. Financial Instruments**Initial recognition****Financial assets**

In accordance with Circular No. 210/2009/TT-BTC dated November 6, 2009 ("Circular 210"), financial assets are classified appropriately for disclosure in financial statements as financial assets recognized at fair value through the Income Statement, loans and receivables, held-to-maturity investments, and available-for-sale financial assets. The Company determines the classification of these financial assets at the time of initial recognition.

Upon initial recognition, financial assets are measured at cost plus directly attributable transaction costs.

Financial assets of the Company include cash, short-term and long-term deposits, loans, trade receivables, and other receivables.

Financial liabilities

Under the scope of Circular 210, financial liabilities are classified appropriately for disclosure in financial statements as financial liabilities recognized through the Income Statement and financial liabilities measured at amortized cost.

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

All financial liabilities are initially recognized at their historical cost, including any directly related transaction costs.

The Company's financial liabilities include trade payables, other payables, and accrued expenses.

Subsequent measurement

There is currently no requirement for the remeasurement of financial instruments after initial recognition.

Offsetting of financial instruments

Financial assets and financial liabilities are offset, and the net amount is presented in the financial statements if and only if the entity has a legal right to offset the recognized amounts and intends to settle on a net basis or realize the assets and settle the liabilities simultaneously.

21. Related Parties

Information about related parties in the Company is as follows:

(i) Enterprises that control, controlled by, or are under common control with the Company, either directly or indirectly through one or more intermediaries, including management companies, subsidiary companies, other companies in the Group

(ii) Associates;

(iii) Individuals who hold direct or indirect voting rights in the Company, resulting in significant influence over the Company, including close family members of such individuals. Close family members are individuals who can influence or be influenced by the person in transactions with the Company, such as: Parents, spouse, children, siblings;

NOTES TO FINANCIAL STATEMENT

For the accounting period ended March 31, 2026

Unit: VND

21. Related Parties (continued)

(iv) Key management personnel who have the authority and responsibility for planning, managing, and controlling the activities of the Company, including executives, managers, and their close family members;

(v) Enterprises in which individuals mentioned in (iii) or (iv) directly or indirectly hold a significant voting interest or have significant influence over the Company through such interests. This includes enterprises owned by executives or principal shareholders of the reporting entity and enterprises with shared key management personnel with the Company.

V. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

1. Cash and cash equivalents	March 31, 2026	January 01, 2026
Cash	15.346.339.255	16.553.321.806
Cash	795.045.000	446.115.000
Non - term bank deposits	14.551.294.255	16.005.740.663
+ VND	14.444.321.490	15.899.651.533
+ Foreign currencies	106.972.765	106.089.130
Cash in transit	-	101.466.143
Cash equivalents	60.022.065.147	15.522.138.857
3-month term deposits (or less than 3 months)	60.022.065.147	15.522.138.857
Short-term investments	-	-
Total	75.368.404.402	32.075.460.663

2. Financial investments (pages 33 - 34).

3. Trade accounts receivable	March 31, 2026		January 01, 2026	
	Amount	Provision (*)	Amount	Provision
Domestic customers	1.560.469.619	(514.112.903)	1.962.499.084	(514.112.903)
- Nhat Minh Production Import and Export Co., Ltd	1.028.225.806	(514.112.903)	1.028.225.806	(514.112.903)
- Thang Long Central Investment Co., Ltd.	-	-	620.461.789	-
- Other Domestic Customers	532.243.813	-	313.811.489	-
Total	1.560.469.619	(514.112.903)	1.962.499.084	(514.112.903)

4. Prepayments to suppliers	March 31, 2026		January 01, 2026	
	Amount	Provision	Amount	Provision
Domestic Supplier	999.407.500	-	967.856.000	-
- 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	-	432.000.000	-
- Other suppliers	290.807.500	-	259.256.000	-
Total	999.407.500	-	967.856.000	-

NOTES TO FINANCIAL STATEMENT

For the accounting period ended March 31, 2026

Unit: VND

5. Other receivables	March 31, 2026		January 01, 2026	
	Amount	Provision (**)	Amount	Provision
a. Short term	6.071.078.781	(1.544.000.000)	13.618.250.912	(8.188.030.000)
- Short-term capital support receivables	1.544.000.000	(1.544.000.000)	10.936.900.000	(8.188.030.000)
- Short-term interest support receivable on working capital	-	-	783.825.429	-
- Estimated interest from term deposits	3.328.105.210	-	1.320.135.888	-
- Payment on the behalf	457.707.171	-	334.194.316	-
- Other receivables	72.266.400	-	75.195.279	-
- Advance payment	661.000.000	-	160.000.000	-
- Deposits	8.000.000	-	8.000.000	-
Total	6.071.078.781	(1.544.000.000)	13.618.250.912	(8.188.030.000)
b. Long term	110.000.000	-	110.000.000	-
- Deposits	110.000.000	-	110.000.000	-
Total	110.000.000	-	110.000.000	-

Total provision for doubtful short-term receivables (*) + (**) (2.058.112.903) VND

6. Inventories	March 31, 2026		January 01, 2026	
	Cost	Provision	Cost	Provision
Merchandise inventory	15.727.963.580	-	17.075.930.181	-
Total	15.727.963.580	-	17.075.930.181	-

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

- The carrying amount of inventories pledged as security for liabilities: Not applicable.

7. Long-term work in progress	March 31, 2026		January 01, 2026	
	Cost	Provision	Cost	Provision
- Purchase of fixed assets	-	-	569.240.000	-
<i>Computer software</i>	-	-	569.240.000	-
- 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	601.531.819	-	1.170.771.819	-

8. Tangible fixed assets (page 35).

NOTES TO FINANCIAL STATEMENT

For the accounting period ended March 31, 2026

Unit: VND

9. Intangible fixed assets

Items	Land use rights	Computer softwares	Total
Original cost			
Opening balance	-	469.962.500	469.962.500
New purchases	-	599.200.000	599.200.000
Closing balance	-	1.069.162.500	1.069.162.500
Accumulated amortization			
Opening balance	-	469.962.500	469.962.500
Depreciation during the period	-	24.966.666	24.966.666
Closing balance	-	494.929.166	494.929.166
Net book value			
Opening balance	-	-	-
Closing balance	-	574.233.334	574.233.334

* The remaining value of the Intangible fixed assets used as mortgage and pledge to secure loans: Not applicable.

* Cost of depreciated intangible fix assets still in use by the end of the period: 469.962.500 VND.

* Commitments on purchasing and selling intangible fixed assets of big value in the future: Not applicable.

* Value of land use rights includes long-term land use rights at locations 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), Ho Chi Minh City.

* Other changes in intangible fixed assets: Reclassify the intangible asset, which is the land use right, to investment property, encompassing assets currently being leased out.

10. Investment properties: (page 36)

11. Prepaid expenses

	March 31, 2026	January 01, 2026
a. Short-term prepaid expenses	957.039.061	1.701.045.783
Tools and supplies awaiting allocation	33.166.493	57.747.757
Cost of repairing fixed assets	247.015.987	370.506.340
Rental cost	605.263.162	968.421.055
Other expenses	71.593.419	304.370.631
b. Long-term prepaid expenses	3.520.744.871	4.169.677.239
Tools and supplies awaiting allocation	357.496.020	415.773.655
Cost of repairing fixed assets	2.757.832.707	3.307.315.545
Other expenses	405.416.144	446.588.039
Total	4.477.783.932	5.870.723.022

12. Short-term trade payable

	March 31, 2026		January 01, 2026	
	Amount	Debt Service Coverage	Amount	Debt Service Coverage
Domestic suppliers	20.360.483.860	20.360.483.860	19.348.790.932	19.348.790.932
Nhan Tam Fashion business household	2.277.585.685	1.946.572.376	1.946.572.376	1.946.572.376
- Song Huy business household	2.172.521.738	2.302.390.857	2.302.390.857	2.302.390.857
- Other domestic suppliers	15.910.376.437	15.099.827.699	15.099.827.699	15.099.827.699
Total	20.360.483.860	20.360.483.860	19.348.790.932	19.348.790.932

NOTES TO FINANCIAL STATEMENT

For the accounting period ended March 31, 2026

Unit: VND

13. Taxes and other payables to State Treasury

Payable	January 01, 2026	Payable amount	Paid amount	March 31, 2026
Value Added Tax	1.309.154.085	5.129.048.748	6.438.202.833	-
Corporate Income Tax	7.166.973.215	19.127.221.153	7.215.586.891	19.078.607.477
Personal Income Tax	51.270.863	1.118.672.182	1.169.943.045	-
Property tax and land rent	-	1.248.655.413	-	1.248.655.413
Total	8.527.398.163	26.623.597.496	14.823.732.769	20.327.262.890

14. Short-term accrued expenses

	March 31, 2026	January 01, 2026
Accrued cost of electricity	221.221.415	207.484.752
Accrued expenses for 2025 financial statement audit fee	120.000.000	80.000.000
Other expenses	544.551.230	567.975.494
Total	885.772.645	188.331.004

15. Short-term unearned revenues

	March 31, 2026	January 01, 2026
Advance revenue from store leasing	6.791.666.999	-
Total	6.791.666.999	-

16. Other payables**a. Short term**

	March 31, 2026	January 01, 2026
Union fee	18.906.000	-
Social, health, unemployment insurance	299.125.500	-
Short-term security deposits received	3.509.808.000	-
Other charges and payables	569.003.049	212.812.520
Total	4.396.842.549	614.262.506

b. Long term

Long term deposits	60.606.671.420	66.980.623.052
Specifically:		
- Assets leasing deposit of The Nhu Co., Ltd.	27.233.040.000	30.288.596.000
- Assets leasing deposit of Vision Hotel Management - Investment Joint Stock Company	4.500.000.000	4.500.000.000
- Assets leasing deposit of Thang Long Central Investment Co., Ltd	4.500.000.000	4.500.000.000
- Assets leasing deposit of Ben Thanh Sun Ny Company Limited - Related party	5.498.571.420	5.630.439.552
- Assets leasing deposit from other customers	18.875.060.000	22.061.587.500
Total	60.606.671.420	66.980.623.052

NOTES TO FINANCIAL STATEMENT

For the accounting period ended March 31, 2026

Unit: VND

17. Owner's equity

a. Comparison schedule for changes in Owner's Equity (see page 37).

b. Details of owners' shareholding	% of shareholding	March 31, 2026	January 01, 2026
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, profits

	The year 2026	The year 2025
Owner's equity	135.000.000.000	135.000.000.000
At the beginning of the year	135.000.000.000	135.000.000.000
At the end of the year	135.000.000.000	135.000.000.000
Dividends	Not yet declared	30%

According to Resolution No. 01/NQ-2026 dated March 31, 2026, the Company's 2026 Annual General Meeting of Shareholders approved the distribution of profits for 2025 with a dividend payout ratio of 30% for shareholders.

17. Owner's equity (continued)

d. Shares	March 31, 2026	January 01, 2026
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
Common shares	13.500.000	13.500.000
Number of shares in circulation	13.500.000	13.500.000
Common shares	13.500.000	13.500.000
Par value per share in circulation: Vietnamese Dong/share.	10.000	10.000

e. Funds

	March 31, 2026	January 01, 2026
Development Investment Fund	62.134.819.149	62.134.819.149
Total	62.134.819.149	62.134.819.149

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.

18. Off balance sheet items

Foreign currencies	March 31, 2026		January 01, 2026	
	Amount (USD)	Amount (VND)	Amount (USD)	Amount (VND)
USD	\$ 4.085,35	106.972.765	\$ 4.088,65	106.089.130
Total	\$ 4.085,35	106.972.765	\$ 4.088,65	106.089.130

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period ended March 31, 2026

Unit: VND

VI. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS IN THE INCOME STATEMENT

1. Sales	Quarter I		Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter
	Current year	Previous year	
Revenue from sales of goods	32.331.509.586	32.580.501.491	32.580.501.491
Revenue from rendering of services	26.831.318.458	23.694.284.178	23.694.284.178
Total	59.162.828.044	56.274.785.669	56.274.785.669
2. Net sales			
Net revenue from sales of goods	32.263.360.400	32.580.501.491	32.580.501.491
Net revenue from rendering of services	26.831.318.458	23.694.284.178	23.694.284.178
Total	59.094.678.858	56.274.785.669	56.274.785.669
3. Cost of sales			
Costs of goods sold	19.710.810.315	20.766.499.118	20.766.499.118
Costs of services rendered	3.866.703.561	3.400.055.558	3.400.055.558
Total	23.577.513.876	24.166.554.676	24.166.554.676

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period ended March 31, 2026

Unit: VND

	Quarter I		Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter	
	Current year	Previous year	Current year	Previous year
4. Financial income				
Interest income from deposits, loans	3.407.386.482	1.329.165.204	3.407.386.482	1.329.165.204
Gains of Exchange Rate Differences	356	306	356	306
Profits from selling securities	67.092.021.257	-	67.092.021.257	-
Other income from financing activities	1.891	5.580	1.891	5.580
Foreign exchange gain due to revaluation	969.690	151.163	969.690	151.163
Total	70.500.379.676	1.329.322.253	70.500.379.676	1.329.322.253
5. Financial expenses				
Realised foreign exchange losses	-	496	-	496
Exchange rate losses due to revaluation	-	-	-	-
Allowance for diminution in investments	51.872.347	1.474.328.536	51.872.347	1.474.328.536
Other financial expenses	72.000	216.343	72.000	216.343
Total	51.944.347	1.474.545.375	51.944.347	1.474.545.375

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period ended March 31, 2026

Unit: VND

	Quarter I		Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter	
	Current year	Previous year	Current year	Previous year
6. Selling expenses and administration expenses				
a. Selling expenses				
Labour cost	10,921,190,310	11,493,271,126	10,921,190,310	11,493,271,126
Tool and equipment costs	112,329,904	75,485,882	112,329,904	75,485,882
Outsourced service costs	765,511,608	1,138,700,875	765,511,608	1,138,700,875
Other cash costs	515,538,503	144,543,107	515,538,503	144,543,107
Total	12,314,570,325	12,852,000,990	12,314,570,325	12,852,000,990
b. General and administration expenses				
Labour cost	2,180,926,584	2,259,048,611	2,180,926,584	2,259,048,611
Office supplies costs	83,196,834	93,021,138	83,196,834	93,021,138
Fixed asset depreciation costs	156,213,027	148,782,487	156,213,027	148,782,487
Taxes, fees, charges	11,239,140	12,773,163	11,239,140	12,773,163
Allowance for doubtful accounts	(6,644,030,000)	(413,582,258)	(6,644,030,000)	(413,582,258)
Outsourced service costs	1,000,831,907	1,176,778,420	1,000,831,907	1,176,778,420
Other cash costs	1,442,192,953	648,119,318	1,442,192,953	648,119,318
Total	(1,769,429,555)	3,924,940,879	(1,769,429,555)	3,924,940,879

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period ended March 31, 2026

Unit: VND

	Quarter I		Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter	
	Current year	Previous year	Current year	Previous year
7. Other income				
Proceeds from liquidation, disposal of fixed assets	52,272,727	148,358,635	52,272,727	148,358,635
Fines, compensation received	29,882,767	-	29,882,767	-
Others	5,418	13,259,808	5,418	13,259,808
Total	82,160,912	161,618,443	82,160,912	161,618,443
8. Operating expenses by element				
Labour costs	13,102,116,894	13,752,319,737	13,102,116,894	13,752,319,737
Fixed asset depreciation costs	1,661,075,688	1,659,868,312	1,661,075,688	1,659,868,312
Outsourced service costs	4,034,627,961	2,993,797,556	4,034,627,961	2,993,797,556
Other cash costs	2,258,053,788	2,184,594,080	2,258,053,788	2,184,594,080
Total	21,055,874,331	20,590,579,685	21,055,874,331	20,590,579,685
9. Corporate income tax - current				
1. Corporate income tax expense calculated on taxable income for the current year	19,127,221,153	3,102,192,656	19,127,221,153	3,102,192,656
Total corporate income tax expenses for the current year	19,127,221,153	3,102,192,656	19,127,221,153	3,102,192,656

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

*For the accounting period ended March 31, 2026**Unit: VND***10. Financial risk management objective and policies**

Key risks from financial instruments include market risk, credit risk and liquidity risk

The Board of Directors considers and applies management policies for the above risks as follows:

10.1 Market risks

Market risk is the risk that the fair value of the future cash flows of a financial instrument will fluctuate according to market prices. There are three types of market risk: interest rate risk, currency risk, and other price risk, such as share price risk. Financial instruments that are affected by market risk include loans and debts, deposits, investments held to maturity.

The sensitivity analyses as presented below relate to the Company's financial landscape as at March 31, 2026 and December 31, 2025.

The sensitivity analyses are based on the net debt value, the proportion of fixed-rate to floating-rate debt, and the assumption that the correlation between foreign currency-denominated financial instruments remains constant.

In calculating the sensitivity analyses, the Board of Directors assumes that the sensitivity of debt instruments available for sale on the balance sheet and related items in the Income Statement are affected by changes in respective market risk assumptions. This analysis is based on the financial assets and liabilities held by the Company as at March 31, 2026 and December 31, 2025.

Interest rate risk.

Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of market interest rate changes. Market risks due to changes in the Company's interest rates is primarily related to the Company's loans and liabilities, cash and short-term deposits.

The Company manages interest rate risks by analyzing the market competitiveness in order to obtain interest rates that are beneficial to the Company's sake and remain within the limits of its risk management.

Foreign currency risk

Foreign currency risk is the risk that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate according to changes in foreign exchange rates. The Company bears the risks due to exchange rates changes directly related to the Company's business activities in currencies other than the Vietnamese Dong.

The Company manage the currency risk by observing the current market landscape and at the time of future business operation planning. The company doesn't use any derivative financial instruments to prevent its foreign currency risks.

Sensitivity to foreign currencies

The Company did not conduct a sensitivity analysis on foreign currencies because the foreign currencies change risk as at the financial statements issue date is negligible.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period ended March 31, 2026

Unit: VND

10.2 Credit risks

Credit risk is the risk that a party to a financial instrument or customer contract fails to fulfill its obligations, resulting in financial losses. The Company has credit risk from its production and business activities (mainly accounts receivables) and from its financial activities, including bank deposits, lending money and other financial instruments.

Customer receivables

The company minimizes credit risk by only dealing with companies with good financial capacity, the company closely monitors receivables in regular basis to demand for payment. On this basis and the Company's receivables are from many customers, credit risk is not focused on a certain customer.

Loan receivables

The Company mitigates credit risk by only lending companies that has its contributed capital, the loan's limit, time and purpose serves the business activities, these loans arise by specific contract. Provision for impairment is set aside for bad debts.

Bank Deposits

The company mainly maintains deposits at big reputable banks in Vietnam. The company finds that the concentration of credit risk on bank deposits is low.

Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that the Company has difficulty fulfilling its financial obligations due to lack of capital. The Company's liquidity risk mainly arises from the fact that financial assets and financial liabilities have different maturity times.

The Company monitors liquidity risk by maintaining a sufficient amount of cash and cash equivalents and payables at a level that the Board of Directors deems sufficient to meet the Company's operations and to minimize the impact of cash flow fluctuations

The table below summarizes the payment terms of the Company's financial liabilities based on the expected payments under contracts on an undiscounted basis:

March 31, 2026	<i>Less than 1 year</i>	<i>From 1-5 years</i>	<i>Over 5 years</i>	<i>Total</i>
Trade payable	20.360.483.860	-	-	20.360.483.860
Other short-term payables and charges	3.863.028.528	31.937.174.112	24.806.468.780	60.606.671.420
Expense payables	885.772.645	-	-	885.772.645
Total	25.109.285.033	31.937.174.112	24.806.468.780	81.852.927.925

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period ended March 31, 2026

Unit: VND

December 31, 2025	Less than 1 year	From 1-5 years	Over 5 years	Total
Trade payable	19.348.790.932	-	-	19.348.790.932
Other short-term payables and charges	3.863.028.528	35.053.701.612	28.063.892.912	66.980.623.052
Expense payables	328.060.246	-	-	328.060.246
Total	23.539.879.706	35.053.701.612	28.063.892.912	86.657.474.230

The Company can afford access to capital and debts due within 12 months will be paid on time.

Collateral

The Company did not hold any third-party collateral as of March 31, 2026 and December 31, 2025.

11. Financial assets and financial liabilities (page 38)

The fair value of financial assets and financial liabilities is reflected in the value at which the financial instrument can convert in a current transaction between the parties, except where a sale or liquidation is required.

The Company uses the following methodology and assumptions to estimate fair value:

The fair value of cash, short-term deposits, accounts receivables, loans, seller payables, and other short-term liabilities is equivalent to the book value of these items due to the short-term nature of these instruments.

The fair value of securities, financial investments whose fair value cannot be determined with certainty due to the absence of a highly liquid market, these securities, financial investments are presented as book value.

The fair value of financial assets and other long-term financial liabilities is estimated by discounting cash flows using current interest rates applicable to conditional debts, credit risk, and similar remaining maturity periods.

Except for the foregoing, the fair value of financial assets and other long-term financial liabilities has not been formally assessed and determined on March 31, 2026 and December 31, 2025. However, the Board of Directors of the Company finds that the fair value of these financial assets and financial liabilities is not significantly different from the book value at the end of the fiscal year.

VII. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE CASH FLOW STATEMENT: None**VIII. OTHER INFORMATION****1. Contingent Liabilities, commitments, and other financial information**

The Company is currently leasing 31 premises from the State, located in Ben Thanh ward, Ho Chi Minh City. Land rental payments are made annually at rates prescribed by regulations.

Other than that, there are no potential liabilities, commitments and other financial information that requires adjustments or clarifications in the financial statements.

2. Subsequent events occurring after the end of the fiscal year

No significant events have occurred since the end of the accounting period that would require adjustments or disclosures in the financial statements.

3. Transactions and balances with related parties

Related parties with the Company include: key management members, individuals related to key management members and other related parties.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period ended March 31, 2026

Unit: VND

Material transactions and balances with related parties accrued up to the end of this period are as follows:

Related party	Relationship	Transaction type	Increase/ (decrease) in the period	Receivable (payable ending balance
Ben Thanh - Sun Ny Company Limited.	Subsidiary	Sales of goods and rendering of services	477.829.773	-
		Paying deposits	131.868.132	(5.498.571.420)
Thinh Vuong Investment Joint Stock Company	Affiliates	Receivables for capital support	(230.000.000)	1.544.000.000
		Interest receivable for capital support	24.284.547	-
Café Katinat Joint Stock Company	Related Companies	Revenue from Leasing Services	81.818.181	-
		Deposit of assets rental	-	(90.000.000)
Phe La Joint Stock Company	Related Companies	Revenue from Leasing Services	1.590.000.000	-
		Deposit of assets rental	-	(2.400.000.000)
Ben Thanh Group	Related Companies	Revenue from Goods Sales	-	-
		Paying dividends	-	-

4. Comparative information:

Some comparative indicators on the Balance Sheet for the accounting period of December 31, 2025 are presented again in the Statement of Financial Position for the accounting period of March 31, 2026, using opening balance data as of January 1, 2026, to conform with the guidance of the Enterprise Accounting System under Circular 99/2025/TT-BTC dated October 27, 2025.

Items	Presented December 31, 2025		Reclassified January 01, 2026		Difference
	Code	Amount	Code	Amount	
Receivables from short-term loans	135	10.936.900.000		-	(10.936.900.000)
Other receivables	136	2.681.350.912	135	13.618.250.912	10.936.900.000
Fixed assets	220	230.478.705.576	220	3.198.627.247	(227.280.078.329)
Tangible fixed assets	221	122.187.362.088	221	3.198.627.247	(118.988.734.841)
- Costs	222	238.299.336.308	222	11.667.311.815	(226.632.024.493)
- Accumulated depreciation	223	(116.111.974.220)	223	(8.468.684.568)	107.643.289.652

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period ended March 31, 2026

Unit: VND

Items	Presented December 31, 2025		Reclassified January 01, 2026		Difference
	Code	Amount	Code	Amount	
Intangible fixed assets	227	108.291.343.488	227	-	(108.291.343.488)
- Costs	228	108.761.305.988	228	469.962.500	(108.291.343.488)
- Accumulated depreciation	229	(469.962.500)	229	(469.962.500)	-
Investment properties	230	-	240	227.280.078.329	227.280.078.329
- Costs		-	241	334.923.367.981	334.923.367.981
- Accumulated depreciation		-	242	(107.643.289.652)	(107.643.289.652)
Dividends and profits payables		-	313	435.890.520	435.890.520
Other short-term payables	319	648.703.040	320	212.812.520	(435.890.520)

5. Information on going-concern operation: The Company will continue its operation in the future.

Ho Chi Minh City, April 28, 2026

PREPARED BY



Pham Thi Kim Khoa

CHIEF ACCOUNTANT



Nguyen Thanh Nhut

LEGAL REPRESENTATIVE
GENERAL DIRECTOR

Nguyen Ngoc Hanh

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period ended March 31, 2026

Unit: VND

V.2 Financial investments

	March 31, 2026		January 01, 2026	
	Cost	Carrying amount	Cost	Carrying amount
a. Short-term financial investments				
Held-to-maturity investments				
- Term deposits over 3 months to 12 months	194,500,000,000	194,500,000,000	113,700,000,000	113,700,000,000
Total	194,500,000,000	194,500,000,000	113,700,000,000	113,700,000,000
	March 31, 2026		January 01, 2026	
b. Long-term financial investments				
	% of owners' equity / % of voting rights	Allowance	% of owners' equity / % of voting rights	Allowance
Investments in subsidiaries				
- Ben Thanh Sun Ny Company Limited	100%	-	100%	-
Investments in associates and joint-ventures				
- Thinh Vuong Investment Joint Stock Company	46.2%	(43,674,842,591)	46.2%	(43,326,125,668)
Investments in other entities				
- Ben Thanh - Non Nuoc Resort Corporation (*)	17.3%	-	17.3%	(25,800,061,257)
- Ben Thanh - Mui Ne Corporation	10.5%	(4,803,378,988)	10.5%	(5,100,223,564)
Vinh Loc - Ben Thanh Services Joint Stock Company	4.4%	(1,052,181,063)	4.4%	(1,052,181,063)
Total		108,370,400,000		159,997,900,000
		(49,530,402,642)		(75,278,591,552)

(*) In Q1/2026, the Company successfully conducted a competitive bidding process for shares of Ben Thanh Trading and Service Joint Stock Company in Ben Thanh - Non Nuoc Tourism Joint Stock Company (the competitive bidding organization was Bao Viet Securities Joint Stock Company - Ho Chi Minh City Branch).

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period ended March 31, 2026

Unit: VND

Notes for long-term financial investments

- Summary of the operations of subsidiaries, associates, and other long-term investment entities during the year:

+ **Ben Thanh - Sun Ny Company Limited:** Established under Business Registration Certificate No. 4102027460 dated January 13, 2005 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City. As of March 31, 2026, Ben Thanh Trading and Service Joint Stock Company is the owner of this company. Net revenue from providing services in the first quarter 2026 is VND 2.26 billion, profit after tax is VND 1.75 billion, decreased compared to the same period last year. The main transaction of the Company during the period with Ben Thanh Sunny Company Limited was revenue from leasing assets attached to land.

+ **Thinh Vuong Investment Joint Stock Company:** Established under Business Registration Certificate No. 3500813640 dated August 23, 2007 issued by the Department of Planning and Investment of Ba Ria - Vung Tau Province. As of March 31, 2026, the Company owns 6.100.000 common shares of this company, accounting for 46,2% of ownership and voting rights. In the first quarter 2026, net revenue from providing services is VND 2,55 billion, loss after tax is VND 0,75 billion, decreased in loss compared to the same period last year. The main transactions of the Company during the period with this company were the recovery of a portion of the principal and the arising of interest receivable on short-term capital support.

+ **Ben Thanh - Non Nuoc Resort Corporation:** Established under Business Registration Certificate No. 0400403042 dated September 10, 2007 issued by the Department of Planning and Investment of Da Nang City. As of December 31, 2025, the Company owns 3.882.750 common shares of this company, accounting for 17,3% of ownership and voting rights. In January 2026, the Company successfully completed a competitive bidding process for all of its shares in Ben Thanh - Non Nuoc, finalized the share transfer procedures to the winning bidder, and also recovered all principal and interest related to the financial support provided to Ben Thanh - Non Nuoc.

+ **Ben Thanh - Mui Ne Corporation:** Established under Business Registration Certificate No. 3400383497 dated April 21, 2008 issued by the Department of Planning and Investment of Binh Thuan Province. As of March 31, 2026, the Company owns 1.490.000 common shares of this company, accounting for 10,5% of ownership and voting rights. In the first quarter 2026, this company has normal operating revenue and is profitable.

+ **Vinh Loc - Ben Thanh Service Joint Stock Company:** Established under Business Registration Certificate No. 0315958861 dated October 14, 2019 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City. As of March 31, 2026, the Company owns 340.000 common shares of this company, accounting for 4,4% of ownership and voting rights. No related transactions occurred during the period.

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

At the time of preparing these financial statements, the Group has not determined the fair value of these investments for disclosure in the financial statements because there are no quoted prices on the market, and the Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Accounting System currently do not provide guidance on how to calculate fair value using valuation techniques.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period ended March 31, 2026

Unit: VND

V.8 Tangible fixed assets

Items	Buildings, structures	Machinery and equipment	Means of transportation	Management equipment	Total
Original cost					
Opening balance	5.298.008.579	2.705.097.881	2.440.830.819	1.223.374.536	11.667.311.815
New purchases	-	-	-	31.000.000	31.000.000
Disposal, sale	-	(525.476.725)	-	-	(525.476.725)
Closing balance	5.298.008.579	2.179.621.156	2.440.830.819	1.254.374.536	11.172.835.090
Accumulated depreciation					
Opening balance	2.624.476.396	2.622.873.564	2.333.724.750	887.609.858	8.468.684.568
Depreciation during the period	33.419.151	4.640.076	48.353.697	41.935.710	128.348.634
Disposal, sale	-	(525.476.725)	-	-	(525.476.725)
Closing balance	2.657.895.547	2.102.036.915	2.382.078.447	929.545.568	8.071.556.477
Net book value					
Opening balance	2.673.532.183	82.224.317	107.106.069	335.764.678	3.198.627.247
Closing balance	2.640.113.032	77.584.241	58.752.372	324.828.968	3.101.278.613

* Remaining value of tangible fixed assets used as collateral for loans: Not applicable.

* Original cost of tangible fixed assets fully depreciated but still in use at the end of the period: VND 3,914,594,312

* Original cost of tangible fixed assets held for disposal at the end of the period: Not applicable.

* Commitments to purchase and sell significant tangible fixed assets in the future: Not applicable.

* Other changes in tangible fixed assets: Reclassify assets currently being leased from tangible fixed assets to investment properties.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period ended March 31, 2026

Unit: VND

V.10 Investment properties

Items	Land use rights	Buildings, structures	Other assets	Total
Original cost				
Opening balance	108,291,343,488	203,438,694,148	23,193,330,345	334,923,367,981
New purchases	-	-	-	-
Disposal, sale	-	-	-	-
Closing balance	108,291,343,488	203,438,694,148	23,193,330,345	334,923,367,981
Accumulated depreciation				
Opening balance	-	85,063,974,643	22,579,315,009	107,643,289,652
Depreciation during the period	-	1,482,612,144	25,148,244	1,507,760,388
Disposal, sale	-	-	-	-
Closing balance	-	86,546,586,787	22,604,463,253	109,151,050,040
Net book value				
Opening balance	108,291,343,488	118,374,719,505	614,015,336	227,280,078,329
Closing balance	108,291,343,488	116,892,107,361	588,867,092	225,772,317,941

* Remaining value of investment properties used as collateral for loans: Not applicable.

* Original cost of investment properties fully depreciated but still in use at the end of the period: VND 27,799,947,386

* Original cost of investment properties held for disposal at the end of the period: Not applicable.

* Commitments to purchase and sell significant investment properties in the future: Not applicable.

* Other changes in investment properties: Reclassify assets currently being leased from tangible fixed assets to investment properties.

* Value of land use rights includes long-term land use rights at locations 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), Ho Chi Minh City.

According to Vietnamese Accounting Standard No. 05 - Investment Properties, the fair value of investment properties at the date of the financial statements must be presented. However, the Company has not yet determined this fair value, therefore the fair value of investment properties as of March 31, 2026 has not been presented in the Notes to the Financial Statements.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period ended March 31, 2026

Unit: VND

V.17 Owners' equity

a. Comparison schedule for changes in Owner's Equity

Items	Paid-in capital	Share premium	Exchange rate difference	Investment and development fund	Retained earnings	Total
As at January 01, 2025	135,000,000,000	86,632,090,000	-	62,134,819,149	79,804,823,807	363,571,732,956
Profit	-	-	-	-	12,245,491,789	12,245,491,789
Other increase	-	-	151,163	-	-	151,163
Other decrease	-	-	(151,163)	-	-	(151,163)
As at March 31, 2025	135,000,000,000	86,632,090,000	-	62,134,819,149	92,050,315,596	375,817,224,745
Profit	-	-	-	-	52,850,491,845	52,850,491,845
Other increase	-	-	2,689,086	-	-	2,689,086
Dividend 2024	-	-	-	-	(40,500,000,000)	(40,500,000,000)
Other decrease	-	-	(2,689,086)	-	-	(2,689,086)
As at December 31, 2025	135,000,000,000	86,632,090,000	-	62,134,819,149	104,400,807,441	388,167,716,590
As at January 01, 2026	135,000,000,000	86,632,090,000	-	62,134,819,149	104,400,807,441	388,167,716,590
Profit	-	-	-	-	76,374,843,034	76,374,843,034
Other increase	-	-	969,690	-	-	969,690
Other decrease	-	-	(969,690)	-	-	(969,690)
As at March 31, 2026	135,000,000,000	86,632,090,000	-	62,134,819,149	180,775,650,475	464,542,559,624

FINANCIAL STATEMENT

For the accounting period ended March 31, 2026

Unit: VND

VI.11. FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES

The table below presents the book value and fair value of the financial instruments presented in the Company's financial statement footnotes

	Book value		Fair value	
	March 31, 2026	December 31, 2025	March 31, 2026	December 31, 2025
	Amount	Allowance	Amount	Allowance
Financial assets				
- Held-to-maturity investments	194.500.000.000	-	113.700.000.000	-
- Trade receivables	1.560.469.619	(514.112.903)	1.962.499.084	(514.112.903)
- Other receivables	6.071.078.781	(1.544.000.000)	13.158.861.317	(8.188.030.000)
- Cash and cash equivalents	75.368.404.402	-	32.075.460.663	-
TOTAL	277.499.952.802	(2.058.112.903)	160.896.821.064	(8.702.142.903)
Financial liabilities				
- Trade payables	20.360.483.860	-	19.348.790.932	-
- Other payables	60.606.671.420	-	66.980.623.052	-
- Accrued expenses	885.772.645	-	328.060.246	-
TOTAL	81.852.927.925	-	86.657.474.230	-
			81.852.927.925	86.657.474.230