

CÔNG TY CỔ PHẦN
THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ BẾN THÀNH
BEN THANH TRADING & SERVICE
JOINT STOCK COMPANY
(BEN THANH TSC)

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

Số/No.: 80 /CV-CT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 03 năm 2026
Ho Chi Minh City, March 09th, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
QUATERLY INFORMATION DISCLOSURE

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

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

Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành công bố thông báo mời họp và tài liệu cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 (đính kèm).
Ben Thanh Trading & Service Joint Stock Company announces the notice of meeting invitation and documents for the 2026 Annual General Meeting of Shareholders (attached).
- 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:

- Thông báo số 04/TB-HDQT ngày 09/03/2026;

Notice No. 04/TB-HDQT dated March 09th, 2026.

- Tài liệu họp ĐHCĐ thường niên năm 2026.

Documents for the 2026 Annual General Meeting of Shareholders.

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**





Benthanh TSC

THÔNG BÁO HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Số: 04/TB-HĐQT

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 03 năm 2026

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CTCP TM-DV BẾN THÀNH trân trọng thông báo đến quý cổ đông về thời gian, địa điểm và nội dung cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 như sau:

- ① **Thời gian**: 08 giờ, thứ ba, ngày 31 tháng 03 năm 2026.
- ② **Địa điểm**: Sảnh Saigon Hall, Khách sạn Kim Đô (Royal Hotel Saigon) - Địa chỉ: 133 Nguyễn Huệ, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh.
- ③ **Nội dung Đại hội**:
 - Báo cáo hoạt động Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc.
 - Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025.
 - Phương án trích lập quỹ hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2026.
 - Thông qua chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026.
 - Thông qua Báo cáo tài chính năm 2025, Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 (đã kiểm toán).
 - Nội dung bầu cử bổ sung thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ V (2024-2029).
 - Các nội dung khác.
- ④ **Điều kiện dự họp**:
 - Cổ đông có tên trong danh sách cổ đông tại thời điểm chốt danh sách cổ đông (ngày 02 tháng 03 năm 2026), danh sách cổ đông do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cung cấp.
 - Trường hợp cổ đông không thể tham dự họp thì có thể ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác tham dự cuộc họp bằng văn bản. Văn bản ủy quyền phải được lập theo quy định của pháp luật dân sự và phải nêu rõ tên cá nhân, tổ chức được ủy quyền và số lượng cổ phần được ủy quyền (cổ đông có thể tham khảo mẫu ủy quyền do Công ty đề xuất).
 - Khi đến tham dự cuộc họp, quý cổ đông vui lòng mang theo giấy Căn cước/CCCD hoặc hộ chiếu (nếu là cá nhân mang quốc tịch nước ngoài), văn bản ủy quyền (nếu là tổ chức, cá nhân nhận ủy quyền).
 - Tài liệu liên quan đến cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 sẽ được đăng tải trên website của Công ty www.benthanhtsc.com hoặc quý cổ đông nhận tài liệu trực tiếp (nếu có yêu cầu) vui lòng liên hệ: bà Phạm Minh Ánh - Điện thoại: (028) 38.223.390.
 - Để thuận tiện cho công tác tổ chức, quý cổ đông vui lòng gửi Thư xác nhận tham dự cuộc họp (được đăng tải trên website: www.benthanhtsc.com) về CTCP TM - DV Bến Thành (Địa chỉ: lầu 4, 2-4 Lưu Văn Lang, P. Bến Thành, Tp.HCM) hoặc gửi email về địa chỉ anh.pham@benthanhtsc.com hoặc gửi fax theo số fax (028) 38 291 389 **trước ngày 24/03/2026**.

Trân trọng.

VŨ ĐÌNH QUÂN



CÔNG TY CỔ PHẦN
THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ BẾN THÀNH
(BEN THANH TSC)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

THẺ LỆ BIỂU QUYẾT TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY.

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành,

Để việc biểu quyết tại cuộc họp được thuận lợi và theo đúng quy định pháp luật, kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua thẻ lệ biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 như sau:

1. Các vấn đề cổ đông biểu quyết thông qua tại cuộc họp bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết (Phiếu màu hồng) gồm:

- Thông qua danh sách Chủ tọa đoàn, Ban thẩm tra tư cách cổ đông, Ban kiểm phiếu bầu cử, Ban kiểm phiếu biểu quyết, Ban giám sát kiểm phiếu biểu quyết và bầu cử.
- Thông qua chương trình cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.
- Thông qua Quy chế làm việc và Thẻ lệ biểu quyết tại Đại hội.
- Thông qua Tờ trình số 01/TTr-HĐQT ngày 12/02/2026 của HĐQT Công ty về việc miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ V (2024 – 2029).
- Thông qua Tờ trình số 06/TTr-HĐQT ngày 26/03/2026 về danh sách ứng cử viên bầu bổ sung vào Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát CTCP TM – DV Bến Thành nhiệm kỳ V (2024 – 2029).
- Thông qua thẻ lệ bầu cử bổ sung thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát CTCP TM – DV Bến Thành nhiệm kỳ V (2024 – 2029).
- Thông qua Biên bản cuộc họp và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.
- Các vấn đề khác phát sinh tại Đại hội.

2. Các vấn đề cổ đông biểu quyết thông qua tại cuộc họp bằng Phiếu biểu quyết (Phiếu màu trắng) gồm:

- Thông qua Báo cáo số 02/BC-HĐQT ngày 09/03/2026 của Hội đồng quản trị về hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026.
- Thông qua Báo cáo số 03/BC-CT ngày 09/03/2026 của Tổng Giám đốc về tình hình hoạt động kinh doanh năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026.

- Thông qua Báo cáo số 01/2026/BC-BKS ngày 09/03/2026 của Ban Kiểm soát.
- Thông qua Tờ trình số 02/TTr-HĐQT ngày 09/03/2026 của Hội đồng quản trị về việc phân phối lợi nhuận năm 2025.
- Thông qua Tờ trình số 03/TTr-HĐQT ngày 09/03/2026 của Hội đồng quản trị về việc trích lập Quỹ hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát năm 2026.
- Thông qua Tờ trình số 01/2026/TTr-BKS ngày 09/03/2026 của Ban Kiểm soát về việc đề xuất danh sách các đơn vị kiểm toán độc lập để lựa chọn thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026.
- Thông qua Tờ trình số 05/TTr-HĐQT ngày 09/03/2026 của Hội đồng quản trị về việc thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 của Công ty (đã được kiểm toán).

3. Thẻ lê biểu quyết:

- Khi đến tham dự cuộc họp, Công ty phát cho mỗi cổ đông hoặc người được ủy quyền một Thẻ biểu quyết và một Phiếu biểu quyết. Trên mỗi Thẻ biểu quyết và Phiếu biểu quyết có ghi tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tại cuộc họp của cổ đông hoặc người được ủy quyền. Ngoài ra, trên Phiếu biểu quyết có ghi các nội dung biểu quyết.
- Đối với Thẻ biểu quyết:
 - + Cổ đông thực hiện quyền biểu quyết bằng cách giơ Thẻ biểu quyết.
- Đối với Phiếu biểu quyết:
 - + Cổ đông biểu quyết bằng cách chọn 1 trong 3 mục “**Tán thành**” hoặc “**Không tán thành**” hoặc “**Không có ý kiến**” trên Phiếu biểu quyết.
- Các vấn đề được thông qua tại cuộc họp ĐHĐCĐ khi số cổ phần được cổ đông sở hữu hoặc đại diện sở hữu dự họp biểu quyết “tán thành” đạt trên 50% của tổng số cổ phần biểu quyết tại cuộc họp; trừ các trường hợp phải đạt số cổ phần biểu quyết “tán thành” từ 65% trở lên của tổng số cổ phần biểu quyết tại cuộc họp theo quy định của pháp luật.

4. Ban kiểm phiếu thu Phiếu biểu quyết và báo cáo kết quả kiểm phiếu từng nội dung trước Đại hội ngay trước khi bế mạc cuộc họp.

5. Trong trường hợp có ý kiến thắc mắc về kết quả kiểm phiếu, Chủ tọa sẽ xem xét và quyết định ngay tại cuộc họp.

BAN TỔ CHỨC CUỘC HỌP ĐHĐCĐ THƯỜNG NIÊN NĂM 2026



**CÔNG TY CỔ PHẦN
THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ BẾN THÀNH
(BẾN THÀNH TSC)**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

**QUY CHẾ LÀM VIỆC
TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
(Ngày 31 tháng 03 năm 2026)**

Để việc tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành tiến hành đúng trình tự và đạt kết quả tốt; Đại hội đồng cổ đông thống nhất thực hiện Quy chế làm việc như sau:

1. Tuân thủ sự điều khiển Đại hội của Chủ tọa đoàn.
2. Giữ gìn trật tự tại Đại hội; Chuyển điện thoại sang chế độ rung; Không hút thuốc lá và không mang thức ăn vào hội trường trong thời gian diễn ra Đại hội.
3. Không mang vật dụng dễ cháy, nổ, nguy hiểm vào hội trường.
4. Khi cần phát biểu ý kiến, quý vị cổ đông (hoặc người nhận ủy quyền) giơ Thẻ biểu quyết, Ban tổ chức sẽ chuyển micro để cổ đông tham gia phát biểu. Cổ đông (hoặc người nhận ủy quyền) có thể ghi ý kiến bằng văn bản gửi Thư ký đoàn để chuyển trực tiếp đến Chủ tọa đoàn.
5. Các ý kiến thảo luận cần tập trung vào nội dung chương trình nghị sự đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Khi phát biểu, góp ý cần đi vào trọng tâm và thể hiện tinh thần xây dựng.
6. Trường hợp vì lý do riêng, không thể tiếp tục dự họp, quý cổ đông (hoặc người nhận ủy quyền) có thể bỏ Phiếu biểu quyết trước tại thùng phiếu Ban tổ chức đặt tại cửa ra vào (có Ban kiểm phiếu biểu quyết hướng dẫn). Khi kết thúc thu Phiếu biểu quyết nếu cổ đông hoặc người được ủy quyền nào chưa nộp Phiếu biểu quyết (do vắng mặt tại thời điểm thu Phiếu biểu quyết hoặc do có mặt tại thời điểm thu Phiếu biểu quyết nhưng không nộp) thì được xem là biểu quyết tán thành hợp lệ đối với các nội dung làm việc, báo cáo, tờ trình của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc trình.
7. Quy chế này được cổ đông biểu quyết thông qua và áp dụng tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.

BAN TỔ CHỨC CUỘC HỌP ĐHĐCĐ THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

CHƯƠNG TRÌNH

CỤC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Thời gian: từ 08:00 – 11:05, ngày 31 tháng 03 năm 2026



NỘI DUNG	THỜI GIAN DỰ KIẾN
A. PHẦN NGHI THỨC	
1. Cổ đông xác nhận tham dự Đại hội.	8:00 – 8:15
2. Tuyên bố lý do: <ul style="list-style-type: none">- Thông qua Quy chế làm việc và Thẻ lệ biểu quyết tại Đại hội.- Thông qua danh sách Ban thẩm tra tư cách cổ đông.- Báo cáo thẩm tra tư cách cổ đông.	8:15 – 8:20
3. Thông qua danh sách Chủ tọa đoàn, Ban kiểm phiếu biểu quyết, Ban kiểm phiếu bầu cử, Ban giám sát kiểm phiếu biểu quyết và bầu cử.	8:20 – 8:25
4. Thông qua chương trình cuộc họp ĐHĐCĐ.	8:25 – 8:30
B. PHẦN NỘI DUNG	
1. Trình bày các Báo cáo của Hội đồng quản trị, Báo cáo của Tổng Giám đốc và Báo cáo của Ban kiểm soát.	8:30 – 9:00
2. Trình bày Tờ trình của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát: <ul style="list-style-type: none">- Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025.- Quý hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2026.- Chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026.- Thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 của Công ty (đã kiểm toán).- Miễn nhiệm, bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ V (2024 – 2029).- Danh sách ứng cử viên bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ V (2024 – 2029).- Các nội dung khác (nếu có).	9:00 – 9:30
3. ĐHĐCĐ thảo luận, biểu quyết thông qua nội dung báo cáo; tờ trình; bầu cử thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát.	9:30 – 10:00
4. Giải lao.	10:00 – 10:20
5. Báo cáo kết quả kiểm phiếu biểu quyết và kết quả bầu cử.	10:20 – 10:30
6. Ra mắt thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát bầu bổ sung nhiệm kỳ V (2024-2029).	10:30 – 10:35
7. Thông qua Biên bản và Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2026.	10:35 – 11:00
C. PHẦN BẾ MẠC:	
	11:00 – 11:05

Số: 02 /BC-HĐQT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

Năm 2025, tình hình kinh tế thế giới có xu hướng diễn biến phức tạp với nhiều yếu tố bất ổn về chính trị, căng thẳng xung đột vũ trang diễn ra ở nhiều khu vực (trong đó có Đông Nam Á), lạm phát vẫn ở mức cao tại một số nền kinh tế lớn, cùng với làn sóng bảo hộ thương mại và các chính sách thuế đối ứng từ Mỹ làm gia tăng căng thẳng thương mại quốc tế. Bên cạnh đó, cơn sốt trí tuệ nhân tạo bùng nổ mạnh mẽ trên toàn cầu trở thành động lực thúc đẩy làn sóng đầu tư vào công nghệ cao và chuyển đổi số, đặt ra thử thách lớn về khả năng thích ứng của các doanh nghiệp tại thị trường nội địa. Những yếu tố này đã tạo áp lực đáng kể lên chuỗi cung ứng toàn cầu và kinh tế các nước đang phát triển, trong đó có Việt Nam.

Trong nước, hàng loạt chính sách cải cách sâu rộng được triển khai trong năm 2025. Các quy định mới về thuế, đầu tư, đất đai và các lĩnh vực liên quan được cập nhật, sửa đổi, cùng với việc tinh gọn bộ máy nhà nước, sáp nhập đơn vị hành chính và chuyển đổi số toàn quốc được đẩy mạnh, tạo ra cơ hội và thách thức lớn đối với hoạt động của các doanh nghiệp như Ben Thanh TSC.

Trước bối cảnh trên, Công ty đã nỗ lực thích ứng linh hoạt và đạt kết quả tích cực, cụ thể: Hoạt động thương mại bán lẻ và dịch vụ bất động sản tiếp tục được duy trì ổn định và tăng trưởng; công ty đang từng bước tái cơ cấu danh mục đầu tư tài chính thông qua việc triển khai thoái vốn tại doanh nghiệp hoạt động chưa hiệu quả, góp phần tối ưu hóa danh mục đầu tư.

Về công tác quản trị Công ty trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã nghiêm túc thực hiện các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và Điều lệ Công ty, đồng thời kịp thời hỗ trợ, chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc hoàn thành các mục tiêu Đại hội đồng cổ đông đề ra, góp phần duy trì hoạt động ổn định của doanh nghiệp, đảm bảo việc làm cho người lao động và thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước.

Tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, đại hội đã thông qua việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị đảm bảo số lượng thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ V (2024 – 2029) gồm 05 (năm) thành viên, cụ thể như sau:

❖ Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 11/04/2025, Hội đồng quản trị CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành gồm 05 (năm) thành viên:

- Ông Phạm Hoàng Liêm – Chủ tịch HĐQT.

- Bà Nguyễn Việt Hòa – Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc.
- Bà Bùi Thị Thu Thủy – Thành viên HĐQT.
- Bà Trương Nguyễn Thiên Kim – Thành viên HĐQT.
- Bà Nguyễn Thị Tường Nga – Thành viên HĐQT độc lập.

❖ Từ ngày 11/04/2025 đến ngày 31/12/2025, Hội đồng quản trị CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành gồm 05 (năm) thành viên:

- Ông Vũ Đình Quân – Chủ tịch HĐQT.
- Bà Nguyễn Việt Hòa – Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc.
- Bà Bùi Thị Thu Thủy – Thành viên HĐQT.
- Bà Trương Nguyễn Thiên Kim – Thành viên HĐQT.
- Bà Nguyễn Thị Tường Nga – Thành viên HĐQT độc lập.

Căn cứ quyền hạn, nhiệm vụ của Hội đồng quản trị được quy định tại Điều lệ Công ty và các nhiệm vụ được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 giao, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty hoàn thành vượt kế hoạch Đại hội đồng cổ đông đã đề ra.

Nay, căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành cùng các quy định pháp luật liên quan, Hội đồng quản trị Công ty trân trọng báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông về kết quả công tác quản trị của Hội đồng quản trị trong năm 2025 và phương hướng hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2026 như sau:

PHẦN I:

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

I. Kết quả thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2025:

Hội đồng quản trị đã triển khai nhiệm vụ theo Nghị quyết số 01/NQ-2025 ngày 11/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 đến các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc. Kết quả thực hiện Nghị quyết như sau:

1. Thực hiện các chỉ tiêu kinh doanh năm 2025:

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch (tỷ đồng)	Thực hiện (tỷ đồng)	Mức độ thực hiện (%)
1	Tổng doanh thu hợp nhất	252,043	276,527	109,71
2	Tổng doanh thu công ty mẹ	215,086	221,594	103,03
3	Lợi nhuận trước thuế và trước dự phòng giảm giá đầu tư tài chính hợp nhất	64,345	87,185	135,50
4	Lợi nhuận trước thuế và trước dự phòng giảm giá đầu tư tài chính công ty mẹ	62,333	83,535	134,01

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch (tỷ đồng)	Thực hiện (tỷ đồng)	Mức độ thực hiện (%)
5	Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	59,645	83,687	140,31
6	Lợi nhuận trước thuế công ty mẹ	57,634	80,037	138,87
7	Cổ tức	Dự kiến sử dụng lợi nhuận để tài trợ vốn cho dự án 220-226 Lê Thánh Tôn	30% vốn điều lệ; Lợi nhuận chưa phân phối còn lại để tài trợ vốn cho dự án 220-226 Lê Thánh Tôn	

Bên cạnh đó, Công ty đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp ngân sách Nhà nước, tuân thủ các quy định pháp luật trong quá trình hoạt động.

2. Phân phối lợi nhuận năm 2024:

Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban điều hành thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2024 theo đúng nội dung Điều 5 Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, trong đó đã thực hiện chi trả cổ tức năm 2024 cho cổ đông với tỷ lệ 30% được chia thành 02 (hai) đợt: đợt 01 chi trả 15% vào ngày 10/09/2025 và đợt 02 chi trả 15% vào ngày 02/10/2025.

3. Tình hình chi trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát năm 2025:

Hội đồng quản trị đã tiến hành chi trả thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát năm 2025 theo đúng quy định tại Điều 6 Nghị quyết số 01/NQ-2025 ngày 11/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông và sử dụng Quỹ hoạt động Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát để chi thưởng năm 2025 cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Thư ký công ty theo Quyết định số 02/QĐ-HĐQT ngày 03/02/2026 của Hội đồng quản trị.

4. Các nhiệm vụ khác:

Hội đồng quản trị đã thực hiện chọn đơn vị kiểm toán là Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học Moore AISC (Moore AISC) để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành theo nhiệm vụ được Đại hội đồng cổ đông giao tại Điều 7 Nghị quyết số 01/NQ-2025 ngày 11/04/2025.

Công ty đã thực hiện đầy đủ việc công bố thông tin theo đúng quy định pháp luật.

II. Kết quả giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc:

Hội đồng quản trị đã thực hiện chỉ đạo, giám sát và hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc trong việc triển khai các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị. Kết quả: Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện nghiêm túc, đầy đủ các Nghị quyết và Quyết định, đồng thời báo cáo kết quả thực hiện cho Hội đồng quản trị theo đúng quy định.

Thông qua các phiên họp thường kỳ dưới sự giám sát của Ban kiểm soát, Hội đồng quản trị đã xem xét, đánh giá hiệu quả hoạt động kinh doanh hằng quý của Công ty, trao đổi và chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc triển khai các giải pháp phù hợp nhằm đạt được kế hoạch đã được cổ đông giao. Bên cạnh đó, tại các phiên họp thường kỳ, Hội đồng quản trị cũng đã làm việc với Ban Tổng Giám đốc để nắm bắt tình hình hoạt động của Công ty, đưa ra những chỉ đạo trực tiếp và kịp thời.

Hội đồng quản trị đánh giá cao sự chủ động của Ban Tổng Giám đốc trong việc theo dõi diễn biến thị trường, thực hiện các giải pháp linh hoạt, phù hợp với tình hình thực tế, đồng thời bám sát chủ trương và định hướng của Hội đồng quản trị.

III. Các hoạt động khác của Hội đồng quản trị năm 2025:

1. Các cuộc họp Hội đồng quản trị và lấy ý kiến thành viên Hội đồng quản trị:

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã tổ chức 05 phiên họp để xem xét, quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị với sự mở rộng tham dự họp của Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, Giám đốc Kinh doanh. Ngoài ra, để xem xét và giải quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị phát sinh giữa hai phiên họp, Hội đồng quản trị đã tổ chức 19 lần lấy ý kiến các thành viên Hội đồng quản trị; quá trình lấy ý kiến và việc kiểm phiếu lấy ý kiến đều có sự giám sát của Trưởng Ban Kiểm soát.

Trong năm, các thành viên Hội đồng quản trị đều dự họp đầy đủ và tích cực tham gia đóng góp ý kiến. Tất cả các cuộc họp Hội đồng quản trị và các đợt lấy ý kiến thành viên Hội đồng quản trị đều được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy chế liên quan. Các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị được ban hành kịp thời để Ban Tổng Giám đốc triển khai thực hiện, báo cáo tiến độ và kết quả thực hiện với Hội đồng quản trị.

2. Thực hiện báo cáo tình hình quản trị định kỳ và công bố các thông tin thay đổi cho cơ quan thẩm quyền đảm bảo tính minh bạch và tuân thủ đúng quy định pháp luật.

3. Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã ban hành 23 quyết định thuộc thẩm quyền theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ. Cụ thể:

3.1 Về kinh doanh:

- Chấm dứt hoạt động Chi nhánh CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành – Trung tâm Dân Sinh.

- Thay đổi thời gian thanh toán tiền thuê tòa nhà 186-188 Lê Thánh Tôn và 25 Trương Định.

- Phê duyệt chủ trương thực hiện hợp đồng mua bán hàng hóa giữa CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành và Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV (cổ đông lớn).

3.2 Về đầu tư tài chính dài hạn:

- Chủ trương thoái toàn bộ vốn đầu tư của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành tại CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước.

- Phê duyệt phương án thoái vốn tại CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước.

- Về lãi phạt quá hạn theo hợp đồng hỗ trợ vốn số 11/2021/HĐ-BTNN ngày 24/09/2021 giữa CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành và CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước.

3.3 Về đầu tư xây dựng:

- Điều chỉnh chủ trương thực hiện dự án khách sạn 220 – 226 Lê Thánh Tôn.

- Triển khai thực hiện điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tại 220-222-224-226 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Thành, Tp.Hồ Chí Minh.

3.4 Về nhân sự:

- Thay đổi người đại diện phần vốn của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành tại CTCP Đầu tư Thịnh Vượng và giới thiệu ứng viên bầu thay thế thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2024-2029 tại CTCP Đầu tư Thịnh Vượng.

- Miễn nhiệm nhiệm vụ Thư ký Công ty kiêm Người phụ trách quản trị Công ty.

- Bổ nhiệm nhân sự giữ nhiệm vụ Thư ký Công ty kiêm Người phụ trách quản trị Công ty.

3.5 Các quyết định khác:

- Chọn đơn vị thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025.

- Chi trả cổ tức năm 2024.

- Giao và điều chỉnh chỉ tiêu KPI năm 2025 cho Tổng Giám đốc.

- Phê duyệt Kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2026.

- Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 của Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny.

- Thay đổi con dấu của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành và con dấu tại các chi nhánh của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.

- Quyết định thời gian tổ chức ĐHĐCĐ, ngày đăng ký cuối cùng và các nội dung liên quan đến tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.

- Các quyết định khác thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị.

4. Phối hợp với Ban Kiểm soát trong việc giám sát nhằm duy trì tính an toàn và đảm bảo hoạt động của doanh nghiệp theo đúng quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.

5. Thực hiện các chức năng quản trị hoạt động Công ty theo đúng phạm vi quyền hạn và nhiệm vụ của Hội đồng quản trị quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị Công ty và các quy định pháp luật liên quan.

IV. Đánh giá của thành viên Hội đồng quản trị độc lập về hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025:

Căn cứ quy định tại Khoản 4 Điều 280 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán 2019 được sửa đổi bởi Khoản 82 Điều 1 Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025, thành viên Hội đồng quản trị độc lập báo cáo kết quả đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2025 như sau:

1. Về mức độ tuân thủ cơ cấu quản trị Công ty:

Trong năm 2025, ĐHCĐ thường niên năm 2025 đã chấp thuận thông qua đơn từ nhiệm của thành viên HĐQT và kịp thời bầu bổ sung thành viên HĐQT thay thế nhằm đảm bảo số lượng thành viên HĐQT nhiệm kỳ V (2024 – 2029) duy trì đủ số lượng là 05 thành viên (trong đó có 01 thành viên Hội đồng quản trị độc lập). Các thành viên Hội đồng quản trị đều đáp ứng đầy đủ tiêu chuẩn và điều kiện để giữ nhiệm vụ thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị độc lập theo quy định tại Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật.

Số lượng thành viên Hội đồng quản trị độc lập trong Công ty đã đảm bảo theo quy định tại điểm a Khoản 4 Điều 276 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và cơ cấu Hội đồng quản trị Công ty đã đảm bảo có tối thiểu 01 thành viên Hội đồng quản trị là thành viên không điều hành theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 276 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020, được sửa đổi bởi Khoản 79 Điều 1 Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025, đồng thời Chủ tịch Hội đồng quản trị không kiêm nhiệm Tổng Giám đốc.

Do đó, Công ty đã tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về cơ cấu quản trị áp dụng đối với công ty niêm yết trên thị trường chứng khoán.

2. Về công tác vận hành, quản trị và giám sát:

Định kỳ hàng quý, Hội đồng quản trị đều tổ chức các cuộc họp theo đúng quy định. Các phiên họp định kỳ do Chủ tịch Hội đồng quản trị triệu tập, chủ trì đều được các thành viên Hội đồng quản trị tham gia đầy đủ, đồng thời có sự tham dự của Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc. Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị đều được thông qua và ban hành theo đúng quy định.

Ngoài ra, để kịp thời giải quyết các kiến nghị, đề xuất của Ban Tổng Giám đốc và những vấn đề phát sinh thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng quản trị giữa 02 phiên họp định kỳ, Hội đồng quản trị đã tổ chức lấy ý kiến các thành viên Hội đồng quản trị bằng văn bản theo đúng quy định. Việc lấy ý kiến và tổ chức kiểm phiếu lấy ý kiến đều có sự giám sát của Trưởng Ban kiểm soát. Qua đó, Ban kiểm soát phát huy tối đa vai trò giám sát của mình và đảm bảo tối đa lợi ích Công ty và cổ đông.

Để Hội đồng quản trị có thể đưa ra những chỉ đạo kịp thời và đảm bảo hoạt động của Công ty không bị gián đoạn, việc áp dụng công nghệ thông tin tại các cuộc họp và trong quá trình lấy ý kiến các thành viên Hội đồng quản trị đã được quy định tại Điều lệ và được Công ty áp dụng.

Trong suốt quá trình thực hiện chức năng và nhiệm vụ được giao, Hội đồng quản trị đã thực hiện tốt công tác chỉ đạo, giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban Tổng Giám đốc trong việc thực hiện các mục tiêu và hoàn thành vượt kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông giao. Đồng thời, Hội đồng quản trị luôn tuân thủ đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, bám sát tình hình kinh doanh và biến động thị trường để có các chủ trương kịp thời chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc phù hợp với tình hình thực tế của doanh nghiệp.

Trong năm 2025, các thành viên Hội đồng quản trị đã thực hiện công việc một cách trung thực, cẩn trọng, có tinh thần trách nhiệm cao, thường xuyên hội ý, thống nhất các giải pháp về kinh doanh, tài chính, nhân sự,... và hoàn thành tốt nhiệm vụ quản trị hoạt động doanh nghiệp theo đúng định hướng phát triển, vì lợi ích cổ đông và sự phát triển bền vững của doanh nghiệp.

Thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã phát huy tốt vai trò độc lập trong Hội đồng quản trị, kịp thời đưa ra các ý kiến đóng góp và quyết định một cách khách quan, đảm bảo tính công khai, minh bạch trong các quyết định của Hội đồng quản trị.

PHẦN II: **PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2026**

Nền kinh tế toàn cầu trong năm 2026 được dự báo có tín hiệu phục hồi sau hàng loạt biến động. Tuy nhiên, tốc độ tăng trưởng vẫn chậm và thấp hơn nhiều so với giai đoạn trước đại dịch Covid-19 do tiếp tục phải đối mặt với nhiều khó khăn từ xung đột chính trị kéo dài, chính sách bảo hộ thương mại, cùng bất ổn kinh tế - chính trị tại các nền kinh tế lớn. Những yếu tố này sẽ là trở ngại lớn đối với các quốc gia đang phát triển như Việt Nam.

Trong nước, nền kinh tế bước vào năm 2026 với những tín hiệu tích cực và nền tảng vững chắc hơn, thể hiện qua đà tăng trưởng ổn định từ năm trước. Việc sắp xếp lại bộ máy nhà nước tinh gọn, hiệu quả, cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh tạo động lực quan trọng, tác động tích cực đến toàn bộ nền kinh tế và hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, bao gồm Ben Thanh TSC.

Trước những dự báo nêu trên, Hội đồng quản trị xác định một số phương hướng hoạt động và nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2026 như sau:

1. Triển khai thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026, hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2026.

2. Lĩnh vực thương mại:

Tiếp tục đổi mới phương thức hoạt động, quản lý trong hoạt động kinh doanh tại chợ Bến Thành (đầu tư cơ sở vật chất để thu hút, tăng tính thuận lợi cho trải nghiệm mua sắm của khách hàng, chuẩn hóa các quy trình hoạt động, áp dụng các giải pháp gia tăng giá trị trong hoạt động bán hàng,...).

Công tác cải tạo, chỉnh trang cơ sở kinh doanh tại Chợ Bến Thành: triển khai và hoàn tất phương án thiết kế ý tưởng, dự toán sơ bộ, đồng thời phối hợp hoàn thiện hồ sơ pháp lý, và chuẩn bị các điều kiện cần thiết để phục vụ công tác tổ chức thi công khi Ban

Quản lý chợ ban hành kế hoạch thực hiện theo định hướng chính trang của thành phố và phường Bến Thành.

3. Lĩnh vực dịch vụ Bất động sản: Tiếp tục duy tu sửa chữa cải tạo cơ sở vật chất; Nâng cao công tác PCCC nhằm đảm bảo an toàn trong kinh doanh; Tích cực tìm kiếm thêm các khách hàng mới nhằm duy trì và nâng cao tỷ lệ lấp đầy; Tích cực đàm phán, thương thảo để tái ký hợp đồng thuê điểm kinh doanh tại các chợ truyền thống khi hết thời hạn.

4. Hoạt động đầu tư dự án:

Dự án 220–226 Lê Thánh Tôn: tiếp tục triển khai thực hiện các thủ tục cập nhật chỉ tiêu quy hoạch theo chủ trương đã được Hội đồng quản trị chấp thuận. Đồng thời phối hợp với đơn vị tư vấn và các cơ quan chuyên môn để đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện hồ sơ pháp lý đầu tư.

Dự án 152–154 Võ Văn Kiệt: Tiếp tục nghiên cứu, đề xuất phương án xử lý các vướng mắc pháp lý liên quan đến phần diện tích sử dụng chung (16,42m²) và phần đất chưa được phân bổ theo quy định tại Nghị định 99/2015/NĐ-CP; xây dựng lộ trình hoàn thiện hồ sơ pháp lý để trình cấp có thẩm quyền xem xét trong thời gian tới.

Dự án 289 Đinh Bộ Lĩnh và 29/8 Calmette: tiến hành lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, trình Hội đồng quản trị xem xét và phê duyệt chủ trương đầu tư dự án, làm cơ sở để hoàn thiện thủ tục pháp lý với cơ quan có thẩm quyền và triển khai các bước tiếp theo.

5. Công tác tài chính: Đảm bảo kịp thời nguồn vốn đáp ứng nhu cầu đầu tư dự án và các nhu cầu vốn khác cho các lĩnh vực hoạt động của Công ty; Đảm bảo tình hình tài chính an toàn, lành mạnh; Cân đối dòng tiền, cơ cấu hợp lý các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn phù hợp vừa đáp ứng nhu cầu kinh doanh vừa đem lại hiệu quả cao hơn cho doanh nghiệp; Kiểm soát chi phí, công nợ, hàng tồn kho, tích cực thu hồi các khoản nợ quá hạn thanh toán.

6. Tiếp tục tinh gọn bộ máy và chuyển đổi số trong vận hành hoạt động của Công ty.

7. Rà soát, điều chỉnh hệ thống quy chế, quy định, chính sách trong hoạt động kinh doanh của công ty.

8. Tăng cường công tác dự báo, quản trị rủi ro, đánh giá kịp thời những biến động thị trường để có những giải pháp chỉ đạo kịp thời đối với từng lĩnh vực hoạt động.

9. Chỉ đạo thực hiện hoạt động công bố thông tin đầy đủ, chính xác theo quy định của pháp luật hiện hành.

10. Thực hiện các chức năng quản trị hoạt động Công ty theo đúng phạm vi quyền hạn và nhiệm vụ của Hội đồng quản trị được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty và các quy chế khác.

PHẦN III:
MỘT SỐ CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH CƠ BẢN NĂM 2026
TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua một số chỉ tiêu kế hoạch chính trong năm 2026 như sau:

(Đơn vị tính: triệu đồng)

1. Tổng doanh thu hợp nhất	:	297.408
2. Tổng doanh thu Công ty mẹ	:	294.205
3. Lợi nhuận trước thuế và trước dự phòng giảm giá đầu tư tài chính hợp nhất	:	158.267
4. Lợi nhuận trước thuế và trước dự phòng giảm giá đầu tư tài chính Công ty mẹ	:	157.957
5. Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	:	155.669
6. Lợi nhuận trước thuế Công ty mẹ	:	155.067
7. Cổ tức	:	Dự kiến sử dụng lợi nhuận để tài trợ vốn cho dự án 220-226 Lê Thánh Tôn

Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định điều chỉnh kế hoạch kinh doanh trong trường hợp phát sinh các yếu tố tác động trọng yếu đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Hội đồng quản trị Công ty sẽ tiếp tục nỗ lực hoạt động có hiệu quả trong việc định hướng chiến lược phát triển Công ty, tăng cường công tác quản trị, phối hợp thường xuyên, chặt chẽ với Ban kiểm soát, chỉ đạo, giám sát Ban Tổng Giám đốc thực hiện hoàn thành kế hoạch được giao. Trong quá trình hoạt động, Hội đồng quản trị Công ty mong muốn tiếp tục nhận được sự chia sẻ, tin tưởng và hỗ trợ tích cực từ quý cổ đông trong các hoạt động của Công ty.

Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động năm 2025 và phương hướng nhiệm vụ năm 2026 của Hội đồng quản trị Công ty, kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Nơi nhận:

- Quý Cổ đông;
- HĐQT, BKS;
- TGD;
- Lưu.



VŨ ĐÌNH QUÂN

Số: 03/BC-CT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 03 năm 2026.

BÁO CÁO

Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2025 Phương hướng hoạt động kinh doanh năm 2026

PHẦN I

Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM TÌNH HÌNH:

Năm 2025, tình hình thế giới tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức, rủi ro gia tăng, với tình trạng xung đột, bất ổn kéo dài tại một số khu vực, trong đó có ASEAN. Ở trong nước, thiên tai, bão lũ diễn biến phức tạp, gây thiệt hại nặng nề cho sản xuất và đời sống người dân.

Năm 2025, kinh tế vĩ mô nước ta được giữ vững, tăng trưởng kinh tế cao, lạm phát được kiểm soát, các cân đối lớn được đảm bảo. Tăng trưởng GDP cả nước ước đạt 8%, lạm phát ước đạt mức kiểm soát 4%; GDP bình quân đầu người ước đạt trên 5.000 đô la Mỹ, đưa Việt Nam trở thành nước có thu nhập trung bình cao; triển khai quyết liệt việc sắp xếp, tinh gọn tổ chức bộ máy của Chính phủ và thực hiện mô hình tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp gắn với đẩy mạnh phân cấp, phân quyền.

Lượng Khách quốc tế đến Việt Nam tính đến giữa tháng 12/2025 ước đạt hơn 20 triệu lượt người, tăng 21% so với cùng kỳ năm trước, vượt mốc kỷ lục 18 triệu lượt khách của năm 2019. Lượng khách quốc tế đến TP.HCM ước đạt 8,5 triệu lượt, tăng 39,3% so với năm 2024; khách du lịch nội địa ước đạt 45 triệu lượt, tăng 18,4% so với năm 2024; tổng thu du lịch toàn Thành phố ước đạt 260 nghìn tỷ đồng, tăng 36,1% so với cùng kỳ năm 2024.

Tại Công ty, hoạt động bán lẻ tại chi nhánh trung tâm Bến Thành Đông thuận lợi do lượng khách du lịch đến thành phố tăng cao; Công ty thay đổi phương thức kinh doanh tại chi nhánh Cửa hàng Tân Định – Thái Bình, đóng cửa chi nhánh trung tâm Dân Sinh và chuyển hoạt động khai thác kinh doanh tại các chi nhánh này về văn phòng công ty quản lý. Về lĩnh vực dịch vụ bất động sản, mặc dù thị trường cho thuê bất động sản gặp rất nhiều khó khăn, công ty đã nỗ lực duy trì và lấp đầy các mặt bằng còn trống. Về lĩnh vực đầu tư tài chính dài hạn, công ty đang từng bước tái cơ cấu danh mục đầu tư tài chính thông qua việc triển khai thoái vốn tại doanh nghiệp hoạt động chưa hiệu quả, góp phần tối ưu hóa danh mục đầu tư.

II. KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2025

1. KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2025:

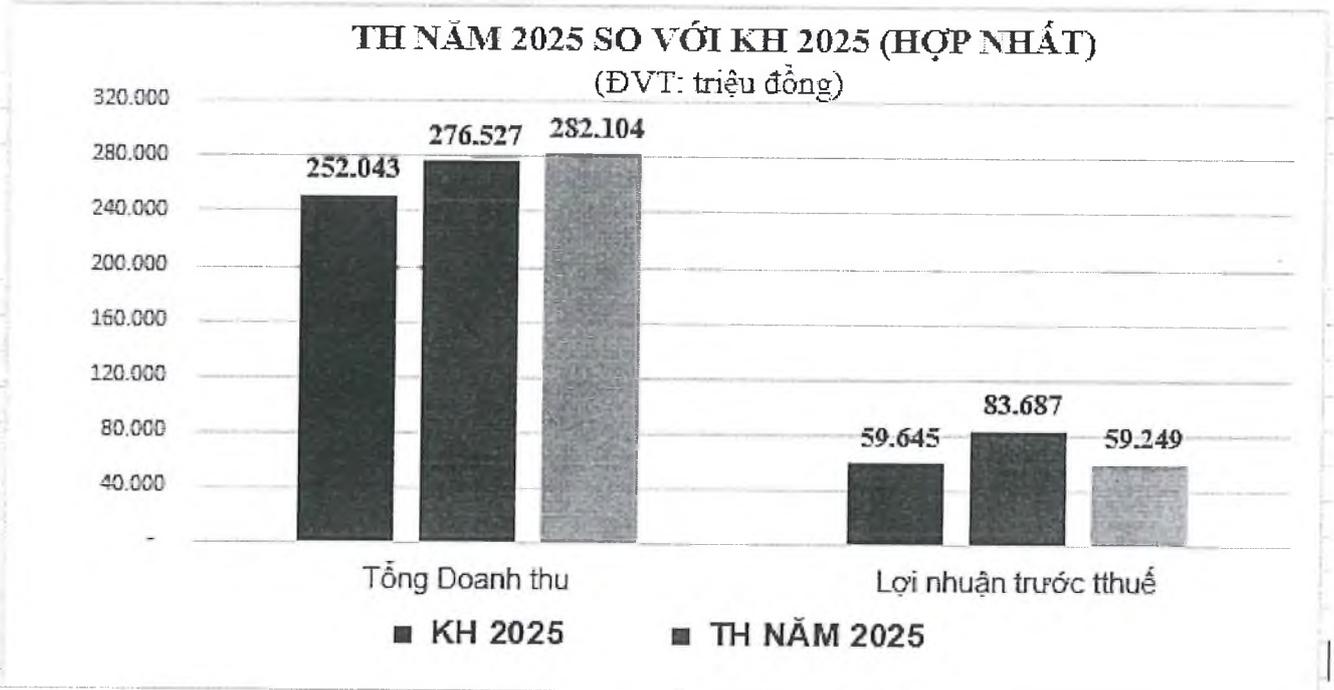
Đvt: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU HỢP NHẤT	KH NĂM 2025	TH 2025	TH 2024	(%) TH 2025 SO VỚI	
					KH 2025	TH 2024
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=4/3	(7)=4/5
1	Tổng Doanh thu	252.043	276.527	282.104	109,71	98,02
	Trong đó: Doanh thu TM-DV	241.726	268.706	276.517	111,16	97,18
2	LNTT và trước DP giảm giá đầu tư TC	64.345	87.185	64.961	135,50	134,21

3	Lợi nhuận trước thuế	59.645	83.687	59.249	140,31	141,25
4	Vốn điều lệ	135.000	135.000	135.000		

Tổng doanh thu hợp nhất năm 2025 thực hiện **276,53 tỷ đồng**, đạt **109,71%** so với KH 2025, đạt **98,02%** so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu công ty mẹ và công ty TNHH Bến Thành Hiếu Uyên đều tăng so với cùng kỳ. Tuy nhiên Tổng doanh thu giảm so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do doanh thu bán sỉ hàng hóa của Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny giảm do công ty giảm dần quy mô hoạt động bán sỉ hàng hóa để chấm dứt hoàn toàn hoạt động này đến tháng 11/2025.

Lợi nhuận trước thuế hợp nhất năm 2025 thực hiện **83,69 tỷ đồng**, đạt **140,31%** so với KH 2025, **đạt 141,25%** so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận tăng so với cùng kỳ chủ yếu là do lợi nhuận Công ty mẹ tăng 28,87 tỷ đồng so với cùng kỳ.



➤ **Kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2025 theo Doanh thu - Chi phí:**

Đvt: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu hợp nhất	KH 2025	TH NĂM 2025	TH NĂM 2024	TH 2025/ KH 2025 (%)	TH 2025/ TH 2024 (%)
1	Tổng doanh thu	252.043	276.527	282.104	109,71	98,02
1.1	Doanh thu hàng hóa. dvtu	160.809	183.470	194.527	113,87	94,32
1.2	Doanh thu dịch vụ bất động sản	80.917	85.236	81.990	105,77	103,96
1.3	Doanh thu tài chính	5.817	7.431	5.260	127,75	141,27
1.4	Doanh thu khác	4500	390	327	8,67	119,27
2	Tổng chi phí	192.398	192.840	222.855	100,23	86,53
2.1	Giá vốn	115.617	128.875	144.930	111,47	88,92
2.2	Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	71.810	60.174	71.631	83,80	84,01
2.3	Chi phí tài chính	4.971	3.778	5.934	76,00	63,67
2.4	Chi phí khác		13	360		3,33
3	Lợi nhuận (Lỗ) trước thuế	59.645	83.687	59.249	140,31	141,25

➤ Kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2025 theo Công ty mẹ - Công ty con:

Đơn: triệu đồng

STT	Chi tiêu	Cty mẹ			SUNNY			BT - HU			Hợp nhất		
		KH 2025	TH NĂM 2025	TH NĂM 2024									
1	Tổng doanh thu thuần	215.086	221.594	207.946	43.442	61.186	75.525	1.815	2.141	1.983	252.043	276.527	282.104
1.1	Doanh thu h hoá, d. vụ tại Chợ	126.809	131.883	127.372	34.000	51.587	67.154	-	-	-	160.809	183.470	194.527
1.2	Doanh thu dịch vụ bất động sản	71.890	76.032	73.542	9.042	9.042	8.364	1.785	2.055	1.935	80.917	85.236	81.990
1.3	Doanh thu tài chính	11.887	13.289	6.705	400	557	7	30	86	48	5.817	7.431	5.260
1.4	Doanh thu khác	4.500	390	327							4.500	390	327
2	Tổng chi phí	157.452	141.557	156.775	35.007	51.390	66.067	1.689	1.578	1.505	192.398	192.840	222.855
2.1	Giá vốn	82.063	78.827	79.985	34.200	50.778	65.629	1.154	1.108	1.098	115.617	128.875	144.930
2.2	Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	70.689	59.230	70.728	857	953	797	264	192	175	71.810	60.174	71.631
2.3	Chi phí tài chính	4.700	3.500	5.711	(50)	(208)	(359)	271	278	223	4.971	3.778	5.934
2.4	Chi phí khác		-	351		12				9		13	360
3	Lợi nhuận (Lỗ) trước thuế	57.634	80.037	51.171	8.435	9.796	9.458	126	563	478	59.645	83.687	59.249

Handwritten signature

3/14

PH
EN
ÔNG
CỔ
CỔ
030

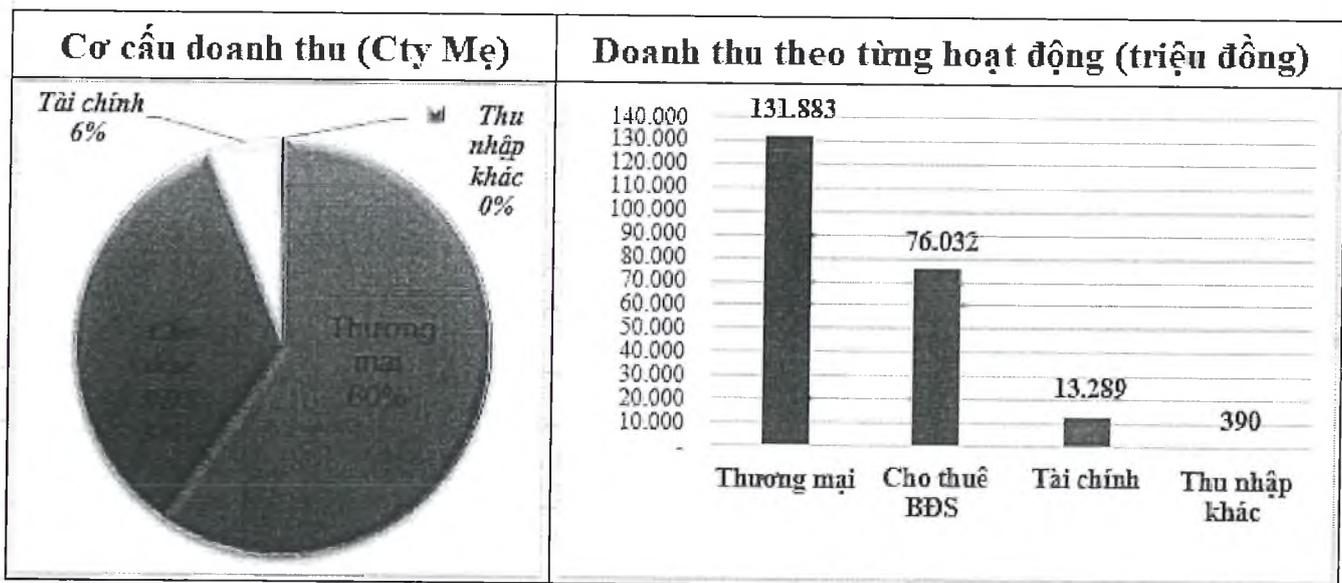
2. KẾT QUẢ KINH DOANH CÔNG TY MẸ NĂM 2025:

2.1 Kết quả kinh doanh Công ty mẹ năm 2025:

Đvt: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	KH 2025	TH NĂM 2025	TH NĂM 2024	% TH 2025/ KH2025	% TH 2025/ TH 2024
1	Tổng doanh thu thuần	215.086	221.594	207.946	103,03	106,56
1.1	Doanh thu hàng hoá, dịch vụ tại các chợ	126.809	131.883	127.372	104,00	103,54
1.2	Doanh thu dịch vụ bất động sản	71.890	76.032	73.542	105,76	103,38
1.3	Doanh thu tài chính	11.887	13.289	6.705	111,79	198,20
1.4	Doanh thu khác	4.500	390	327	8,67	119,27
2	Tổng chi phí	157.452	141.557	156.775	89,89	90,28
2.1	Giá vốn	82.063	78.827	79.985	96,06	98,55
2.2	Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	70.689	59.230	70.728	83,79	83,74
2.3	Chi phí tài chính	4.700	3.500	5.711	74,47	61,28
2.4	Chi phí khác		-	351		-
3	Lợi nhuận (Lỗ) trước thuế	57.634	80.037	51.171	138,87	156,41
4	LNTT và trước DP tổn thất đầu tư TC	62.333	83.535	56.883	134,01	146,85

Biểu đồ Cơ cấu kinh doanh ước thực hiện năm 2025 theo từng lĩnh vực hoạt động:



Năm 2025, doanh thu công ty mẹ thực hiện 221,59 tỷ đồng, đạt 103,03% so kế hoạch 2025, đạt 106,56% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu tăng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do doanh thu hàng hóa và dịch vụ tại Trung tâm Bến Thành Đông tăng 9,8 tỷ đồng, tương đương tăng 9,13%; doanh thu dịch vụ bất động sản tăng 2,8 tỷ đồng và lợi nhuận được chia từ Công ty con Bến Thành Sun Ny tăng 5 tỷ đồng.

Lợi nhuận trước thuế công ty mẹ thực hiện 80,04 tỷ đồng, đạt 138,87% so kế hoạch 2025, đạt 156,41% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận trước thuế tăng 28,8 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do doanh thu tăng 13,6 tỷ đồng (do các yếu tố như đã phân tích trên), chi phí hoạt động giảm 12,6 tỷ đồng, dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn giảm khoảng 2,3 tỷ đồng do hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp có vốn góp của Ben Thanh TSC giảm lỗ hơn so với cùng kỳ năm trước.

2.2 Phân tích tình hình kinh doanh theo từng lĩnh vực hoạt động:

❖ Thương mại và dịch vụ bất động sản

Đvt: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	DOANH THU				
		KH 2025	TH NĂM 2025	TH NĂM 2024	TH 2025/ KH 2025 (%)	TH 2025/ TH 2024 (%)
1	Trung tâm Bến Thành Đông	106.586	117.206	107.405	109,96	109,13
2	Trung tâm Dân Sinh (*)	9.088	8.955	8.991	98,54	99,60
3	CH Tân Định & Thái Bình (*)	11.135	5.370	10.976	48,23	48,92
4	Văn phòng Công ty	71.890	76.384	73.542	106,25	103,86
	Cộng	198.699	207.915	200.914	104,64	103,48

Đvt: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	LNTT (**)				
		KH 2025	TH NĂM 2025	TH NĂM 2024	TH 2025/ KH 2025 (%)	TH 2025/ TH 2024 (%)
1	Trung tâm Bến Thành Đông	27.055	31.857	27.506	117,75	115,82
2	Trung tâm Dân Sinh (*)	7.005	6.962	6.790	99,39	102,53
3	CH Tân Định & Thái Bình (*)	1.643	854	1.556	51,98	54,88
4	Văn phòng Công ty	10.243	30.185	14.349	294,69	210,36
	Cộng	45.946	69.858	50.201	152,04	139,16

(*) Số liệu thực hiện 6 tháng đầu năm 2025 do đơn vị ngưng kinh doanh, chuyển mô hình kinh doanh mới, chuyển bộ phận kinh doanh văn phòng Công ty quản lý.

(**) LNTT chưa tính phân bổ chi phí quản lý chung tại Văn phòng Công ty cho từng đơn vị phụ thuộc.

- Trung tâm Bến Thành Đông:

Doanh thu năm 2025 thực hiện 117,2 tỷ đồng, đạt 109,96% kế hoạch năm 2025, đạt 109,13% so với cùng kỳ năm trước. Lãi nộp thực hiện 31,8 tỷ đồng, đạt 117,75% kế hoạch năm 2025, đạt 115,8% so với cùng kỳ năm trước.

Doanh thu và lợi nhuận đều tăng trưởng so với cùng kỳ và có tỷ lệ thực hiện kế hoạch năm đạt cao. Kết quả đạt được là do lượng khách du lịch đến chợ Bến Thành tiếp tục tăng so với cùng kỳ. Bên cạnh đó, việc ứng dụng công nghệ thông tin và phần mềm quản lý bán lẻ hàng hóa đã giúp Trung tâm nâng cao công tác quản trị hàng hóa, giá cả, nâng cao chất lượng đội ngũ nhân viên bán hàng, tạo hiệu quả trong hoạt động kinh doanh tại đơn vị.

- Trung tâm Dân Sinh:

Từ tháng 1/2024, Trung tâm Dân Sinh chấm dứt kinh doanh thương mại chỉ còn khai thác kinh doanh quầy hàng với hình thức hợp tác kinh doanh, cho thuê tài sản. Ngày 15/05/2025, HĐQT Công ty quyết định chấm dứt hoạt động chi nhánh Trung tâm Dân Sinh và chuyển toàn bộ hoạt động khai thác kinh doanh cơ sở vật chất tại chợ Dân Sinh về phòng Kinh doanh của Công ty nhằm tiết giảm chi phí vận hành và tăng hiệu suất của nhân sự tại văn phòng công ty.

- Cửa hàng Tân Định và Thái Bình:

Từ 15/06/2025, Cửa hàng Tân Định – Thái Bình chấm dứt hoạt động bán lẻ, chuyển sang hình thức hợp tác kinh doanh, cho thuê tài sản để đảm bảo hoạt động của chi nhánh tuân thủ quy định pháp luật. Toàn bộ hoạt động khai thác kinh doanh cơ sở vật chất tại chợ Tân Định và chợ Thái Bình được

chuyên về phòng Kinh doanh của Công ty nhằm tiết giảm chi phí vận hành và tăng hiệu suất của nhân sự tại văn phòng công ty.

- Dịch vụ bất động sản:

Doanh thu năm 2025 thực hiện 76,03 tỷ đồng, đạt 105,76% kế hoạch và 103,38% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận trước thuế chưa phân bổ chi phí quản lý chung ước thực hiện 30,18 tỷ đồng, đạt 294,69% kế hoạch và 210,36% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận tăng chủ yếu do doanh thu tăng, đồng thời do tiết giảm chi phí hoạt động.

Lĩnh vực dịch vụ bất động sản hiện nay đối diện khó khăn, các mặt bằng hết hạn hợp đồng khó tìm được khách thuê mới, thời gian tìm được khách lâu hơn trước. Tuy nhiên, Công ty đã áp dụng chính sách linh hoạt để duy trì khách hàng hiện có, đồng thời nỗ lực tìm kiếm thêm các khách hàng mới nên đến nay đã lấp đầy các mặt bằng trống.

❖ Lĩnh vực tài chính:

LNTT từ hoạt động tài chính năm 2025 của Công ty như sau:

Đvt: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	LNTT				
		KH 2025	TH NĂM 2025	TH NĂM 2024	TH 2025/ KH 2025 (%)	TH 2025/ TH 2024 (%)
1	Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.387	6.785	5.200	125,95	130,48
2	Dự phòng Thịnh Vượng	(3.000)	(2.859)	(3.087)	-	-
3	Dự phòng Non Nước	(1.750)	(910)	(2.829)	-	-
4	Dự phòng Mũi Né	250	425	270	170,00	157,41
5	Dự phòng Vĩnh Lộc - Bến Thành	(200)	(154)	(66)	-	-
6	Lợi nhuận được chia từ Bến Thành Sunny	6.500	6.500	1.500	100,00	433,33
7	Khác		3	5	-	-
	Tổng cộng	7.187	9.790	993	136,22	985,90
	Tổng trích Dự phòng tài chính	(4.700)	(3.498)	(5.712)		

LNTT từ hoạt động tài chính năm 2025 của Cty mẹ đạt 9,79 tỷ đồng, tăng 8,8 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu là do lãi tiền gửi, tiền cho vay tăng 1,58 tỷ đồng, lợi nhuận được chia từ công ty con Bến Thành Sun Ny tăng 5 tỷ đồng và chi phí dự phòng tổn thất đầu tư tài chính giảm 2,2 tỷ đồng.

❖ Hoạt động khác:

Thu nhập hoạt động khác năm 2025 của Công ty đạt 0,39 tỷ đồng, chủ yếu là xử lý tiền cọc và các khoản phạt chậm thanh toán tiền cho thuê bất động sản. LNTT hoạt động khác năm 2025 là 0,39 tỷ đồng, cùng kỳ năm trước ghi nhận lợi nhuận khác (0,03) tỷ đồng.

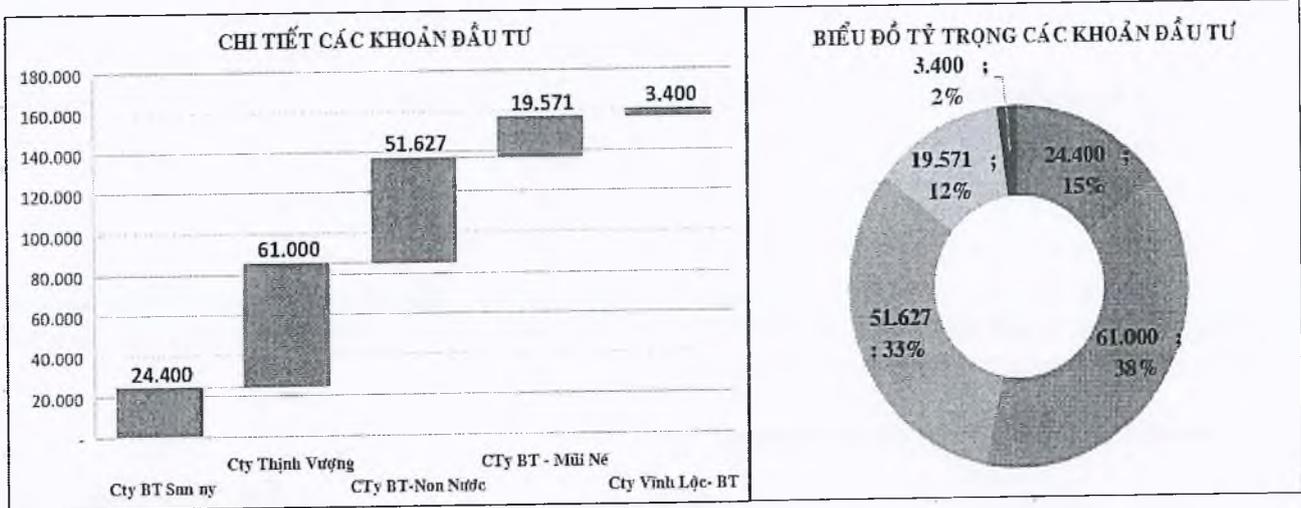
III. THÔNG TIN VỀ CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

1. Thông tin chung về các khoản đầu tư tài chính dài hạn:

Đvt: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Vốn điều lệ	Giá trị vốn đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Dự phòng TH năm 2024	Dự phòng TH năm 2025	Lũy kế DP đến 31/12/25	KH 2025 Dự phòng
1	Cty TNHH Bến Thành Sun Ny	20.000	24.400	100,00	-	-	-	-
2	Cty CP Đầu tư Thịnh Vượng	132.000	61.000	46,21	3.087	2.859	43.326	3.000
3	Cty CP DL Bến Thành Non Nước	224.750	51.627	17,28	2.829	910	25.800	1.750
4	Cty CP Bến Thành Mũi Né	142.160	19.571	10,48	(270)	(425)	5.100	(250)

STT	Chỉ tiêu	Vốn điều lệ	Giá trị vốn đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Dự phòng TH năm 2024	Dự phòng TH năm 2025	Lũy kế DP đến 31/12/25	KH 2025 Dự phòng
5	Cty CP DV Vĩnh Lộc - Bến Thành	76.991	3.400	4,42	66	154	1.052	200
	Tổng cộng		159.998		5.712	3.498	75.278	4.700



2. Tình hình hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp có vốn đầu tư của Ben Thanh TSC:

Dvt: triệu đồng

STT	Tên doanh nghiệp	TH năm 2024		TH năm 2025		% TH 2025/ TH 2024	
		Dthu HH, DV	LNTT	Dthu HH, DV	LNTT	Dthu HH, DV	LNTT
1	Cty TNHH Bến Thành Sun Ny	75.525	9.458	61.186	9.796	81,01	103,57
2	Cty TNHH Bến Thành Hiếu Uyên	1.983	478	2.141	563	107,97	117,78
3	Cty CP DL Bến Thành Non Nước	58.168	(16.372)	68.432	(5.270)	117,65	
4	Cty CP Bến Thành Mũi Né	99.045	5.061	97.934	4.055	98,88	80,12
5	Cty CP Đầu tư Thịnh Vượng	9.485	(6.385)	9.894	(5.829)	104,31	
6	Cty CP DV Vĩnh Lộc-Bến Thành	-	(3.280)	-	(3.493)	-	
	CỘNG	244.206	(11.040)	239.587	(178)	98,11	

2.1 Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny:

Dvt: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	KH 2025	TH Năm 2025	TH năm 2024	TH 2025/ KH 2025 (%)	TH 2025/ TH 2024 (%)
1	Doanh thu HH, DV	43.442	61.186	75.525	140,85	81,01
2	LN trước thuế	8.435	9.796	9.458	116,14	103,57

Doanh thu hàng hóa, dịch vụ thực hiện năm 2025 đạt 61,18 tỷ đồng, đạt 140,85% so với kế hoạch năm 2025, đạt 81,01% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu giảm 14,3 tỷ đồng so với cùng kỳ là do doanh thu bán sỉ hàng hóa giảm 15,6 tỷ đồng do công ty giảm dần quy mô hoạt động bán sỉ hàng hóa để chấm dứt hoàn toàn hoạt động này đến tháng 11/2025, doanh thu dịch vụ bất động sản tăng 678 triệu đồng và doanh thu tài chính tăng 550 triệu đồng.

Lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2025 đạt 9,8 tỷ đồng, đạt 116,14% so với kế hoạch năm 2025, đạt 103,57% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu giảm 14,3 tỷ đồng nhưng lợi nhuận lại tăng 338 triệu đồng là do chi phí hoạt động giảm 14,7 tỷ đồng.

2.2 Công ty TNHH Bến Thành Hiếu Uyên (Ben Thanh TSC sở hữu gián tiếp 75% thông qua Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny):

Dvt: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	KH 2025	TH Năm 2025	TH năm 2024	TH 2025/ KH 2025 (%)	TH 2025/ TH 2024 (%)
1	Doanh thu HH, DV	1.815	2.141	1.983	117,96	107,97
2	LN trước thuế	126	563	478	446,83	117,78

Doanh thu thực hiện năm 2025 đạt 2,14 tỷ đồng, đạt 117,96% so với kế hoạch năm 2025, đạt 107,97% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2025 đạt 0,56 tỷ đồng, đạt 4,4 lần so với kế hoạch năm 2025, đạt 117,78% so với cùng kỳ năm trước. Tình hình hoạt động kinh doanh công ty tăng trưởng nhẹ so với năm trước.

2.3 Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng:

Dvt: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	KH 2025	TH Năm 2025	TH năm 2024	TH 2025/ KH 2025 (%)	TH 2025/ TH 2024 (%)
1	Doanh thu HH, DV	9.866	9.894	9.485	100,28	104,31
2	LN trước thuế	(6.732)	(5.829)	(6.385)	-	-

Doanh thu thực hiện năm 2025 đạt 9,89 tỷ đồng, đạt 100,28% kế hoạch 2025, đạt 104,31% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận trước thuế năm 2025 thực hiện lỗ 5,83 tỷ đồng, cùng năm trước lỗ 6,38 tỷ đồng. Ben Thanh TSC đã lập dự phòng theo quy định.

Công ty đã rất nỗ lực tiến hành tìm kiếm thêm các khách hàng thuê mới tại mặt bằng Lam Son Square nhưng do thị trường tại Vũng tàu rất khó khăn và khách thuê hoạt động không hiệu quả trả mặt bằng nên cho đến hiện tại vẫn còn khoảng 3.200 m² sàn tầng 2,3 chưa cho thuê được. Đến thời điểm hiện tại tỉ lệ lấp đầy của Trung tâm thương mại là 76% (diện tích cho thuê là 10.042 m²/13.240 m²).

Hiện khoản vay Ngân hàng Eximbank đã quá hạn từ tháng 6/2023 và ngân hàng Eximbank đã khởi kiện, tòa đang trong quá trình thu thập chứng cứ chờ xét xử. Tình trạng pháp lý liên quan đến vụ kiện của Exim bank do Thịnh Vượng không thanh toán nợ đúng hạn khi vào giai đoạn xét xử và có bản án sẽ có nhiều bất lợi, nguồn tiền thu của Thịnh Vượng nhiều khả năng sẽ bị kiểm soát bởi Ngân Hàng Eximbank khi có bản án của tòa vì theo theo điều 1 và điều 2 của hợp đồng thế chấp của hợp đồng Hợp đồng tín dụng số 2000LAV201303906 ngày 10/06/2013 giữa Thịnh Vượng và Eximbank thì tài sản thế chấp là “Nguồn thu và lợi ích phát sinh từ việc khai thác và sử dụng Trung tâm Thương mại Lam Son Square ” dùng để đảm bảo cho nghĩa vụ của Thịnh Vượng liên quan đến nợ gốc, nợ lãi, lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm do chậm trả lãi, các khoản Ngân hàng ứng cho Thịnh Vượng và các khoản khác liên quan nếu có.

2.4 Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành Non Nước:

Đvt: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	KH 2025	TH Năm 2025	TH năm 2024	TH 2025/ KH 2025 (%)	TH 2025/ TH 2024 (%)
1	Công suất phòng	57,60%	58,88%	49,57%	102%	119%
2	Giá phòng bình quân (triệu đồng)	0,97	1,01	0,90	104%	112%
3	Doanh thu HH, DV	68.000	68.468	58.168	100,69%	117,71%
4	Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh (GOP)	17.680	16.955	9.218	95,90%	183,93%
5	Tỷ lệ GOP/Doanh thu	26,00%	24,76%	15,80%	95,23%	156,71%
6	LN trước thuế	-5.141	-5.270	-16.372		

Hội đồng quản trị BenThanh TSC đã ban hành Quyết định số 19/QĐ-HĐQT ngày 22/10/2025 về chủ trương thoái toàn bộ vốn đầu tư của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành tại CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước, theo đó Hội đồng quản trị chấp thuận chủ trương thoái toàn bộ vốn đầu tư của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành tại CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước theo nguyên tắc bảo toàn vốn đã đầu tư và có hiệu quả và giao Tổng Giám đốc xây dựng phương án thoái vốn trình Hội đồng quản trị xem xét quyết định.

Hội đồng quản trị BenThanh TSC đã ban hành Quyết định số 21/QĐ-HĐQT ngày 27/11/2025 phê duyệt phương án thoái vốn tại CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước.

Tổng Giám đốc đã triển khai thực hiện các quyết định trên của HĐQT và báo cáo HĐQT kết quả thực hiện đến thời điểm hiện nay như sau:

Tổng Giám đốc đã thuê CTCP chứng khoán Bảo Việt (BVSC) làm đơn vị tổ chức chào bán cạnh tranh. BVSC đã phối hợp cùng Ben Thanh TSC thực hiện các công việc gồm: xây dựng và ban hành Bản công bố thông tin, Quy chế chào bán cạnh tranh; công bố thông tin trên các báo Người lao động, Đầu tư, Đà Nẵng (mỗi báo 3 số); niêm yết thông tin trên website BVSC, TSC, BTNN; tổ chức cho nhà đầu tư đăng ký tham dự tại các điểm đăng ký và phát phiếu tham dự cho các nhà đầu tư; tổng hợp kết quả đăng ký; gửi thư mời giám sát cuộc chào bán; lập biên bản bán cạnh tranh; công bố kết quả chào bán; thông báo kết quả cho nhà đầu tư và thu tiền; hoàn trả tiền cọc cho các nhà đầu tư tham dự chào bán mà không mua được.

Ngày 05/01/2026, CTCP chứng khoán Bảo Việt đã xác định nhà đầu tư trúng giá là ông Nguyễn Văn Tùng với giá trúng 1 lô tương ứng 3.882.750 cổ phần là 93.204.000.000 đồng và thông báo kết quả chào bán cạnh tranh cổ phần đến ông Nguyễn Văn Tùng.

Ngày 05/01/2026, ba bên, gồm nhà đầu tư trúng chào bán, CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước và CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành ký biên bản thỏa thuận: Nhà đầu tư trúng chào bán phải thực hiện thanh toán toàn bộ số dư nợ vay (bao gồm nợ gốc và lãi vay) đến thời điểm trúng chào bán mà CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước còn nợ CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành theo hợp đồng hỗ trợ vốn số 11/2021/HĐ-BTNN ngày 24/9/2021 và các phụ lục hợp đồng và CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành chuyển giao toàn bộ quyền và nghĩa vụ của mình tại hợp đồng hỗ trợ vốn số 11/2021/HĐ-BTNN ngày 24/9/2021 và các phụ lục hợp đồng cho nhà đầu tư trúng chào bán.

Ngày 12/01/2026 nhà đầu tư đã hoàn tất chuyển tiền mua cổ phần.

Ngày 29/01/2026, nhà đầu tư đã thanh toán toàn bộ khoản nợ gốc và lãi vay của CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước đối với Ben Thanh TSC là 10.008.606.384 đồng theo biên bản thỏa thuận 3 bên ký ngày 05/01/2026 giữa nhà đầu tư trúng giá, Ben Thanh TSC và CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước.

Hiện nay, ba bên đang phối hợp thực hiện thủ tục chuyển sở hữu cổ phần cho nhà đầu tư trúng

chào bán.

2.5 Công ty Cổ phần Bến Thành Mũi Né:

Đvt: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	KH 2025	TH Năm 2025	TH năm 2024	TH 2025/ KH 2025 (%)	TH 2025/ TH 2024 (%)
1	Công suất phòng	63,33%	64,31%	63,57%	102%	101%
2	Giá phòng bình quân (triệu đồng)	1,433	1,426	1,370	99,5%	104%
3	Doanh thu HH, DV	100.000	97.934	99.045	97,93%	98,88%
4	Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh (GOP)	28.569	28.405	28.590	99,43%	99,35%
5	Tỷ lệ GOP/Doanh thu	30,00%	30,44%	30,30%	100,13%	99,14%
6	LN trước thuế	3.952	4.055	2.885	102,61%	140,55%

Năm 2025, ngành du lịch Bình Thuận được đánh giá có nhiều thuận lợi, với các tuyến đường cao tốc Vĩnh Hảo – Phan Thiết và Phan Thiết – Dầu Giây, tạo điều kiện thuận lợi cho sự phát triển của du lịch Phan Thiết.

Doanh thu thực hiện năm 2025 đạt 97,9 tỷ đồng, đạt 97,93% kế hoạch 2025, đạt 98,88% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận trước thuế năm 2025 thực hiện đạt 4,05 tỷ đồng, đạt 102,61% kế hoạch 2025, đạt 140,55% so với cùng kỳ năm trước.

Mặc dù công suất phòng và giá bán phòng đều tăng so với cùng kỳ năm trước nhưng doanh thu vẫn sụt giảm nhẹ so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do doanh thu F&B giảm. Mặc dù vậy, công ty đã kiểm soát chi phí nên lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh và tỷ lệ GOP/Doanh thu vẫn tương đương so với cùng kỳ năm trước. Ngoài ra, chi phí lãi vay giảm 1 tỷ so với cùng kỳ năm trước đã góp phần gia tăng lợi nhuận trước thuế so với cùng kỳ năm trước.

Ngoài ra, với mục tiêu trở thành khu nghỉ dưỡng xanh, Công ty hướng đến các hoạt động “nói không với rác thải nhựa một lần”, sử dụng các sản phẩm thân thiện với môi trường (thay thế các màng bọc thực phẩm thức ăn bằng nắp chụp giữ nóng, tự sản xuất nước tinh khiết đóng chai thay các chai nước khoáng bằng nhựa, thay thế các vật dụng đặt phòng bằng các chất liệu bã mía/gỗ/tre, ...).

2.6 Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành:

(Đvt: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	KH 2025	TH Năm 2025	TH năm 2024	TH 2025/ KH 2025 (%)	TH 2025/ TH 2024 (%)
1	Doanh thu HH, DV	-	-	-		
2	LN trước thuế	(6.961)	(3.493)	(3.280)	-	-

CTCP Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành được thành lập nhằm thực hiện dự án Trung tâm Hội nghị, Nhà hàng Vĩnh Lộc tại Lô II.11, đường số 5, KCN Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh. Tính đến 31/12/2025, số vốn thực góp của Ben Thanh TSC tại Công ty Vĩnh Lộc Bến Thành là 3,4 tỷ đồng, chiếm 4,42% vốn điều lệ. Tình hình thực hiện dự án như sau:

- Ngày 31/08/2022, Hepza đã cấp giấy phép xây dựng số 23/GPXD cho công trình Dự án Trung tâm Hội nghị - Nhà hàng Vĩnh Lộc.

- Ngày 30/09/2022, dự án Trung tâm Hội nghị - Nhà hàng Vĩnh Lộc đã chính thức động thổ khởi công xây dựng. Công ty Vĩnh Lộc Bến Thành đang trong quá trình đầu tư xây dựng, chưa đi vào khai thác kinh doanh nên hoạt động kinh doanh tại Vĩnh Lộc Bến Thành liên tục lỗ do phát sinh các chi phí quản lý trong vận hành doanh nghiệp. Dự kiến dự án hoàn thành đi vào vận hành vào đầu quý 3 năm 2026 do thay đổi thiết kế nội thất so với trước đây.

IV. HOẠT ĐỘNG KHÁC:

1. Tình hình tài chính

Tính đến cuối ngày 31/12/2025, tổng tài sản đạt 493 tỷ đồng; vốn chủ sở hữu đạt 388 tỷ đồng; đầu tư tài chính tại Công ty mẹ là 160 tỷ đồng. Trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính lũy kế đến 31/12/2025 là 75,28 tỷ đồng.

Tình hình tài chính lành mạnh; khả năng thanh toán được đảm bảo; cơ cấu nguồn vốn hợp lý; các lĩnh vực hoạt động kinh doanh đều được kiểm soát các rủi ro thông qua việc trích lập dự phòng, mua bảo hiểm nhằm bảo toàn vốn.

2. Tình hình thực hiện các dự án đầu tư và sửa chữa:

Dự án cải tạo, chỉnh trang cơ sở kinh doanh tại Chợ Bến Thành: triển khai và hoàn tất phương án thiết kế ý tưởng, dự toán sơ bộ, đồng thời phối hợp hoàn thiện hồ sơ pháp lý, và chuẩn bị các điều kiện cần thiết để phục vụ công tác tổ chức thi công khi Ban Quản lý chợ ban hành kế hoạch thực hiện theo định hướng chỉnh trang của UBND Quận 1.

Dự án 220–226 Lê Thánh Tôn: triển khai thực hiện các thủ tục cập nhật chỉ tiêu quy hoạch theo chủ trương đã được HĐQT chấp thuận. Đồng thời phối hợp với đơn vị tư vấn và các cơ quan chuyên môn để đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện hồ sơ pháp lý đầu tư.

Dự án 289 Đinh Bộ Lĩnh và 29/8 Calmette: tiến hành lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, trình HĐQT xem xét và phê duyệt chủ trương đầu tư dự án, làm cơ sở để hoàn thiện thủ tục pháp lý với cơ quan có thẩm quyền và triển khai các bước tiếp theo.

Dự án 152–154 Võ Văn Kiệt: Tiếp tục nghiên cứu, đề xuất phương án xử lý các vướng mắc pháp lý liên quan đến phần diện tích sử dụng chung (16,42m²) và phần đất chưa được phân bổ theo quy định tại Nghị định 99/2015/NĐ-CP; xây dựng lộ trình hoàn thiện hồ sơ pháp lý để trình cấp có thẩm quyền xem xét trong thời gian tới.

3. Các công tác khác:

Tổ chức thành công ĐHCĐ thường niên công ty năm 2025.

Rà soát, điều chỉnh hợp đồng mẫu đối với hoạt động cho thuê bất động sản.

Sắp xếp, bố trí lại chỗ làm việc tại văn phòng công ty nhằm tăng diện tích dành cho khai thác kinh doanh tại 2-4 Lưu Văn Lang. Hoàn tất tìm kiếm khách thuê tại các mặt bằng còn trống.

Cơ cấu lại hoạt động tại trung tâm Tân Định – Thái Bình. Giải thể chi nhánh trung tâm Dân Sinh nhằm tiết kiệm chi phí.

Xử lý các vấn đề tồn tại trong công tác PCCC đối với khách thuê.

Thực hiện thoái vốn đầu tư tại Công ty cổ phần Bến Thành Non Nước.

Tinh gọn bộ máy.

Tối ưu hoá các hoạt động chuyển đổi số đã triển khai. Triển khai các ứng dụng Công nghệ Thông tin theo tình hình hoạt động thực tế để tối đa tự động hoá và ghi nhận dữ liệu hoạt động vận hành Công ty.



Handwritten signature

PHẦN II

Phương hướng hoạt động kinh doanh năm 2026

I. PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ KINH DOANH NĂM 2026

1. Dự báo tình hình năm 2026:

Thế giới tiếp tục phải đối mặt với nhiều khó khăn từ xung đột chính trị kéo dài, chính sách bảo hộ thương mại, cùng bất ổn kinh tế - chính trị tại các nền kinh tế lớn. Những yếu tố này sẽ là trở ngại lớn đối với các quốc gia đang phát triển như Việt Nam.

Trong nước, doanh nghiệp tiếp tục đối mặt với thách thức về thị trường, dòng tiền. Sức mua có xu hướng giảm do thắt chặt chi tiêu của người dân. Thị trường bất động sản vẫn gặp nhiều khó khăn do nhiều cửa hàng kinh doanh đóng cửa trả mặt bằng do vắng khách. Tuy nhiên vẫn có những tín hiệu tích cực và nền tảng vững chắc, thể hiện qua đà tăng trưởng ổn định từ năm trước. Việc sắp xếp lại bộ máy nhà nước tinh gọn, hiệu quả, cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh tạo động lực quan trọng, tác động tích cực đến toàn bộ nền kinh tế và hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, bao gồm Ben Thanh TSC.

2. Nhiệm vụ:

- Triển khai thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026, hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2026.

- Lĩnh vực thương mại:

Tiếp tục đổi mới phương thức hoạt động, quản lý trong hoạt động kinh doanh tại chợ Bến Thành (đầu tư cơ sở vật chất để thu hút, tăng tính thuận lợi cho trải nghiệm mua sắm của khách hàng, chuẩn hóa các quy trình hoạt động, áp dụng các giải pháp gia tăng giá trị trong hoạt động bán hàng,...).

Công tác cải tạo, chỉnh trang cơ sở kinh doanh tại Chợ Bến Thành: triển khai và hoàn tất phương án thiết kế ý tưởng, dự toán sơ bộ, đồng thời phối hợp hoàn thiện hồ sơ pháp lý, và chuẩn bị các điều kiện cần thiết để phục vụ công tác tổ chức thi công khi Ban Quản lý chợ ban hành kế hoạch thực hiện theo định hướng chỉnh trang của thành phố và phường Bến Thành.

- Lĩnh vực dịch vụ Bất động sản: Tiếp tục duy tu sửa chữa cải tạo cơ sở vật chất; Nâng cao công tác PCCC nhằm đảm bảo an toàn trong kinh doanh; Tích cực tìm kiếm thêm các khách hàng mới nhằm duy trì và nâng cao tỷ lệ lấp đầy; Tích cực đàm phán, thương thảo để tái ký hợp đồng thuê điểm kinh doanh tại các chợ truyền thống khi hết thời hạn.

- Hoạt động đầu tư dự án:

Dự án 220–226 Lê Thánh Tôn: tiếp tục triển khai thực hiện các thủ tục cập nhật chỉ tiêu quy hoạch theo chủ trương đã được HĐQT chấp thuận. Đồng thời phối hợp với đơn vị tư vấn và các cơ quan chuyên môn để đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện hồ sơ pháp lý đầu tư.

Dự án 152–154 Võ Văn Kiệt: Tiếp tục nghiên cứu, đề xuất phương án xử lý các vướng mắc pháp lý liên quan đến phần diện tích sử dụng chung (16,42m²) và phần đất chưa được phân bổ theo quy định tại Nghị định 99/2015/NĐ-CP; xây dựng lộ trình hoàn thiện hồ sơ pháp lý để trình cấp có thẩm quyền xem xét trong thời gian tới.

Dự án 289 Đinh Bộ Lĩnh và 29/8 Calmette: tiến hành lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, trình HĐQT xem xét và phê duyệt chủ trương đầu tư dự án, làm cơ sở để hoàn thiện thủ tục pháp lý với cơ quan có thẩm quyền và triển khai các bước tiếp theo.

- Công tác tài chính: Đảm bảo kịp thời nguồn vốn đáp ứng nhu cầu đầu tư dự án và các nhu cầu vốn khác cho các lĩnh vực hoạt động của Công ty; Đảm bảo tình hình tài chính an toàn, lành mạnh; Cân đối dòng tiền, cơ cấu hợp lý các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn phù hợp vừa đáp ứng nhu cầu kinh doanh vừa đem lại hiệu quả cao hơn cho doanh nghiệp; Kiểm soát chi phí, công nợ, hàng tồn kho, tích cực thu hồi các khoản nợ quá hạn thanh toán.
- Tiếp tục tinh gọn bộ máy.
- Rà soát, điều chỉnh hệ thống quy chế, quy định, chính sách trong hoạt động kinh doanh của công ty.
- Tăng cường công tác dự báo, quản trị rủi ro, đánh giá kịp thời những biến động thị trường để có những giải pháp chỉ đạo kịp thời đối với từng lĩnh vực hoạt động.
- Tiếp tục ứng dụng chuyển đổi số trong vận hành hoạt động của Công ty.

Trên cơ sở kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 đã đạt được của Công ty và dự báo tình hình năm 2026, dự kiến kế hoạch kinh doanh của Công ty trong năm 2026 như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện 2025 (Triệu đồng)		Kế hoạch 2026 (Triệu đồng)	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
1	Tổng doanh thu	221.594	276.527	294.205	297.408
2	Lợi nhuận trước thuế và trước dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	83.535	87.185	157.957	158.267
3	Lợi nhuận trước thuế	80.037	83.687	155.067	155.669
4	Cổ tức	30% Vốn điều lệ; Lợi nhuận chưa phân phối còn lại để tài trợ vốn cho dự án 220-226 Lê Thánh Tôn		Dự kiến sử dụng lợi nhuận để tài trợ vốn cho dự án 220-226 Lê Thánh Tôn	

Lợi nhuận trước thuế công ty mẹ kế hoạch năm 2026 tăng 75.030 triệu đồng so với năm 2025, trong đó lợi nhuận liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần Du lịch Bến Thành – Non Nước là 67.083 triệu đồng và lợi nhuận hoạt động kinh doanh tăng 7.947 triệu đồng (trong đó khoản hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với khoản hỗ trợ vốn cho Công ty cổ phần Du lịch Bến Thành – Non Nước do thu hồi được nợ là 6.414 triệu đồng)

Kế hoạch trên chưa dự trù đến ảnh hưởng từ các yếu tố sau (do chưa chắc chắn thời điểm/mức độ phát sinh):

Ban quản lý chợ Bến Thành thu kinh phí đóng góp sửa chữa cải tạo chính trang chợ Bến Thành theo chủ trương của thành phố và UBND phường Bến Thành. Số tiền TSC đóng góp 10.092 triệu đồng, thanh toán trong 6 năm.

Ảnh hưởng của việc Ban quản lý chợ Bến Thành tiến hành sửa chữa cải tạo chính trang chợ đến hoạt động bán hàng của Trung tâm Bến Thành Đông.

Năm 2026, Tiền thuê đất sẽ tăng theo chu kỳ mới 5 năm (từ năm 2026 đến năm 2030). Tuy nhiên, hiện tại chưa có thông tin cụ thể về mức tăng, do đó kế hoạch 2026 đang ước tính tiền thuê đất tăng 15% so với năm 2025.

Rủi ro liên quan đến vụ kiện giữa Eximbank với Công ty Thịnh Vượng (Công ty có vốn góp của BenThanh TSC 46,21%) về khoản nợ của Thịnh Vượng đối với Eximbank theo Hợp đồng tín dụng số 2000LAV201303906 ngày 10/06/2013 và các phụ lục, biên bản sửa đổi bổ sung, thời hạn thanh toán

khoản nợ gốc cuối cùng là ngày 14 tháng 6 năm 2023. BenThanh TSC có thể sẽ phải trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính cho toàn bộ vốn đầu tư vào Công ty Thịnh Vượng.

Tổng Giám đốc kính báo cáo đến Quý cổ đông tình hình hoạt động kinh doanh năm 2025 và phương hướng hoạt động kinh doanh năm 2026 của Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành như trên./.

TỔNG GIÁM ĐỐC 

Nguyễn Việt Hòa



BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Căn cứ theo các quy định tại Luật doanh nghiệp, Điều lệ công ty, Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban Kiểm soát, trong năm 2025 Ban Kiểm soát đã tiến hành triển khai hoạt động theo đúng chức năng nhiệm vụ của ban. Ban Kiểm soát đã lập kế hoạch; xây dựng chương trình công tác và phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng thành viên; triển khai kiểm tra, giám sát thường xuyên mọi hoạt động của công ty, cụ thể:

1. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Năm 2025, Ban Kiểm soát hoạt động gồm 03 thành viên với tổng thù lao hoạt động trong năm 2025 là: 120 triệu đồng. Trong quá trình hoạt động, Ban Kiểm soát (BKS) được Hội đồng Quản trị (HDQT) và Ban Điều hành (BDH) tạo điều kiện thuận lợi để thực hiện công tác kiểm tra, giám sát và kiến nghị. Hoạt động chủ yếu của Ban Kiểm soát trong năm gồm:

- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) đối với HDQT và Ban Tổng Giám đốc (BTGD).
- Giám sát hoạt động của HDQT, Ban Điều hành liên quan đến việc thực hiện kế hoạch của Công ty đã được ĐHCĐ thông qua.
- Kiểm soát tính tuân thủ của Công ty về Công bố thông tin theo các quy định của pháp luật hiện hành; tuân thủ chế độ kế toán; tuân thủ các quy định trong Điều lệ và các quy định nội bộ của Công ty.
- Xem xét tính đầy đủ, hợp pháp của các Báo cáo tài chính giữa niên độ và báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán.
- Rà soát, kiểm tra và đánh giá hiệu lực, hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ.
- Tham gia ý kiến, đưa ra các kiến nghị với HDQT, Ban Tổng Giám đốc về các vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty.

1.1. Giám sát hoạt động của Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành

Trong năm 2025, HDQT đã tổ chức 05 phiên họp, 19 lần lấy ý kiến các thành viên bằng văn bản và ban hành 23 Quyết định bao gồm:

- Quyết định về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 và thông qua tờ trình miễn nhiệm thành viên HDQT và bầu bổ sung thành viên HDQT để trình ĐHCĐ thường niên 2025.
- Thông qua danh sách các ứng cử viên bầu bổ sung Thành viên HDQT Công ty nhiệm kỳ V (2024-2029) và tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.

- Thông qua việc chấm dứt hoạt động chi nhánh Công ty CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành – Trung tâm Dân sinh.
- Thay đổi người đại diện phần vốn của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành tại CTCP Đầu tư Thịnh Vượng và giới thiệu ứng cử viên tham gia bầu thay thế thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2024-2029 tại CTCP Đầu tư Thịnh Vượng.
- Miễn nhiệm và bổ nhiệm nhân sự giữ nhiệm vụ Thư ký Công ty kiêm người phụ trách quản trị Công ty.
- Giao và điều chỉnh chỉ tiêu KPI năm 2025 cho Tổng Giám đốc CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.
- Phê duyệt về việc chọn đơn vị Kiểm toán độc lập thực hiện Kiểm toán Báo cáo tài chính 2025.
- Quyết định về việc điều chỉnh chủ trương thực hiện dự án khách sạn 220-226 Lê Thánh Tôn và chấp thuận chủ trương triển khai thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tại 220-226 Lê Thánh Tôn.
- Quyết định về việc thay đổi con dấu của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành và con dấu tại các chi nhánh của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.
- Quyết định về việc chi trả cổ tức 2024.
- Quyết định về việc thực hiện các lưu ý của Ban Kiểm soát tại báo cáo thẩm định báo cáo tài chính 06 tháng năm 2025 của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.
- Quyết định chủ trương và phê duyệt phương án thoái toàn bộ vốn đầu tư của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành tại CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước.
- Phê duyệt kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2026.
- Và phê duyệt một số nội dung khác liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

HĐQT cũng thông qua quyết định liên quan phương án phân phối lợi nhuận 2024 của Công ty con - Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny (Bến Thành Sun Ny).

Ban Kiểm soát đã tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT, giám sát tất cả nội dung phiếu lấy ý kiến bằng văn bản.

HĐQT đã lãnh đạo toàn diện các hoạt động của Công ty theo đúng Điều lệ và Luật doanh nghiệp.

Các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng Quản trị đều được Ban Điều hành thực hiện tốt và kịp thời.

HĐQT thực hiện chỉ đạo, giám sát và hỗ trợ Ban Điều hành trong việc triển khai thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2025 theo nghị quyết của ĐHCĐ.

Các Quyết định được Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành ban hành đều phù hợp với mục tiêu hoạt động kinh doanh của Công ty.

Ban Điều hành đã triển khai thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2025 theo nghị quyết của ĐHĐCĐ và thường xuyên theo dõi, ra quyết định hợp lý, kịp thời và phù hợp với tình hình thực tế kinh doanh của doanh nghiệp.

Ban Điều hành đã luôn tìm kiếm cơ hội kinh doanh cũng như thực hiện tái cấu trúc hệ thống quản lý nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh theo mô hình quản lý tiên tiến.

1.2. Kiểm soát tính tuân thủ

Hoạt động công bố thông tin của Công ty đã thực hiện đầy đủ và đúng quy định về công bố thông tin đối với Công ty đại chúng quy mô lớn niêm yết trên thị trường chứng khoán.

Trong hoạt động, Công ty tuân thủ chế độ kế toán; tuân thủ các quy định của Điều lệ và các quy chế, quy định nội bộ hiện hành.

1.3. Giám sát kết quả thực hiện các nội dung trong Nghị quyết ĐHĐCĐ và các Quyết định của HĐQT

HĐQT đã thực hiện tốt chức năng quản trị, giám sát và định hướng hoạt động kinh doanh của Công ty. Trong năm 2025, HĐQT đã thực hiện triển khai giao nhiệm vụ đến từng thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty nhằm đảm bảo thực hiện tốt nhất các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2025 theo nghị quyết của ĐHĐCĐ.

Năm 2025, Ban Điều hành đã hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu về lợi nhuận theo kế hoạch đã được ĐHĐCĐ năm 2025 đề ra trong điều kiện kinh tế trong nước nói chung còn khó khăn và có nhiều thay đổi liên quan đến chính sách quản lý thuế đối với mảng thương mại bán lẻ. Ban Điều hành đã linh hoạt điều tiết các hoạt động kinh doanh, tái cấu trúc hoạt động của Trung tâm Tân định Thái Bình, tiết giảm nhân sự và nâng cao sử dụng hiệu quả lao động, thực hiện tiết giảm và tối ưu hóa chi phí tối đa cũng như thực hiện cơ cấu lại trụ sở công ty nhằm tăng cao khai thác diện tích cho thuê. Số liệu thực hiện cụ thể như sau:

ĐVT: Triệu đồng

CHỈ TIÊU	KH 2025	Thực hiện 2025	Thực hiện 2024	TH2025 /KH2025	TH2025 /TH2024
Tổng thu nhập hợp nhất	252.043	276.527	282.105	109,71%	98,02%
<i>Trong đó: Doanh thu TM-DV</i>	<i>241.726</i>	<i>268.706</i>	<i>276.518</i>	<i>111,16%</i>	<i>97,17%</i>
Lợi nhuận hợp nhất trước thuế và trước dự phòng giảm giá đầu tư tài chính (bao gồm phần lãi lỗ trong Công ty Liên doanh, Liên kết)	64.615	87.186	64.960	135,50%	134,21%
Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	59.645	83.687	59.250	140,31%	141,24%
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	-	66.792	46.980	Không áp dụng	142,17%

CHỈ TIÊU	KH 2025	Thực hiện 2025	Thực hiện 2024	TH2025 /KH2025	TH2025 /TH2024
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất của công ty mẹ (báo cáo hợp nhất)	-	66.792	46.980	Không áp dụng	142,17%
Cổ tức	Dự kiến dùng lợi nhuận 2025 để tài trợ vốn cho dự án 220-226 Lê Thánh Tôn	Chi cổ tức 2024 30%/VĐL theo Nghị quyết			

Công ty mẹ đã thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm 2024 là 30% trên vốn điều lệ theo Nghị quyết số 01/NQ-2025 ngày 11/04/2025 của ĐHCĐ thường niên năm 2025 và chi thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát theo phương án trích lập tại ĐHCĐ năm 2025. Cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	ĐVT	Nghị quyết ĐHCĐ 2025	Thực hiện	Tỷ lệ thực hiện so với nghị quyết
Trích lập các quỹ, thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát	Triệu đồng	516	516	100,00%
Chi thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát và thù lao thư ký (theo phương án trích lập tại ĐHCĐ năm 2025) (*)	"	516	516	100,00%
Cổ tức chia cho cổ đông (tỷ lệ 30% trên VĐL)	"	40.500	40.500	100%
Chi cổ tức 2024 trong năm 2025 (30% trên VĐL 135 tỷ)				

(*) Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện chi thù lao HĐQT, Ban kiểm soát và thù lao thư ký là 516 triệu đồng vào chi phí hoạt động.

HĐQT chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin Học Moore TP.HCM (tên viết tắt là AISC) là đơn vị thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 cho Công ty.

2. THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĂM 2025

Ban Kiểm soát đã tiến hành thẩm tra BCTC riêng và BCTC hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty, Ban Kiểm soát báo cáo Đại hội đồng cổ đông như sau:

2.1. Một số chỉ tiêu cơ bản về tình hình tài chính

DVT: Triệu đồng

S T T	Chỉ tiêu	31/12/2025		31/12/2024		Tỉ lệ năm 2025/ năm 2024 (%)	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
A	TÀI SẢN	493.047	526.967	464.480	505.577	106,15%	104,23%
1	TÀI SẢN NGẮN HẠN	172.399	204.942	132.970	171.544	129,65%	119,47%
2	TÀI SẢN DÀI HẠN	320.648	322.025	331.510	334.033	96,72%	96,41%
B	NGUỒN VỐN	493.048	526.967	464.480	505.577	106,15%	104,23%
1	NỢ PHẢI TRẢ	104.880	111.079	100.908	115.980	103,94%	95,77%
2	VỐN CHỦ SỞ HỮU	388.168	415.888	363.572	389.597	106,77%	106,75%
	- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	135.000	135.000	135.000	135.000	100,00%	100,00%
	- Thặng dư vốn cổ phần	86.632	86.632	86.632	86.632	100,00%	100,00%
	- Quỹ đầu tư phát triển	62.135	62.135	62.135	62.135	100,00%	100,00%
	- Lợi nhuận chưa phân phối	104.401	127.050	79.805	100.899	130,82%	125,92%
	- Lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	5.071	-	4.931	-	-

Tổng tài sản và nguồn vốn trên Báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2025 là 526,97 tỷ đồng, tăng 21,39 tỷ đồng tương đương tăng 4,23% so với năm trước (báo cáo riêng là 493,05 tỷ đồng tăng 28,57 tỷ đồng tương đương tăng 6,15% so với đầu năm). Tổng tài sản và nguồn vốn tăng chủ yếu do lợi nhuận sau thuế hợp nhất của công ty mẹ năm 2025 tăng nhiều so với năm 2024 cụ thể tăng 19,79 tỷ đồng.

Tổng tài sản hợp nhất tăng chủ yếu do tài sản ngắn hạn tăng 33,40 tỷ đồng tương đương tăng 19,47% (Số liệu Công ty mẹ tăng 39,43 tỷ đồng tương đương tăng 29,65%), cụ thể:

- Tài sản ngắn hạn hợp nhất tăng chủ yếu do tăng khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại báo cáo hợp nhất 104,4 tỷ đồng tương đương tăng 281,4% (báo cáo riêng tăng 77,7 tỷ đồng tương đương tăng 215,83%); tiền và các khoản tương đương tiền giảm 38,46 tỷ đồng tương đương giảm 52,30% so với năm trước do chuyển sang các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn; Hàng tồn kho giảm mạnh giảm 31,69 tỷ đồng chủ yếu do thực hiện kế hoạch ngưng hoạt động thương mại tại công ty con – Công ty TNHH Bến Thành Sunny; khoản

phải thu ngắn hạn có giảm nhẹ 876 triệu đồng do thu được khoản hỗ trợ vốn của Thịnh Vương và Bến Thành Non Nước và tăng khoản trích lập dự phòng phải thu khó đòi 652 triệu đồng so với năm trước. Một số khoản mục tài sản ngắn hạn khác tăng bao gồm khoản phải thu khách hàng ngắn hạn tăng 428 triệu đồng so với đầu năm 2025, các khoản phải thu khác tăng 946 triệu đồng (chủ yếu lãi dự thu và phải thu tiền điện nước các khách hàng thuê tài sản) và khoản trả trước cho người bán có tăng 603 triệu đồng ứng trước cho nhà cung cấp thực hiện dịch vụ.

- Tài sản dài hạn giảm 12,01 tỉ đồng do lỗ trong công ty liên doanh, liên kết 2,86 tỷ đồng, tăng do trích lập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn 639 triệu đồng và trích khấu hao 6,93 tỷ đồng. Chi phí trả trước dài hạn giảm 1,47 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do phân bổ chi phí sửa chữa văn phòng Công ty mẹ và phân bổ phí sử dụng hạ tầng của Công ty con – Công ty TNHH Bến Thành - Hiếu Uyên.

Nguồn vốn hợp nhất tăng 21,39 tỷ đồng trong đó vốn chủ sở hữu hợp nhất tăng mạnh 26,29 tỷ đồng tương đương tăng 6,75% (tại Công ty mẹ chỉ tiêu vốn chủ sở hữu tăng 24,60 tỷ đồng tương đương tăng 6,77%) so với đầu năm do kết quả kinh doanh năm 2025 của Công ty mẹ tăng mạnh so với năm 2024. Nợ phải trả giảm 4,9 tỷ đồng tương đương giảm 4,23% so với năm trước, trong đó chỉ tiêu người mua trả tiền trước ngắn hạn giảm mạnh 8,11 tỷ đồng (liên quan Công ty TNHH Bến Thành Sunny), các chỉ tiêu khác giảm bao gồm phải trả người lao động và các khoản phải trả dài hạn liên quan đến tiền cọc, ký quỹ cho thuê tài sản; các khoản mục nợ phải trả còn lại tăng.

2.2. Một số chỉ tiêu cơ bản về kết quả kinh doanh của toàn hệ thống

DVT: triệu đồng

CHỈ TIÊU TRÊN BÁO CÁO HỢP NHẤT	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Thực hiện năm 2024	Thực hiện 2025 so với thực hiện 2024		Thực hiện năm 2025/kế hoạch 2025
				Tăng/(giảm) Tuyệt đối	%	
1. Tổng thu nhập	252.043	276.527	282.105	(5.578)	98,02%	109,71%
<i>Trong đó: Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>	241.726	268.706	276.518	(7.812)	97,17%	111,16%
2. Các khoản chi phí chưa bao gồm dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	187.698	189.340	217.145	(27.805)	87,20%	100,88%
3. Lợi nhuận trước thuế và dự phòng giảm giá đầu tư tài chính (bao gồm lỗ trong công ty liên doanh, liên kết)	64.345	87.186	64.960	22.226	134,21%	135,50%
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính (bao gồm lỗ trong công ty liên doanh, liên kết)	4.700	3.499	5.711	(2.212)	61,27%	74,45%

CHỈ TIÊU TRÊN BÁO CÁO HỢP NHẤT	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Thực hiện năm 2024	Thực hiện 2025 so với thực hiện 2024		Thực hiện năm 2025/kế hoạch 2025
				Tăng/(giảm) Tuyệt đối	%	
5. Tổng lợi nhuận trước thuế	59.645	83.687	59.250	24.437	141,24%	140,31%
6. Lợi nhuận sau thuế TNDN		66.792	46.980	19.812	142,17%	
Trong đó: Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		66.651	46.859	19.792	142,24%	
7. Vốn điều lệ		135.000	135.000	-	100,00%	
8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)		4.937	3.471	1.466	142,24%	
9. Tỷ lệ lợi nhuận / Vốn góp BQ		49,37%	34,71%			

Nhìn chung các chỉ tiêu về kết quả kinh doanh hợp nhất của Công ty đều vượt kế hoạch, riêng các chỉ tiêu về lợi nhuận đạt mức tăng trưởng đáng kể so với năm 2024 và kế hoạch đề ra do tiết giảm mạnh chi phí, cơ cấu lại hình thức tổ chức kinh doanh, tối đa hóa diện tích cho thuê tại trụ sở văn phòng Công ty và tối ưu hóa nhân sự tại Công ty mẹ. Cụ thể:

Tổng thu nhập (bao gồm doanh thu và thu nhập khác) toàn hệ thống thực hiện đạt 276,53 tỷ đồng vượt mức kế hoạch đề ra 24,48 tỷ đồng tương đương vượt 9,71% so với kế hoạch hợp nhất. Số liệu hợp nhất tổng doanh thu và thu nhập khác như sau:

ĐVT: triệu đồng

LĨNH VỰC	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	Thực hiện 2024	Tăng/(giảm) thực hiện năm 2025/năm 2024	% thực hiện 2025/Thực hiện 2024	Thực hiện 2025/ kế hoạch 2024
Doanh thu thương mại	160.809	159.669	174.195	(14.526)	91,66%	99,29%
Doanh thu dịch vụ cho thuê và hợp tác	80.917	109.037	102.323	6.714	106,56%	134,75%
Doanh thu hoạt động tài chính	5.817	7.431	5.260	2.171	141,27%	127,75%
Thu nhập khác	4500	390	327	63	119,27%	8,67%
Tổng cộng	252.043	276.527	282.105	(5.578)	98,02%	109,71%

Doanh thu thương mại có kết quả đạt 159,67 tỷ đồng tương đương đạt 99,26% so với kế hoạch và thực hiện năm 2025 giảm 14,53 tỷ đồng tương đương giảm 8,34% so với năm 2024 do thực hiện kế hoạch ngưng hoạt động thương mại tại công ty con - Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny (công ty mẹ đạt 108,08 tỷ đồng tương đương đạt 101,48% kế hoạch đề ra, tăng 1,02 tỷ đồng tương đương tăng 0,96% so với năm 2024 trong điều kiện chuyển đổi hình thức, không kinh doanh thương mại tại Trung tâm Tân Định Thái Bình);

Doanh thu dịch vụ cho thuê bất động sản đạt 109,04 tỷ đồng tăng trưởng tốt vượt kế hoạch 28,12 tỷ đồng tương đương vượt kế hoạch 34,75% và tăng 6,71 tỷ đồng tương đương tăng 6,56% so với năm 2024 (công ty mẹ đạt 99,83 tỷ đồng tương đương đạt 108,29% kế hoạch, tăng 5,97 tỷ đồng tương đương tăng 6,37% so với năm 2024); Hoạt động dịch vụ cho thuê bất động sản có sự tăng trưởng mạnh do thực hiện chuyển hình thức khai thác kinh doanh tại Trung tâm Tân Định - Thái Bình, duy trì được hợp đồng cho thuê và tăng diện tích khai thác cho thuê tại trụ sở Công ty. Tỷ lệ lấp đầy đến tháng 12 năm 2025 đạt 100% trên tổng số mặt bằng.

Doanh thu hoạt động tài chính đạt 7,43 tỷ đồng, tăng 2,17 tỷ đồng tương đương tăng 41,27% so với năm 2024 chủ yếu do tăng tiền lãi thu từ các khoản đầu tư tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng.

Thu nhập khác hầu không có biến động đáng kể so với năm trước.

Tổng chi phí và chi phí khác toàn hệ thống thực hiện đạt 192,84 tỷ đồng giảm 30,02 tỷ đồng tương đương giảm 13,47% so với năm trước. Số liệu hợp nhất tổng chi phí và chi phí khác như sau:

DVT: triệu đồng

CHỈ TIÊU TRÊN BÁO CÁO HỢP NHẤT	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Thực hiện năm 2024	Thực hiện 2025 so với thực hiện 2024		Thực hiện năm 2025/kế hoạch 2025
				Tăng/(giảm) Tuyệt đối	%	
1. Các khoản chi phí chưa bao gồm dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	187.699	189.340	217.145	(27.804)	-12,80%	100,87%
1.1 Giá vốn hàng bán	115.618	128.875	144.931	(16.056)	-11,08%	111,47%
1.2 Chi phí bán hàng	40.953	41.471	40.440	1.031	2,55%	101,26%
1.3 Chi phí quản lý doanh nghiệp	30.857	18.703	31.190	(12.487)	-40,04%	60,61%
1.4 Chi phí khác	0	13	360	(347)	-96,39%	
1.5 Chi phí tài chính khác	271	278	224	55	24,38%	102,67%
2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính (bao gồm lỗ	4.700	3.499	5.711	(2.212)	-38,73%	74,45%

CHỈ TIÊU TRÊN BÁO CÁO HỢP NHẤT	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Thực hiện năm 2024	Thực hiện 2025 so với thực hiện 2024		Thực hiện năm 2025/kế hoạch 2025
				Tăng/(giảm) Tuyệt đối	%	
trong công ty liên doanh, liên kết)						
2.1 Chi phí tài chính - Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính		640	2.624	(1.985)	-75,62%	
2.2 Phần lãi/lỗ trong công ty doanh liên kết		2.859	3.086	(227)	-7,36%	
Tổng chi phí và chi phí khác	192.398	192.839	222.855	(30.016)	-13,47%	100,23%

Các khoản chi phí chưa bao gồm dự phòng giảm giá đầu tư tài chính toàn hệ thống thực hiện 189,34 tỷ đồng giảm 27,80 tỷ đồng tương đương giảm 12,80% so với năm trước và gần tương đương kế hoạch đề ra do các chi phí giá vốn giảm đồng thời Công ty cũng tiết giảm các chi phí phát sinh khác trong năm.

Giá vốn hàng bán trên toàn hệ thống là 128,88 tỷ đồng giảm 16,06 tỷ đồng tương đương giảm 11,08% so với năm trước trong đó chi phí giá vốn của Công ty mẹ là 78,83 tỷ đồng giảm 1,16 tỷ đồng tương đương giảm 1,45% so với năm trước. Tỷ trọng của giá vốn trên doanh thu hợp nhất và Công ty mẹ năm 2025 lần lượt là 47,96% và 37,91% giảm nhiều so với năm 2024 (năm 2024 lần lượt là 52,41% và 39,81%), trong đó tỷ trọng giá vốn trên doanh thương mại trên toàn hệ thống và công ty mẹ năm 2025 lần lượt là 73,45% và 62,80% trong khi năm 2024 là 76,08% và 64,15%.

Chi phí bán hàng toàn hệ thống phát sinh 41,47 tỷ đồng (năm trước 40,44 tỷ đồng) tăng 1,03 tỷ đồng tương đương tăng 2,55% so với năm trước, chi phí bán hàng năm 2025 chiếm 15,43% trên doanh thu bán hàng (cùng kỳ năm trước 14,62%), chi phí bán hàng tăng do phân loại một số chi phí từ chi phí quản lý sang chi phí bán hàng như chi phí hoa chi tại các chợ, chi phí cà thẻ ngân hàng, chi phí bảo hiểm..., ngoài ra chi phí hoa hồng môi giới tăng liên quan dịch vụ môi giới tìm khách thuê mặt bằng, phần còn lại các chi phí hầu hết giảm và giảm mạnh như tiền lương, các khoản trích theo lương, chi phí đồ dùng văn phòng và các khoản chi phí khác. Chi phí bán hàng nếu bỏ các khoản trình bày lại thì nhìn chung giảm do tiết kiệm chi phí tối đa và giảm mạnh tiền lương và các khoản theo lương.

Chi phí quản lý toàn hệ thống phát sinh 18,70 tỷ đồng (năm trước là 31,19 tỷ đồng) giảm 12,49 tỷ đồng tương đương giảm 40,04% so với năm 2024, riêng Công ty mẹ giảm 12,54 tỷ đồng tương đương giảm 41,12% chủ yếu do giảm các khoản chi phí như chi phí lương và các khoản trích theo lương, chi phí lập dự phòng khoản phải thu khoản hỗ trợ vốn quá hạn, giảm chi phí tiếp khách, chiêu đãi, hội nghị, giảm chi phí thuê ngoài và giảm do phân loại một số chi phí sang chi phí bán hàng. Xét về tỷ trọng chi phí quản lý trên tổng doanh thu và thu nhập tài chính, thu nhập

khác thì chi phí quản lý chiếm 6,76% trên tổng doanh thu và thu nhập tài chính, thu nhập khác (năm trước 11,06%), giảm mạnh 4,29% so với năm 2024.

Chi phí dự phòng giảm giá đầu tư tài chính (bao gồm lỗ trong công ty liên doanh, liên kết) năm 2025 là 3,50 tỷ đồng (năm trước 5,71 tỷ đồng) giảm 2,21 tỷ đồng tương đương giảm 38,73% so với năm trước trong đó các khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính giảm nhiều do tình hoạt động của Bến Thành Non Nước có giảm lỗ so với năm 2024, phần lỗ trong công ty doanh liên kết tại Thịnh Vượng có giảm nhẹ 227 triệu đồng tương đương giảm 7,36% so với năm trước.

Lợi nhuận trước thuế và trước dự phòng giảm giá đầu tư tài chính và lỗ trong công ty liên doanh, liên kết hợp nhất năm 2025 thực hiện là 87,19 tỷ đồng (năm trước 64,96 tỷ đồng) tăng mạnh 22,23 tỷ đồng tương đương tăng 34,21% so với năm trước, đạt 135,5% so với kế hoạch năm 2025 do có sự tăng trưởng của doanh thu dịch vụ và tiết giảm mạnh chi phí.

Lợi nhuận trước và sau thuế hợp nhất năm 2025 thực hiện lần lượt là 83,69 tỷ đồng (năm trước 59,25 tỷ đồng) và 66,79 tỷ đồng (năm trước 46,98 tỷ đồng) tăng mạnh lần lượt là 24,44 tỷ đồng tương đương 41,24% và 19,81 tỷ đồng tương đương 42,17% so với năm 2024. Chỉ tiêu Lợi nhuận trước thuế hợp nhất đạt 140,31% kế hoạch được đại hội đồng cổ đông thông qua.

Năm 2025 Công ty có kết quả kinh doanh ấn tượng tăng trưởng mạnh so với năm trước và đạt vượt xa mức kế hoạch đặt ra. Lợi nhuận trước và sau thuế hợp nhất đều tăng mạnh so với năm trước do doanh thu mảng dịch vụ tăng trong điều kiện chi phí giá vốn dịch vụ giảm, Công ty tiết giảm khá lớn chi phí tiền lương và chi phí hoạt động, thực hiện tối ưu hóa nhân sự, chuyển đổi hình thức khai thác kinh doanh tại Trung tâm Tân Định - Thái Bình, tăng diện tích khai thác mặt bằng cho thuê tại Trụ sở văn phòng Công ty. Bên cạnh đó, các khoản chi phí trích lập dự phòng giảm giá đầu tư và trích lập dự phòng các khoản phải thu cũng giảm so với năm trước.

Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế của toàn hệ thống/ Vốn điều lệ năm 2025 đạt 49,37% tăng nhiều so với năm 2024 là 34,71% . Tỷ lệ này trên báo cáo mẹ là 48,22% và năm 2024 là 30,18%.

2.3. Các chỉ số tài chính

CHỈ TIÊU	ĐVT	NĂM 2025		NĂM 2024	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
1. Cơ cấu tài sản					
- Tài sản ngắn hạn/ Tổng tài sản	%	34,97%	38,89%	28,63%	33,93%
- Tài sản dài hạn/ Tổng tài sản	%	65,03%	61,11%	71,37%	66,07%
2. Cơ cấu nguồn vốn					
- Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn	%	21,27%	21,08%	21,72%	22,94%
- Nguồn vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn	%	78,73%	78,92%	78,28%	77,06%
3. Chỉ tiêu đánh giá khả năng thanh toán					

CHỈ TIÊU	ĐVT	NĂM 2025		NĂM 2024	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
- Khả năng thanh toán nhanh	Lần	4,10	4,68	3,49	2,83
- Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	4,10	4,68	3,49	2,83
4. Chỉ tiêu đánh giá khả năng sinh lời					
- ROE – Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Tổng vốn chủ sở hữu	%	16,77%	16,06%	11,21%	12,06%
- ROA – Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	13,20%	12,67%	8,77%	9,29%
- EPS – Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VNĐ/CP		4.937		3.471

Khả năng thanh toán nhanh và khả năng thanh toán hiện hành đều đảm bảo và ở mức tốt. Các chỉ số lợi nhuận sau thuế trên tài sản và trên vốn chủ sở hữu đều tăng so với năm trước do lợi nhuận sau thuế tăng mạnh cả trên báo cáo hợp nhất và báo cáo riêng và các chỉ tiêu đánh giá khả năng sinh lời đều đạt kết quả tốt. Nhìn chung, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025 là an toàn, lành mạnh và đảm bảo khả năng thanh khoản.

2.4. Tình hình các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: Triệu đồng

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ	2025					
	Giá trị đầu tư đến 31/12/2025	Tỷ lệ góp vốn đến 31/12/2025	Lợi nhuận sau thuế năm 2025	Chi phí Dự phòng trong năm 2025	LN CPP lũy kế đến 31/12/2025	Dự phòng/HN theo vốn chủ lũy kế đến 31/12/2025
Đầu tư góp vốn vào Công ty con	24.400		7.800	-	26.334	-
Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny	24.400	100,00%	7.800	-	26.334	-
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết	61.000		(5.829)	2.859	(93.755)	(43.326)
Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng	61.000	46,21%	(5.829)	2.859	(93.755)	(43.326)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	74.598		(4.709)	639	(221.829)	(31.952)

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ	2025					
	Giá trị đầu tư đến 31/12/2025	Tỷ lệ góp vốn đến 31/12/2025	Lợi nhuận sau thuế năm 2025	Chi phí Dự phòng trong năm 2025	LNCPP lũy kế đến 31/12/2025	Dự phòng/HN theo vốn chủ lũy kế đến 31/12/2025
Công ty CP Bến Thành Mũi Né	19.570	10,48%	4.055	(425)	(48.661)	(5.100)
Công ty CP Du lịch Bến Thành - Non Nước	51.628	17,28%	(5.270)	910	(149.342)	(25.800)
Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành	3.400	4,42%	(3.494)	154	(23.826)	(1.052)
Tổng cộng	159.998		(2.738)	3.499	(289.250)	(75.278)

(Số liệu các Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng, Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny và Công ty TNHH Bến Thành - Hiếu Uyên đã được kiểm toán, các công ty còn lại số liệu chưa được kiểm toán).

Hoạt động kinh doanh của Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny đạt doanh thu cung cấp dịch vụ trong năm 2025 là 60,63 tỷ đồng giảm 14,89 tỷ đồng tương đương giảm 19,72% so với năm 2024, tuy nhiên lợi nhuận sau thuế tăng nhẹ đạt 7,80 tỷ đồng (năm trước 7,54 tỷ đồng) tăng 257 triệu đồng tương đương 3,41% so với năm trước do định hướng thu gọn rút không kinh doanh thương mại trong năm 2025 và doanh thu dịch vụ đi vào ổn định. Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny có góp vốn với tỷ lệ 75% vào Công ty TNHH Bến Thành - Hiếu Uyên (vốn điều lệ 20 tỷ đồng) để thực hiện dự án xây dựng nhà xưởng cho thuê tại Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 3. Tuy năm 2025 lợi nhuận sau thuế của Bến Thành Hiếu Uyên có tăng nhẹ đạt 562 triệu đồng nhưng Bến Thành Hiếu Uyên sẽ tiếp tục khó khăn trong năm 2026 do hợp đồng hợp tác (nguồn thu duy nhất) đã hết hạn tháng 11 năm 2025 và chỉ gia hạn đến 14 tháng 03 năm 2026 và hiện Bến Thành Hiếu Uyên vẫn đang tìm kiếm đối tác mới.

Năm 2025, Công ty tiếp tục thực hiện chủ trương chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ số cổ phần công ty nắm giữ tại Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng (Thịnh Vượng) của HĐQT Bến thành TSC, Ban Giám đốc đã nỗ lực tìm kiếm nhưng không có đối tác nào quan tâm. Năm 2025, doanh thu cho thuê tại Thịnh Vượng có tăng nhẹ và đạt 9,89 tỷ đồng (năm trước là 9,49 tỷ đồng) tuy nhiên vẫn lỗ. Tình hình hoạt động kinh doanh các đối tác thuê của Thịnh Vượng không hiệu quả và vẫn xin giảm giá cũng như trả 1 phần mặt bằng, bên cạnh đó, chi phí khấu hao quá lớn nên công ty vẫn lỗ 5,83 tỷ đồng dù có giảm lỗ so với năm trước 555 triệu đồng do tăng doanh thu 408 triệu đồng và giảm giá vốn trên 505 triệu đồng. Thịnh Vượng hiện còn trống một phần tầng 2 và toàn bộ tầng 3. Dòng tiền thu của Thịnh Vượng chỉ đủ trang trải chi phí để duy trì hoạt động và trả một phần lãi vay cùng một phần nợ gốc, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản nợ gốc vay ngân hàng và một số cổ đông đã quá hạn là 11,78 tỷ đồng (trong đó, ngân hàng 7,52 tỷ đồng, Bến thành TSC là 1,774 tỷ đồng (cuối năm trước là 2,959 tỷ đồng), nợ lãi vay Ngân hàng là 5,9 tỷ đồng. Ngân hàng đã khởi kiện Thịnh Vượng do toàn bộ khoản nợ ngân hàng đã quá hạn từ tháng

6 năm 2023, Tòa án đang thụ lý. Giao dịch chủ yếu trong năm của Công ty với công ty Thịnh Vượng là phải thu lãi hỗ trợ vốn dài hạn.

Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành thành lập tháng 10 năm 2019, đến 31/12/2023 Công ty đã đầu tư góp vốn là 3.400 triệu đồng chiếm tỉ lệ sở hữu là 4,9% theo vốn góp thực tế đến thời điểm ngày 31/12/2025. Hiện nay, Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành vẫn đang trong quá trình đầu tư xây dựng chưa đi vào hoạt động kinh doanh, lợi nhuận sau thuế năm 2025 lỗ 3,49 tỷ đồng (năm trước lỗ 3,28 tỷ đồng).

Công ty CP Bến Thành - Mũi Né: tại ngày 31/12/2025, Bến Thành TSC đang sở hữu 1.490.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty CP Bến Thành - Mũi Né. Trong năm 2025, công ty này có lợi nhuận sau thuế là 4,06 tỷ đồng (năm trước 2,88 tỷ đồng). Trong năm không phát sinh giao dịch liên quan với Bến Thành TSC.

Công ty CP Du lịch Bến Thành - Non Nước: Tại ngày 31/12/2025, Bến Thành TSC đang sở hữu 3.882.750 cổ phiếu phổ thông của Công ty CP Du lịch Bến Thành - Non Nước. Năm 2025, doanh thu thuần của Bến Thành - Non Nước tăng đáng kể so với năm trước và đạt 68,43 tỷ đồng (năm trước 58,16 tỷ đồng) tuy nhiên Bến Thành Non Nước vẫn lỗ 5,27 tỷ đồng (năm trước lỗ 16,37 tỷ đồng), tình hình hoạt động của Bến Thành - Non Nước vẫn đang rất khó khăn do lượng khách ít và khó khăn về dòng tiền. Giao dịch chủ yếu của công ty với công ty Bến Thành - Non Nước là phải thu lãi hỗ trợ vốn dài hạn, khoản hỗ trợ vốn này đã đến hạn từ ngày 31 tháng 12 năm 2023, trong năm Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi theo đúng quy định. Đến thời điểm báo cáo này Công ty đã thoái toàn bộ vốn đầu tư tại Bến Thành - Non Nước và thu được khoản hỗ trợ vốn quá hạn.

2.5. Kết luận

Ban Kiểm soát đã tiến hành thẩm tra BCTC riêng và BCTC hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty. Trên cơ sở số liệu, Ban kiểm soát có các đánh giá như sau:

Năm 2025, với sự giám sát và định hướng của HĐQT, Ban Điều hành đã hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu về lợi nhuận theo kế hoạch đã được ĐHCĐ năm 2025 đề ra trong điều kiện kinh tế trong nước còn nhiều khó khăn và có nhiều thay đổi liên quan đến chính sách quản lý thuế đối với mảng thương mại bán lẻ. Ban Điều hành đã linh hoạt điều tiết các hoạt động kinh doanh, tái cấu trúc hoạt động của Trung tâm Tân Định - Thái Bình, tiết giảm nhân sự và nâng cao sử dụng hiệu quả lao động, thực hiện tiết giảm và tối ưu hóa chi phí tối đa cũng như thực hiện cơ cấu lại trụ sở công ty nhằm tăng cao khai thác diện tích cho thuê.

Công ty đã có kết quả kinh doanh năm 2025 ấn tượng tăng trưởng mạnh so với năm trước và đạt vượt xa mức kế hoạch đặt ra, tình hình tài chính Công ty tại ngày 31/12/2025 là an toàn, lành mạnh và đảm bảo khả năng thanh khoản cao. Các chỉ số lợi nhuận sau thuế trên tài sản và trên vốn chủ sở hữu đều tăng mạnh so với năm trước và các chỉ tiêu đánh giá khả năng sinh lời đều đạt kết quả tốt.

Bên cạnh những thành quả đạt được, Ban Kiểm soát cũng có một số kiến nghị cho hoạt động năm 2026 như sau:

- Theo dõi, rà soát về mặt pháp lý về mục đích sử dụng đất tại các mặt bằng đang cho thuê hoặc có kế hoạch sử dụng làm dự án trong tương lai nhằm củng cố chặt chẽ tính pháp lý đảm bảo sự an toàn và hiệu quả kinh doanh.

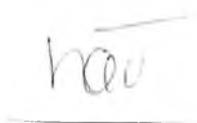
- Tiếp tục chú ý đôn đốc và có biện pháp thu nợ đối với khoản phải thu khách hàng ngắn hạn, các khoản hỗ trợ vốn đã quá hạn.
- Tìm kiếm cơ hội kinh doanh lấp đầy các quầy trống tại điểm cho thuê kinh doanh vàng và Trung tâm Dân Sinh.
- Tiếp tục nghiên cứu giải pháp tháo gỡ các thủ tục pháp lý dự án tại 152-154 Võ Văn Kiệt, Phường Bến Thanh, TP. HCM.
- Tiếp tục bám sát việc triển khai thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan dự án Khách sạn 220 – 226 Lê Thánh Tôn.
- Tiếp tục tìm đối tác để chuyển nhượng phần vốn của Công ty tại Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành và Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng.
- Tổ chức kiểm tra định kỳ và có biện pháp triệt để nhằm đảm bảo hệ thống PCCC hoạt động hiệu quả và có pháp lý phù hợp.
- Chú trọng công tác quản trị rủi ro, thực hiện kiểm soát kế hoạch chi phí, quản trị dòng tiền, kiểm soát công nợ và hàng tồn kho trong toàn Công ty.

Kính chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

Nơi nhận:

- Quý Cổ đông;
- Hội đồng quản trị;
- Ban Tổng Giám đốc;
- Lưu.

TM. BAN KIỂM SOÁT
Trưởng ban



Hoàng Thanh Hải

Số: 02/TTr – HĐQT

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 03 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc phân phối lợi nhuận năm 2025

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY

- Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-2025 ngày 11/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025;
- Căn cứ Tờ trình số 08/TTr-CT của Tổng Giám đốc ngày 09/03/2026 về việc phân phối lợi nhuận năm 2025;
- Căn cứ kết quả hoạt động kinh doanh thực hiện năm 2025 của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành,

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 của CTCP Thương mại - Dịch vụ Bến Thành như sau:

1	Lợi nhuận trước thuế TNDN hợp nhất năm 2025	:	83.687.298.755	đồng
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp hợp nhất	:	16.895.574.595	đồng
	2.1 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	:	16.937.167.609	đồng
	2.2 Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	:	-41.593.014	đồng
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất (Mục 1 trừ Mục 2)	:	66.791.724.160	đồng
	3.1 Lợi nhuận của cổ đông không kiểm soát	:	140.536.128	đồng
	3.2 Lợi nhuận sau thuế hợp nhất của Công ty mẹ	:	66.651.188.032	đồng
	3.2.1 Lợi nhuận để lại các Công ty con, LDLK	:	1.555.204.398	đồng
	3.2.2 Lợi nhuận sau thuế tại Công ty mẹ	:	65.095.983.634	đồng
4	Tổng LNST còn lại tại Công ty mẹ chi cổ tức	:	104.400.807.441	đồng
	4.1 Lợi nhuận còn lại sau khi trích lập các khoản năm 2025	:	65.095.983.634	đồng
	4.2 Lợi nhuận chưa phân phối đến cuối năm 2024	:	39.304.823.807	đồng
5	Cổ tức chia cho cổ đông (Tỷ lệ 30%)	:	40.500.000.000	đồng
	5.1 Dự kiến chi cổ tức năm 2025 (30%/VĐL 135 tỷ)	:	40.500.000.000	đồng
6	Tổng số cổ phiếu đã niêm yết tính đến 31/12/2025	:	13.500.000	cổ phiếu
	6.1 Số cổ phiếu đang lưu hành	:	13.500.000	cổ phiếu
7	Lợi nhuận còn lại tại Công ty mẹ chưa phân phối (Mục 4 trừ Mục 5)	:	63.900.807.441	đồng



Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT**



VŨ ĐÌNH QUÂN



Số: 03 /TTr – HĐQT

Tp Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 03 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Trích lập Quỹ hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2026

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY

Để đảm bảo hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận phương án trích lập Quỹ hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2026 như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Nội dung	Số tiền (triệu đồng)	Thuyết minh
1	Thù lao Hội đồng quản trị	372	1. Số lượng thành viên HĐQT: 5 người. 2. Mức chi thù lao: - Chủ tịch HĐQT: 7 triệu đồng/tháng - Thành viên HĐQT: 6 triệu đồng/tháng
2	Thù lao Ban kiểm soát	132	1. Số lượng thành viên BKS: 3 người. 2. Mức chi thù lao: - Trưởng BKS: 5 triệu đồng/tháng - Thành viên BKS: 3 triệu đồng/tháng
3	Thù lao thư ký công ty	24	1. Số lượng thư ký: 1 người. 2. Mức chi thù lao: 2 triệu đồng/tháng
TỔNG CỘNG		528	

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu.



VŨ ĐÌNH QUÂN



CÔNG TY CP TM – DV BẾN THÀNH
(BEN THANH TSC)
BAN KIỂM SOÁT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 01/2026/ TTr – BKS

Tp Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 03 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Đề xuất danh sách các đơn vị kiểm toán độc lập để lựa chọn đơn vị thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CTCP TM - DV BẾN THÀNH

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành,

Sau khi xem xét năng lực của các công ty kiểm toán độc lập để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026, Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 như sau:

1. Về tiêu thức lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập:

Ban kiểm soát đề xuất với Đại hội đồng cổ đông các tiêu thức lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập như sau:

- Là đơn vị kiểm toán độc lập có uy tín, được Ủy ban chứng khoán Nhà nước và Bộ Tài chính chấp thuận kiểm toán cho các Công ty đại chúng và tổ chức niêm yết năm 2026.
- Là đơn vị có nhiều kinh nghiệm kiểm toán Báo cáo tài chính trong lĩnh vực kinh doanh của Công ty.
- Có mức phí kiểm toán hợp lý, phù hợp với nội dung, phạm vi và tiến độ kiểm toán do CTCP Thương mại - Dịch vụ Bến Thành yêu cầu.

2. Về đề xuất các đơn vị kiểm toán độc lập:

Với tiêu thức lựa chọn nêu trên, Ban kiểm soát kính đề xuất 03 (ba) đơn vị kiểm toán để đưa vào danh sách lựa chọn việc cung cấp dịch vụ kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2026 của CTCP Thương mại - Dịch vụ Bến Thành, như sau:

2.1. Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học MOORE AISC.

- Địa chỉ: 389A Điện Biên Phủ, Phường Bàn Cờ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Website: <https://www.aisc.com.vn>

2.2. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt

- Địa chỉ: Số 33 Phan Văn Khỏe, Phường Chợ Lớn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Website: <https://www.vietvalues.com>

2.3. Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam

- Địa chỉ: Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Website: <https://www.afcvietnam.vn>

3. Ý kiến của Ban Kiểm soát:

Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông:

- Thông qua danh sách 03 Công ty Kiểm toán độc lập nêu trên để lựa chọn đơn vị thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của CTCP Thương mại - Dịch vụ Bến Thành.

- Thông qua việc uỷ quyền cho Hội đồng quản trị Công ty quyết định lựa chọn một trong số các đơn vị kiểm toán nêu trên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của CTCP Thương mại - Dịch vụ Bến Thành và giao cho Tổng Giám đốc ký hợp đồng với đơn vị kiểm toán được chọn để cung cấp dịch vụ kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của CTCP Thương mại - Dịch vụ Bến Thành.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Nơi nhân:

- Như trên;
- HĐQT;
- Lưu.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



HOÀNG THANH HẢI

CÔNG TY CP TM – DV BẾN THÀNH
(BEN THANH TSC)
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 05 /TTr-HĐQT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 03 năm 2026

TỜ TRÌNH

Vv: Thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành (đã được kiểm toán).

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020;
- Căn cứ Luật doanh nghiệp sửa đổi, bổ sung năm 2025;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động CTCP TM – DV Bến Thành,

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét chấp thuận thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 (đã kiểm toán) và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 (đã kiểm toán) (đính kèm).

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH HĐQT



VŨ ĐÌNH QUÂN



MOORE AISC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

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



MỤC LỤC

---- oOo ----

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

QUẢN LÝ

2017
CÔNG
CỔ
NGH
S. NT
PHỐ

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

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

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh của Công ty

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

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

Tên viết tắt: BEN THANH TSC.

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

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

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

Bà	Hoàng Thanh Hải	Trưởng ban
Ông	Nguyễn Hoàng Anh	Thành viên
Bà	Lê Bản Bản	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

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

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

4. Kiểm toán độc lập

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

6. Xác nhận

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

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

Tp. HCM, ngày 04 tháng 03 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Việt Hòa

Tổng Giám đốc

Số: A0625212-R/MOORE AISC-DN2

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Tp. HCM, ngày 04 tháng 03 năm 2026

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



Phạm Văn Vinh

Tổng Giám đốc

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

Ngô Thị Hằng Thúy

Kiểm toán viên

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		172.398.899.720	132.969.621.852
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	32.075.460.663	68.697.906.842
1. Tiền	111		16.553.321.806	48.675.370.871
2. Các khoản tương đương tiền	112		15.522.138.857	20.022.535.971
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		113.700.000.000	36.000.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	113.700.000.000	36.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		7.846.463.093	8.843.163.496
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.962.499.084	1.533.715.035
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	967.856.000	364.062.316
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	10.936.900.000	13.140.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	2.681.350.912	1.854.886.145
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,5	(8.702.142.903)	(8.049.500.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	17.075.930.181	17.839.433.800
1. Hàng tồn kho	141		17.075.930.181	17.839.433.800
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.701.045.783	1.589.117.714
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12a	1.701.045.783	1.589.117.714
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		320.648.463.082	331.510.148.995
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 về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	110.000.000	110.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		230.478.705.576	237.117.946.786
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	122.187.362.088	128.826.603.298
- Nguyên giá	222		238.299.336.308	238.674.938.074
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(116.111.974.220)	(109.848.334.776)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	108.291.343.488	108.291.343.488
- Nguyên giá	228		108.761.305.988	108.761.305.988
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(469.962.500)	(469.962.500)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.9	1.170.771.819	901.131.819
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.170.771.819	901.131.819
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2b	84.719.308.448	88.218.183.439
1. Đầu tư vào công ty con	251		24.400.000.000	24.400.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		61.000.000.000	61.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		74.597.900.000	74.597.900.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(75.278.591.552)	(71.779.716.561)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		4.169.677.239	5.162.886.951
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12b	4.169.677.239	5.162.886.951
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		493.047.362.802	464.479.770.847

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		104.879.646.212	100.908.037.891
I. Nợ ngắn hạn	310		37.899.023.160	33.026.858.811
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	19.348.790.932	17.709.897.601
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	210.000.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	8.527.398.163	5.520.234.118
4. Phải trả người lao động	314		8.100.928.483	8.366.391.286
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	855.460.246	188.331.004
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	648.703.040	614.262.506
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		417.742.296	417.742.296
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		66.980.623.052	67.881.179.080
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	66.980.623.052	67.881.179.080
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		388.167.716.590	363.571.732.956
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	388.167.716.590	363.571.732.956
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		135.000.000.000	135.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		135.000.000.000	135.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		86.632.090.000	86.632.090.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		62.134.819.149	62.134.819.149
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		104.400.807.441	79.804.823.807
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		39.304.823.807	39.060.328.737
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		65.095.983.634	40.744.495.070
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		493.047.362.802	464.479.770.847

NGƯỜI LẬP BIỂU



Phạm Thị Kim Khoa

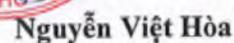
KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thanh Nhựt

Tp. HCM, ngày 04 tháng 03 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

NGƯỜI LẬP BIỂU



Phạm Thị Kim Khoa

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thanh Nhựt

Tp. HCM, ngày 04 tháng 03 năm 2026



TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Việt Hòa

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		80.037.570.525	51.171.336.982
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10,11	6.626.528.352	6.545.872.488
- Các khoản dự phòng	03	VI.6,7	4.151.517.894	10.478.127.327
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.5	(2.840.249)	(5.052.187)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(13.347.171.644)	(6.639.311.738)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		77.465.604.878	61.550.972.872
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(1.188.327.509)	446.921.334
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		763.503.619	(9.091.117.437)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		620.390.683	(3.985.560.175)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		881.281.643	(3.033.263.698)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(11.625.414.612)	(10.427.427.300)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		66.917.038.702	35.460.525.596
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(463.088.653)	(684.300.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		268.181.819	23.181.818
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(218.650.000.000)	(70.100.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		143.153.100.000	101.463.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		12.614.436.345	7.869.639.934
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(63.077.370.489)	38.571.521.752

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(40.464.954.641)	(45.182.245.399)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(40.464.954.641)	(45.182.245.399)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(36.625.286.428)	28.849.801.949
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		68.697.906.842	39.843.052.706
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		2.840.249	5.052.187
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	32.075.460.663	68.697.906.842

Tp. HCM, ngày 04 tháng 03 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU



Phạm Thị Kim Khoa

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thanh Nhựt



Nguyễn Việt Hòa

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thông tin về công ty

Thành lập

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

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

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

Tên viết tắt: BEN THANH TSC.

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Không có.

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

7. Cấu trúc doanh nghiệp

7.1. Danh sách các công ty con

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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%

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư 200/2014/TT-BTC cũng như thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

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

2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ kế toán

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán: Công ty ước tính phần giá trị bị tổn thất và trích lập dự phòng theo quy định hiện hành.

- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

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

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

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Mua tài sản cố định vô hình riêng biệt

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

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

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm

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

7.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ trên 12 tháng đến 36 tháng.

10. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

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

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

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

Thặng dư vốn cổ phần: Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và 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 cổ phần.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

Công ty đã được quyết toán thuế đến năm 2019.

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

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và chi phí phải trả.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Bên liên quan

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	2.681.350.912	-	1.854.886.145	-
- Phải thu lãi hỗ trợ vốn các bên liên quan (Xem thuyết minh IX.3b.2)	783.825.429	-	867.755.916	-
- Lãi dự thu từ các khoản tiền gửi có kỳ hạn	1.320.135.888	-	565.490.410	-
- Các khoản chi hộ	334.194.316	-	267.819.234	-
- Phải thu khác	75.195.279	-	58.820.585	-
- Tạm ứng	160.000.000	-	87.000.000	-
- Ký cược, ký quỹ	8.000.000	-	8.000.000	-
b. Dài hạn	110.000.000	-	110.000.000	-
- Ký cược, ký quỹ khác	110.000.000	-	110.000.000	-
Cộng	2.791.350.912	-	1.964.886.145	-

7. Nợ xấu (xem trang 42).

8. Hàng tồn kho	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hoá	17.075.930.181	-	17.839.433.800	-
Cộng	17.075.930.181	-	17.839.433.800	-

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	108.291.343.488	469.962.500	108.761.305.988
Số dư cuối năm	108.291.343.488	469.962.500	108.761.305.988
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	469.962.500	469.962.500
Số dư cuối năm	-	469.962.500	469.962.500
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	108.291.343.488	-	108.291.343.488
Số dư cuối năm	108.291.343.488	-	108.291.343.488

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

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

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

* Giá trị quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng đất lâu dài tại các địa điểm tọa lạc tại phường Bến Thành, phường Cầu Ông Lãnh (Quận 1 trước khi sáp nhập) và phường Bình Thạnh (Quận Bình Thạnh trước khi sáp nhập).

* Các thay đổi khác về tài sản cố định vô hình: không có.

12. Chi phí trả trước

a. Chi phí trả trước ngắn hạn

Công cụ, dụng cụ xuất dùng

Chi phí sửa chữa TSCĐ

Chi phí thuê nhà

Các khoản khác

b. Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ dụng cụ xuất dùng

Chi phí sửa chữa TSCĐ

Các khoản khác

Cộng

	31/12/2025	01/01/2025
	1.701.045.783	1.589.117.714
	57.747.757	56.127.733
	370.506.340	392.474.425
	968.421.055	968.421.051
	304.370.631	172.094.505
	4.169.677.239	5.162.886.951
	415.773.655	122.287.282
	3.307.315.545	4.628.733.102
	446.588.039	411.866.567
	5.870.723.022	6.752.004.665

13. Phải trả người bán ngắn hạn

Nhà cung cấp trong nước

- Hộ Kinh Doanh Nhân Tâm Fashion

- Hộ Kinh Doanh Shop Quần áo Song Huy

- Các nhà cung cấp trong nước khác

Cộng

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	19.348.790.932	19.348.790.932	17.709.897.601	17.709.897.601
	1.946.572.376	1.946.572.376	1.851.946.250	1.851.946.250
	2.302.390.857	2.302.390.857	1.162.366.000	1.162.366.000
	15.099.827.699	15.099.827.699	14.695.585.351	14.695.585.351
	19.348.790.932	19.348.790.932	17.709.897.601	17.709.897.601

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

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

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

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

Mức thuế suất10%
10%

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Tiền thuê đất

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2025	01/01/2025
Vốn góp của Doanh nghiệp Nhà nước	41,39%	55.881.570.000	55.881.570.000
Vốn góp của các nhà đầu tư khác	58,61%	79.118.430.000	79.118.430.000
Cộng	100%	135.000.000.000	135.000.000.000

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

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

d. Cổ tức

Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc năm tài chính

Cổ tức đã công bố trên cơ phiếu thường

	Năm 2025	Năm 2024
	Chưa công bố	30% (*)

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. **Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

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

f. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2025	01/01/2025
Quỹ đầu tư phát triển	62.134.819.149	62.134.819.149
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	31/12/2025		01/01/2025	
	Nguyên tệ	Giá trị (VND)	Nguyên tệ	Giá trị (VND)
USD	\$ 4.088,65	106.089.130	\$ 4.101,85	103.588.045
Cộng	\$ 4.088,65	106.089.130	\$ 4.101,85	103.588.045

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

VII. MỤC TIÊU VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản
Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

1. Rủi ro thị trường

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)

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

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

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

1.1 Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

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

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

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

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

1.2 Rủi ro ngoại tệ

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

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

Độ nhạy đối với ngoại tệ

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Phải thu về cho vay

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

Tiền gửi ngân hàng

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

3. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Phải trả người bán	19.348.790.932	-	-	19.348.790.932
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.863.028.528	35.053.701.612	28.063.892.912	66.980.623.052
Chi phí phải trả	328.060.246	-	-	328.060.246
Cộng	23.539.879.706	35.053.701.612	28.063.892.912	86.657.474.230
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Phải trả người bán	17.709.897.601	-	-	17.709.897.601
Các khoản phải trả, phải nộp khác	196.496.000	40.454.257.640	27.426.921.440	68.077.675.080
Chi phí phải trả	188.331.004	-	-	188.331.004
Cộng	18.094.724.605	40.454.257.640	27.426.921.440	85.975.903.685

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

Tài sản đảm bảo

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Xem bảng trình bày trang 45.

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

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

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

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

Giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn khác chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

3b.2. Công nợ các bên liên quan khác

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận**4.1 Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh****a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho năm 2025**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Bản chất của sự thay đổi chính sách kế toán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

Tp. HCM, ngày 04 tháng 03 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU



Phạm Thị Kim Khoa

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thanh Nhựt

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Việt Hòa

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính**a. Đầu tư tài chính ngắn hạn****Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

- Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng đến 12 tháng (*)

Cộng

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi số	Giá gốc	Giá trị ghi số
	113.700.000.000	113.700.000.000	36.000.000.000	36.000.000.000
Cộng	113.700.000.000	113.700.000.000	36.000.000.000	36.000.000.000

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

b. Đầu tư tài chính dài hạn**Đầu tư vào công ty con**

- Công ty TNHH Bến Thành Sun 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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	% vốn chủ sở hữu/% quyền biểu quyết	Dự phòng	% vốn chủ sở hữu/% quyền biểu quyết
	24.400.000.000	100%	-	24.400.000.000
- Công ty TNHH Bến Thành Sun Nỳ	24.400.000.000	100%	-	24.400.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	61.000.000.000	46,2%	(43.326.125.668)	61.000.000.000
- Công ty CP Đầu tư Thịnh Vương	61.000.000.000	46,2%	(43.326.125.668)	61.000.000.000
Đầu tư vào đơn vị khác	74.597.900.000	17,3%	(31.952.465.884)	74.597.900.000
- Công ty CP Du lịch Bến Thành - Non Nước	51.627.500.000	17,3%	(25.800.061.257)	51.627.500.000
- Công ty CP Bến Thành - Mũi Né	19.570.400.000	10,5%	(5.100.223.564)	19.570.400.000
- Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành	3.400.000.000	4,4%	(1.052.181.063)	3.400.000.000
Cộng	159.997.900.000		(75.278.591.552)	159.997.900.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Thuyết minh cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn

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

- + Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny: Thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4102027460 ngày 13/01/2005 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM. Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty CP TM - DV Bến Thành đang là chủ sở hữu công ty này. Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ thực hiện trong năm 2025 là 60,63 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế là 7,80 tỷ đồng, tăng so với năm trước. Trong năm 2025, công ty này có doanh thu hoạt động kinh doanh bình thường và có lãi. Giao dịch chủ yếu trong năm của Công ty với Công ty Bến Thành Sun Ny là doanh thu cho thuê tài sản gắn liền với đất và nhận lợi nhuận được chia.
- + Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng: Thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500813640 ngày 23/08/2007 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty sở hữu 6.100.000 cổ phiếu phổ thông công ty này, chiếm tỷ lệ quyền sở hữu và quyền biểu quyết là 46,2%. Trong năm 2025, công ty này có doanh thu hoạt động kinh doanh và lỗ lũy kế dẫn đến suy giảm giá trị đầu tư vào công ty này. Giao dịch chủ yếu trong năm của Công ty với công ty này là thu hồi một phần gốc và phát sinh phải thu lãi khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn.
- + Công ty CP Du lịch Bến Thành - Non Nước: Thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400403042 ngày 10/09/2007 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Đà Nẵng. Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty sở hữu 3.882.750 cổ phiếu phổ thông công ty này, chiếm tỷ lệ quyền sở hữu và quyền biểu quyết là 17,3%. Trong năm 2025, công ty này có doanh thu hoạt động kinh doanh và lỗ lũy kế dẫn đến suy giảm giá trị đầu tư vào công ty này. Giao dịch chủ yếu trong năm của Công ty với công ty này là thu hồi một phần gốc và phát sinh phải thu lãi khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn. Đến thời điểm lập báo cáo, Công ty đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng toàn bộ cổ phần Công ty sở hữu tại Bến Thành - Non Nước, kết quả giao dịch chuyển nhượng có lãi và được ghi nhận trong báo cáo tài chính Quý 1/2026.
- + Công ty CP Bến Thành - Mũi Né: Thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3400383497 ngày 21/04/2008 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận. Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty sở hữu 1.490.000 cổ phiếu phổ thông công ty này, chiếm tỷ lệ quyền sở hữu và quyền biểu quyết là 10,5%. Trong năm 2025, công ty này có doanh thu hoạt động kinh doanh bình thường và có lãi, tuy nhiên vẫn còn lỗ lũy kế dẫn đến suy giảm giá trị đầu tư vào công ty này. Trong năm không phát sinh giao dịch liên quan.
- + Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành: Thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315958861 ngày 14/10/2019 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM. Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty sở hữu 340.000 cổ phiếu phổ thông công ty này, chiếm tỷ lệ quyền sở hữu và quyền biểu quyết là 4,4%. Trong năm 2025, công ty này vẫn đang trong quá trình đầu tư xây dựng, khoản lỗ lũy kế dẫn đến suy giảm giá trị đầu tư vào công ty này. Trong năm không phát sinh giao dịch liên quan.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu	31/12/2025		01/01/2025		Thời gian quá hạn
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
Các bên liên quan					
Phải thu về cho vay	10.936.900.000	2.748.870.000	13.140.000.000	5.090.500.000	
Công ty CP Đầu tư Thịnh Vương	1.774.000.000	-	2.959.000.000	-	Trên 3 năm
Công ty CP Du lịch Bến Thành - Non Nước	9.162.900.000	2.748.870.000	10.181.000.000	5.090.500.000	2 năm
Các tổ chức và cá nhân khác					
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	1.028.225.806	514.112.903	1.028.225.806	1.028.225.806	
Công ty TNHH MTV XNK SX Nhật Minh	1.028.225.806	514.112.903	1.028.225.806	1.028.225.806	
Tổng cộng	11.965.125.806	3.262.982.903	14.168.225.806	6.118.725.806	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.10. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	208.736.702.727	25.605.389.386	2.973.540.078	1.359.305.883	238.674.938.074
Mua trong năm	-	82.181.818	-	111.266.835	193.448.653
Thanh lý, nhượng bán	-	(36.341.160)	(532.709.259)	-	(569.050.419)
Số dư cuối năm	208.736.702.727	25.651.230.044	2.440.830.819	1.470.572.718	238.299.336.308
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	81.624.325.859	24.860.997.306	2.373.257.388	989.754.223	109.848.334.776
Khấu hao trong năm	6.064.125.180	130.334.245	287.015.110	145.053.817	6.626.528.352
Thanh lý, nhượng bán	-	(36.341.160)	(326.547.748)	-	(362.888.908)
Số dư cuối năm	87.688.451.039	24.954.990.391	2.333.724.750	1.134.808.040	116.111.974.220
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	127.112.376.868	744.392.080	600.282.690	369.551.660	128.826.603.298
Số dư cuối năm	121.048.251.688	696.239.653	107.106.069	335.764.678	122.187.362.088

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

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

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

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

* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không có.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.17 .Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

	Giá trị ghi sổ			Dự phòng	Giá trị hợp lý		
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2024		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2024
Tài sản tài chính							
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	113.700.000.000	-	36.000.000.000	-	113.700.000.000	-	36.000.000.000
- Phải thu khách hàng	1.962.499.084	(514.112.903)	1.533.715.035	-	1.448.386.181	-	1.533.715.035
- Phải thu về cho vay	10.936.900.000	(8.188.030.000)	13.140.000.000	(8.049.500.000)	2.748.870.000	(8.049.500.000)	5.090.500.000
- Phải thu khác	2.221.961.317	-	1.610.066.911	-	2.221.961.317	-	1.610.066.911
- Tiền và các khoản tương đương tiền	32.075.460.663	-	68.697.906.842	-	32.075.460.663	-	68.697.906.842
TỔNG CỘNG	160.896.821.064	(8.702.142.903)	120.981.688.788	(8.049.500.000)	152.194.678.161	112.932.188.788	112.932.188.788
Nợ phải trả tài chính							
- Phải trả người bán	19.348.790.932	-	17.709.897.601	-	19.348.790.932	-	17.709.897.601
- Phải trả khác	66.980.623.052	-	68.077.675.080	-	66.980.623.052	-	68.077.675.080
- Chi phí phải trả	328.060.246	-	188.331.004	-	328.060.246	-	188.331.004
TỔNG CỘNG	86.657.474.230	-	85.975.903.685	-	86.657.474.230	-	85.975.903.685





MOORE AISC

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

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

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

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

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

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



MỤC LỤC

----- oOo -----

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

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

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh

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

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

Tên viết tắt: BEN THANH TSC.

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

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

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

	Tỷ lệ quyền sở hữu và biểu quyết của Công ty Cổ phần TM - DV Bến Thành
Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny	100%
Công ty TNHH Bến Thành - Hiếu Uyên	75%

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

Bà	Hoàng Thanh Hải	Trưởng ban
Ông	Nguyễn Hoàng Anh	Thành viên
Bà	Lê Bản Bản	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

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

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

4. Kiểm toán độc lập

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

6. Xác nhận

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

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

Tp. HCM, ngày 04 tháng 03 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Việt Hòa

Tổng Giám đốc

Số: A0625212-HN/MOORE AISC-DN2

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Tp. HCM, ngày 04 tháng 03 năm 2026

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



Phạm Văn Vinh

Tổng Giám đốc

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



Ngô Thị Hằng Thúy

Kiểm toán viên

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

51
CƠ
T
CÁ
TIN
H
T

M.S.D.N
TH
THÀNH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		204.941.667.149	171.543.931.538
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	35.073.176.979	73.533.142.843
1. Tiền	111		17.751.038.122	53.510.606.872
2. Các khoản tương đương tiền	112		17.322.138.857	20.022.535.971
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		141.500.000.000	37.100.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	141.500.000.000	37.100.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		7.993.820.523	8.870.010.260
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.962.499.084	1.533.715.035
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	967.856.000	364.062.316
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	10.936.900.000	13.140.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	2.828.708.342	1.881.732.909
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,5	(8.702.142.903)	(8.049.500.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	17.075.930.181	48.762.233.800
1. Hàng tồn kho	141		17.075.930.181	48.762.233.800
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.298.739.466	3.278.544.635
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12a	1.714.333.835	1.599.057.050
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.584.405.631	1.679.487.585
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		322.025.468.023	334.032.659.128
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		115.000.000	115.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	115.000.000	115.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		239.949.174.643	247.252.910.645
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	131.657.831.155	138.961.567.157
- Nguyên giá	222		253.020.394.549	253.395.996.315
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(121.362.563.394)	(114.434.429.158)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	108.291.343.488	108.291.343.488
- Nguyên giá	228		108.761.305.988	108.761.305.988
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(469.962.500)	(469.962.500)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.9	1.170.771.819	901.131.819
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.170.771.819	901.131.819
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		60.781.429.661	64.280.304.652
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b1	18.135.995.545	20.995.113.083
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b2	74.597.900.000	74.597.900.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b2	(31.952.465.884)	(31.312.708.431)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		20.009.091.900	21.483.312.012
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12b	20.009.091.900	21.483.312.012
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		526.967.135.172	505.576.590.666

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		111.079.125.101	115.980.304.755
I. Nợ ngắn hạn	310		40.180.643.266	43.397.432.785
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	19.348.790.932	17.709.897.601
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	-	8.111.620.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	9.425.879.543	7.033.843.078
4. Phải trả người lao động	314		8.100.928.483	8.366.391.286
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16a	1.695.488.866	1.055.565.912
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	90.000.000	85.000.000
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a	1.098.953.040	614.512.506
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		420.602.402	420.602.402
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		70.898.481.835	72.582.871.970
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.16b	7.493.298.335	8.313.011.956
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b	63.405.183.500	64.228.267.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.19	-	41.593.014
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		415.888.010.071	389.596.285.911
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	415.888.010.071	389.596.285.911
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		135.000.000.000	135.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		135.000.000.000	135.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		86.632.090.000	86.632.090.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		62.134.819.149	62.134.819.149
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		127.049.886.485	100.898.698.453
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		60.398.698.453	54.039.584.253
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		66.651.188.032	46.859.114.200
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		5.071.214.437	4.930.678.309
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		526.967.135.172	505.576.590.666

Tp. HCM, ngày 04 tháng 03 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU



Phạm Thị Kim Khoa

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thanh Nhựt



Nguyễn Việt Hòa

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Tp. HCM, ngày 04 tháng 03 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU



Phạm Thị Kim Khoa

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thanh Nhựt

TỔNG GIÁM ĐỐC




BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		83.687.298.755	59.249.011.896
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10,11	7.291.023.144	7.210.367.280
- Các khoản dự phòng	03	VI.6,7	1.292.400.356	7.391.800.332
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.5	(2.840.249)	(5.052.187)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(4.630.819.417)	(2.107.991.554)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		87.637.062.589	71.738.135.767
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(1.213.756.221)	1.046.976.456
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		31.686.303.619	(12.190.867.437)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(7.619.575.577)	(4.238.660.952)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		1.358.943.327	(2.792.324.343)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(14.212.224.031)	(12.427.427.300)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		97.636.753.706	41.135.832.191
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(463.088.653)	(684.300.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		268.181.819	23.181.818
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(248.250.000.000)	(72.250.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		146.053.100.000	103.163.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.757.201.656	6.424.646.745
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(95.634.605.178)	36.676.528.563

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(40.464.954.641)	(45.182.245.399)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(40.464.954.641)	(45.182.245.399)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(38.462.806.113)	32.630.115.355
(50 = 20+ 30 + 40)				
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		73.533.142.843	40.897.975.301
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		2.840.249	5.052.187
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	35.073.176.979	73.533.142.843
(70 = 50+60+61)				

Tp. HCM, ngày 04 tháng 03 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU



Phạm Thị Kim Khoa

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thanh Nhựt



Nguyễn Việt Hòa

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

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

Tên viết tắt: BEN THANH TSC

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh:

Thương mại và dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Không có.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Cấu trúc Tập đoàn**7.1. Tổng số các Công ty con:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ kế toán

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

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

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

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

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

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

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

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

7.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

Mua tài sản cố định vô hình riêng biệt

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

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

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm

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

7.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

19. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tài sản tài chính (tiếp theo)

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

21. Các bên liên quan

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

(ii) Các công ty liên kết;

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

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

(v) Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trường hợp (iii) hoặc trường hợp (iv) nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới Tập đoàn. Trường hợp này bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của doanh nghiệp báo cáo và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Tập đoàn.

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	31/12/2025	01/01/2025
1. Tiền và các khoản tương đương tiền		
Tiền	17.751.038.122	53.510.606.872
Tiền mặt	446.115.000	591.670.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	17.203.456.979	52.918.936.872
+ Tiền Việt Nam đồng	17.097.367.849	52.815.348.827
+ Tiền ngoại tệ (*)	106.089.130	103.588.045
Tiền đang chuyển	101.466.143	-
Các khoản tương đương tiền	17.322.138.857	20.022.535.971
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (**)	17.322.138.857	20.022.535.971
Cộng	35.073.176.979	73.533.142.843

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

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

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

3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Khách hàng trong nước	1.962.499.084	(514.112.903)	1.533.715.035	-
- Công ty TNHH MTV XNK SX Nhật Minh	1.028.225.806	(514.112.903)	1.028.225.806	-
- Công ty TNHH Đầu tư Thăng Long Central	620.461.789	-	-	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển GIC Việt Nam	-	-	287.277.419	-
- Khách hàng khác	313.811.489	-	218.211.810	-
Cộng	1.962.499.084	(514.112.903)	1.533.715.035	-

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nhà cung cấp trong nước	967.856.000	-	364.062.316	-
- Công ty Luật TNHH Hoa Sen	150.000.000	-	150.000.000	-
- Công ty CP Tư vấn và Quản lý Dự án Xây dựng Quốc Tế ICP	126.600.000	-	126.600.000	-
- Công ty TNHH Quản lý dự án VTT	432.000.000	-	-	-
- Các nhà cung cấp trong nước khác	259.256.000	-	87.462.316	-
Cộng	967.856.000	-	364.062.316	-

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Hỗ trợ vốn cho các bên liên quan	10.936.900.000	(8.188.030.000)	13.140.000.000	(8.049.500.000)
- Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng (a)	1.774.000.000	(1.774.000.000)	2.959.000.000	(2.959.000.000)
- Công ty CP Du lịch Bến Thành - Non Nước (b)	9.162.900.000	(6.414.030.000)	10.181.000.000	(5.090.500.000)
Total	10.936.900.000	(8.188.030.000)	13.140.000.000	(8.049.500.000)

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

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

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

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

7. Nợ xấu (xem trang 42).

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

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

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

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

Trang 26

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

11. Tài sản cố định vô hình

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

* Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có.

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

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

* Giá trị quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng đất lâu dài tại các địa điểm tọa lạc tại phường Bến Thành, phường Cầu Ông Lãnh (Quận 1 trước khi sáp nhập) và phường Bình Thạnh (Quận Bình Thạnh trước khi sáp nhập).

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Chi phí trả trước (tiếp theo)

31/12/2025

01/01/2025

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

13. Phải trả người bán ngắn hạn

31/12/2025

01/01/2025

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

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

31/12/2025

01/01/2025

Khách hàng trong nước	-	8.111.620.000
Công ty TNHH TM DV DL Thảo An	-	7.901.620.000
Khách hàng khác	-	210.000.000
Cộng	-	8.111.620.000

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Phải nộp	Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm	
	01/01/2025	31/12/2025	01/01/2025	31/12/2025
Thuế giá trị gia tăng	1.010.431.657	19.311.162.926	18.937.679.904	1.383.914.679
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.247.239.173	16.937.167.609	14.212.224.031	7.972.182.751
Thuế thu nhập cá nhân	776.172.248	2.710.037.382	3.416.427.517	69.782.113
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	2.692.238.097	2.692.238.097	-
Các loại thuế và phí khác	-	13.000.000	13.000.000	-
Cộng	7.033.843.078	41.663.606.014	39.271.569.549	9.425.879.543

Thuế giá trị gia tăng

Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ.

Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Thuế suất thuế giá trị gia tăng dịch vụ cho thuê bất động sản

10%

- Thuế suất thuế giá trị gia tăng bán hàng hóa

10%

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước (tiếp theo)**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

Tiền thuê đất

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

Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

	31/12/2025	01/01/2025
16. Chi phí phải trả	1.695.488.866	1.055.565.912
a. Ngắn hạn		
Phí sử dụng hạ tầng và lãi trả chậm (*)	819.713.621	849.755.481
Trích trước chi phí tiền điện	207.484.752	74.716.840
Trích thưởng danh hiệu tập thể	527.400.000	-
Các khoản trích trước khác	140.890.493	131.093.591
b. Dài hạn	7.493.298.335	8.313.011.956
Phí sử dụng hạ tầng và lãi trả chậm (*)	7.493.298.335	8.313.011.956
Cộng	9.188.787.201	9.368.577.868

(*) Đây là khoản tiền phí sử dụng hạ tầng chưa trả và phí lãi trả chậm của hợp đồng số 22/SVI.HĐ.2018 thuê Lô C7-2, đường D7, khu Công Nghiệp Lê Minh Xuân 3, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh. Thời hạn thanh toán là 20 năm, lãi suất 7%/năm bắt đầu từ tháng 9 năm 2018.

	31/12/2025	01/01/2025
17. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước cho thuê mặt bằng	90.000.000	85.000.000
Cộng	90.000.000	85.000.000

	31/12/2025	01/01/2025
18. Phải trả khác		
a. Ngắn hạn	1.098.953.040	614.512.506
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	435.890.520	400.845.161
Các khoản phải trả, phải nộp khác	663.062.520	213.667.345
b. Dài hạn	63.405.183.500	64.228.267.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	63.405.183.500	64.228.267.000
Trong đó tiền cọc, ký quỹ cho thuê tài sản của các công ty:		
- Bên liên quan (Xem thuyết minh IX.3b.2)	2.490.000.000	2.490.000.000
- Công ty TNHH Thế Như	30.288.596.000	33.344.152.000
- Công ty CP Đầu tư - Quản lý Khách sạn Vision	4.500.000.000	4.500.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Thăng Long Central	4.500.000.000	4.500.000.000
- Các khách hàng khác	21.626.587.500	19.394.115.000
Cộng	64.504.136.540	64.842.779.506

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2025	01/01/2025	
19. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	41.593.014	
Cộng	-	41.593.014	
20. Vốn chủ sở hữu			
a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 44).			
b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu			
	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2025	01/01/2025
- Vốn góp của Doanh nghiệp Nhà nước	41,39%	55.881.570.000	55.881.570.000
- Vốn góp của các nhà đầu tư khác	58,61%	79.118.430.000	79.118.430.000
Cộng	100%	135.000.000.000	135.000.000.000
c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức	Năm 2025	Năm 2024	
Vốn góp của chủ sở hữu	135.000.000.000	135.000.000.000	
<i>Vốn góp đầu năm</i>	135.000.000.000	135.000.000.000	
<i>Vốn góp cuối năm</i>	135.000.000.000	135.000.000.000	
d. Cổ tức	Năm 2025	Năm 2024	
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán			
<i>Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường</i>	<i>Chưa công bố</i>	<i>30% (*)</i>	
e. Cổ phiếu	31/12/2025	01/01/2025	
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	13.500.000	13.500.000	
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	13.500.000	13.500.000	
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	13.500.000	13.500.000	
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.500.000	13.500.000	
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	13.500.000	13.500.000	
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>	
f. Các quỹ của doanh nghiệp	31/12/2025	01/01/2025	
Quỹ đầu tư phát triển	62.134.819.149	62.134.819.149	
Cộng	62.134.819.149	62.134.819.149	

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại	31/12/2025		01/01/2025	
	Nguyên tệ	Giá trị (VND)	Nguyên tệ	Giá trị (VND)
USD	\$ 4.088,65	106.089.130	\$ 4.101,85	103.588.045
Cộng	\$ 4.088,65	106.089.130	\$ 4.101,85	103.588.045

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

	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán hàng hóa	159.706.484.374	174.194.257.450
Doanh thu cung cấp dịch vụ	109.037.419.957	102.323.462.178
Cộng	268.743.904.331	276.517.719.628
2. Các khoản giảm trừ doanh thu		
Giảm trừ doanh thu bán hàng hóa	37.712.964	-
Cộng	37.712.964	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần bán hàng hóa	159.668.771.410	174.194.257.450
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	109.037.419.957	102.323.462.178
Cộng	268.706.191.367	276.517.719.628
4. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn của hàng hóa đã bán	116.638.494.488	132.521.805.634
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	12.236.478.781	12.409.018.231
Cộng	128.874.973.269	144.930.823.865
5. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.427.916.647	5.254.780.262
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	2.484	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	2.840.249	5.052.187
Doanh thu hoạt động tài chính khác	22.629	-
Cộng	7.430.782.009	5.259.832.449
6. Chi phí tài chính		
Dự phòng tổn thất đầu tư	639.757.453	2.624.300.332
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	3.746	-
Chi phí tài chính khác	278.560.878	223.424.850
Cộng	918.322.077	2.847.725.182

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2025	Năm 2024
7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	34.605.206.418	37.986.031.522
Chi phí vật liệu, bao bì	139.771.100	141.756.000
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	116.930.945	360.221.815
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.009.259.798	1.068.160.621
Chi phí bằng tiền khác	1.599.513.041	884.231.611
Cộng	41.470.681.302	40.440.401.569
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	7.537.317.780	8.235.266.681
Chi phí vật liệu, bao bì	45.752.900	73.968.950
Chi phí đồ dùng văn phòng	260.644.951	442.537.692
Chi phí khấu hao TSCĐ	590.029.197	505.562.161
Thuế, phí, lệ phí	27.365.766	3.565.828.354
Dự phòng phải thu khó đòi	652.642.903	4.767.500.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.000.915.760	6.465.171.668
Chi phí bằng tiền khác	4.588.763.400	7.134.575.775
Cộng	18.703.432.657	31.190.411.281
8. Thu nhập khác	Năm 2025	Năm 2024
Thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ	73.383.945	-
Tiền phạt thu được	288.520.563	101.820.773
Các khoản khác	28.042.082	225.311.217
Cộng	389.946.590	327.131.990
9. Chi phí khác	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nhượng bán, thanh lý TSCĐ	-	60.461.713
Các khoản bị phạt, nộp Ngân sách bổ sung	13.094.367	105.393.382
Các khoản khác	1	194.128.184
Cộng	13.094.368	359.983.279
10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nhân công	42.142.524.198	46.221.298.203
Chi phí khấu hao TSCĐ	7.291.023.144	7.210.367.280
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.352.829.486	10.324.928.097
Chi phí khác bằng tiền	8.971.573.009	15.515.737.501
Cộng	71.757.949.837	79.272.331.081

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

VII. MỤC TIÊU VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

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

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

1. Rủi ro thị trường

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

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

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

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

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

Trang 33

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1.1 Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

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

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

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

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

1.2 Rủi ro ngoại tệ

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

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

Độ nhạy đối với ngoại tệ

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

2. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Rủi ro tín dụng (tiếp theo)*Phải thu về cho vay*

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

Tiền gửi ngân hàng

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

3. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Phải trả người bán	19.348.790.932	-	-	19.348.790.932
Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.313.028.528	29.423.262.060	30.118.892.912	63.855.183.500
Chi phí phải trả	1.957.760.626	2.858.268.438	3.845.358.137	8.661.387.201
Cộng	25.619.580.086	32.281.530.498	33.964.251.049	91.865.361.633
Ngày 31 tháng 12 năm 2024				
Phải trả người bán	17.709.897.601	-	-	17.709.897.601
Các khoản phải trả, phải nộp khác	196.746.000	34.746.345.560	29.481.921.440	64.425.013.000
Chi phí phải trả	1.055.565.912	3.098.603.321	5.214.408.635	9.368.577.868
Cộng	18.962.209.513	37.844.948.881	34.696.330.075	91.503.488.469

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

4. Tài sản đảm bảo

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Xem bảng trình bày trang 45.

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

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

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

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

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

IX. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT: không có.**X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**+ Danh sách các bên liên quan khác**

Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng

Công ty CP Du lịch Bến Thành - Non Nước

Công ty CP Bến Thành - Mũi Né

Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành

Công ty CP Café Katinat

Công ty CP Phê La

Tổng Công ty Bến Thành - TNHH MTV

Mối quan hệ

Công ty liên kết

Đầu tư vốn

Đầu tư vốn

Đầu tư vốn

Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt

Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt

Công ty góp vốn

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

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

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

3b.2. Công nợ các bên liên quan khác**+ Phải thu về cho vay**

Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng

Công ty CP Du Lịch Bến Thành - Non Nước

Cộng**31/12/2025****01/01/2025**

1.774.000.000

2.959.000.000

9.162.900.000

10.181.000.000

10.936.900.000**13.140.000.000****+ Phải thu khác ngắn hạn**

Công ty CP Du Lịch Bến Thành - Non Nước

Cộng**31/12/2025****01/01/2025**

783.825.429

867.755.916

783.825.429**867.755.916****+ Phải trả khác dài hạn**

Công ty CP Café Katinat

Công ty CP Phê La

Cộng**31/12/2025****01/01/2025**

90.000.000

90.000.000

2.400.000.000

2.400.000.000

2.490.000.000**2.490.000.000****4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận**

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4.1 Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh**a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho năm 2025**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Bản chất của sự thay đổi chính sách kế toán

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

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

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

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

Tp. HCM, ngày 04 tháng 03 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU



Phạm Thị Kim Khoa

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thanh Nhựt

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



Nguyễn Việt Hòa

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Ngắn hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

- Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng đến 12 tháng (*)

Cộng

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

b. Dài hạn

b1. Đầu tư vào công ty liên kết

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

b2. Đầu tư vào đơn vị khác

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



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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

- + Công ty CP Đầu tư Thịnh Vương: Thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500813640 ngày 23/08/2007 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tại thời điểm 31/12/2025, Tập đoàn sở hữu 6.100.000 cổ phiếu phổ thông công ty này, chiếm tỷ lệ quyền sở hữu và quyền biểu quyết là 46,2%. Trong năm 2025, công ty này có doanh thu hoạt động kinh doanh và lỗ lũy kế dẫn đến suy giảm giá trị đầu tư vào công ty này. Giao dịch chủ yếu trong năm của Tập đoàn với công ty này là thu hồi một phần gốc và phát sinh phải thu lãi khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn.
- + Công ty CP Du lịch Bến Thành - Non Nước: Thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400403042 ngày 10/09/2007 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Đà Nẵng. Tại thời điểm 31/12/2025, Tập đoàn sở hữu 3.882.750 cổ phiếu phổ thông công ty này, chiếm tỷ lệ quyền sở hữu và quyền biểu quyết là 17,3%. Trong năm 2025, công ty này có doanh thu hoạt động kinh doanh và lỗ lũy kế dẫn đến suy giảm giá trị đầu tư vào công ty này. Giao dịch chủ yếu trong năm của Tập đoàn với công ty này là thu hồi một phần gốc và phát sinh phải thu lãi khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn. Tập đoàn đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng toàn bộ cổ phần Tập đoàn sở hữu tại Bến Thành - Non Nước, kết quả giao dịch chuyển nhượng có lãi và được ghi nhận trong báo cáo tài chính Quý 1/2026.
- + Công ty CP Bến Thành - Mũi Né: Thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3400383497 ngày 21/04/2008 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận. Tại thời điểm 31/12/2025, Tập đoàn sở hữu 1.490.000 cổ phiếu phổ thông công ty này, chiếm tỷ lệ quyền sở hữu và quyền biểu quyết là 10,5%. Trong năm 2025, công ty này có doanh thu hoạt động kinh doanh bình thường và có lãi, tuy nhiên vẫn còn lỗ lũy kế dẫn đến suy giảm giá trị đầu tư vào công ty này. Trong năm không phát sinh giao dịch liên quan.
- + Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành: Thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315958861 ngày 14/10/2019 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM. Tại thời điểm 31/12/2025, Tập đoàn sở hữu 340.000 cổ phiếu phổ thông công ty này, chiếm tỷ lệ quyền sở hữu và quyền biểu quyết là 4,4%. Trong năm 2025, công ty này vẫn đang trong quá trình đầu tư xây dựng, khoản lỗ lũy kế dẫn đến suy giảm giá trị đầu tư vào công ty này. Trong năm không phát sinh giao dịch liên quan.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2025		31/12/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá trị có thể thu hồi
V.7. Nợ xấu				
Các bên liên quan				
Phải thu về cho vay	10.936.900.000	2.748.870.000		5.090.500.000
Công ty CP Đầu tư Thịnh Vương	1.774.000.000	-	Trên 3 năm	-
Công ty CP Du lịch Bến Thành - Non Nước	9.162.900.000	2.748.870.000	Trên 2 năm	5.090.500.000
Các tổ chức và cá nhân khác				
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	1.028.225.806	514.112.903		1.028.225.806
Công ty TNHH MTV XNK SX Nhật Minh	1.028.225.806	514.112.903	Trên 1 năm	1.028.225.806
Tổng cộng	11.965.125.806	3.262.982.903		6.118.725.806

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.10. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	220.733.724.650	26.044.389.386	4.663.802.242	1.954.080.037	253.395.996.315
Mua trong năm	-	82.181.818	-	111.266.835	193.448.653
Thanh lý, nhượng bán	-	(36.341.160)	(532.709.259)	-	(569.050.419)
Số dư cuối năm	220.733.724.650	26.090.230.044	4.131.092.983	2.065.346.872	253.020.394.549
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	84.305.326.992	25.299.997.306	3.620.258.288	1.208.846.572	114.434.429.158
Khấu hao trong năm	6.663.976.272	130.334.245	327.931.534	168.781.093	7.291.023.144
Thanh lý, nhượng bán	-	(36.341.160)	(326.547.748)	-	(362.888.908)
Số dư cuối năm	90.969.303.264	25.393.990.391	3.621.642.074	1.377.627.665	121.362.563.394
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	136.428.397.658	744.392.080	1.043.543.954	745.233.465	138.961.567.157
Số dư cuối năm	129.764.421.386	696.239.653	509.450.909	687.719.207	131.657.831.155

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

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 33.805.590.923 VND.

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

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

* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không có.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.20. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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



CTCP TM – DV BẾN THÀNH
(BENTHANH TSC)
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Số: 01/TTr-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Tp Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 02 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Miễn nhiệm thành viên HĐQT, thành viên HĐQT độc lập, thành viên BKS và bầu bổ sung thành viên HĐQT, thành viên HĐQT độc lập, thành viên BKS nhiệm kỳ V (2024 – 2029).

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CTCP TM – DV BẾN THÀNH

Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành nhận được đơn từ nhiệm Thành viên Hội đồng quản trị ngày 11/02/2026 của ông Vũ Đình Quân, đơn từ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị độc lập ngày 12/02/2026 của bà Nguyễn Thị Tường Nga, đơn từ nhiệm thành viên Ban kiểm soát ngày 12/02/2026 của bà Hoàng Thanh Hải và đơn từ nhiệm thành viên Ban kiểm soát ngày 11/02/2026 của bà Lê Bân Bân trước khi kết thúc nhiệm kỳ V (2024 – 2029). Công ty đã thực hiện công bố thông tin nội dung đơn từ nhiệm của các thành viên nêu trên theo đúng quy định pháp luật.

Nay, tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành xem xét:

- Miễn nhiệm nhiệm vụ Thành viên Hội đồng quản trị đối với ông Vũ Đình Quân.
- Miễn nhiệm nhiệm vụ Thành viên Hội đồng quản trị độc lập đối với bà Nguyễn Thị Tường Nga.
- Bầu bổ sung 02 (hai) thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ V (2024 – 2029), trong đó 01 (một) thành viên Hội đồng quản trị độc lập.
- Miễn nhiệm nhiệm vụ Thành viên Ban kiểm soát đối với bà Hoàng Thanh Hải và bà Lê Bân Bân.
- Bầu bổ sung 02 (hai) thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ V (2024 – 2029).

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT

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

VŨ ĐÌNH QUÂN



ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026 CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ BẾN THÀNH

MSDH:

1

PHIẾU BIỂU QUYẾT

Họ và tên Cổ đông: NGUYỄN VĂN A

Tổng số Cổ phần biểu quyết: 10.000 Cổ phần

Các nội dung biểu quyết	Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
1. Thông qua Báo cáo số 02/BC-HĐQT ngày 09/03/2026 của HĐQT về báo cáo hoạt động HĐQT năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Thông qua Báo cáo số 03/BC-CT ngày 09/03/2026 của Tổng Giám đốc về tình hình hoạt động kinh doanh năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Thông qua Báo cáo số 01/2026/BC-BKS ngày 09/03/2026 của Ban Kiểm soát.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Thông qua Tờ trình số 02/TTr-HĐQT ngày 09/03/2026 của HĐQT về việc phân phối lợi nhuận năm 2025.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Thông qua Tờ trình số 03/TTr-HĐQT ngày 09/03/2026 của HĐQT về việc trích lập Quỹ hoạt động của HĐQT, BKS năm 2026.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Thông qua Tờ trình số 01/2026/TTr-BKS ngày 09/03/2026 của Ban Kiểm soát về việc đề xuất danh sách các đơn vị kiểm toán độc lập để lựa chọn thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Thông qua Tờ trình số 05/TTr-HĐQT ngày 09/03/2026 của HĐQT về việc thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 (đã được kiểm toán).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Ghi chú: Đánh dấu "X" vào 01 ô trống để lựa chọn (Tán thành; Không tán thành; hoặc Không có ý kiến) cho mỗi vấn đề cần được thông qua.

Số: 01/NQ-2026

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 của Quốc hội nước CHXHCNVN;
- Căn cứ Luật số 76/2025/QH15 của Quốc hội nước CHXHCNVN;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành;
- Căn cứ kết quả kiểm phiếu biểu quyết, kết quả kiểm phiếu bầu cử và Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành ngày 31 tháng 03 năm 2026 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1: Thông qua Báo cáo số 02/BC-HĐQT ngày 09/03/2026 của Hội đồng quản trị về hoạt động Hội đồng quản trị năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026. Trong đó ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định điều chỉnh kế hoạch kinh doanh trong trường hợp phát sinh các yếu tố tác động trọng yếu đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Tỷ lệ chấp thuận thông qua: ____%.

Điều 2: Thông qua Báo cáo số 03/BC-CT ngày 09/03/2026 của Tổng Giám đốc về tình hình hoạt động kinh doanh năm 2025, phương hướng hoạt động kinh doanh năm 2026. Trong đó thông qua một số chỉ tiêu chủ yếu năm 2026 của Công ty như sau:

(Đơn vị tính: triệu đồng)

1. Tổng doanh thu hợp nhất	:	297.408
2. Tổng doanh thu Công ty mẹ	:	294.205
3. Lợi nhuận trước thuế và trước dự phòng giảm giá đầu tư tài chính hợp nhất	:	158.267
4. Lợi nhuận trước thuế và trước dự phòng giảm giá đầu tư tài chính Công ty mẹ	:	157.957
5. Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	:	155.669
6. Lợi nhuận trước thuế Công ty mẹ	:	155.067

7. Cổ tức : Dự kiến sử dụng lợi nhuận để tài trợ vốn cho dự án 220-226 Lê Thánh Tôn

Tỷ lệ chấp thuận thông qua: ____%.

Điều 3: Thông qua Báo cáo số 01/2026/BC – BKS ngày 09/03/2026 của Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.

Tỷ lệ chấp thuận thông qua: ____%.

Điều 4: Thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 (đã kiểm toán) của Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.

Tỷ lệ chấp thuận thông qua: ____%.

Điều 5: Chấp thuận phân phối lợi nhuận năm 2025 của Công ty như sau:

1	Lợi nhuận trước thuế TNDN hợp nhất năm 2025	:	83.687.298.755	đồng
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp hợp nhất	:	16.895.574.595	đồng
	<i>2.1 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</i>	:	<i>16.937.167.609</i>	<i>đồng</i>
	<i>2.2 Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</i>	:	<i>-41.593.014</i>	<i>đồng</i>
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất (Mục 1 trừ Mục 2)	:	66.791.724.160	đồng
	<i>3.1 Lợi nhuận của cổ đông không kiểm soát</i>	:	<i>140.536.128</i>	<i>đồng</i>
	<i>3.2 Lợi nhuận sau thuế hợp nhất của Công ty mẹ</i>	:	<i>66.651.188.032</i>	<i>đồng</i>
	<i>3.2.1 Lợi nhuận để lại các Công ty con, LDLK</i>	:	<i>1.555.204.398</i>	<i>đồng</i>
	<i>3.2.2 Lợi nhuận sau thuế tại Công ty mẹ</i>	:	65.095.983.634	<i>đồng</i>
4	Tổng LNST còn lại tại Công ty mẹ chi cổ tức	:	104.400.807.441	đồng
	<i>4.1 Lợi nhuận còn lại sau khi trích lập các khoản năm 2025</i>	:	<i>65.095.983.634</i>	<i>đồng</i>
	<i>4.2 Lợi nhuận chưa phân phối đến cuối năm 2024</i>	:	<i>39.304.823.807</i>	<i>đồng</i>
5	Cổ tức chia cho cổ đông (Tỷ lệ 30%)	:	40.500.000.000	đồng
	<i>5.1 Dự kiến chi cổ tức năm 2025 (30%/VĐL 135 tỷ)</i>	:	<i>40.500.000.000</i>	<i>đồng</i>
6	Tổng số cổ phiếu đã niêm yết tính đến 31/12/2025	:	13.500.000	cổ phiếu
	<i>6.1 Số cổ phiếu đang lưu hành</i>	:	<i>13.500.000</i>	<i>cổ phiếu</i>
7	Lợi nhuận còn lại tại Công ty mẹ chưa phân phối (Mục 4 trừ Mục 5)	:	63.900.807.441	đồng

Tỷ lệ chấp thuận thông qua: ____%.

Điều 6: Chấp thuận trích lập Quỹ hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát năm 2026 như sau:

Trích lập Quỹ hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2026 với số tiền 528 triệu đồng (bao gồm thù lao của thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký Công ty).

Tỷ lệ chấp thuận thông qua: ____%.

Điều 7: Chấp thuận thông qua danh sách 03 (ba) đơn vị kiểm toán để đưa vào danh sách lựa chọn đơn vị thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành gồm:

- Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học MOORE AISC.
- Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt.
- Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam.

Giao Hội đồng quản trị Công ty quyết định lựa chọn một trong số các đơn vị kiểm toán nêu trên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành và giao Tổng Giám đốc Công ty ký hợp đồng với đơn vị kiểm toán được chọn để cung cấp dịch vụ kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.

Tỷ lệ chấp thuận thông qua: ____ %.

Điều 8: Chấp thuận miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát và số lượng thành viên bầu bổ sung vào Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành nhiệm kỳ V (2024 – 2029) theo Tờ trình số 01/TTr-HĐQT ngày 12/02/2026 như sau:

- Miễn nhiệm nhiệm vụ Thành viên Hội đồng quản trị đối với ông Vũ Đình Quân.
- Miễn nhiệm nhiệm vụ Thành viên Hội đồng quản trị độc lập đối với bà Nguyễn Thị Tường Nga.
- Bầu bổ sung 02 (hai) thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ V (2024 – 2029), trong đó 01 (một) thành viên Hội đồng quản trị độc lập.
- Miễn nhiệm nhiệm vụ Thành viên Ban kiểm soát đối với bà Hoàng Thanh Hải và bà Lê Bản Bản.
- Bầu bổ sung 02 (hai) thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ V (2024 – 2029).

Tỷ lệ chấp thuận thông qua: ____ %.

Điều 9: Thông qua danh sách ứng cử viên bầu bổ sung vào Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành nhiệm kỳ V (2024 – 2029) theo nội dung tại Tờ trình số 06/TTr-HĐQT ngày 26/03/2026.

Tỷ lệ chấp thuận thông qua: ____ %.

Điều 10: Công nhận kết quả bầu cử bổ sung thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành nhiệm kỳ V (2024 – 2029) gồm các ông, bà có tên sau đây:

- Ông/bà..... - Thành viên Hội đồng quản trị;
- Ông/bà..... - Thành viên Hội đồng quản trị độc lập.

Điều 11: Công nhận kết quả bầu cử bổ sung thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành nhiệm kỳ V (2024 – 2029) gồm các ông, bà có tên sau đây:

- Ông/bà.....- Thành viên Ban kiểm soát;
- Ông/bà.....- Thành viên Ban kiểm soát.

Điều 12: Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành chịu trách nhiệm thực hiện và theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Nghị quyết này.

Điều 13: Nghị quyết này đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành biểu quyết thông qua ngày 31 tháng 03 năm 2026 và có hiệu lực kể từ ngày ký.

Nơi nhân:

- Cổ đông Công ty;
- Hội đồng quản trị;
- Ban Kiểm soát;
- Tổng Giám đốc;
- Lưu hồ sơ Đại hội.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
TM. CHỦ TỌA**

VŨ ĐÌNH QUÂN