

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

NĂM 2025



Tháng 3/2026

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ BẾN THÀNH

NĂM 2025

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát:

Tên Công ty : **CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ BẾN THÀNH**

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

Tên viết tắt : **BENTHANH TSC**

Logo :



Benthanh^{TSC}

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0301164065

Vốn điều lệ : 135.000.000.000 VNĐ (Một trăm ba mươi lăm tỷ đồng)

Địa chỉ : 2-4 Lư Văn Lang, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại : (84-28) 38 223 390 Fax: (84-28) 38 291 389

Email : benthanh@benthanhtsc.com

Website : www.benthanhtsc.com

Mã cổ phiếu : BTT

Những sự kiện quan trọng:

a) Quá trình hình thành và phát triển:

- Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành được thành lập ngày 21/4/2004 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002274, tiền thân là Công ty Thương mại Tổng hợp Bến Thành, một doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Tổng Công ty Bến Thành.
- **Năm 1992**, Công ty Thương mại Tổng hợp Bến Thành được thành lập theo quyết định số 22/QĐ-UB ngày 29/09/1992 trên cơ sở sáp nhập 3 đơn vị thương nghiệp quốc doanh: Công ty Thương nghiệp tổng hợp Quận 1, Công ty Thương nghiệp Tổng hợp chợ Bến Thành, Công ty Thương nghiệp Tổng hợp chợ Dân Sinh.
- **Năm 1997**, Công ty Thương mại Tổng hợp Bến Thành trở thành đơn vị thành viên của Tổng Công ty Bến Thành theo quyết định số 7448/QĐ-UB-KT ngày 26/12/1997 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.
- **Ngày 16 tháng 12 năm 2003**, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định số 5435/QĐ-UB chuyển Công ty Thương mại Tổng hợp Bến Thành thành Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành hạch toán kinh tế độc lập.
- **Ngày 21 tháng 4 năm 2004**, Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành chính thức đi vào hoạt động theo Giấy chứng nhận ĐKKD số 4103002274 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp ngày 21/4/2004.
- Các lĩnh vực hoạt động của Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành là: Thương mại, Dịch vụ bất động sản, Đầu tư tài chính; trong đó dịch vụ bán lẻ tại chợ Bến Thành, khai thác khách sạn - văn phòng cho thuê là những lĩnh vực mũi nhọn của Công ty.
- **Năm 2007**, Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành đủ điều kiện trở thành công ty đại chúng và chính thức đăng ký với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước vào tháng 06 năm 2007.
- **Ngày 14/4/2010 Công ty niêm yết cổ phiếu lần đầu trên sàn giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.**

b) Quá trình tăng vốn điều lệ tính từ khi cổ phần hóa:

Thời gian	Vốn điều lệ	Giá trị tăng thêm	Phương thức tăng vốn điều lệ
Mới thành lập (Ngày 21/04/2004)	25 tỷ đồng		
Lần 1 Tháng 12/2005 (Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-2005 ngày 12/04/2005)	30 tỷ đồng	5 tỷ đồng	Phát hành cổ phiếu cho Cổ đông hiện hữu.
Lần 2 Tháng 12/2006 (Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-20 05 ngày 12/04/2005)	35 tỷ đồng	5 tỷ đồng	Phát hành cổ phiếu cho Cổ đông hiện hữu.
Lần 3 Tháng 05/2007 (Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-2007 ngày 09/04/2007)	49 tỷ đồng	14 tỷ đồng	Phát hành cho cổ đông hiện hữu thông qua hình thức chia cổ tức bằng cổ phiếu.
Lần 4 Từ 05/2007 - 12/2007 (Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-2007 ngày 09/04/2007)	88 tỷ đồng	39 tỷ đồng	<p>Chào bán cho các đối tượng sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Phát hành cho cổ đông hiện hữu: tổng giá trị phát hành là 17,15 tỷ đồng. - Phát hành cho cán bộ chủ chốt của Công ty. Tổng giá trị phát hành là 2,45 tỷ đồng. - Phát hành cho cổ đông chiến lược (Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cotecin, và Công ty CP Chứng khoán Phương Đông): Tổng giá trị phát hành là 4 tỷ đồng. - Phát hành thông qua đấu giá cạnh tranh cho các nhà đầu tư chuyên nghiệp: Tổng giá trị phát hành là 15,4 tỷ đồng.
Lần 5 Tháng 10/2012 (Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-2012 ngày 29/03/2012)	106 tỷ đồng	18 tỷ đồng	Phát hành cho cổ đông hiện hữu thông qua hình thức chia thặng dư bằng cổ phiếu.
Lần 6 Tháng 9/2017 (Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-2017 ngày 11/04/2017)	128,8 tỷ đồng	22,8 tỷ đồng	Phát hành cho cổ đông hiện hữu thông qua hình thức chia thặng dư bằng cổ phiếu.

Thời gian	Vốn điều lệ	Giá trị tăng thêm	Phương thức tăng vốn điều lệ
Lần 7 Tháng 12/2017 (Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-2017 ngày 11/04/2017)	135 tỷ đồng	6,2 tỷ đồng	Phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP

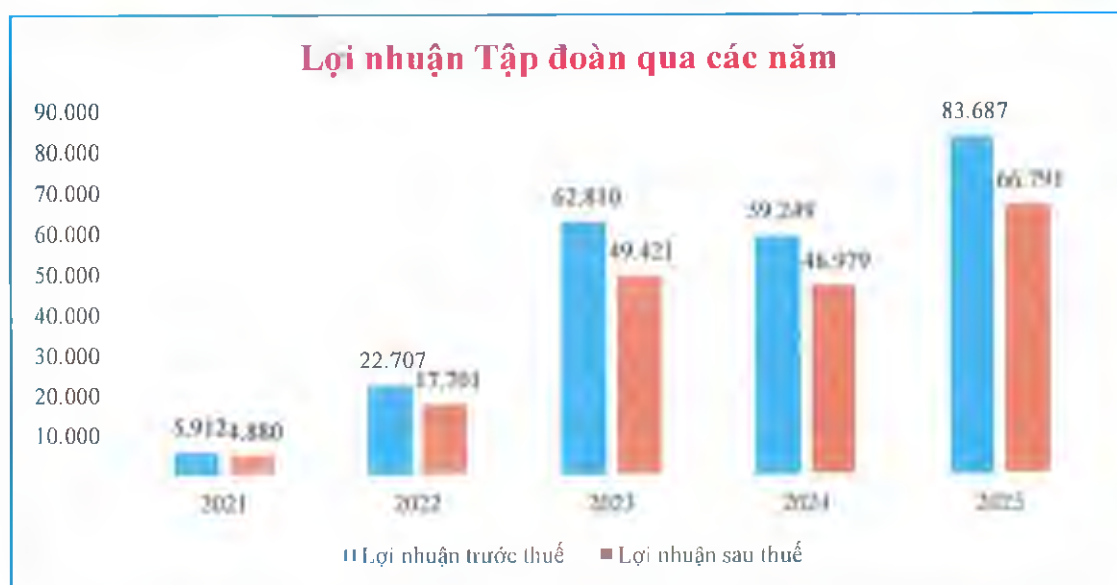
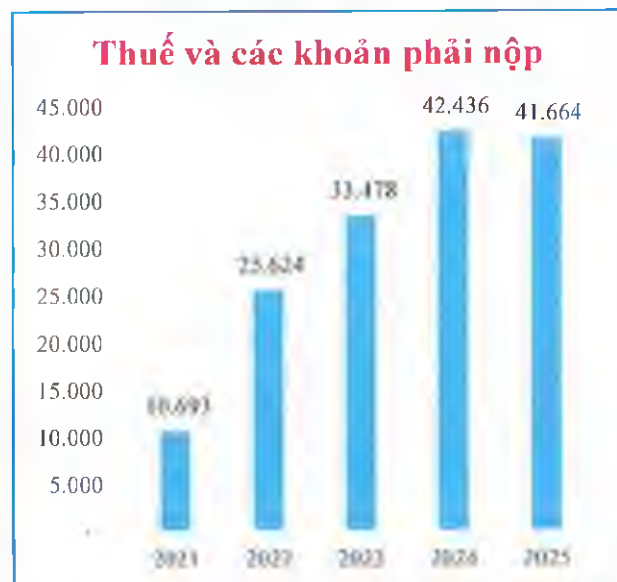
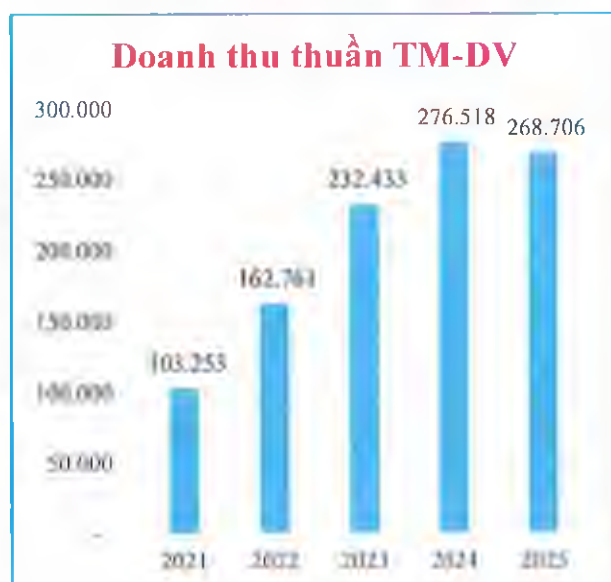
c) Thành tích đạt được:

- Là đơn vị chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước, Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành đã luôn phát huy được thế mạnh về kinh nghiệm cũng như những lợi thế sẵn có trong quá trình hoạt động kinh doanh, phát huy tinh thần đoàn kết và lao động sáng tạo của toàn thể cán bộ công nhân viên Công ty.
- Ghi nhận những thành quả mà doanh nghiệp đã đạt được trong nhiều năm liền, Chủ tịch Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam đã tặng thưởng Huân chương Lao động Hạng Nhì (năm 2005); Hạng Nhất (năm 2010) cho tập thể CBNV của Công ty.
- Ngoài ra, đơn vị cũng nhận được rất nhiều Bằng khen, Cờ Thi đua của UBND Thành phố Hồ Chí Minh khen tặng về thành tích xuất sắc trong công tác, góp phần vào sự nghiệp xây dựng chủ nghĩa xã hội và bảo vệ tổ quốc.
- Năm 2013, đơn vị được chứng nhận là 1 trong 29 doanh nghiệp niêm yết có hoạt động Quan hệ Nhà đầu tư (IR) tốt nhất (theo khảo sát của Vietstock.vn).
- Năm 2019, đơn vị được chứng nhận Top 500 doanh nghiệp tư nhân lợi nhuận tốt nhất do Báo Vietnamnet và VietNam Report phối hợp tổ chức.
- Các chỉ tiêu kinh tế chủ yếu của Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành ("Công ty") và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") đạt được 5 năm gần đây, cụ thể:

Đvt: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu hợp nhất	2021 (*)	2022 (*)	2023	2024	2025
1	Doanh thu thuần TM-DV	103.253	162.761	232.433	276.518	268.706
2	Lợi nhuận trước thuế	5.912	22.707	62.810	59.249	83.687
3	Vốn điều lệ	135.000	135.000	135.000	135.000	135.000
4	Tỷ suất LNTT/VĐL (%)	4,38	16,82	46,53	43,89	61,99
5	Nộp Ngân sách	10.693	25.624	33.478	42.436	41.664

(*) Do ảnh hưởng nặng nề của Dịch Covid – 19 nên Doanh thu thuần và Lợi nhuận trước thuế hợp nhất giảm mạnh so với các năm.



MỘT SỐ THÀNH TÍCH TIÊU BIỂU CỦA TẬP ĐOÀN

HÌNH THỨC KHEN THƯỞNG		Đối tượng được khen thưởng
A	HUÂN CHƯƠNG LAO ĐỘNG	
-	Hạng Nhất	Tập thể CBNV (năm 2010)
-	Hạng Nhì	Tập thể CBNV (năm 2005)
-	4 Hạng Ba	Cá nhân
B	BẰNG KHEN CỦA THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ	
-	2 Bằng Khen	Tập thể CBNV (năm 2002) Tập thể CBNV (năm 2007)
-	13 Bằng Khen	Cá nhân CBNV
C	KHEN THƯỞNG CỦA THÀNH ỦY VÀ ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	
-	27 Bằng Khen và Cờ Thi đua	Tập thể CBNV
-	27 Bằng Khen	Tập thể đơn vị trực thuộc
-	178 Bằng Khen	Cá nhân CBNV
D	CHỨNG NHẬN – KHEN THƯỞNG KHÁC	
-	Chứng nhận sản phẩm, dịch vụ tiêu biểu TPHCM năm 2019 – sản phẩm chuỗi quầy hàng bán lẻ tại Chợ truyền thống do Hiệp hội doanh nghiệp TPHCM công nhận	Công ty
	Top 500 doanh nghiệp tư nhân có lợi nhuận tốt nhất do Báo Vietnamnet và VietNam Report phối hợp tổ chức	Công ty

2. Ngành nghề và khu vực kinh doanh:

a) Ngành nghề kinh doanh:

- **Kinh doanh thương mại:** Vải sợi, hàng may mặc, hàng lưu niệm; ...
- **Kinh doanh dịch vụ:** Cho thuê văn phòng, khách sạn...
- **Đầu tư tài chính:** Đầu tư tài chính vào các ngành có liên quan đến hoạt động của Công ty; Hợp tác đầu tư trong các lĩnh vực du lịch, khách sạn, trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng cho thuê, ...

b) Khu vực kinh doanh:

- Trung tâm Bến Thành Đông:

- Chợ Bến Thành là một địa điểm mang nét văn hóa chợ đặc trưng của thành phố lớn phía Nam, là điểm đến không thể thiếu trong các chuyến tham quan du lịch, thu hút rất nhiều du khách từ khắp nơi trên thế giới đến tham quan mua sắm. Đây là một lợi thế rất lớn và riêng có của Tập đoàn.



- Trung tâm Bến Thành Đông có các gian hàng tập trung tại khu vực hành lang từ cửa Đông sang cửa Nam chợ Bến Thành và trải dài từ cửa Tây sang cửa Nam Chợ Bến Thành.
- Trung tâm Bến Thành Đông kinh doanh nhiều chủng loại sản phẩm, phần nào đáp ứng được nhu cầu của khách hàng và đặc biệt là du khách đến mua sắm tại chợ Bến Thành.
- Các nhóm hàng kinh doanh chính của Công ty tại Trung tâm Bến Thành Đông là: Vải, Quần áo may sẵn - Hàng lưu niệm, Quà tặng - Hàng sơn mài, thủ công mỹ nghệ - Va ly, túi xách, ví da...

- Trung tâm Dân Sinh:



- Chợ Dân Sinh là khu chợ nổi tiếng từ lâu đời ở Thành phố Hồ Chí Minh. Chợ Dân Sinh chuyên kinh doanh các loại sản phẩm phục vụ sản xuất, công nghiệp, hàng điện tử, gia dụng...
- Hiện nay, Trung tâm Dân Sinh hợp tác với tiểu thương kinh doanh các mặt hàng truyền thống của chợ tạo nguồn thu ổn định cho Trung tâm.

- **Cửa hàng Tân Định – Thái Bình:**

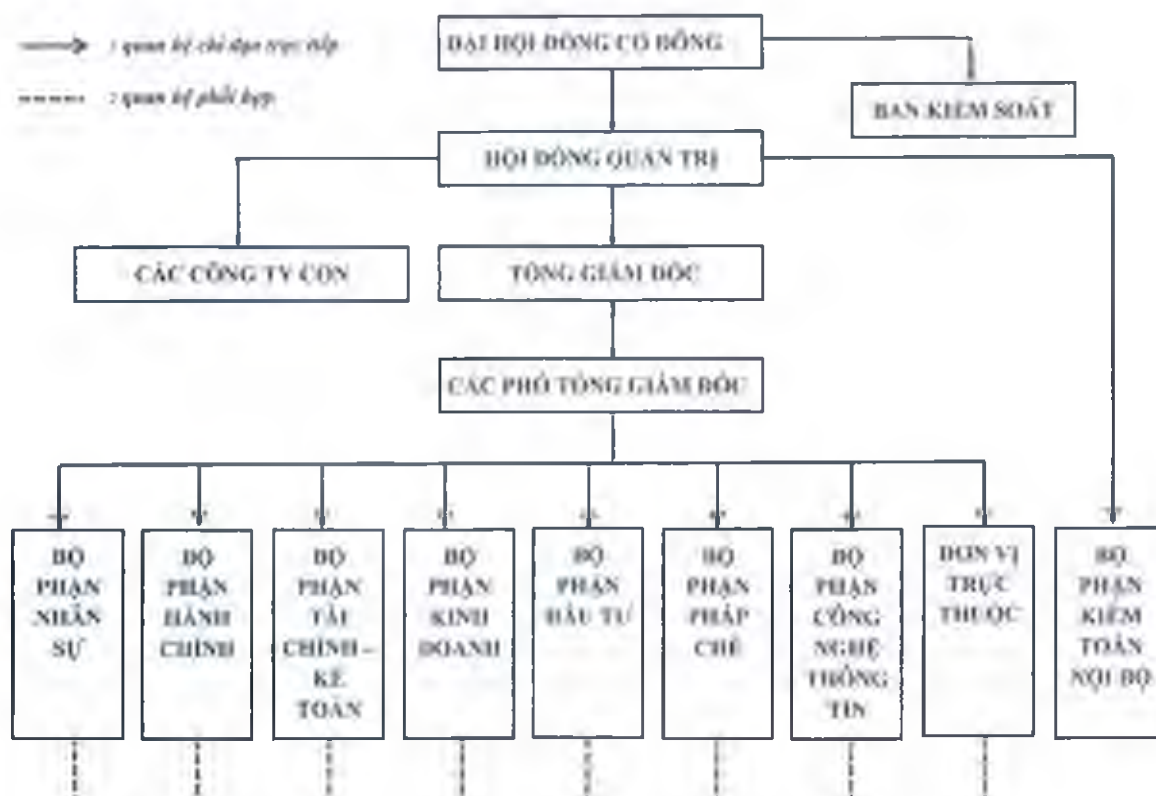


- Chợ Thái Bình bày bán đa dạng các mặt hàng, từ quần áo, giày dép, túi xách, đồ gia dụng đến thực phẩm tươi sống và các sản phẩm thủ công mỹ nghệ. Chợ Tân Định là một điểm mua sắm đa dạng với nhiều loại hàng hóa khác nhau, từ thực phẩm tươi sống, thực phẩm khô, trái cây, quần áo, giày dép đến phụ kiện trang sức, các loại vải vóc đa dạng, đáp ứng nhu cầu may vá và thời trang.

- Hiện nay, Cửa hàng Tân Định – Thái Bình hợp tác với tiểu thương kinh doanh các mặt hàng truyền thống của chợ.

3. Mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:

a) Mô hình quản trị:



Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát (tính đến 31/12/2025):

- Hội đồng quản trị : 05 người
- Ban kiểm soát : 03 người

Lao động năm 2025 (tính đến 31/12/2025):

- Ban Tổng Giám đốc : 03 người
- Các bộ phận chuyên môn nghiệp vụ : 43 người
- Các đơn vị trực thuộc : 76 người

b) Các công ty con, Công ty liên kết:

- Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny:

2-4 Lưu Văn Lang, Phường Bến Thành, TP.HCM

Là công ty con trực tiếp với vốn điều lệ hoạt động là 20 tỷ đồng, tỷ lệ sở hữu của tập đoàn là 100%. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny là dịch vụ bất động sản; Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của xe ô tô và xe có động cơ khác.

- Công ty TNHH Bến Thành - Hiếu Uyên:

2-4 Lưu Văn Lang, Phường Bến Thành, TP.HCM

Là công ty con gián tiếp với vốn điều lệ hoạt động là 20 tỷ đồng, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn là 75%. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty TNHH Bến Thành - Hiếu Uyên là Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại. Công ty đang khai thác kinh doanh một nhà xưởng tại Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 3, huyện Bình Chánh, TP HCM.

- **Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng:**

09 Lê Lợi, Phường Vũng Tàu, TP.HCM.

Khai thác kinh doanh Trung tâm thương mại vui chơi giải trí Lam Sơn Square với tổng diện tích sàn xây dựng hơn 16.000m²; Vốn điều lệ 132 tỷ đồng, tỷ lệ vốn góp của Tập đoàn là 46,2%.

4. Các rủi ro:

❖ 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, 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:

- **Rủi ro thị trường**

- Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.
- Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.
- Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.
- Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tập đoàn nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

- **Rủi ro lãi suất**

- Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Tập đoàn chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Tập đoàn.
- Tập đoàn quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Tập đoàn và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

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:

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Tăng/giảm điểm cơ bản	Anh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
VND	+100	1.875.100.770
VND	-100	(1.875.100.770)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Tăng/giảm điểm cơ bản	Anh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
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.

• **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.

• **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 đơn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Tập đoàn liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Phải thu về cho vay

- Tập đoàn giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ cho các đơn vị có phần vốn góp của Tập đoàn với hạn mức, thời gian và mục đích cho vay phục vụ cho hoạt động

kinh doanh của đơn vị này theo từng hợp đồng cụ thể. Dự phòng suy giảm được trích lập đối với các khoản cho vay khó đòi.

Tiền gửi ngân hàng

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

- **Rủi ro thanh khoản**

- Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.
- Tập đoàn giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền 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 31/12/2025	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Phải trả người bán	19.348.790.932	-	-	19.348.790.932
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	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 31/12/2024	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Phải trả người bán	17.709.897.601	-	-	17.709.897.601
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	196.746.000	34.746.345.560	29.481.921.440	64.425.013.000
Chi phí phải trả	1.055.565.912	3.098.603.321	5.214.408.635	9.368.577.868
Cộng	18.962.209.513	37.844.948.881	34.696.330.075	91.503.488.469

❖ **Rủi ro khác:**

- **Rủi ro về thiên tai**

Tập đoàn chuyên về lĩnh vực bán lẻ, chủ yếu tại các chợ truyền thống nên đối thủ cạnh tranh là các hộ kinh doanh, doanh nghiệp bán lẻ tại các sạp chợ. Trước diễn biến phức tạp của biến đổi khí hậu, thiên tai diễn ra rất cực đoan, trong năm 2025, nước ta đã có 18/22 loại hình thiên tai xảy ra (bão, áp thấp nhiệt đới, không khí lạnh và rét đậm, rét hại, nắng nóng diện rộng, mưa lớn diện rộng, lũ, ngập lụt, lũ quét, sạt lở đất, hạn hán, xâm nhập mặn...). Do vậy, Tập đoàn luôn tăng cường kiểm soát rủi ro: kiểm tra, giám sát tình trạng hàng hóa hàng ngày để tránh hàng kém phẩm chất do ẩm, mốc, hư hao

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

a) Tình hình thực hiện các chỉ tiêu kinh tế toàn hệ thống:

ĐVT: triệu đồng

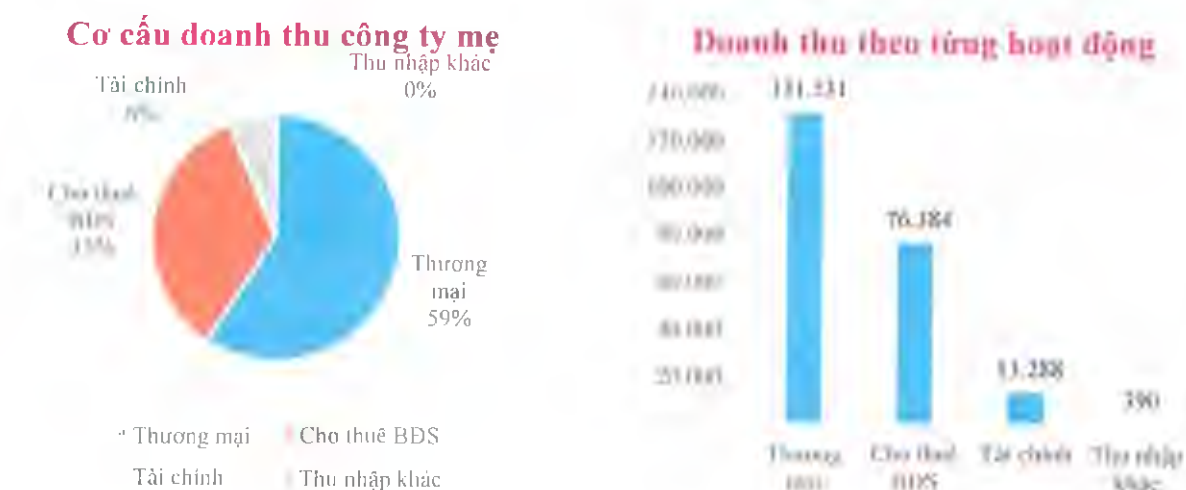
Stt	Chỉ tiêu Hợp nhất	Thực hiện Năm 2024	Kế hoạch Năm 2025	Thực hiện Năm 2025	So sánh (%)	
					TH 2025/ TH 2024	TH 2025/ KH 2025
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
1	Tổng Doanh thu	282.105	252.043	276.527	98,0%	109,7%
	Trong đó: Doanh thu TM – DV	276.518	241.726	268.706	97,2%	111,2%
2	Lợi nhuận trước thuế	59.249	59.645	83.687	141,2%	140,3%
3	Lợi nhuận sau thuế	46.979		66.791	142,2%	
4	Lợi nhuận sau thuế thuộc CĐ Cty Me	46.859		66.651	142,2%	
5	Vốn điều lệ	135.000	135.000	135.000		
6	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Đồng/CP)	3.471		4.937		

b) Hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần TM-DV Bến Thành:

ĐVT: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu (Công ty mẹ)	KH2025	TH2025	TH2024	TH2025/ KH2025 (%)	TH2025/ TH2024 (%)
1	Tổng doanh thu	215.086	221.593	207.946	103,0%	106,6%
1.1	Doanh thu hàng hoá	126.809	131.531	127.373	103,7%	103,3%
1.2	Doanh thu dịch vụ	71.890	76.384	73.541	106,3%	103,9%
1.3	Doanh thu tài chính	11.887	13.288	6.705	111,8%	198,2%
1.4	Doanh thu khác	4.500	390	327	8,7%	119,3%
2	Tổng chi phí	157.452	141.555	156.775	89,9%	90,3%
2.1	Giá vốn	82.063	78.827	79.985	96,1%	98,6%
2.2	Chi phí hoạt động	70.689	59.229	70.728	83,8%	83,7%
2.3	Chi phí tài chính	4.700	3.499	5.711	74,4%	61,3%
2.4	Chi phí khác	-	-	351		0,0%
3	LNTT và trước DP giảm giá đầu tư TC	62.334	83.535	56.883	134,0%	146,9%
4	Lợi nhuận (Lỗ) trước thuế	57.634	80.037	51.171	138,9%	156,4%

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



Tổng doanh thu năm 2025 thực hiện 221,59 tỷ đồng, đạt 103,0% so với KH 2025, tăng 6,6% tương đương tăng 13,65 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do hoạt động thương mại bán lẻ tăng trưởng so với năm 2024, hoạt động cho thuê bất động sản dần ổn định, giảm cả mức và đối tượng hỗ trợ giảm giá.

Lợi nhuận trước thuế năm 2025 thực hiện 80,04 tỷ đồng, đạt 138,9% KH 2025, tăng 56,4% tương đương tăng 28,87 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận trước thuế năm 2025 tăng so với cùng kỳ năm 2024 do lãi nộp mảng thương mại của Trung tâm Bến Thành Đông tăng 3,6 tỷ đồng, lợi nhuận gộp từ dịch vụ bất động sản tăng 6,34 tỷ đồng, lợi nhuận được chia từ công ty con Sunny tăng 5 tỷ đồng, chi phí hoạt động giảm 11,50 tỷ đồng, dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn giảm 2,21 tỷ đồng.

Lợi nhuận trước thuế và trước dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính năm 2025 thực hiện 83,54 tỷ đồng, đạt 134,0% so với KH 2025 và tăng 46,9% tương đương tăng 26,65 tỷ đồng so với năm 2024.

Chi tiết các lĩnh vực hoạt động như sau:

1.1. Lĩnh vực Thương mại dịch vụ:

STT	Chỉ tiêu	DOANH THU				
		KH 2025	TH 2025	TH 2024	TH2025/ KH2025 (%)	TH2025/ TH2024 (%)
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

STT	Chỉ tiêu	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ (**)				
		KH 2025	TH 2025	TH 2024	TH2025/ KH2025 (%)	TH2025/ TH2024 (%)
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 chuyển 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.

1.2. Lĩnh vực tài chính:

ĐVT: triệu đồng

STT	Chi tiêu	LNTT TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
		KH 2025	TH 2025	TH 2024	TH2025/ KH2025 (%)	TH2025/ TH2024 (%)
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 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 (2+3+4+5)	(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

1.3. 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.

2. Tổ chức và nhân sự:

a) Danh sách Ban điều hành trong năm 2025:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1. Bà Nguyễn Việt Hòa	Tổng Giám đốc	01/01/2025	-
2. Bà Nguyễn Thị Mai Trâm	Phó Tổng Giám đốc	01/01/2015	-
3. Bà Nguyễn Ngọc Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	02/01/2025	-
4. Ông Nguyễn Thanh Nhựt	Kế toán trưởng	01/01/2021	-

❖ Bà NGUYỄN VIỆT HÒA – Tổng Giám đốc

- *Giới tính* : *Nữ*
- *Năm sinh* : *1975* *Nơi sinh: Thanh Hóa*
- *Số CCCD* : *038175034220 cấp ngày 22/11/2021 tại Cục CS QLHC về TTXH*
- *Quốc tịch* : *Việt Nam* *Dân tộc: Kinh*
- *Địa chỉ thường trú* : *11 Đường số 12, Khu cư xá Chu Văn An, Phường Bình Thạnh, TP.HCM*
- *Số điện thoại liên lạc* : *028 3822 3390*
- *Trình độ văn hóa* : *12/12*
- *Trình độ chuyên môn* : *Thạc sĩ Kế toán – Kiểm toán*
- *Kinh nghiệm làm việc:*
 - *Kiểm toán viên Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C.*
 - *Phó Tổng Giám đốc, Tổng Công ty Bến Thành.*
 - *Tổng Giám đốc Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn.*
 - *Chủ tịch HĐQT Công ty CP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.*
 - *Tổng Giám đốc Công ty CP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.*
- *Chức vụ công tác tại Tổ chức niêm yết đến thời điểm 31/12/2025: Tổng Giám đốc*
- *Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác tại thời điểm 31/12/2025:*
 - *Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần chứng khoán Vietcap.*
 - *Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bến Thành – Mũi Né.*
 - *Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Du lịch Bến Thành – Non Nước.*
 - *Chủ tịch Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny.*
- *Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025 là: 0 cổ phần*
- *Số cổ phần của những người có liên quan* : *Không có*
- *Hành vi vi phạm pháp luật* : *Không*
- *Những khoản nợ đối với Công ty* : *Không*
- *Lợi ích liên quan đối với Công ty* : *Không*
- *Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty* : *Không*

❖ Bà NGUYỄN THỊ MAI TRÂM – Phó Tổng Giám đốc

- *Giới tính* : Nữ
- *Năm sinh* : 1979 *Nơi sinh:* Tp. Hồ Chí Minh
- *Số CCCD* : 079179027856 cấp ngày 10/05/2021 tại Cục CS QLHC về TTXH
- *Quốc tịch* : Việt Nam *Dân tộc:* Kinh
- *Địa chỉ thường trú* : 61/19 Cô Giang, Phường Cầu Ông Lãnh, TP.HCM
- *Số điện thoại liên lạc* : 028 3822 3390
- *Trình độ văn hóa* : 12/12
- *Trình độ chuyên môn* : Cử nhân luật; Thạc sĩ quản trị kinh doanh.
- *Kinh nghiệm làm việc:*
 - Chuyên viên pháp chế Công ty TMTB Bến Thành (nay là CTCP TM-DV Bến Thành).
 - Quyền Trưởng phòng Tổ chức nhân sự CTCP TM – DV Bến Thành.
 - Giám đốc Bộ phận Quản trị Nhân sự CTCP TM-DV Bến Thành.
 - Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Bộ phận Nhân sự CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.
- *Chức vụ công tác tại tổ chức niêm yết đến thời điểm 31/12/2025:* Phó Tổng Giám đốc; Người nhận ủy quyền Công bố thông tin
- *Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác tại thời điểm 31/12/2025:*
 - Tổng Giám đốc Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny.
 - Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Bến Thành – Hiếu Uyên.
 - Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng.
- *Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025 là:* 3.100 cổ phần
- *Số cổ phần của những người có liên quan:*

Họ và tên	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1. Nguyễn Thị Mai Thảo	Chị ruột	75 cổ phần
2. Lê Thúc Đức	Anh rể	555 cổ phần
• <i>Hành vi vi phạm pháp luật</i>	: Không	
• <i>Những khoản nợ đối với Công ty</i>	: Không	
• <i>Lợi ích liên quan đối với Công ty</i>	: Không	
• <i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty</i>	: Không	

❖ Bà NGUYỄN NGỌC HẠNH – Phó Tổng Giám đốc

- *Giới tính* : Nữ
- *Năm sinh* : 1978 *Nơi sinh:* Tp. Hồ Chí Minh
- *Số CCCD* : 079178018785 cấp ngày 25/08/2022 tại Cục CS QLHC về TTXH
- *Quốc tịch* : Việt Nam *Dân tộc:* Kinh
- *Địa chỉ thường trú* : 40B Cao Bá Nhạ, Phường Cầu Ông Lãnh, TP.HCM
- *Số điện thoại liên lạc* : 028 3822 3390
- *Trình độ văn hóa* : 12/12
- *Trình độ chuyên môn* : Thạc sĩ quản trị kinh doanh.
- *Kinh nghiệm làm việc:*
 - Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội.
 - Tổng Giám đốc Công ty Liên doanh Khách sạn Sài Gòn Riverside.
 - Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận.
 - Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.
- *Chức vụ công tác tại tổ chức niêm yết đến thời điểm 31/12/2025:* Phó Tổng Giám đốc
- *Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác tại thời điểm 31/12/2025:*
 - Phó chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng.
- *Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025 là:* 0 cổ phần
- *Số cổ phần của những người có liên quan* : Không có
- *Hành vi vi phạm pháp luật* : Không
- *Những khoản nợ đối với Công ty* : Không
- *Lợi ích liên quan đối với Công ty* : Không
- *Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty* : Không

❖ Ông NGUYỄN THANH NHỰT – Kế toán trưởng

- *Giới tính* : Nam
- *Năm sinh* : 1979 *Nơi sinh:* An Giang
- *Số CCCD* : 089079000229 cấp ngày 12/01/2022 tại Cục CS QLHC về TTXH
- *Quốc tịch* : Việt Nam *Dân tộc:* Kinh
- *Địa chỉ thường trú* : 28/10 đường số 2, Khu phố 49, Phường Thủ Đức, TP.HCM
- *Số điện thoại liên lạc* : 028 3822 3390
- *Trình độ văn hóa* : 12/12
- *Trình độ chuyên môn* : Cử nhân kế toán
- *Kinh nghiệm làm việc:*
 - Kế toán tổng hợp CTCP Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội.
 - Kế toán tổng hợp Công ty cổ phần Capella – D1.
 - Phó Kế toán trưởng Công ty CP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.
 - Kế toán trưởng Công ty CP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.
 - Giám đốc Bộ phận Tài chính – Kế toán CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.
- *Chức vụ công tác tại tổ chức niêm yết đến thời điểm 31/12/2025:* Kế toán trưởng; Giám đốc Bộ phận Tài chính – Kế toán.
- *Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác tại thời điểm 31/12/2025:*
 - Thành viên Ban kiểm soát CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước.
- *Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025:* 0 cổ phần
- *Số cổ phần của những người có liên quan* : Không có
- *Hành vi vi phạm pháp luật* : Không
- *Những khoản nợ đối với Công ty* : Không
- *Lợi ích liên quan đối với Công ty* : Không
- *Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty* : Không

Thay đổi trong Ban điều hành trong năm 2025:

- Ngày 01/01/2025, Bà Nguyễn Việt Hòa được Hội đồng Quản trị bổ nhiệm giữ chức vụ Tổng Giám đốc, người đại diện theo pháp luật của Công ty.
- Ngày 02/01/2025, Bà Nguyễn Ngọc Hạnh được Hội đồng Quản trị bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty.

b) Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động:

Số lượng lao động tính đến 31/12/2025 (Công ty mẹ): 122 lao động

Lao động	Số lượng	Tỷ lệ
• Phân theo giới tính		
• Nam	37	30,33%
• Nữ	85	69,67%
• Phân theo trình độ		
• Đại học & trên đại học	42	34,43%
• Dưới đại học	80	65,57%

Các chính sách đối với người lao động:

- ***Chính sách phát triển nguồn nhân lực***
 - Công tác huấn luyện, đào tạo đội ngũ người lao động trong những năm qua luôn được Ban lãnh đạo Công ty quan tâm thực hiện.
 - Ban lãnh đạo Công ty luôn chú trọng việc thu hút nhân tài nhằm bổ sung thêm người trẻ, giỏi vào đội ngũ lao động hiện tại, đồng thời luôn tạo điều kiện để người lao động phát huy năng lực bản thân, sẵn sàng bổ nhiệm những lao động trẻ có năng lực vào đội ngũ quản lý của doanh nghiệp.
 - Trong năm 2025, Công ty đã bổ nhiệm 06 lao động giữ vị trí quản lý cấp cao và cấp trung; tuyển dụng mới 05 lao động; điều động, bố trí 07 lao động tại văn phòng công ty và một số đơn vị trực thuộc.
- ***Chính sách tiền lương, tiền thưởng***
 - Ban lãnh đạo Công ty định hướng tiền lương, tiền thưởng phân phối cho người lao động phải tương xứng với chức danh và hiệu quả công việc của người lao động trong từng bộ phận, đơn vị công tác; kịp thời động viên, khen thưởng người lao động có thành tích xuất sắc.
- ***Các chính sách khác đối với người lao động***
 - Ký kết 100% hợp đồng lao động đối với người lao động đang làm việc; tặng quà nhân dịp Tết dương lịch, Tết nguyên đán cho toàn thể người lao động, tặng quà Tết trung thu, Quốc tế thiếu nhi cho toàn thể con người lao động.

- Mua bảo hiểm chăm sóc sức khỏe, trang bị đồng phục cho toàn thể người lao động. Thực hiện đầy đủ chế độ chính sách cho người lao động khi nghỉ việc, nghỉ hưu, nghỉ ốm đau, thai sản.
- Doanh nghiệp thực hiện tốt thỏa ước lao động tập thể, quy chế dân chủ cơ sở. Bên cạnh việc thực hiện đầy đủ các chế độ, chính sách bảo hiểm, lương tháng 13 cho người lao động theo đúng quy định pháp luật, doanh nghiệp luôn quan tâm chăm lo đời sống vật chất và tinh thần của người lao động.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:

a) Các khoản đầu tư lớn mới thực hiện trong năm 2025: Không có

b) Tình hình thực hiện các dự án lớn trong năm 2025:

Tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến các dự án 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.
- Dự án Khách sạn 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.

c) Các Công ty con, Công ty liên kết, Công ty có vốn góp:

Danh mục các khoản đầu tư góp vốn (các khoản đầu tư trực tiếp) tính đến 31/12/2025:

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)
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

Kết quả kinh doanh năm 2025 của các công ty có vốn đầu tư của Ben Thanh TSC (kể cả đầu tư trực tiếp và gián tiếp):

ĐVT: triệu đồng

STT	Tên doanh nghiệp	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu (%)	TH NĂM 2024		TH NĂM 2025	
				Dthu HH, DV	LNTT	Dthu HH, DV	LNTT
1	Cty TNHH Bến Thành Sun Ny	20.000	100,00	75.525	9.458	61.186	9.796
2	Cty TNHH Bến Thành Hiếu Uyên	20.000	75,00	1.983	479	2.141	562
3	Cty CP DL Bến Thành Non Nước	224.750	17,28	58.168	(16.371)	68.432	(5.270)
4	Cty CP Bến Thành Mũi Né	142.160	10,48	99.045	2.884	97.934	4.055
5	Cty CP Đầu tư Thịnh Vượng	132.000	46,21	9.485	(6.385)	9.894	(5.829)
6	Cty CP DV Vĩnh Lộc-Bến Thành	76.991	4,42		(3.280)	-	(3.494)
	CỘNG	615.901		244.206	(13.215)	239.587	(180)

Tình hình hoạt động kinh doanh của các Công ty có vốn đầu tư của Tập đoàn:



Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny:

Vốn điều lệ 20 tỷ đồng, tỷ lệ vốn góp của Tập đoàn là 100%.

Doanh thu hàng hóa, dịch vụ năm 2025 thực hiện **61,18 tỷ đồng**, đạt 140,85% so với Kế hoạch 2025, đạt 81,01% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận trước thuế thực hiện **9,80 tỷ đồng**, đạt 116,14% so với Kế hoạch 2025, đạt 103,57% so với cùng kỳ năm trước.



Công ty TNHH Bến Thành – Hiếu Uyên:

Vốn điều lệ 20 tỷ đồng, tỷ lệ vốn góp của Tập đoàn là 75%.

Doanh thu hàng hóa, dịch vụ năm 2025 thực hiện **2,14 tỷ đồng**, đạt 117,96% so với Kế hoạch 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 (cùng kỳ năm trước lãi 0,48 tỷ đồng).



Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng:

Vốn điều lệ 132 tỷ đồng, tỷ lệ vốn góp của Công ty 46.2%.

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 CP Du lịch Bến Thành - Non Nước:

Vốn điều lệ 224,75 tỷ đồng, tỷ lệ vốn góp thực tế của Tập đoàn tại ngày 31/12/2025 là 17,3%.

Doanh thu hàng hóa, dịch vụ thực hiện năm 2025 đạt **68,43 tỷ đồng**, đạt 81,89% so với kế hoạch năm 2025, tăng 17,6% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2025 lỗ **5,27 tỷ đồng**, kế hoạch 2025 lỗ 10.13 tỷ đồng, cùng kỳ năm trước lỗ 16,37 tỷ đồng. Công ty đã lập dự phòng theo quy định.

Trong tháng 1/2026, theo chủ trương được duyệt của Hội đồng quản trị, Công ty đã thực hiện thành công chào bán cạnh tranh toàn bộ cổ phần Công ty sở hữu tại Bến Thành – Non Nước. Đến hiện nay, Công ty đã hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng cổ phần cho nhà đầu tư trúng giá chào bán cạnh tranh.



Công ty CP Bến Thành - Mũi Né:

Vốn điều lệ 142,16 tỷ đồng, tỷ lệ vốn góp của Tập đoàn là 10,5%.

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.



Công Ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành

Hiện tại Công ty Vĩnh Lộc Bến Thành đang trong quá trình đầu tư xây dựng chưa đi vào hoạt động kinh doanh. Lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2025 lỗ **3,5 tỷ đồng**, cùng kỳ năm trước lỗ 3,3 tỷ đồng. Công ty đã lập dự phòng theo quy định.

4. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài chính:

Chỉ tiêu	Thực hiện 2024	Thực hiện 2025	Tỷ lệ Tăng/Giảm
1. Tổng giá trị tài sản	505.577	526.967	4,2%
2. Vốn chủ sở hữu	389.596	415.888	6,7%
3. Nợ phải trả	115.981	111.079	-4,2%
4. Doanh thu thuần TM-DV	276.518	268.706	-2,8%
5. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	59.282	83.310	40,5%
6. Lợi nhuận khác	(33)	377	1242,4%
7. Lợi nhuận trước thuế	59.249	83.687	41,2%
8. Lợi nhuận sau thuế	46.979	66.792	42,2%
9. Lợi nhuận sau thuế thuộc cổ đông công ty mẹ	46.859	66.651	42,2%

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Thực hiện 2024	Thực hiện 2025	Tăng/Giảm
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	3,95	5,09	1,14
+ Hệ số thanh toán nhanh	2,83	4,67	1,84
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,23	0,21	-0,02
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,3	0,27	-0,03
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:			
+ Vòng quay hàng tồn kho	3,4	3,91	0,51
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,55	0,52	-0,03
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:			
+ Hệ số LNST/Doanh thu thuần	0,17	0,25	0,08

Chỉ tiêu	Thực hiện 2024	Thực hiện 2025	Tăng/Giảm
+ Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân	0,12	0,17	0,05
+ Hệ số LNST/Tổng tài sản bình quân	0,09	0,13	0,04
+ Hệ số LN từ HĐKD/Doanh thu thuần	0,21	0,31	0,10

Khả năng thanh toán được đảm bảo. Cơ cấu nguồn vốn hợp lý. Chỉ số sinh lời tăng so với năm trước. Nhìn chung tình hình tài chính tại ngày 31/12/2025 là an toàn, lành mạnh và đảm bảo khả năng thanh toán.

5. Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 31/12/2025, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

a) Cổ phần:

- Tổng số cổ phần:	13.500.000
- Số cổ phần đang lưu hành:	13.500.000
- Cổ phiếu quỹ:	0
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do:	13.500.000
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng:	0

b) Thông tin chung về cơ cấu cổ đông:

Stt	Loại hình cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
I	Trong nước	470	12.837.057	95,09%
1	Doanh nghiệp Nhà nước	1	5.588.157	41,39%
2	HĐQT, BTGD, BKS, KTT	1	3.100	0,02%
3	Cá nhân	463	6.611.758	48,98%
4	Tổ chức	5	634.042	4,7%
II	Nước ngoài	9	662.943	4,91%
1	Cá nhân	4	650.855	4,82%
2	Tổ chức	5	12.088	0,09%
	<u>Tổng cộng</u>	479	13.500.000	100%

- Thông tin chi tiết về cổ đông lớn:

Stt	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phiếu sở hữu đến 31/12/2025	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Tổng Công Ty Bến Thành TNHH Một thành viên	27 Nguyễn Trung Trực, phường Bến Thành, TP.HCM	5.588.157	41,39 %

c) **Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:** Không có.

d) **Giao dịch cổ phiếu quỹ:**

Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phần.

- Giao dịch cổ phiếu quỹ thực hiện trong năm: Không có.

e) **Chứng khoán khác:**

Trong năm không có các đợt phát hành chứng khoán khác.

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty:

Công ty bên cạnh việc thực hiện mục tiêu tăng trưởng kinh tế thì việc đảm bảo cân đối hài hòa giữa lợi ích Công ty và trách nhiệm đối với cổ đông, người lao động, môi trường, cộng đồng và xã hội cũng là một trong những nhiệm vụ luôn được ưu tiên hàng đầu.

a) **Quản lý nguồn nguyên vật liệu:**

- Người tiêu dùng đã có thói quen sử dụng túi nylon khi mua sắm từ lâu, để thay đổi thói quen này cần nhiều thời gian và sự vận động, tuyên truyền từ nhiều phía. Công ty đang từng bước trong việc thực hiện các giải pháp để chung tay cùng cộng đồng vì một môi trường xanh. Trong tương lai việc xanh hóa trong sản xuất kinh doanh là tất yếu vì đó là giải pháp phát triển bền vững của Công ty.
- Đối với công ty thương mại dịch vụ thì nguyên vật liệu được tái chế sử dụng để sản xuất sản phẩm, dịch vụ là không có, Công ty sử dụng bao bì để đóng gói các sản phẩm như quần áo, sơn mài, túi xách...

Năm	Doanh thu thuần TM-DV (tr.đồng)	Bao bì đóng gói (kg)	Bao bì đóng gói trung bình (kg/trđ Doanh thu)
2024	276.518	4.296	0,0155
2025	268.706	3.014	0,0112

- Từ số liệu trên cho thấy, khối lượng bao bì đóng gói của năm 2025 giảm dẫn đến khối lượng bao bì đóng gói trung bình tính trên doanh thu giảm so với năm 2024. Từ tháng 6/2025, Cửa hàng Tân Định – Thái Bình chấm dứt hoạt động bán lẻ, chuyển sang hình thức hợp tác kinh doanh cho thuê tài sản, vì vậy khối lượng bao bì đóng gói giảm so với năm trước.

b) **Tiêu thụ năng lượng**

Để kiểm soát và quản lý việc sử dụng năng lượng hiệu quả, Công ty đã có những quy định và giám sát việc sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả tại các bộ phận trong Công ty, các đơn vị trực thuộc. Nhờ các giải pháp đồng bộ, hiệu quả sử dụng điện, xăng, dầu đã có sự cải thiện qua các năm, góp phần quan trọng trong việc giảm chi phí sản xuất kinh doanh và nâng cao trách nhiệm với cộng đồng.

Sử dụng năng lượng điện

- Tình hình sử dụng năng lượng điện (kwh) và hiệu quả sử dụng năng lượng điện (kwh/triệu đồng doanh thu) năm 2024, 2025 như sau:

Năm	Doanh thu thuần TM-DV (tr.đồng)	Luong điện tiêu thụ (kwh)	Luong điện tiêu thụ trung bình (kwh/trđ Doanh thu)
2024	276.518	170.156	0.6154
2025	268.706	178.925	0,6659

- Các giải pháp thực hiện tiết kiệm năng lượng điện trong thời gian tới bao gồm:
 - Xây dựng ý thức tiết kiệm điện đến từng người lao động.
 - Giao KPI cho bộ phận hành chính có liên quan đến tiết kiệm điện.
 - Lắp đặt, sử dụng các thiết bị hiện đại, ít tiêu hao năng lượng và không ảnh hưởng đến môi trường.
 - Tận dụng tối đa ánh sáng tự nhiên, tắt các thiết bị sử dụng điện khi không sử dụng.
 - Để điều hoà nhiệt độ không thấp hơn 26⁰C.
 - Thay thế hệ thống chiếu sáng bằng đèn led thay cho đèn huỳnh quang (đèn led ngoài các ưu điểm về kinh tế như tuổi thọ bóng đèn, chi phí điện năng thì còn các ưu điểm khác như thân thiện với môi trường, không sinh nhiệt cao, không thải ra môi trường các chất độc hại khi trở thành rác thải...).

Sử dụng dầu Diezen và xăng

- Tình hình sử dụng năng lượng dầu Diezen và xăng (sử dụng chủ yếu cho việc vận chuyển) và hiệu quả sử dụng năng lượng từ dầu Diezen (lít/triệu đồng doanh thu) năm 2024, 2025 như sau:

Năm	Doanh thu thuần TM-DV (tr.đồng)	Luong dầu diezen, xăng tiêu thụ (lít)	Luong dầu diezen, xăng tiêu thụ trung bình (lít/trđ Doanh thu)
2024	276.518	6.418	0,0232
2025	268.706	3.777	0,0141

- Trong năm 2025, Công ty sử dụng lượng dầu diezen và xăng giảm mạnh so với năm 2024 nguyên nhân do trong năm 2025, Công ty thay đổi chính sách phụ cấp thay vì phát phiếu xăng cho người lao động từ tháng 03/2024 và thanh lý 1 xe ô tô từ tháng 11/2025.

c) Sử dụng nguồn nước hiệu quả:

- Xác định nước là yếu tố quan trọng cần quan tâm trong chuỗi hoạt động bảo vệ môi trường, nguồn nước tại Doanh nghiệp đang sử dụng sinh hoạt là nguồn nước sạch do Công ty CP Cấp nước Bến Thành cung cấp.
- Tình hình sử dụng nguồn nước và hiệu quả sử dụng nguồn nước (m³/triệu đồng doanh thu) năm 2024, 2025 như sau:

Năm	Doanh thu thuần TM-DV (tr.đồng)	Lượng nước tiêu thụ (m ³)	Lượng nước tiêu thụ trung bình (m ³ /trđ Doanh thu)
2024	276.518	1.584	0,0057
2025	268.706	1.660	0,0062

- Để kiểm soát việc sử dụng nguồn nước, hạn chế tối đa sự lãng phí trong việc sử dụng nước, Công ty có một số biện pháp quản lý, cụ thể như:
 - Xây dựng hệ thống cấp thoát nước chắc chắn, đảm bảo không bị rò rỉ nước, để kiểm soát và sửa chữa kịp thời khi có sự cố.
 - Tuyên truyền ý thức tiết kiệm nước, có theo dõi thống kê hàng tháng, nhắc nhở tắt mở, sử dụng đúng mục đích đối với toàn bộ cán bộ công nhân viên trong công ty.

d) Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:

- Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: *Không có.*
- Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: *Không có.*

e) Chính sách liên quan đến người lao động:

Con người là yếu tố cốt lõi, quyết định đến sự phát triển bền vững của Công ty, vì vậy trong chiến lược quản trị nguồn nhân lực, các giải pháp tập trung nhằm xây dựng, phát triển đội ngũ nhân sự có trình độ, chuyên nghiệp, thân thiện. Công ty luôn trân trọng những giá trị do người lao động tạo ra và đóng góp vào thành công chung, luôn mang đến cho người lao động một môi trường làm việc tốt, công bằng, mỗi cá nhân đều có cơ hội được làm việc, rèn luyện, đào tạo để hướng đến sự thành công và phát triển sự nghiệp.

❖ Tổng quan về lực lượng lao động (tại Công ty mẹ)

- Lực lượng lao động của Công ty ngày càng được trẻ hóa, năng động và bản lĩnh vững vàng là nền tảng vững chắc giúp Công ty hoàn thành nhiệm vụ kinh doanh trong những năm qua và những năm tiếp theo.

Tổng số lao động theo giới tính (tính đến 31/12/2025):				
Chỉ tiêu	Năm 2024		Năm 2025	
	Số lượng	Tỷ lệ %	Số lượng	Tỷ lệ %
Nam	40	28,78%	37	30,33%
Nữ	99	71,22%	85	69,67%
Tổng số lao động	139	100%	122	100%

Tổng số lao động theo độ tuổi (tính đến 31/12/2025):				
Chỉ tiêu	Năm 2024		Năm 2025	
	Số lượng	Tỷ lệ %	Số lượng	Tỷ lệ %
Dưới 30 tuổi	17	12,23%	8	6,56%
30-50 tuổi	109	78,42%	102	83,61%
Trên 50 tuổi	13	9,35%	12	9,83%
Tổng số lao động	139	100%	122	100%
Tổng số lao động theo trình độ học vấn (tính đến 31/12/2025):				
Chỉ tiêu	Năm 2024		Năm 2025	
	Số lượng	Tỷ lệ %	Số lượng	Tỷ lệ %
Trung học cơ sở	3	2,16%	13	10,66%
Phổ thông trung học, trong đó:	136	97,84%	109	89,34%
- Cao đẳng	16	11,51%	14	11,48%
- Đại học	39	28,06%	34	27,87%
- Trên đại học	6	4,32%	8	6,56%
Tổng số lao động	139	100%	122	100%
Tổng số lao động theo hợp đồng lao động (tính đến 31/12/2025):				
Chỉ tiêu	Năm 2024		Năm 2025	
	Số lượng	Tỷ lệ %	Số lượng	Tỷ lệ %
HĐLĐ không xác định thời hạn	77	55,40%	79	64,75%
HĐLĐ xác định thời hạn	60	43,17%	43	35,25%
HĐLĐ có thời hạn dưới 12 tháng	2	1,44%	0	0
Tổng số lao động	139	100%	122	100%

Thu nhập bình quân (Công ty mẹ) đối với người lao động qua các năm:

Nội dung	Năm 2024	Năm 2025
Thu nhập bình quân (Đvt: triệu đồng)	29,47	23,79

Ghi chú: Thu nhập bình quân bằng Tổng thu nhập của người lao động thực nhận trong năm chia cho Số lao động bình quân trong năm.

❖ Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động:

- Về an toàn lao động, vệ sinh lao động:

- Tổng Giám đốc và lãnh đạo các đơn vị trực thuộc luôn đảm bảo nơi làm việc cho người lao động đạt yêu cầu về không gian về các điều kiện an toàn, vệ sinh lao động; Định kỳ kiểm tra an toàn lao động, vệ sinh lao động, cải thiện điều kiện

làm việc, chăm sóc sức khỏe người lao động. Chương trình thực hành 5S (Sàng lọc, Sắp xếp, Sạch sẽ, Săn sóc, Sẵn sàng) luôn được Doanh nghiệp triển khai và áp dụng tại đơn vị nhằm mục đích chính là cung cấp một môi trường làm việc với tinh thần cải tiến liên tục, thuận tiện, nhanh chóng, chính xác, hiệu quả.

- Công ty luôn thực hiện tốt công tác phòng chống cháy nổ, bảo vệ tài sản, tiền, hàng hoá, an ninh trật tự trên toàn hệ thống với các giải pháp cụ thể, phù hợp với đặc thù của từng đơn vị. Trong nhiều năm liền, không xảy ra trường hợp mất cắp, cháy nổ.
- Song song đó, người lao động luôn có ý thức bảo vệ an toàn lao động, bảo vệ tài sản, hàng hóa, thực hiện nghiêm túc các quy định về phòng cháy chữa cháy và vệ sinh lao động tại nơi làm việc.
- Phát động không gian xanh trong văn phòng công ty với hình thức trên bàn làm việc có cây xanh để điều hoà và thanh lọc không khí mang lại một môi trường làm việc luôn trong lành, tươi mới...

- **Về thời gian làm việc, thời giờ nghỉ ngơi:**

- Việc bố trí thời giờ làm việc, thời giờ nghỉ ngơi tùy thuộc vào điều kiện kinh doanh của từng đơn vị trực thuộc nhưng vẫn đảm bảo thực hiện theo Bộ Luật Lao động. Các chế độ phép hàng năm, ốm đau, thai sản... đều được hưởng theo quy định pháp luật và Thỏa ước lao động tập thể đã ký kết.
- Các trường hợp nghỉ việc riêng mà vẫn hưởng nguyên lương của người lao động đã được thực hiện theo đúng Thỏa ước lao động tập thể như: người lao động kết hôn, con kết hôn, gia đình có đám.

- **Về tiền lương, tiền thưởng:**

- Thu nhập bình quân trong năm 2025 (Công ty mẹ) của người lao động là 23,79 triệu đồng/người/tháng.
- Ngoài tiền lương, các chế độ phụ cấp, trợ cấp, nâng bậc, nâng lương, tiền cơm trưa, tiền đồng phục và các chế độ khuyến khích khác đều được Tổng Giám đốc thực hiện trên cơ sở thỏa thuận trong hợp đồng lao động hoặc quy định trong quy chế Công ty.

- **Về chính sách tuyển dụng:**

- Công ty luôn coi trọng việc thu hút nhân tài nhằm bổ sung thêm người giỏi, trẻ, mạnh dạn bổ nhiệm cán bộ trẻ có năng lực, phẩm chất tham gia vào bộ máy quản lý điều hành của Công ty.
- Công ty luôn định hướng xây dựng đội ngũ nhân viên năng động, chuyên nghiệp nhằm tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững.

- Tiêu chí tuyển dụng của Công ty là lựa chọn những ứng viên không chỉ đáp ứng yêu cầu về trình độ, năng lực, phẩm chất đạo đức mà còn phù hợp với môi trường, văn hóa doanh nghiệp.

- Về chính sách phúc lợi:

- Công ty luôn thực hiện đầy đủ các quy định của Nhà nước về chế độ, chính sách đối với người lao động. Hàng năm, Doanh nghiệp đều thực hiện trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp cho người lao động đầy đủ theo đúng qui định pháp luật. Ngoài các quyền lợi về khám chữa bệnh theo chế độ Bảo hiểm y tế, Công ty mua thêm Bảo hiểm chăm sóc sức khỏe cho toàn thể người lao động trong doanh nghiệp và tổ chức khám sức khỏe định kỳ để người lao động an tâm công tác.
- Đồng thời Công ty cũng giải quyết đầy đủ các chế độ, chính sách về thai sản, ốm đau, thôi việc, nghỉ hưu cho người lao động theo đúng quy định. Chế độ đối với các trường hợp nghỉ dài hạn (thai sản, ốm đau...): 100% nhân viên nghỉ thai sản hoặc ốm đau được trở lại làm việc theo chế độ của Công ty.
- Bên cạnh đó, công tác chăm lo người lao động luôn được Công ty quan tâm thực hiện tốt như: trang bị đồng phục cho người lao động; tặng quà cho toàn thể người lao động nhân dịp Tết Nguyên đán, Tết Dương lịch, tặng thưởng cho con của người lao động có thành tích cao trong học tập; chi mừng người lao động lập gia đình; người lao động nữ sinh con,... Vì vậy, người lao động luôn an tâm công tác, tin tưởng và gắn bó với Công ty.
- Công ty đảm bảo quyền tự do tham gia hoạt động công đoàn của người lao động và tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức Công đoàn hoạt động theo Luật công đoàn và Bộ luật Lao động.
- Ngoài ra Công ty còn tổ chức thăm hỏi, chăm lo cho người lao động kết hôn, ốm đau, thai sản; chi đám tang tử thân phụ mẫu, vợ, chồng, con của người lao động. Tất cả các phúc lợi này đều được nêu rõ trong Thỏa ước Lao động tập thể Công ty.
- Tổng số tiền chi cho công tác bảo hiểm trong năm 2024-2025 như sau:

Nội dung	Năm 2024	Năm 2025
Bảo hiểm xã hội	2.839.731.000	2.568.993.000
Bảo hiểm y tế	501.984.000	456.970.500
Bảo hiểm thất nghiệp	222.724.000	201.486.000
Bảo hiểm chăm sóc sức khỏe	414.245.584	372.674.467
Tổng cộng	3.978.684.584	3.600.123.967

Nội dung	Năm 2024	Năm 2025
Chi phí du lịch	1.356.030.000	889.178.703
Khám sức khỏe	232.252.500	218.876.000
Trợ cấp thôi việc	35.850.000	149.700.000
Tổng cộng	1.624.132.500	1.257.754.703

❖ Hoạt động đào tạo người lao động

- Số giờ đào tạo trung bình theo cấp bậc như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2024			Năm 2025		
	Quản lý	Nhân viên	Tổng cộng	Quản lý	Nhân viên	Tổng cộng
Tổng số giờ đào tạo	194	185	379	114	40	154
Tổng số lao động tham gia	13	28	41	34	21	55
Số giờ đào tạo trung bình	14,9	6,6	10,8	3,4	1,9	2,8

- Công ty luôn tạo điều kiện tối đa về thời gian và kinh phí để người lao động tham gia các khóa đào tạo nhằm nâng cao năng lực, kỹ năng làm việc nhằm góp phần xây dựng hình ảnh mới và làm gia tăng giá trị doanh nghiệp phù hợp với chiến lược phát triển trung và dài hạn.

f) Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương:

❖ Công ty thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế, tuân thủ pháp luật:

- Công ty chấp hành đúng các chủ trương, chính sách pháp luật của Nhà nước; chấp hành tốt công tác quản lý tài chính và chế độ thông tin báo cáo; thực hiện tốt việc công khai về tài chính và phân phối.
- Công ty chấp hành và thực hiện tốt các nghĩa vụ nộp thuế, không để tồn đọng các khoản thuế đối với Nhà nước, chấp hành nghiêm chỉnh các quy định về quản lý, sử dụng vốn và tài sản theo quy định của pháp luật và Công ty, trích lập đầy đủ các khoản dự phòng.
- Tổng số tiền thuế Công ty đã thực nộp vào ngân sách Nhà nước năm 2024, 2025:
 - Năm 2024: 34.038.075.654 đồng. (HN: 42.389.453.715 đồng)
 - Năm 2025: 33.106.102.648 đồng. (HN: 39.271.569.549 đồng)

❖ Thực hiện nghĩa vụ chi trả cổ tức:

Đại hội đồng cổ đông được tổ chức hàng năm, Công ty thực hiện đầy đủ các thủ tục, báo cáo cần thiết để công bố thông tin kịp thời đến cổ đông, nhà đầu tư và người lao động. Ngoài các cuộc tiếp xúc trực tiếp với cổ đông, Công ty trả lời câu hỏi qua

email, điện thoại cho cổ đông và cộng đồng đầu tư nắm rõ các vấn đề về Công ty. Công ty thực hiện việc chi trả cổ tức qua các năm theo đúng tỷ lệ chia cổ tức được thông qua theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên.

❖ **Hoạt động xã hội, cộng đồng:**

- Bên cạnh việc phát triển hiệu quả kinh doanh theo phương hướng nhiệm vụ đề ra, Công ty còn quan tâm đến việc thực hiện trách nhiệm đối với cộng đồng và xã hội, và xem như là nét đẹp văn hoá của doanh nghiệp. Các hoạt động xã hội, hướng đến cộng đồng, đền ơn đáp nghĩa, phụng dưỡng Mẹ Việt Nam anh hùng... luôn được các đơn vị trực thuộc, các đoàn thể và người lao động tích cực thực hiện.

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- 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.

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

ĐVT: triệu đồng

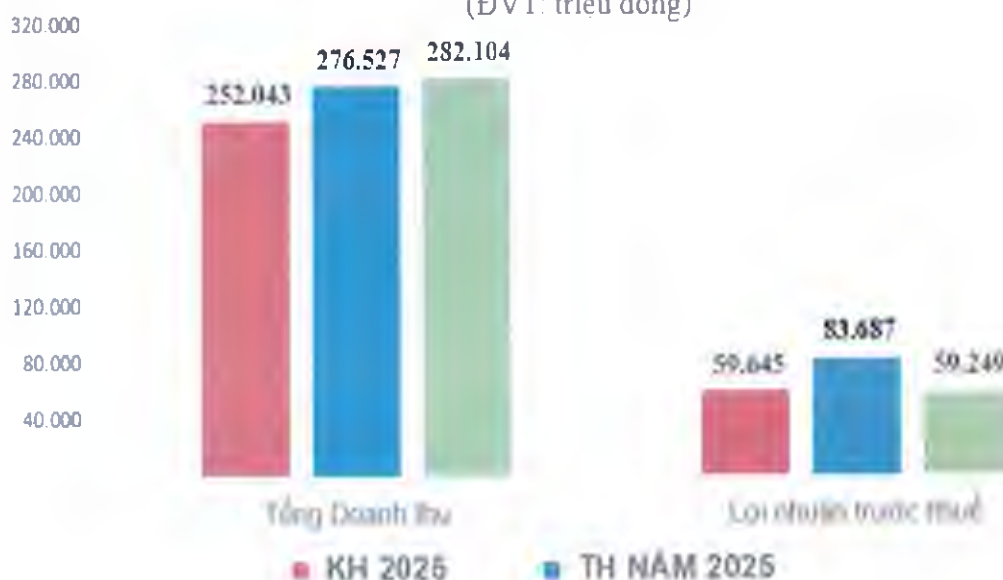
STT	CHỈ TIÊU HỢP NHẤT	KH NĂM 2025	TH NĂM 2025	TH NĂM 2024	(%) SS TH 2025 VỚI	
					KH 2025	TH 2024
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=4/3	(7)=4/5
1	Tổng Doanh thu	252.043	276.527	282.104	109,71%	98,02%
	Trong đó: Doanh thu TM-DV	241.726	268.706	276.517	111,16%	97,18%
2	LNTT và trước DP giảm giá đầu tư tài chính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

TH NĂM 2025 SO VỚI KH 2025 (HỢP NHẤT)

(ĐVT: triệu đồng)



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

ĐVT: triệu đồng

STT	Chi tiêu	KH 2025	TH 2025	TH 2024	TH2025/ KH2025 (%)	TH2025/ TH2024 (%)
1	Tổng doanh thu	252.043	276.527	282.104	109,71	98,02
1.1	Doanh thu hàng hóa	160.809	183.470	194.527	113.87	94.32
1.2	Doanh thu dịch vụ	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	4.500	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 hoạt động	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 (Lô) 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:

ĐVT: triệu đồng

STT	Chi tiêu	Công ty mẹ			SUN NY			Bến Thành - Hiếu Uyên			Hợp nhất		
		TH 2025	KH 2025	TH 2024	TH 2025	KH 2025	TH 2024	TH 2025	KH 2025	TH 2024	TH 2025	KH 2025	TH 2024
1	Tổng doanh thu	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 hàng hóa	126.809	131.883	127.372	34.000	51.587	67.154	-	-	-	160.809	183.470	194.527
1.2	Doanh thu dịch vụ	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 hoạt động	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)	(339)	271	278	223	4.971	3.778	5.934
2.4	Chi phí khác	-	-	351	-	12	-	-	-	9	-	13	360
3	Lợi nhuận (Lô) trước thuế	57.634	80.037	51.171	8.435	9.796	9.458	126	563	478	59.645	83.687	59.249

2. Tình hình tài chính của Tập đoàn:

a) Tình hình tài sản:

Tài sản cố định:

ĐVT: triệu đồng

Khoản mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại (%)
Tài sản cố định hữu hình	253.020	121.363	131.657	52,03%
Nhà cửa vật kiến trúc	220.734	90.969	129.765	58,79%
Máy móc thiết bị	26.090	25.394	696	2,67%
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	4.131	3.622	509	12,32%
Thiết bị, dụng cụ quản lý	2.065	1.378	687	33,27%
Tài sản cố định vô hình	108.761	470	108.291	99,57%
Phần mềm vi tính	470	470	-	0,00%
Quyền sử dụng đất	108.291	-	108.291	100,00%
Chi phí XDCB dở dang	1.171	-	1.171	100,00%
Tổng cộng	362.952	121.833	241.119	66,43%

Các khoản phải thu:

• Phải thu ngắn hạn

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023		31/12/2024		31/12/2025	
	Tổng số	Trong đó quá hạn	Tổng số	Trong đó quá hạn	Tổng số	Trong đó quá hạn
Phải thu khách hàng	991	-	1.534	-	1.962	-
Trả trước cho người bán	505	-	364	-	968	-
Các khoản phải thu khác	3.888	-	1.882	-	2.829	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	14.363	4.182	13.140	13.140	10.937	10.937
Tổng các khoản phải thu	19.747	4.182	16.920	13.140	16.696	10.937
Dự phòng phải thu khó đòi	(3.282)	-	(8.050)	-	(8.702)	-

- **Phải thu dài hạn**

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023		31/12/2024		31/12/2025	
	Tổng số	Trong đó quá hạn	Tổng số	Trong đó quá hạn	Tổng số	Trong đó quá hạn
Phải thu dài hạn khác	110	-	115	-	115	-
Tổng các khoản phải thu	110	-	115	-	115	-
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-	-	-	-	-

b) Tình hình nợ phải trả:

- Tập đoàn hiện không có các khoản nợ phải thanh toán quá hạn nào. Tập đoàn luôn thanh toán đúng và đầy đủ các khoản nợ của Tập đoàn khi đến hạn. Căn cứ báo cáo kiểm toán các năm 2023, 2024 và 2025 doanh nghiệp đã thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ.
- **Tổng dư nợ ngân hàng:** *Không có.*
- **Nợ ngắn hạn:**

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023		31/12/2024		31/12/2025	
	Tổng số	Trong đó quá hạn	Tổng số	Trong đó quá hạn	Tổng số	Trong đó quá hạn
Phải trả người bán	9.833	-	17.710	-	19.349	-
Người mua trả tiền trước	7.806	-	8.112	-	-	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	6.987	-	7.034	-	9.429	-
Phải trả người lao động	15.459	-	8.366	-	8.101	-
Chi phí phải trả	1.661	-	1.056	-	1.695	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	2.012	-	85	-	90	-
Phải trả ngắn hạn khác	604	-	614	-	1.099	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	420	-	420	-	420	-
Tổng các khoản phải trả	44.782	-	43.397	-	40.181	-

Nợ dài hạn:

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023		31/12/2024		31/12/2025	
	Tổng số	Trong đó quá hạn	Tổng số	Trong đó quá hạn	Tổng số	Trong đó quá hạn
Chi phí phải trả dài hạn	9.163	-	8.313	-	7.493	-
Phải trả dài hạn khác	66.469	-	64.228	-	63.405	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	113	-	42	-	-	-
Tổng các khoản phải trả	75.745	-	72.583	-	70.898	-

3. Những mặt làm được:

- Hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông giao.
- Tình hình tài chính lành mạnh; cơ cấu nguồn vốn hợp lý; các lĩnh vực hoạt động kinh doanh đều được kiểm soát rủi ro thông qua việc trích lập dự phòng, mua bảo hiểm nhằm bảo toàn vốn.
- Thực hiện tinh gọn bộ máy, chuyển đổi hoạt động tại Cửa hàng Tân Định – Thái Bình, giải thể chi nhánh Trung tâm Dân sinh, chuyển toàn bộ hoạt động kinh doanh khai thác tại Trung tâm Dân Sinh và Cửa hàng Tân Định – Thái Bình 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.
- Từng bước thực hiện chuyển đổi số, triển khai các ứng dụng công nghệ thông tin nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, vận hành, tiết kiệm thời gian.
- Thực hiện thành công chào bán cạnh tranh toàn bộ cổ phần của công ty tại Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành – Non Nước, thủ tục chuyển nhượng cổ phần hoàn tất trong tháng 1/2026.

4. Những mặt chưa làm được:

- Hiện nay hoạt động bán hàng vẫn mang tính chất truyền thống, chưa thực hiện đa dạng hóa các kênh bán hàng, các hình thức quảng bá hỗ trợ bán hàng, ... nhằm nâng cao hơn nữa hiệu quả hoạt động bán lẻ.
- Chưa thực hiện xong thủ tục pháp lý để triển khai thực hiện các dự án 220-226 Lê Thánh Tôn, 152-154 Võ Văn Kiệt.
- Cần tiếp tục thực hiện được việc tái cơ cấu danh mục đầu tư tài chính dài hạn để cải thiện và nâng cao hiệu quả vốn đầu tư.

5. Kế hoạch phát triển:

❖ 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.

❖ Nhiệm vụ:

- Hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch do ĐHCĐ giao. Phân đầu hoạt động kinh doanh có sự tăng trưởng so với năm trước.
- Lĩnh vực thương mại: Mở rộng việc áp dụng công nghệ thông tin trong hoạt động quản lý và bán hàng; Đầu tư chỉnh trang và sắp xếp hoạt động của các quầy sạp tại trung tâm Bến Thành Đông phù hợp với công tác chỉnh trang chợ Bến Thành của UBND Tp.HCM; Nghiên cứu mở rộng hoạt động kinh doanh.
- Lĩnh vực dịch vụ Bất động sản: 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 đàm phán với khách hàng đang thuê, tìm kiếm thêm các khách hàng mới nhằm nâng cao hơn nữa tỷ lệ lấp đầy.
- Hoạt động đầu tư dự án: Tăng cường thực hiện thủ tục pháp lý đầu tư dự án, phân đầu hoàn thành thủ tục pháp lý đầu tư dự án trong năm 2026.
- 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, ứng dụng chuyển đổi số trong vận hành hoạt động của Công ty; Tiếp tục hoàn thiện nâng cấp phần mềm Kế toán, phân tích dữ liệu Kinh doanh; Nâng cấp hệ thống máy chủ vận hành phần mềm kế toán.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty:

- Năm 2025, tình hình thế giới có nhiều chuyển biến khó lường, các xung đột chính trị và rủi ro tài chính tiếp tục hiện hữu, tình trạng căng thẳng thương mại giữa các quốc gia lớn ảnh hưởng tiêu cực đến sự tăng trưởng kinh tế toàn cầu, trong đó có Việt Nam. Xu hướng này vẫn tiếp tục tiếp diễn trong năm 2026.
- Trong nước, những thay đổi trong các chính sách của Nhà nước, đặc biệt là các quy định liên quan đến đất đai, việc tinh gọn bộ máy Nhà nước đã và đang được triển khai quyết liệt từ cuối năm 2024 đến năm 2025 sẽ có tác động sâu rộng đến toàn bộ nền kinh tế nói chung và

hoạt động kinh doanh của Công ty nói riêng trong giai đoạn tới. Ngoài ra, sự phát triển mạnh mẽ của thương mại điện tử làm gia tăng sự cạnh tranh khốc liệt trên thị trường bán lẻ sẽ tác động lớn đến các lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty (bán lẻ tại các chợ truyền thống, dịch vụ cho thuê bất động sản).

- Trước bối cảnh này, Công ty đã nỗ lực đạt được những kết quả tích cực trong hoạt động kinh doanh: lĩnh vực thương mại bán lẻ tiếp tục đà hồi phục; hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản dần ổn định. Đối với lĩnh vực đầu tư tài chính dài hạn, công ty đã chuyển nhượng được khoản đầu tư tại Bến Thành Non Nước vào tháng 1/2026, tuy nhiên số lượng doanh nghiệp có vốn góp của Ben Thanh TSC vẫn còn 2/5 doanh nghiệp hoạt động kinh doanh lỗ trong năm 2025.
- Hội đồng quản trị đã kịp thời nắm bắt tình hình, tập trung chỉ đạo Ban điều hành bám sát diễn biến thực tế hoạt động của doanh nghiệp, phân đấu hoàn thành tốt và thực hiện vượt chỉ tiêu kế hoạch do ĐHĐCD giao, đồng thời phối hợp tốt với Ban Kiểm soát trong việc giám sát, hoạt động của doanh nghiệp theo đúng quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc:

Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện tốt chức năng và hoàn thành tốt nhiệm vụ:

- Thực hiện đúng chức năng quản lý, điều hành các hoạt động kinh doanh của công ty; kịp thời đưa ra các giải pháp và quyết định thuộc thẩm quyền phù hợp với tình hình thực tế của doanh nghiệp.
- Các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị được Ban Tổng Giám đốc thực hiện nghiêm túc, đầy đủ, đồng thời báo cáo kết quả thực hiện theo đúng quy định.
- Các ý kiến tham mưu, đề xuất phù hợp với tình hình thực tế của doanh nghiệp, góp phần đem lại kết quả kinh doanh khả quan trong năm qua.
- Báo cáo đầy đủ và cung cấp thông tin cho Hội đồng quản trị được thực hiện thường xuyên đã phục vụ kịp thời công tác chỉ đạo, góp ý của Hội đồng quản trị đối với Ban Tổng Giám đốc để tháo gỡ những khó khăn trong hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

3. Kế hoạch của HĐQT để tăng cường hiệu quả trong hoạt động quản trị công ty:

- 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 phân 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.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị:

a) Thành viên và cơ cấu Hội đồng quản trị đến ngày 31/12/2025:

HỌ TÊN	CHỨC VỤ	Số CP cá nhân sở hữu	Tỷ lệ % CP nắm giữ	Ghi chú
1. Vũ Đình Quân	Chủ tịch HĐQT	0	0	TV không điều hành
2. Nguyễn Việt Hòa	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	0	0	TV điều hành
3. Trương Nguyễn Thiên Kim	Thành viên HĐQT	0	0	TV không điều hành
4. Bùi Thị Thu Thủy	Thành viên HĐQT	0	0	TV không điều hành
5. Nguyễn Thị Tường Nga	Thành viên độc lập HĐQT	0	0	TV độc lập và không điều hành

❖ Ông VŨ ĐÌNH QUÂN – Chủ tịch Hội đồng quản trị

- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác tại thời điểm ngày 31/12/2025:
 - Chủ tịch Hội đồng thành viên Tổng công ty Bến Thành - TNHH MTV.
 - Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Du lịch Bến Thành – Non Nước.
 - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Dịch vụ Sài Gòn Ô tô.
- Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025 là: 0 cổ phần.
- Số cổ phần của những người có liên quan: Không có.

❖ Bà NGUYỄN VIỆT HÒA – Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc

- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác tại thời điểm ngày 31/12/2025:
 - Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần chứng khoán Vietcap.
 - Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bến Thành – Mũi Né.
 - Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Du lịch Bến Thành – Non Nước.
 - Chủ tịch Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny.
- Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025 là: 0 cổ phần.
- Số cổ phần của những người có liên quan: Không có.

❖ Bà TRƯƠNG NGUYỄN THIÊN KIM – Thành viên Hội đồng quản trị

- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác tại thời điểm ngày 31/12/2025:
 - Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần D1 Concepts.
 - Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Café Katinat.
 - Thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần Bến xe Miền Tây.
 - Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần sữa Quốc Tế LOF.
 - Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phê La.
 - Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần HADASA Holdings.
- Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025 là: 0 cổ phần.
- Số cổ phần của những người có liên quan: Không có.

❖ Bà NGUYỄN THỊ TƯỜNG NGA – Thành viên Hội đồng quản trị độc lập

- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác tại thời điểm ngày 31/12/2025: Không có.
- Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025 là: 0 cổ phần.
- Số cổ phần của những người có liên quan: Không có.

❖ **Bà BÙI THỊ THU THỦY – Thành viên Hội đồng quản trị**

- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác tại thời điểm ngày 31/12/2025:
 - *Chánh văn phòng HDTV và Pháp chế kiêm Trợ lý Chủ tịch HDTV Tổng Công ty Bến Thành TNHH – MTV.*
 - *Thành viên Hội đồng thành viên Công ty TNHH Nhóm định hình SAPA – Bến Thành.*
 - *Thành viên Hội đồng thành viên Công ty liên doanh Khách sạn Saigon Riverside.*
- Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025 là: 0 cổ phần.
- Số cổ phần của những người có liên quan: Không có

b) Thay đổi trong Hội đồng quản trị:

Năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành có sự thay đổi thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ V (2024 – 2029), 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.
 - Bà Trương Nguyễn Thiên Kim – Thành viên HĐQT.
 - Bà Bùi Thị Thu Thủy – 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.
 - 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.

c) Các tiêu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có

d) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

❖ **Thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025:**

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã thực hiện theo đúng quy định tại Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025. Hội đồng quản trị Công ty luôn đảm bảo tuân thủ đúng các quy định pháp luật trong hoạt động quản trị. Các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị ban hành đều dựa trên sự thống nhất cao của các thành viên và thường xuyên được kiểm tra, kiểm soát việc triển khai thực hiện và kết quả thực hiện. Từng thành viên Hội đồng quản trị đã nỗ

lực hoàn thành tốt nhiệm vụ quản trị hoạt động doanh nghiệp theo đúng định hướng phát triển, hành động vì lợi ích cổ đông và vì sự phát triển chung của doanh nghiệp và đã vượt một số chỉ tiêu do ĐHĐCĐ giao.

❖ **Các hoạt động khác của HĐQT năm 2025:**

- Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã tổ chức 05 phiên họp và 19 lần lấy ý kiến thành viên Hội đồng quản trị văn bản để xem xét, giải quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị phát sinh giữa 02 phiên họp. Cụ thể, Hội đồng quản trị đã ban hành các quyết định sau:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	Tại phiên họp lần 01/2025	14/03/2025	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua dự thảo các tài liệu hợp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, trong đó điều chỉnh: (i) Mức chi cổ tức năm 2024 là 30% vốn điều lệ; (ii) Kế hoạch chi cổ tức năm 2025; Dự kiến sử dụng lợi nhuận để tài trợ vốn cho dự án 220 – 226 Lê Thánh Tôn. - Ghi nhận thông tin tại Báo cáo số 02/2024/BC-KTNB ngày 30/12/2024 của Bộ phận kiểm toán nội bộ. - Chỉ đạo đại diện vốn của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành là thành viên HĐQT của CTCP Bến Thành – Mũi Né và người được uỷ quyền tham dự cuộc họp ĐHĐCĐ CTCP Bến Thành – Mũi Né biểu quyết tại cuộc họp HĐQT và cuộc họp ĐHĐCĐ của CTCP Bến Thành – Mũi Né. 	100%
2	Tại phiên họp lần 02/2025	11/04/2025	<ul style="list-style-type: none"> - Miễn nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT đối với ông Phạm Hoàng Liêm kể từ ngày 11/04/2025. - Công nhận kết quả bầu cử Chủ tịch HĐQT CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành nhiệm kỳ V (2024 – 2029) với kết quả ông Vũ Đình Quân trúng cử chức danh Chủ tịch HĐQT Công ty kể từ ngày 11/04/2025. 	100%
3	Tại phiên họp lần 03/2025	15/05/2025	<ul style="list-style-type: none"> - Ghi nhận thông tin tại Báo cáo số 12/BC-CT ngày 23/04/2025 của Tổng Giám đốc về tình hình hoạt động kinh doanh Quý 1 năm 2025, phương hướng hoạt động Quý 2 năm 2025. - Quyết định phương án giải quyết tranh chấp, xử lý tiền đặt cọc trong hợp đồng cho thuê bất động sản, giao Tổng Giám đốc xem xét bỏ sơ chừng từ liên quan và có văn bản thu hồi khoản nợ phải thu, đồng thời làm việc với bên có liên quan để thảo luận hướng giải quyết, Giao Tổng Giám đốc tính toán phương án khoản nợ, không để lại kéo dài đối với khoản nợ phải thu. - Thông qua việc giao chỉ tiêu KPI năm 2025 cho Tổng Giám đốc CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành theo Bảng đánh giá kết quả công việc tại Tờ trình số 09/TTr-CT ngày 24/04/2025 của Tổng Giám đốc. - Giao Chủ tịch HĐQT đánh giá kết quả thực hiện công việc của Tổng Giám đốc theo Bảng đánh giá kết quả công việc – KPI năm 2025 đã được HĐQT phê duyệt. - Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 của Công ty TNHH Bến Thành Suva 	Từ 60% đến 100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			<p>Ny theo nội dung Tờ trình số 12/TTTr-CT ngày 06/05/2025 của Tổng Giám đốc.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chấp thuận Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC (Moore AISC) thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành. - Giao Tổng Giám đốc ký hợp đồng với Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC. - Ghi nhận thông tin báo cáo và nội dung kiến nghị, đề xuất của các nhóm đại diện vốn CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành tại CTCP Đầu tư Thịnh Vượng, CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước, Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny và giao Tổng Giám đốc xem xét nội dung đề xuất, kiến nghị của các nhóm đại diện vốn trên để có văn bản đề xuất, tham mưu Hội đồng quản trị xem xét và cho ý kiến chỉ đạo. - Ghi nhận thông tin báo cáo của nhóm đại diện vốn CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành tại CTCP Bến Thành – Mũi Né tại Báo cáo ngày 14/04/2025 về khoản vốn đầu tư của Ben Thanh TSC tại CTCP Bến Thành – Mũi Né. - Ghi nhận thông tin và nội dung đề xuất của Tổng Giám đốc tại Báo cáo ngày 18/04/2025 về khoản vốn đầu tư của Ben Thanh TSC tại CTCP Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành. - Chấp thuận chấm dứt hoạt động Chi nhánh CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành – Trung tâm Dân Sinh (Mã số thuế: 0301164065-005) là đơn vị phụ thuộc của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành. - Thu hồi con dấu đã cấp cho Chi nhánh CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành – Trung tâm Dân Sinh theo Quyết định số 51/QĐ-HĐQT ngày 25/12/2025 của HĐQT CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành về việc sử dụng con dấu tại các đơn vị trực thuộc. - Giao Tổng Giám đốc CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành và các bộ phận có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục chấm dứt hoạt động của Chi nhánh CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành – Trung tâm Dân Sinh theo phương án của Tổng Giám đốc tại Tờ trình số 11/TTTr-CT ngày 28/04/2025 và theo đúng quy định. 	

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
4	Tại phiên họp lần 04/2025	15/08/2025	<ul style="list-style-type: none"> - Ghi nhận thông tin tại Báo cáo số 23/BC-CT ngày 06/08/2025 của Tổng Giám đốc về tình hình hoạt động kinh doanh 06 tháng đầu năm 2025, phương hướng hoạt động 6 tháng cuối năm 2025; - Giao Tổng Giám đốc thực hiện báo cáo đánh giá toàn diện về tình hình hoạt động của CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước trình HĐQT CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành xem xét và cho ý kiến chỉ đạo; - Chấp thuận chủ trương về việc thuê đơn vị tư vấn 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 về chỉ tiêu quy hoạch và chi phí thuê đơn vị tư vấn; đồng thời giao Tổng Giám đốc triển khai thực hiện chủ trương nêu trên. - Giao Ban điều hành tổ chức triển khai đầu tư dự án tiềm năng tại CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành. 	100%
5	Tại phiên họp lần 05/2025	04/11/2025	<ul style="list-style-type: none"> - Ghi nhận thông tin tại Báo cáo số 34/BC-CT ngày 22/10/2025 của Tổng Giám đốc về tình hình hoạt động kinh doanh 09 tháng đầu năm 2025, phương hướng hoạt động 03 tháng cuối năm 2025. - Ghi nhận báo cáo ngày 21/10/2025 của nhóm đại diện vốn CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành tại Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny về kết quả hoạt động 09 tháng đầu năm 2025 tại công ty TNHH Bến Thành Sun Ny. - Ghi nhận báo cáo ngày 20/10/2025 của nhóm đại diện vốn CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành tại CTCP Đầu tư Thịnh Vượng về tình hình hoạt động của CTCP Đầu tư Thịnh Vượng 09 tháng đầu năm 2025; - Thông qua Hợp đồng mua bán hàng hóa số 02/2025 giữa Chi nhánh CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành – Cửa hàng Tân Định và Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV; - Thông qua Hợp đồng nguyên tắc số 01/2025 giữa Chi nhánh CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành – Cửa hàng Thái Bình và Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV; - Chấp thuận chủ trương cho phép CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành, Chi nhánh 	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành được thực hiện các giao dịch, hợp đồng mua bán hàng hóa với Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV trong phạm vi giá trị từng giao dịch không vượt quá 500.000.000 đồng/giao dịch và tổng giá trị phát sinh trong năm tài chính không vượt quá 3.000.000.000 đồng; Giao Tổng Giám đốc thực hiện đúng chủ trương được Hội đồng quản trị phê duyệt.	
6	01/QĐ-HDQT	13/02/2025	Thay đổi người đại diện phần vốn của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành tại CTCP Đầu tư Thịnh Vương và giới thiệu ứng viên bầu thay thế thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2024-2029 tại CTCP Đầu tư Thịnh Vương.	100%
7	02/QĐ-HDQT	13/02/2025	Miễn nhiệm nhiệm vụ Thư ký Công ty kiểm Người phụ trách quản trị Công ty.	100%
8	03/QĐ-HDQT	13/02/2025	Bổ nhiệm nhân sự giữ nhiệm vụ Thư ký Công ty kiêm Người phụ trách quản trị Công ty.	100%
9	04/QĐ-HDQT	18/02/2025	Tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.	100%
10	05/QĐ-HDQT	05/03/2025	Thông qua tờ trình miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và bầu bổ sung thành viên HĐQT đề trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.	100%
11	06/QĐ-HDQT	14/03/2025	Thông qua tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.	100%
12	07/QĐ-HDQT	27/03/2025	Thông qua danh sách và dự thảo tờ trình danh sách ứng cử viên bầu bổ sung thành viên HĐQT Công ty nhiệm kỳ V (2024 – 2029).	100%
13	08/QĐ-HDQT	15/05/2025	Chấm dứt hoạt động Chi nhánh CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành – Trung tâm Dân Sinh.	100%
14	09/QĐ-HDQT	15/05/2025	Giao chỉ tiêu KPI năm 2025 cho Tổng Giám đốc CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.	100%
15	10/QĐ-HDQT	15/05/2025	Chọn đơn vị thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025.	100%
16	11/QĐ-HDQT	15/05/2025	Phân phối lợi nhuận năm 2024 Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny.	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
17	12/QĐ-HDQT	03/07/2025	Điều chỉnh chủ trương thực hiện dự án khách sạn 220 – 226 Lê Thánh Tôn.	100%
18	13/QĐ-HDQT	18/07/2025	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.	100%
19	14/QĐ-HDQT	30/07/2025	Chỉ trả cổ tức năm 2024.	100%
20	15/QĐ-HDQT	01/08/2025	Thay đổi thời gian thanh toán tiền thuế tòa nhà 186-188 Lê Thánh Tôn và 25 Trương Định.	100%
21	16/QĐ-HDQT	27/08/2025	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.	100%
22	17/QĐ-HDQT	08/10/2025	Thực hiện các nội dung lưu ý của Ban Kiểm soát tại báo cáo số 01/2025/BC-BKS ngày 28/08/2025 về việc thẩm định báo cáo tài chính 06 tháng đầu năm 2025 của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.	100%
23	18/QĐ-HDQT	08/10/2025	Điều chỉnh chỉ tiêu KPI năm 2025 của Tổng Giám đốc.	100%
24	19/QĐ-HDQT	22/10/2025	Chủ trương thoái toán bộ vốn đầu tư của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành tại CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước.	100%
25	20/QĐ-HDQT	11/11/2025	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 (có đóng lớn).	100%
26	21/QĐ-HDQT	27/11/2025	Phê duyệt phương án thoái vốn tại CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước.	100%
27	22/QĐ-HDQT	05/12/2025	Phê duyệt Kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2026.	100%
28	23/QĐ-HDQT	05/12/2025	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.	100%

- Trình ĐHĐCĐ xem xét thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2025; phân phối lợi nhuận năm 2024; chọn đơn vị kiểm toán; trích lập quỹ hoạt động HĐQT, BKS năm 2025.
- Thực hiện việc chốt danh sách cổ đông để chi trả cổ tức năm 2024 với tỷ lệ 30%.
- Thực hiện công bố thông tin, các báo cáo quản trị cho các cơ quan chức năng theo đúng quy định pháp luật.
- Phối hợp tốt với Ban Kiểm soát tiếp tục 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.
- Chỉ đạo, kiểm tra, giám sát Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác để đảm bảo thực hiện đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ và các quyết định của HĐQT.
- 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.

e) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập:

Trong năm 2025, các thành viên Hội đồng quản trị độc lập tham gia đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị, cho ý kiến độc lập về các vấn đề thuộc thẩm quyền Hội đồng quản trị và tuân thủ chế độ báo cáo theo quy định của Luật chứng khoán.

f) Các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty:

Phần lớn các thành viên Hội đồng quản trị đã tham gia chương trình đào tạo quản trị.

2. Ban kiểm soát:

a) Thành viên và cơ cấu Ban kiểm soát:

HỌ TÊN	CHỨC VỤ	Số CP cá nhân sở hữu	Tỷ lệ % CP nắm giữ	Ghi chú
1. Bà Hoàng Thanh Hải	Trưởng ban	0	0	
2. Ông Nguyễn Hoàng Anh	Thành viên	0	0	
3. Bà Lê Bân Bân	Thành viên	0	0	

❖ Bà HOÀNG THANH HẢI – Trưởng Ban Kiểm soát

- Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025 là: 0 cổ phần
- Số cổ phần của những người có liên quan: Không có

❖ Ông NGUYỄN HOÀNG ANH – Thành viên Ban Kiểm soát

- Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025 là: 0 cổ phần.
- Số cổ phần của những người có liên quan: Không có

❖ Bà LÊ BÂN BÂN – Thành viên Ban Kiểm soát

- Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025 là: 0 cổ phần.
- Số cổ phần của những người có liên quan: Không có

b) Thay đổi trong Ban kiểm soát: Không có

c) Hoạt động của Ban kiểm soát:

Năm 2025, Ban kiểm soát đã tham gia đầy đủ các buổi họp Hội đồng quản trị, các buổi kiểm phiếu lấy ý kiến các thành viên Hội đồng quản trị bản bằng văn bản để tiếp cận, nắm bắt và ghi nhận kịp thời tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Từ sau ĐHĐCĐ 2025 cho đến thời điểm báo cáo. Ban Kiểm soát đã tổ chức 02 lần họp để thực hiện công tác kiểm soát theo quy định và thông qua nội dung kết quả kiểm soát hoạt động của Ben Thanh TSC 6 tháng đầu năm 2025 và năm 2025. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các bộ phận chức năng tại Công ty đã phối hợp, tạo điều kiện thuận lợi để giúp Ban Kiểm soát thực hiện tốt công tác kiểm tra, giám sát. Các nội dung công tác kiểm soát chủ yếu mà Ban Kiểm soát đã thực hiện gồm:

- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) đối với HĐQT và Ban Tổng Giám đốc (BTGD).
- Giám sát hoạt động của HĐQT, Ban Điều hành liên quan đến việc thực hiện kế hoạch của Công ty đã được ĐHĐCĐ 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 HĐQT, Ban Tổng Giám đốc về các vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban điều hành và Ban kiểm soát:

a) Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích:

Đvt: đồng

	Chức vụ	Số tiền
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ		Thù lao
Ông Vũ Đình Quân	Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm từ ngày 11/4/2025)	60.666.667
Ông Phạm Hoàng Liêm	Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm từ ngày 01/01/2025) (miễn nhiệm từ 11/04/2025)	23.333.333
Bà Nguyễn Việt Hòa	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm từ ngày 01/01/2025)	72.000.000
	Thành viên (bổ nhiệm từ 01/01/2025)	
Bà Bùi Thị Thu Thủy	Thành viên	72.000.000
Bà Trương Nguyễn Thiên Kim	Thành viên	72.000.000
Bà Nguyễn Thị Tường Nga	Thành viên độc lập	72.000.000
BAN KIỂM SOÁT		120.000.000
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG		Lương và thưởng
Bà Nguyễn Việt Hòa	Tổng Giám đốc (từ ngày 01/01/2025)	1.348.593.010
Bà Nguyễn Ngọc Hạnh	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 02/01/2025)	576.913.043
Bà Nguyễn Thị Mai Trâm	Phó Tổng Giám đốc	1.221.065.754
Ông Nguyễn Thanh Nhựt	Kế toán trưởng	860.005.328

(*) Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành năm 2025 được trình bày lại theo số thực nhận trong năm.

b) *Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ:* Không có

c) *Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ:*

STT	Tên tổ chức/cá nhân có liên quan giao dịch với Công ty	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Thời điểm giao dịch với Công ty	Nội dung chính của giao dịch	Ghi chú
1.	Tổng Công ty Bến Thành – TNHH Một thành viên	Cổ đông lớn; Người có liên quan của người nội bộ	Trong năm 2025	Mua bán hàng hóa Chi trả cổ tức năm 2024	1. Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV là cổ đông lớn của Ben Thanh TSC. 2. Ông Vũ Đình Quân – Chủ tịch HĐQT Công ty, đồng thời là Chủ tịch HĐQT Tổng công ty Bến Thành – TNHH MTV. 3. Bà Bùi Thị Thu Thủy – Thành viên HĐQT Công ty, đồng thời là Chánh văn phòng HĐQT và Pháp chế kiêm Trợ lý Chủ tịch HĐQT Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV.
2.	Công ty cổ phần Café Katinat	Người có liên quan của người nội bộ	Trong năm 2025	Cho thuê tài sản gắn liền với đất	Bà Trương Nguyễn Thiên Kim – Thành viên HĐQT Công ty, đồng thời là Chủ tịch HĐQT CTCP Café Katinat.
3.	Công ty cổ phần Phê La	Người có liên quan của người nội bộ	Trong năm 2025	Cho thuê tài sản gắn liền với đất	Bà Trương Nguyễn Thiên Kim – Thành viên HĐQT Công ty, đồng thời là Chủ tịch HĐQT CTCP Phê La.
4.	Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny	Công ty con; Người có liên quan của người nội bộ	Trong năm 2025	Cho thuê tài sản gắn liền với đất và nhận tiền lợi nhuận được chia năm 2024.	1. Bà Nguyễn Việt Hòa – Thành viên HĐQT, TGD Công ty đồng thời là Chủ tịch Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny. 2. Bà Nguyễn Thị Mai Trâm – Phó TGD Công ty, đồng thời là TGD Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny.

STT	Tên tổ chức/cá nhân có liên quan giao dịch với Công ty	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Thời điểm giao dịch với Công ty	Nội dung chính của giao dịch	Ghi chú
					3. Bà Hoàng Thanh Hải – Thành viên BKS, đồng thời là Kiểm soát viên Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny.
5.	Công ty cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng	Người có liên quan của người nội bộ	Trong năm 2025	Thu gốc và lãi hỗ trợ vốn	<p>1. Bà Nguyễn Ngọc Hạnh – Phó TGD Công ty, đồng thời là Phó Chủ tịch HĐQT, thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Thịnh Vượng.</p> <p>2. Bà Nguyễn Thị Mai Trâm – Phó TGD Công ty, đồng thời là Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Thịnh Vượng.</p> <p>3. Bà Hoàng Thanh Hải – Thành viên BKS, đồng thời là Kiểm soát viên Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny.</p>
6.	Công ty cổ phần Du lịch Bến Thành – Non Nước	Người có liên quan của người nội bộ	Trong năm 2025	Thu gốc và phát sinh nợ tiền lãi hỗ trợ vốn	<p>1. Ông Vũ Đình Quân – Chủ tịch HĐQT Công ty, đồng thời là Chủ tịch HĐQT CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước.</p> <p>2. Bà Nguyễn Việt Hòa – Thành viên HĐQT, TGD Công ty, đồng thời là Thành viên HĐQT CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước.</p> <p>3. Ông Nguyễn Thanh Nhựt – Kế toán trưởng Công ty, đồng thời là Thành viên BKS CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước.</p>

d) Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã thực hiện chức năng quản trị Công ty theo đúng phạm vi quyền hạn và nhiệm vụ quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty, Quy chế tổ chức và hoạt động Hội đồng quản trị.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2025 Công ty cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành (đính kèm phụ lục).
- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025 Công ty cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành (vui lòng xem trên trang web: www.benthanhtsc.com).

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Xác nhận của đại diện theo pháp luật

Tổng Giám đốc

Nguyễn Việt Hòa

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

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

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

MỤC LỤC

----- oOo -----

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

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

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh

Mua bán hàng lưu niệm, tranh sơn mài, hàng mây tre lá, sản phẩm thêu các loại, đồng hồ, mắt kính, vật tư ngành ảnh, đồ bảo hộ lao động, hàng mỹ nghệ; Bán lẻ thực phẩm và hoá chất phục vụ nuôi trồng thủy hải sản (trừ hoá chất có tính độc hại mạnh), bột mì, bột mì lát, bột mì huyết, bột cá, bột tôm, bột mực, bột đậu nành, bã dừa (không hoạt động tại trụ sở); Bán lẻ vật tư phục vụ sản xuất; Bán lẻ thiết bị phòng cháy chữa cháy-viễn thông-cơ khí phục vụ sản xuất các loại, 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 để ở; Tu sửa và cải tạo các khu nhà ở đã tồn tại; Xây dựng nhà không để ở; Lắp ráp và ghép các cấu kiện xây dựng đúc sẵn tại hiện trường xây dựng; Hoạt động môi giới thương mại; Kinh doanh nhà hàng (không hoạt động tại trụ sở); Dịch vụ ăn uống: nhà hàng (không hoạt động tại trụ sở); Dịch vụ nhà đất; Mua bán rơ moóc, sơ mi rơ moóc, xe cầu, xe nâng; Mua bán điện thoại bàn, điện thoại di động, linh kiện điện thoại; Tư vấn đầu tư, tư vấn đấu thầu (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật); Lập dự án-dự toán công trình xây dựng; Mua bán thiết bị phụ tùng máy phục vụ công-nông-ngư nghiệp; Mua bán máy văn phòng; Dịch vụ lữ hành nội địa và quốc tế; Mua bán kim loại thành phẩm và bán thành phẩm sử dụng trong xây dựng và sản xuất; Dịch vụ giặt là (không hoạt động tại trụ sở).

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

Tên viết tắt: BEN THANH TSC.

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

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

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

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

Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny	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 Bân Bân	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

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

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

4. Kiểm toán độc lập

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

6. Xác nhận

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

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

Tp. HCM, ngày 04 tháng 03 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Việt Hòa

Tổng Giám đốc



MOORE AISC

**MOORE AISC Auditing and Informatics
Services Company Limited**

389A Dien Bien Phu Street, Ward 4
District 3, Ho Chi Minh City
Viet Nam

T (8428) 3832 9129

F (8428) 3834 2957

E info@aisc.com.vn

www.aisc.com.vn

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

Uchuu

Ngô Thị Hằng Thúy

Kiểm toán viên

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
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

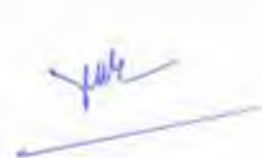
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	268.743.904.331	276.517.719.628
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	37.712.964	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	268.706.191.367	276.517.719.628
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	128.874.973.269	144.930.823.865
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		139.831.218.098	131.586.895.763
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	7.430.782.009	5.259.832.449
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	918.322.077	2.847.725.182
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(2.859.117.538)	(3.086.326.995)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7a	41.470.681.302	40.440.401.569
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	18.703.432.657	31.190.411.281
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (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

NGƯỜI LẬP BIỂU

Phạm Thị Kim Khoa

Tp. HCM, ngày 04 tháng 03 năm 2026

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thanh Nhựt

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Việt Hòa

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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, thẻ cào; Bán lẻ hàng kim khí điện máy, thiết bị phụ tùng, công nghệ phẩm, chất đốt (trừ xăng, dầu, khí dầu mỏ hoá lỏng LPG); Bán lẻ vải sợi; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (phải đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở); Kinh doanh lưu trú du lịch: khách sạn (không hoạt động tại trụ sở), khu du lịch nghỉ dưỡng (không kinh doanh tại TPHCM); Mua bán phương tiện đi lại và phụ tùng; Mua bán hàng điện lạnh-điện gia dụng; Bán buôn kim loại thành phẩm và bán thành phẩm sử dụng trong xây dựng hàng và sản xuất; Mua bán nước giải khát; Mua bán rượu; Mua bán hàng may mặc, đồ da và giả da; Mua bán tiểu 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 rơ moóc, sơ mi rơ moóc, xe cẩu, xe nâng; Mua bán điện thoại bàn, điện thoại di động, linh kiện điện thoại; Tư vấn đầu tư, tư vấn 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 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

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ kế toán

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

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

7.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

Mua tài sản cố định vô hình riêng biệt

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

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

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm

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

7.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 phân 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 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.

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

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

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

19. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tài sản tài chính (tiếp theo)

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

21. Các bên liên quan

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

(ii) Các công ty liên kết;

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

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

(v) Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trường hợp (iii) hoặc trường hợp (iv) nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới Tập đoàn. Trường hợp này bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của doanh nghiệp báo cáo và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Tập đoàn.

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2025	01/01/2025
Tiền	17.751.038.122	53.510.606.872
Tiền mặt	446.115.000	591.670.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	17.203.456.979	52.918.936.872
+ Tiền Việt Nam đồng	17.097.367.849	52.815.348.827
+ Tiền ngoại tệ (*)	106.089.130	103.588.045
Tiền đang chuyển	101.466.143	-
Các khoản tương đương tiền	17.322.138.857	20.022.535.971
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (**)	17.322.138.857	20.022.535.971
Cộng	35.073.176.979	73.533.142.843

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

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

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

3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Khách hàng trong nước	1.962.499.084	(514.112.903)	1.533.715.035	-
- Công ty TNHH MTV XNK SX Nhật Minh	1.028.225.806	(514.112.903)	1.028.225.806	-
- Công ty TNHH Đầu tư Thăng Long Central	620.461.789	-	-	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển GIC Việt Nam	-	-	287.277.419	-
- Khách hàng khác	313.811.489	-	218.211.810	-
Cộng	1.962.499.084	(514.112.903)	1.533.715.035	-

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nhà cung cấp trong nước	967.856.000	-	364.062.316	-
- Công ty Luật TNHH Hoa Sen	150.000.000	-	150.000.000	-
- Công ty CP Tư vấn và Quản lý Dự án Xây dựng Quốc Tế ICP	126.600.000	-	126.600.000	-
- Công ty TNHH Quản lý dự án VTT	432.000.000	-	-	-
- Các nhà cung cấp trong nước khác	259.256.000	-	87.462.316	-
Cộng	967.856.000	-	364.062.316	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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>	<i>569.240.000</i>	-	<i>299.600.000</i>	-
- Xây dựng cơ bản dở dang	601.531.819	-	601.531.819	-
<i>Công trình 220-226 Lê Thánh Tôn</i>	<i>601.531.819</i>	-	<i>601.531.819</i>	-
Cộng	1.170.771.819	-	901.131.819	-

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

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

* Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có.

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Chi phí trả trước (tiếp theo)

31/12/202501/01/2025

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

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

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

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm	
Phải nộp	01/01/2025	31/12/2025	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:	Mức thuế suất
- Thuế suất thuế giá trị gia tăng dịch vụ cho thuê bất động sản	10%
- Thuế suất thuế giá trị gia tăng bán hàng hóa	10%

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Tiền thuê đất

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

Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

16. Chi phí phải trả	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	1.695.488.866	1.055.565.912
Phí sử dụng hạ tầng và lãi trả chậm (*)	819.713.621	849.755.481
Trích trước chi phí tiền điện	207.484.752	74.716.840
Trích thường 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.

17. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	31/12/2025	01/01/2025
Doanh thu nhận trước cho thuê mặt bằng	90.000.000	85.000.000
Cộng	90.000.000	85.000.000

18. Phải trả khác	31/12/2025	01/01/2025
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 LX.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

19. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31/12/2025	01/01/2025
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	41.593.014
Cộng	-	41.593.014

20. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 44).			
b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu			
	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2025	01/01/2025
- Vốn góp của Doanh nghiệp Nhà nước	41,39%	55.881.570.000	55.881.570.000
- Vốn góp của các nhà đầu tư khác	58,61%	79.118.430.000	79.118.430.000
Cộng	100%	135.000.000.000	135.000.000.000
c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức			
	Năm 2025	Năm 2024	
Vốn góp của chủ sở hữu	135.000.000.000	135.000.000.000	
Vốn góp đầu năm	135.000.000.000	135.000.000.000	
Vốn góp cuối năm	135.000.000.000	135.000.000.000	
d. Cổ tức			
	Năm 2025	Năm 2024	
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán			
Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường	Chưa công bố	30% (*)	

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

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
Cổ phiếu phổ thông	13.500.000	13.500.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.500.000	13.500.000
Cổ phiếu phổ thông	13.500.000	13.500.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

f. Các quỹ của doanh nghiệp	31/12/2025	01/01/2025
Quỹ đầu tư phát triển	62.134.819.149	62.134.819.149
Cộng	62.134.819.149	62.134.819.149

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại	31/12/2025		01/01/2025	
	Nguyên tệ	Giá trị (VND)	Nguyên tệ	Giá trị (VND)
USD	\$ 4.088,65	106.089.130	\$ 4.101,85	103.588.045
Cộng	\$ 4.088,65	106.089.130	\$ 4.101,85	103.588.045

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu bán hàng hóa	159.706.484.374	174.194.257.450
Doanh thu cung cấp dịch vụ	109.037.419.957	102.323.462.178
Cộng	268.743.904.331	276.517.719.628
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm 2025	Năm 2024
Giảm trừ doanh thu bán hàng hóa	37.712.964	-
Cộng	37.712.964	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu thuần bán hàng hóa	159.668.771.410	174.194.257.450
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	109.037.419.957	102.323.462.178
Cộng	268.706.191.367	276.517.719.628
4. Giá vốn hàng bán	Năm 2025	Năm 2024
Giá vốn của hàng hóa đã bán	116.638.494.488	132.521.805.634
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	12.236.478.781	12.409.018.231
Cộng	128.874.973.269	144.930.823.865
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.427.916.647	5.254.780.262
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	2.484	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	2.840.249	5.052.187
Doanh thu hoạt động tài chính khác	22.629	-
Cộng	7.430.782.009	5.259.832.449
6. Chi phí tài chính	Năm 2025	Năm 2024
Dự phòng tổn thất đầu tư	639.757.453	2.624.300.332
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	3.746	-
Chi phí tài chính khác	278.560.878	223.424.850
Cộng	918.322.077	2.847.725.182

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2025	Năm 2024
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	34.605.206.418	37.986.031.522
Chi phí vật liệu, bao bì	139.771.100	141.756.000
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	116.930.945	360.221.815
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.009.259.798	1.068.160.621
Chi phí bằng tiền khác	1.599.513.041	884.231.611
Cộng	41.470.681.302	40.440.401.569
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	7.537.317.780	8.235.266.681
Chi phí vật liệu, bao bì	45.752.900	73.968.950
Chi phí đồ dùng văn phòng	260.644.951	442.537.692
Chi phí khấu hao TSCĐ	590.029.197	505.562.161
Thuế, phí, lệ phí	27.365.766	3.565.828.354
Dự phòng phải thu khó đòi	652.642.903	4.767.500.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.000.915.760	6.465.171.668
Chi phí bằng tiền khác	4.588.763.400	7.134.575.775
Cộng	18.703.432.657	31.190.411.281
8. Thu nhập khác	Năm 2025	Năm 2024
Thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ	73.383.945	-
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

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

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

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

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

1. Rủi ro thị trường

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1.1 Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

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

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

	Tăng/ giảm 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

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	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
		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	Mối quan hệ
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 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	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
+ Phải trả khác dài hạn	31/12/2025	01/01/2025
Công ty CP Café Katinat	90.000.000	90.000.000
Công ty CP Phê La	2.400.000.000	2.400.000.000
Cộng	2.490.000.000	2.490.000.000

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Thay đổi chính sách kế toán

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

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

5.2 Bản chất của sự thay đổi chính sách kế toán

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

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

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

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

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Tp. HCM, ngày 04 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ BẾN THÀNH

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Việt Hòa

Phạm Thị Kim Khoa

Nguyễn Thanh Nhứt

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

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

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

b. Dài hạn

b1. Đầu tư vào công ty liên kết

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

b2. Đầu tư vào đơn vị khác

		31/12/2025			01/01/2025	
		% vốn chủ sở hữu/% quyền biểu quyết	Giá gốc		% vốn chủ sở hữu/% quyền biểu quyết	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)

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 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, Tập đoàn sở hữu 6.100.000 cổ phiếu phổ thông công ty này, chiếm tỷ lệ quyền sở hữu và quyền biểu quyết là 46,2%. Trong năm 2025, công ty này có doanh thu hoạt động kinh doanh và lỗ lũy kế dẫn đến suy giảm giá trị đầu tư vào công ty này. Giao dịch chủ yếu trong năm của Tập đoàn với công ty này là thu hồi một phần gốc và phát sinh phải thu lãi khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn.

+ **Công ty CP Du lịch Bến Thành - Non Nước:** Thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400403042 ngày 10/09/2007 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Đà Nẵng. Tại thời điểm 31/12/2025, Tập đoàn sở hữu 3.882.750 cổ phiếu phổ thông công ty này, chiếm tỷ lệ quyền sở hữu và quyền biểu quyết là 17,3%. Trong năm 2025, công ty này có doanh thu hoạt động kinh doanh và lỗ lũy kế dẫn đến suy giảm giá trị đầu tư vào công ty này. Giao dịch chủ yếu trong năm của Tập đoàn với công ty này là thu hồi một phần gốc và phát sinh phải thu lãi khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn. Tập đoàn đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng toàn bộ cổ phần Tập đoàn sở hữu tại Bến Thành - Non Nước, kết quả giao dịch chuyển nhượng có lãi và được ghi nhận trong báo cáo tài chính Quý 1/2026.

+ **Công ty CP Bến Thành - Mũi Né:** Thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3400383497 ngày 21/04/2008 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận. Tại thời điểm 31/12/2025, Tập đoàn sở hữu 1.490.000 cổ phiếu phổ thông công ty này, chiếm tỷ lệ quyền sở hữu và quyền biểu quyết là 10,5%. Trong năm 2025, công ty này có doanh thu hoạt động kinh doanh bình thường và có lãi, tuy nhiên vẫn còn lỗ lũy kế dẫn đến suy giảm giá trị đầu tư vào công ty này. Trong năm không phát sinh giao dịch liên quan.

+ **Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành:** Thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315958861 ngày 14/10/2019 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM. Tại thời điểm 31/12/2025, Tập đoàn sở hữu 340.000 cổ phiếu phổ thông công ty này, chiếm tỷ lệ quyền sở hữu và quyền biểu quyết là 4,4%. Trong năm 2025, công ty này vẫn đang trong quá trình đầu tư xây dựng, khoản lỗ lũy kế dẫn đến suy giảm giá trị đầu tư vào công ty này. Trong năm không phát sinh giao dịch liên quan.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu

	31/12/2025			31/12/2024		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Các bên liên quan						
Phải thu về cho vay	10.936.900.000	2.748.870.000		13.140.000.000	5.090.500.000	
Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng	1.774.000.000	-	Trên 3 năm	2.959.000.000	-	Trên 3 năm
Công ty CP Du lịch Bến Thành - Non Nước	9.162.900.000	2.748.870.000	Trên 2 năm	10.181.000.000	5.090.500.000	2 năm
Các tổ chức và cá nhân khác						
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	1.028.225.806	514.112.903		1.028.225.806	1.028.225.806	
Công ty TNHH MTV XNK SX Nhật Minh	1.028.225.806	514.112.903	Trên 1 năm	1.028.225.806	1.028.225.806	
Tổng cộng	11.965.125.806	3.262.982.903		14.168.225.806	6.118.725.806	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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.

Lợi nhuận	-	-
Tăng khác	-	-
Chia cổ tức năm 2023	-	-
Giảm khác	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2024	135.000.000.000	86.632.090.000
Số dư tại ngày 01/01/2025	135.000.000.000	86.632.090.000
Lợi nhuận	-	-
Tăng khác	-	-
Chia cổ tức năm 2024	-	-
Giảm khác	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	135.000.000.000	86.632.090.000

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

Chênh lệch tỷ giá	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
-	62.134.819.149	99.264.584.253	4.811.041.096	387.842.534.498
-	-	46.859.114.200	119.637.213	46.978.751.413
5.052.187	-	-	-	5.052.187
-	-	(45.225.000.000)	-	(45.225.000.000)
(5.052.187)	-	-	-	(5.052.187)
-	62.134.819.149	100.898.698.453	4.930.678.309	389.596.285.911
-	62.134.819.149	100.898.698.453	4.930.678.309	389.596.285.911
-	-	66.651.188.032	140.536.128	66.791.724.160
2.840.249	-	-	-	2.840.249
-	-	(40.500.000.000)	-	(40.500.000.000)
(2.840.249)	-	-	-	(2.840.249)
-	62.134.819.149	127.049.886.485	5.071.214.437	415.888.010.071

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

		Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tài sản tài chính					
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		141.500.000.000	-	37.100.000.000	-
- Phải thu khách hàng		1.962.499.084	(514.112.903)	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)
- Phải thu khác		2.357.110.221	-	1.623.188.419	-
- Tiền và các khoản tương đương tiền		35.073.176.979	-	73.533.142.843	-
TỔNG CỘNG		191.829.686.284	(8.702.142.903)	126.930.046.297	(8.049.500.000)
Nợ phải trả tài chính					
- Phải trả người bán		19.348.790.932	-	17.709.897.601	-
- Phải trả khác		63.855.183.500	-	64.425.013.000	-
- Chi phí phải trả		8.661.387.201	-	9.368.577.868	-
TỔNG CỘNG		91.865.361.633	-	91.503.488.469	-