BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

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 SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	04 - 05
3.	BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH 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 - 50

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ BẾN THÀNH

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đệ 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 kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026.

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 27 ngày 02/04/2026 về thay đổi thông tin người đại diện theo pháp luật của Công ty.

Hình thức sở hữu vốn

Công ty là 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 thuỷ 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 Tp. HCM); 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 dĩa 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 mooc, sơ mi rơ mooc, xe cẩu, xe nâng; Mua bán điện thoại bàn, điện thoại di động, linh kiện điện thoại; Tư vấn đầu tư, tư vấn đấu thầu (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật); Lập dự án-dự toán công trình xây dựng; Mua bán thiết bị phụ tùng máy phục vụ công-nông-ngư nghiệp; Mua bán máy văn phòng; Dịch vụ 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:	Số 2-4 Lưu Văn Lang, Phường Bến Thành, Tp. HCM.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

1. Thông tin chung về Công ty (tiếp theo)

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%

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong kỳ 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 kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất gồm có:

Hội đồng Quản trị

Bà	Nguyễn Việt Hòa	Chủ tịch HĐQT chuyên trách (bổ nhiệm từ ngày 31/03/2026) Thành viên
Ông	Vũ Đình Quân	Chủ tịch kiêm thành viên HĐQT (miễn nhiệm từ ngày 31/03/2026)
Bà	Nguyễn Ngọc Hạnh	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 31/03/2026)
Ông	Bùi Quang Sơn	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 31/03/2026)
Bà	Bùi Thị Thu Thủy	Thành viên
Bà	Trương Nguyễn Thiên Kim	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 31/03/2026) Thành viên độc lập (bổ nhiệm từ ngày 31/03/2026)
Bà	Nguyễn Thị Tường Nga	Thành viên độc lập (miễn nhiệm từ ngày 31/03/2026)

Ban Kiểm soát

Ông	Khoa Năng Quang	Trưởng ban (bổ nhiệm từ ngày 31/03/2026)
Bà	Hoàng Thanh Hải	Trưởng ban (miễn nhiệm từ ngày 31/03/2026)
Ông	Nguyễn Hoàng Anh	Thành viên
Bà	Lê Thị Quỳnh Nhi	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 31/03/2026)
Bà	Lê Bân Bân	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 31/03/2026)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Bà	Nguyễn Ngọc Hạnh	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 31/03/2026)
Bà	Nguyễn Việt Hòa	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 31/03/2026)
Ông	Bùi Quang Sơn	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 01/05/2026)
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 Ngọc Hạnh	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 31/03/2026)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

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 kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 của Tập đoàn.

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 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 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 được lập trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi cơ sở này không còn thích hợp;
- Công bố danh tính của các bên liên quan của Tập đoàn và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan đã phát sinh đầy đủ.

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 Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, 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 kỳ kế toán kết thúc cùng ngày.

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

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026
Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Nguyễn Ngọc Hạnh
Tổng Giám đốc

MOORE AISC

MOORE AISC Auditing and Informatics Services Company Limited
389A Dien Bien Phu Street, Ban Co Ward
Ho Chi Minh City,
Viet Nam
T (8428) 3832 9129
F (8428) 3834 2957
E info@aisc.com.vn
www.aisc.com.vn

Số: A0426214-SXHN/MOORE AISC-DN2

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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 soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của **Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành và các công ty con** (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 28 tháng 08 năm 2026, từ trang 06 đến trang 50, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

MOORE AISC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không 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 30 tháng 06 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 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 giữa niên độ.

Tp. HCM, ngày 28 tháng 08 năm 2026

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC MOORE AISC

Dương Thị Phương Anh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0321-2023-005-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026 (Phân loại lại theo TT99/2025)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**337.213.086.480**	**204.941.667.149**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**46.814.075.213**	**35.202.337.937**
1. Tiền	111		19.441.209.121	17.751.038.122
2. Các khoản tương đương tiền	112		27.372.866.092	17.451.299.815
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.3a**	**269.560.101.916**	**146.353.819.263**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		270.871.101.916	154.541.849.263
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		(1.311.000.000)	(8.188.030.000)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**2.903.541.056**	**3.010.840.302**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.4	1.500.644.809	1.962.499.084
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.5	718.600.000	967.856.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.6a	1.404.054.311	594.598.121
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.3,4	(719.758.064)	(514.112.903)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.8**	**15.637.258.617**	**17.075.930.181**
1. Hàng tồn kho	141		15.637.258.617	17.075.930.181
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**2.298.109.678**	**3.298.739.466**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.9a	544.343.388	1.714.333.835
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		1.558.499.971	1.584.405.631
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.16b	95.266.319	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	165	V.2	100.000.000	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026 (Phân loại lại theo TT99/2025)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**290.739.192.013**	**322.025.468.023**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**10.000.000**	**115.000.000**
Phải thu dài hạn khác	215	V.6b	10.000.000	115.000.000
II. Tài sản cố định	**220**		**13.322.661.665**	**13.283.111.650**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	12.743.589.441	13.283.111.650
Nguyên giá	*222*		*49.158.578.221*	*49.581.700.401*
Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(36.414.988.780)*	*(36.298.588.751)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	579.072.224	-
Nguyên giá	*228*		*1.099.162.500*	*469.962.500*
Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(520.090.276)*	*(469.962.500)*
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	**V.12**	**223.700.838.705**	**226.666.062.993**
Nguyên giá	241		311.730.037.636	311.730.037.636
Giá trị hao mòn luỹ kế	242		(88.029.198.931)	(85.063.974.643)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**	**V.13**	**730.531.819**	**1.170.771.819**
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		730.531.819	1.170.771.819
VI. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**V.3b**	**34.476.890.596**	**60.781.429.661**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		17.314.226.888	18.135.995.545
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		22.970.400.000	74.597.900.000
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(5.807.736.292)	(31.952.465.884)
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**18.498.269.228**	**20.009.091.900**
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.9b	18.498.269.228	20.009.091.900
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (100+200)	**280**		**627.952.278.493**	**526.967.135.172**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026 (Phân loại lại theo TT99/2025)
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**152.792.790.278**	**111.079.125.101**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**88.193.640.479**	**40.180.643.266**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	18.299.427.136	19.348.790.932
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		93.548	-
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.15	40.901.211.720	435.890.520
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.16a	10.667.538.023	9.425.879.543
5. Phải trả người lao động	315		7.743.999.659	8.100.928.483
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.17a	2.145.667.489	1.695.488.866
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.18	4.698.687.088	90.000.000
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.19a	3.726.413.414	663.062.520
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		10.602.402	420.602.402
II. Nợ dài hạn	**330**		**64.599.149.799**	**70.898.481.835**
1. Chi phí phải trả dài hạn	334	V.17b	7.493.298.335	7.493.298.335
2. Phải trả dài hạn khác	338	V.19b	57.100.686.620	63.405.183.500
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	V.20	5.164.844	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026 (Phân loại lại theo TT99/2025)
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**V.21**	**475.159.488.215**	**415.888.010.071**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		135.000.000.000	135.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*135.000.000.000*	*135.000.000.000*
Cổ phiếu ưu đãi	*411b*		-	-
2. Thặng dư vốn	412		86.632.090.000	86.632.090.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		62.134.819.149	62.134.819.149
4. Lợi nhuận sau thuế (LNST) chưa phân phối	420		186.401.187.139	127.049.886.485
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*420a*		*86.549.886.485*	*60.398.698.453*
LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*99.851.300.654*	*66.651.188.032*
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		4.991.391.927	5.071.214.437
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (300+400)	**440**		**627.952.278.493**	**526.967.135.172**

Tp. HCM, ngày 28 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Kim Khoa	Nguyễn Thanh Nhựt	Nguyễn Ngọc Hạnh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	112.987.993.024	139.393.731.026
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	162.542.403	1.982.407
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**	**VI.3**	**112.825.450.621**	**139.391.748.619**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	41.524.693.452	71.239.473.944
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**71.300.757.169**	**68.152.274.675**
6 Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.5	76.858.161.951	3.048.665.216
8. Chi phí tài chính	23	VI.6	(6.868.513.463)	(741.468.948)
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7	20.170.047.236	25.411.038.819
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	9.379.814.393	9.414.457.787
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		(821.768.657)	(1.501.354.888)
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	**30**		**124.655.802.297**	**35.615.557.345**
13. Thu nhập khác	31	VI.9	259.936.999	282.306.373
14. Chi phí khác	32		556.266	-
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**259.380.733**	**282.306.373**
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**124.915.183.030**	**35.897.863.718**
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	25.138.540.042	7.222.970.936
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.12	5.164.844	(41.593.014)
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**99.771.478.144**	**28.716.485.796**
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		99.851.300.654	28.629.142.635
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(79.822.510)	87.343.161
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VI.13**	**7.396**	**2.121**
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**VI.14**	**7.396**	**2.121**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT Tổng Giám đốc
Phạm Thị Kim Khoa	Nguyễn Thanh Nhựt	Nguyễn Ngọc Hạnh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		**124.915.183.030**	**35.897.863.718**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10,11,12	3.657.228.818	3.653.674.974
- Các khoản dự phòng	03	VI.6,8	(7.016.053.174)	(296.145.756)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.5	(1.152.919)	(2.252.867)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(76.087.510.763)	(1.549.589.790)
- 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**		**45.467.694.992**	**37.703.550.279**
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(162.706.574)	(772.929.331)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		1.438.671.564	8.101.758.694
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		290.017.381	13.525.649.946
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		2.680.813.119	1.992.993.952
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(23.775.378.290)	(5.314.615.511)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(410.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**25.529.112.192**	**55.236.408.029**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(291.314.545)	(188.390.909)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		52.272.727	4.545.455
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(237.000.000.000)	(102.008.462.285)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		124.025.900.000	38.547.100.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		93.204.000.000	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.125.292.783	2.554.861.508
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(13.883.849.035)**	**(61.090.346.231)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(34.678.800)	(10.037.937)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(34.678.800)**	**(10.037.937)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**11.610.584.357**	**(5.863.976.139)**
(50 = 20+ 30 + 40)				
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**35.202.337.937**	**73.533.142.843**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		1.152.919	2.252.867
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**V.1**	**46.814.075.213**	**67.671.419.571**
(70 = 50+60+61)				

Tp. HCM, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT Tổng Giám đốc
Phạm Thị Kim Khoa	Nguyễn Thanh Nhựt	Nguyễn Ngọc Hạnh

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ BẾN THÀNH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

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 27 ngày 02/04/2026 về thay đổi thông tin người đại diện theo pháp luật của Công ty.

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:	Số 2-4 Lưu Văn Lang, Phường Bến Thành, Tp. HCM.

2. Hình thức sở hữu vốn

Công ty là công ty cổ phần.

3. Lĩnh vực kinh doanh

Thương mại và dịch vụ.

4. 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 thuỷ 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 Tp. HCM); 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 dĩa 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 mooc, sơ mi rơ mooc, xe cẩu, xe nâng; Mua bán điện thoại bàn, điện thoại di động, linh kiện điện thoại; Tư vấn đầu tư, tư vấn đấu thầu (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật); Lập dự án-dự toán công trình xây dựng; Mua bán thiết bị phụ tùng máy phục vụ công-nông-ngư nghiệp; Mua bán máy văn phòng; Dịch vụ 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).

5. 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.

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

Không có.

7. Số người lao động của Tập đoàn tại thời điểm cuối kỳ

Tổng số người lao động Tập đoàn đến ngày 30 tháng 06 năm 2026: 117 người. (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 124 người).

8. Cấu trúc Tập đoàn

8.1. 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.

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

- Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Tập đoàn có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp (Tại ngày 31/12/2025, 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 ôtô và xe có động cơ khác.	100%	100%	100%

- Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Tập đoàn có một (01) công ty con sở hữu gián tiếp (Tại ngày 31/12/2025, 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%

8.3. 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 30 tháng 06 năm 2026, Tập đoàn có một (01) công ty liên kết (Tại ngày 31/12/2025, 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%

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

Trong kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026, Tập đoàn đã chuyển đổi việc lập và trình bày Báo cáo tài chính từ chế độ kế toán theo Thông tư 200/2014/TT-BTC sang Thông tư 99/2025/TT-BTC ban hành ngày 27/10/2025 có hiệu lực từ ngày 01/01/2026. Do sự khác biệt về nguyên tắc ghi nhận, đo lường và trình bày giữa hai chế độ kế toán, Tập đoàn đã thực hiện điều chỉnh hồi tố số liệu so sánh của kỳ trước nhằm đảm bảo tính nhất quán và khả năng so sánh giữa các kỳ. Các ảnh hưởng trọng yếu của việc chuyển đổi đã được phản ánh trên các chỉ tiêu liên quan của Báo cáo tài chính và được trình bày tại các thuyết minh có liên quan.

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.

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 Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính; Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các quy định pháp luật có liên quan trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở áp dụng chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự trong toàn Tập đoàn.

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

Tập đoàn xác nhận Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp luật có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày kết thúc kỳ kế toán, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày.

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 kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026.

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.

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

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.

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 loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Việc quy đổi ngoại tệ được thực hiện theo tỷ giá giao dịch thực tế hoặc tỷ giá ghi sổ, phù hợp với bản chất giao dịch và quy định tại Thông tư 99/2025/TT-BTC cùng các chuẩn mực kế toán hiện hành. Các nghĩa vụ thuế liên quan đến giao dịch bằng ngoại tệ được thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế.

Tỷ giá giao dịch thực tế: Được lựa chọn tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi thường xuyên có giao dịch.

Tỷ giá ghi sổ: Tập đoàn sử dụng tỷ giá ghi sổ là tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền.

Tỷ giá hối đoái lựa chọn áp dụng khi kế toán chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ

Các giao dịch bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh hoặc theo tỷ giá trong hợp đồng (nếu có). Các khoản nhận trước, trả trước được ghi nhận theo tỷ giá tại thời điểm thanh toán. Các khoản mục tiền tệ, công nợ và vốn chủ sở hữu được ghi nhận theo tỷ giá tại thời điểm phát sinh và áp dụng nhất quán.

Tỷ giá hối đoái khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ

Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là các khoản được thu hồi hoặc phải thanh toán bằng ngoại tệ, bao gồm: Tiền gửi.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua – bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng nơi Tập đoàn thường xuyên giao dịch. Đối với tiền gửi ngoại tệ, tỷ giá đánh giá lại được xác định theo tỷ giá của ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản.

Tỷ giá mua – bán chuyển khoản trung bình quy đổi tại ngày 30/06/2026 của Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam là 26.293 VND/USD, Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN là 26.285 VND/USD và Ngân hàng TMCP Công Thương - CN 1 là 26.208 VND/USD.

2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán (tiếp theo)

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được xác định trên cơ sở bù trừ giữa lãi và lỗ và được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

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

Lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) là tỷ lệ chiết khấu dùng để xác định giá trị hiện tại của các dòng tiền ước tính trong suốt thời gian của công cụ tài chính về đúng giá trị ghi nhận ban đầu. Lãi suất thực tế được xác định trên cơ sở bao gồm lãi suất danh nghĩa, các khoản phí, chiết khấu hoặc phụ trội liên quan trực tiếp đến công cụ tài chính.

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Tiền đang chuyển: Các khoản tiền doanh nghiệp đã nộp vào ngân hàng hoặc đã chuyển cho bên nhận nhưng đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán chưa nhận được giấy báo Có của ngân hàng hoặc tài khoản bên nhận chưa xác nhận đã nhận tiền.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng (tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng) kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản tiền được ghi nhận theo giá trị thực tế; các khoản có gốc ngoại tệ được quy đổi và đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế theo quy định hiện hành.

5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

5.1. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm tiền gửi có kỳ hạn, cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư này không bao gồm các công cụ tài chính nắm giữ cho mục đích kinh doanh. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản đầu tư được phân loại là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn còn lại đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm tiền gửi có kỳ hạn mà Tập đoàn có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn nhằm thu lãi. Các khoản đầu tư này không bao gồm các công cụ tài chính nắm giữ cho mục đích kinh doanh. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản đầu tư được phân loại là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn còn lại đến ngày đáo hạn.

Doanh thu lãi được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo nguyên tắc dồn tích dựa trên thời gian nắm giữ và lãi suất thực tế. Lãi nhận sau được ghi nhận theo từng kỳ phát sinh. Khi đáo hạn hoặc thanh lý trước hạn, chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị ghi sổ (sau khi trừ dự phòng và chi phí liên quan) được ghi nhận vào kết quả hoạt động tài chính trong kỳ.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, nếu có dấu hiệu hoặc bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của doanh nghiệp có khả năng không thu hồi được, Tập đoàn thực hiện trích lập dự phòng tổn thất theo quy định hiện hành. Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và trình bày trên tài khoản dự phòng tổn thất tài sản.

5.2. Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát. Ảnh hưởng đáng kể thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết hoặc có khả năng tham gia vào các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị được đầu tư. Trên Báo cáo tài chính hợp nhất, các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và sau đó được điều chỉnh theo phương pháp vốn chủ sở hữu (phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần và kết quả hoạt động kinh doanh sau ngày mua của bên nhận đầu tư).

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.

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.

5.3. Đầu tư vào đơn vị khác

Đầu tư khác phản ánh giá trị hiện có và biến động tăng, giảm của các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh và công ty liên kết. Các khoản đầu tư này bao gồm:

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác: Phản ánh các khoản đầu tư vào công cụ vốn mà Tập đoàn không có quyền kiểm soát, không có quyền đồng kiểm soát và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp khi mua. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư được theo dõi theo giá gốc trừ dự phòng tổn thất (nếu có). Cổ tức, lợi nhuận được chia trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư, sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính;

Khi thanh lý, nhượng bán, chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị ghi sổ được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư mà nhà đầu tư nắm giữ lâu dài (không phải là các khoản đầu tư vào chứng khoán kinh doanh, đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết), việc lập dự phòng được thực hiện như sau:

- Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào lỗ lũy kế, suy giảm giá trị tài sản hoặc khả năng thu hồi vốn của đơn vị được đầu tư.

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu phản ánh quyền thu tiền hoặc lợi ích kinh tế của Tập đoàn từ các đối tượng phát sinh từ các giao dịch đã thực hiện. Khoản phải thu được xác định theo giá trị gốc, theo dõi chi tiết theo đối tượng và kỳ hạn. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu được trình bày theo giá trị gốc sau khi trừ đi dự phòng phải thu khó đòi (nếu có) đã trích lập.

Các khoản phải thu được phân loại thành ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào bản chất khoản phải thu và thời gian thu hồi dự kiến không quá hoặc trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản phải thu của Tập đoàn bao gồm:

Phải thu của khách hàng là các khoản nợ phát sinh từ doanh thu về bán sản phẩm, hàng hóa, tài sản cố định, cung cấp dịch vụ và các giao dịch khác với khách hàng, trong đó quyền thu tiền chỉ phụ thuộc vào yếu tố thời gian.

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu (tiếp theo)

Phải thu khác bao gồm các khoản phải thu phát sinh ngoài hoạt động bán hàng, cung cấp dịch vụ và quan hệ nội bộ, như khoản cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ, tiền lãi cho vay, các khoản bồi thường, các khoản chi hộ, thu hộ, tiền gửi bị phong tỏa và các khoản phải thu khác theo quy định. Đối với các khoản phải thu khác có giá trị trọng yếu, Tập đoàn thực hiện theo dõi và thuyết minh chi tiết về bản chất giao dịch, giá trị, thời gian phát sinh, thời hạn hoàn trả/thu hồi, tình trạng quá hạn (nếu có) và các điều khoản liên quan theo quy định hiện hành.

Dự phòng phải thu khó đòi: Tập đoàn đánh giá khả năng thu hồi các khoản phải thu dựa trên các bằng chứng khách quan như: tình trạng nợ quá hạn, năng lực tài chính của khách nợ và các dấu hiệu suy giảm khả năng thanh toán khác. Dự phòng được trích lập đối với các khoản nợ quá hạn hoặc nợ chưa đến hạn nhưng có bằng chứng cho thấy có thể không thu hồi được một phần hoặc toàn bộ giá trị. Mức trích lập được xác định căn cứ vào thời gian quá hạn hoặc mức tổn thất không thu hồi được ước tính đối với từng khoản phải thu theo quy định hiện hành. Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Việc hoàn nhập được thực hiện khi số dự phòng cần lập thấp hơn số dư dự phòng hiện có trên sổ kế toán.

Bán nợ, xóa nợ: Đối với các khoản phải thu khó đòi đã áp dụng các biện pháp thu hồi nhưng không có khả năng thu hồi, Tập đoàn thực hiện xử lý được xử lý thông qua xóa nợ hoặc bán nợ khi không còn khả năng thu hồi sau khi Tập đoàn đã thực hiện đầy đủ các biện pháp thu hồi. Các khoản nợ đã xử lý tiếp tục được theo dõi trong hệ thống quản trị của Tập đoàn và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các khoản thu hồi được sau khi xử lý nợ được ghi nhận vào thu nhập khác trong kỳ.

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm các tài sản được mua vào để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường, bao gồm: nguyên liệu, vật liệu và hàng hóa.

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến, các khoản thuế không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp khác để đưa hàng tồn kho đến địa điểm và trạng thái hiện tại, sau khi trừ các khoản giảm giá và chiết khấu. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, hàng tồn kho được trình bày theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền tính theo từng kỳ. Phương pháp này được áp dụng nhất quán giữa các kỳ kế toán.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên, theo đó các nghiệp vụ nhập, xuất và tồn kho được phản ánh thường xuyên, liên tục trên sổ kế toán.

Phương pháp trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định trên cơ sở giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ (-) chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết để tiêu thụ. Khoản dự phòng được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong kỳ. Việc trích lập và hoàn nhập được thực hiện trên cơ sở so sánh giữa số dự phòng phải lập và số dư dự phòng đã ghi nhận.

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang

8.1. Nguyên tắc kế toán tài sản cố định (TSCĐ) hữu hình

TSCĐ hữu hình là những tài sản có hình thái vật chất do Tập đoàn nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn ghi nhận theo quy định hiện hành, bao gồm: chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai, nguyên giá được xác định một cách đáng tin cậy, có thời gian sử dụng trên 1 năm và có đủ tiêu chuẩn giá trị theo quy định hiện hành.

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

Tùy thuộc vào nguồn hình thành, nguyên giá TSCĐ hữu hình được xác định như sau:

Nguyên giá TSCĐ hữu hình mua sắm bao gồm giá mua sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá, các khoản thuế phát sinh khi mua TSCĐ không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để nó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp như chi phí chuẩn bị mặt bằng, chi phí vận chuyển, bốc xếp, lắp đặt, chạy thử và các chi phí liên quan khác. Đối với tài sản là bất động sản, giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được xác định và ghi nhận riêng biệt theo quy định của pháp luật.
Trường hợp tài sản cố định được mua kèm sản phẩm, thiết bị, phụ tùng thay thế hoặc các tài sản khác, doanh nghiệp xác định nguyên giá của tài sản cố định chính và các tài sản được nhận kèm trên cơ sở phân bổ tổng giá mua theo giá trị hợp lý tương ứng của từng tài sản tại ngày mua hoặc ghi nhận riêng các tài sản được nhận kèm theo giá trị hợp lý và loại trừ giá trị này khỏi giá mua để xác định nguyên giá của tài sản cố định chính, tùy theo phương pháp phản ánh phù hợp với bản chất của giao dịch và được áp dụng nhất quán.

Trường hợp tài sản được nhận kèm là thiết bị, phụ tùng thay thế chuyên dùng chỉ có thể sử dụng cùng với tài sản cố định chính và không có giá trị sử dụng độc lập sau khi tài sản cố định chính được thanh lý, nhượng bán hoặc hết thời gian sử dụng, doanh nghiệp không ghi nhận riêng các tài sản này mà theo dõi chi tiết về số lượng, chủng loại và trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính theo quy định.

8.2. Nguyên tắc kế toán TSCĐ vô hình

TSCĐ vô hình là các tài sản không có hình thái vật chất do Tập đoàn nắm giữ để sử dụng trong hoạt động sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ hoặc cho thuê, thỏa mãn các tiêu chuẩn ghi nhận theo quy định hiện hành.

TSCĐ vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của TSCĐ vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được TSCĐ vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đo vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ khi làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai và được xác định một cách đáng tin cậy được vốn hóa vào nguyên giá.

Khi ghi giảm tài sản cố định vô hình do bán hoặc thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ; phần chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị còn lại được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

Tùy thuộc vào nguồn hình thành, nguyên giá TSCĐ vô hình được xác định như sau:

Nguyên giá TSCĐ vô hình là chương trình phần mềm thì 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.

8.3. Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư (BĐSĐT)

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà, cơ sở hạ tầng do Tập đoàn nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, không sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, quản lý hoặc để bán trong kỳ kinh doanh thông thường.

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá, bao gồm toàn bộ chi phí thực tế hoặc giá trị hợp lý của tài sản trao đổi để có được tài sản đến thời điểm đưa vào sử dụng. Nguyên giá được xác định tùy theo từng trường hợp: mua (gồm giá mua và chi phí liên quan trực tiếp), tự xây dựng (gồm giá thành thực tế và chi phí liên quan), hoặc thuê tài chính theo quy định hiện hành. Các chi phí không cần thiết để đưa tài sản vào trạng thái hoạt động, chi phí phát sinh trước khi tài sản hoạt động bình thường và các chi phí bất thường không được tính vào nguyên giá. Chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ khi làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai được ghi tăng nguyên giá tài sản.

Việc chuyển đổi giữa BĐSĐT, bất động sản chủ sở hữu sử dụng và hàng tồn kho chỉ được thực hiện khi có thay đổi mục đích sử dụng và không làm thay đổi nguyên giá. BĐSĐT được ghi giảm khi có sự thay đổi mục đích sử dụng, bán, thanh lý hoặc hết thời hạn thuê tài chính và hoàn trả tài sản.

8.4. Nguyên tắc kế toán chi phí đầu tư xây dựng cơ bản (XDCB) dở dang

Chi phí thực hiện các dự án đầu tư XDCB (bao gồm mua sắm, xây dựng mới, sửa chữa, bảo dưỡng, nâng cấp, cải tạo TSCĐ) và tình hình quyết toán chi phí đầu tư. Các hoạt động đầu tư XDCB có thể thực hiện theo phương thức giao thầu hoặc tự thực hiện; Trường hợp tự thực hiện, tài khoản này phản ánh toàn bộ chi phí phát sinh trong quá trình xây lắp, sửa chữa theo quy định của pháp luật hiện hành. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu làm tăng năng lực hoặc kéo dài thời gian sử dụng của TSCĐ được ghi tăng nguyên giá tài sản.

Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng chưa được quyết toán, Công ty ghi nhận TSCĐ theo giá tạm tính và trích khấu hao, sau đó điều chỉnh theo giá quyết toán được phê duyệt. Trường hợp dự án bị hủy bỏ hoặc phát sinh tổn thất, doanh nghiệp thực hiện thanh lý, thu hồi chi phí; phần chênh lệch được ghi nhận vào chi phí khác hoặc xác định trách nhiệm bồi thường để thu hồi.

8.5. Nguyên tắc kế toán khấu hao TSCĐ, BĐSĐT, chi phí đầu tư XDCB dở dang

TSCĐ và BĐSĐT liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh hoặc cho thuê đều phải trích khấu hao theo quy định hiện hành. Chi phí khấu hao được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Tập đoàn áp dụng các phương pháp khấu hao TSCĐ và BĐSĐT theo quy định hiện hành phương pháp đường thẳng phân bổ đều giá trị tài sản trong suốt thời gian sử dụng hữu ích. Thời gian khấu hao được xác định phù hợp với khung quy định của Bộ Tài chính và điều kiện sử dụng thực tế của Tập đoàn.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đuòng 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 và BĐSĐT cho thuê như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	*06 - 50 năm*
Máy móc, thiết bị	*03 - 08 năm*
Phương tiện vận tải, thiết bị 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.

9. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các khoản chi phí phát sinh phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh trong nhiều kỳ như chi phí công cụ dụng cụ, chi phí sửa chữa TSCĐ, chi phí tiền thuê nhà,…

Các khoản chi phí chờ phân bổ được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hưởng lợi ước tính của từng khoản chi phí. Thời gian phân bổ được xác định căn cứ vào bản chất chi phí, thời hạn hợp đồng hoặc thời gian sử dụng hữu ích dự kiến như sau:

Công cụ, dụng cụ, bao bì luân chuyển phân bổ theo thời gian sử dụng hữu ích ước tính.

Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định phân bổ theo thời gian sử dụng ước tính.

Chi phí tiền thuê nhà phân bổ tương ứng với thời hạn thuê theo hợp đồng.

10. Nguyên tắc kế toán phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ hiện tại phát sinh từ các giao dịch hoặc sự kiện đã xảy ra và việc thanh toán nghĩa vụ này dự kiến làm giảm nguồn lực kinh tế của Tập đoàn. Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi nghĩa vụ có khả năng phát sinh và giá trị có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản nợ phải trả được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn còn lại của nghĩa vụ thanh toán theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

Các khoản nợ phải trả phải được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp, được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải trả người bán phản ánh nghĩa vụ thanh toán của Tập đoàn đối với người bán hàng hóa, dịch vụ và các đối tượng liên quan theo hợp đồng. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, bao gồm cả các khoản ứng trước cho người bán. Các khoản chiết khấu và giảm giá (nếu có) được hạch toán riêng theo quy định.

Các khoản phải trả khác phản ánh các khoản phải trả, phải nộp không mang tính thương mại thông thường và không phát sinh trực tiếp từ hoạt động mua bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm: các khoản phải nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; tài sản thừa chờ xử lý; các khoản nhận ký quỹ, ký cược; doanh thu chờ phân bổ; các khoản thu hộ và các khoản phải trả, phải nộp khác theo quy định. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và nội dung phải trả.

11. Phúc lợi người lao động

Phúc lợi người lao động là các khoản tiền lương, tiền công, tiền thưởng, các khoản bảo hiểm bắt buộc và các khoản phúc lợi khác mà Tập đoàn có nghĩa vụ chi trả cho người lao động theo quy định của pháp luật, hợp đồng lao động, thỏa ước lao động tập thể hoặc quy chế của Tập đoàn để đổi lấy dịch vụ mà người lao động đã cung cấp. Các khoản phúc lợi người lao động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi người lao động đã cung cấp dịch vụ làm phát sinh nghĩa vụ hiện tại của Tập đoàn. Các khoản chưa thanh toán tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận là khoản phải trả người lao động hoặc các khoản phải trả, phải nộp liên quan theo quy định.

Tiền lương, tiền công và các khoản có tính chất tiền lương phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ trên cơ sở thời gian làm việc hoặc khối lượng công việc hoàn thành theo hợp đồng lao động và các quy định có liên quan của Tập đoàn.

Các khoản bảo hiểm bắt buộc, bao gồm bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và các khoản phải nộp khác theo quy định của pháp luật, được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo quy định của pháp luật và được ghi nhận là khoản phải trả cho đến khi thanh toán cho cơ quan có thẩm quyền.

Các khoản khấu trừ vào tiền lương của người lao động theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận được ghi nhận là khoản phải trả hoặc phải nộp đối với các bên có liên quan cho đến khi được thanh toán.

Các khoản tiền thưởng và các khoản phúc lợi khác (nếu có) được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ hiện tại phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra, có khả năng làm phát sinh dòng tiền chi ra và giá trị của nghĩa vụ được xác định một cách đáng tin cậy.

12. Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Phải trả cổ tức, lợi nhuận phản ánh số cổ tức, lợi nhuận công ty có nghĩa vụ phải thanh toán cho cổ đông, thành viên góp vốn bằng tiền hoặc tài sản khác theo nghị quyết, quyết định phân phối lợi nhuận và quy định của pháp luật hiện hành. Khoản phải trả được ghi nhận khi công ty phát sinh nghĩa vụ thanh toán và không còn quyền từ chối việc chi trả cho các cổ đông, thành viên góp vốn.

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản chi phí thực tế đã phát sinh hoặc chắc chắn sẽ phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh trong kỳ nhưng đến thời điểm lập báo cáo tài chính chưa có đủ chứng từ, chưa thanh toán hoặc chưa đến hạn thanh toán, được ghi nhận trên cơ sở phù hợp giữa doanh thu và chi phí, bảo đảm chi phí được ghi nhận đúng kỳ kế toán phát sinh. Việc trích trước chi phí phải có căn cứ hợp lý, đáng tin cậy và được tính toán phù hợp với chi phí thực tế dự kiến phát sinh.

Chi phí phải trả bao gồm các khoản như: chi phí tiền điện, trích thưởng danh hiệu tập thể và các khoản chi phí phải trả khác liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp không bao gồm các khoản dự phòng phải trả.

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ phản ánh các khoản doanh thu doanh nghiệp đã nhận trước nhưng chưa đủ điều kiện ghi nhận ngay vào doanh thu trong kỳ, bao gồm khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa và các khoản thu nhập khác cần được phân bổ phù hợp với thời gian hoặc mức độ thực hiện nghĩa vụ liên quan. Không bao gồm các khoản tiền người mua trả trước khi doanh nghiệp chưa cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc các khoản doanh thu chưa thu được tiền.

Các khoản doanh thu chờ phân bổ được ghi nhận ban đầu theo số tiền thực tế nhận được và được phân bổ dần vào doanh thu hoặc thu nhập khác trong các kỳ kế toán phù hợp với nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp và không ghi nhận theo số vốn cam kết góp, số phải thu của các chủ sở hữu.

Vốn đầu tư của chủ sở hữu bao gồm vốn góp ban đầu và vốn góp bổ sung của các chủ sở hữu; các khoản bổ sung từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu và các khoản khác được cơ quan có thẩm quyền cho phép ghi tăng vốn chủ sở hữu theo quy định hiện hành.

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình) và có thặng dư dương (giá phát hành cao hơn mệnh giá).

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

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và được sử dụng cho mục đích đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Tập đoàn theo quy định hiện hành hoặc quyết định của chủ sở hữu.Việc trích lập và sử dụng quỹ đầu tư phát triển được thực hiện theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Tập đoàn theo các quy định pháp luật hiện hành và Điều lệ tổ chức, hoạt động.

Việc phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu được thực hiện trên cơ sở Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế tại ngày khoá sổ. Quá trình này đảm bảo tuân thủ Điều lệ tổ chức, Nghị quyết của cấp có thẩm quyền (Đại hội đồng cổ đông) và các hạn chế pháp lý hiện hành; đồng thời không vượt quá mức lợi nhuận thấp hơn giữa Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

Khi quyết định phương án phân phối, Tập đoàn xem xét toàn diện tình hình tài chính hợp nhất, khả năng thanh toán, dòng tiền và nhu cầu vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của toàn hệ thống. Đặc biệt, Tập đoàn thực hiện loại trừ ảnh hưởng của các khoản mục phi tiền tệ nhằm đảm bảo năng lực chi trả thực tế, bao gồm: các khoản lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện từ việc đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, đánh giá lại các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

Ghi nhận doanh thu bán hàng khi đồng thời thỏa mãn 5 (năm) điều kiện sau:

1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa cho người mua;
2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
4. Doanh nghiệp đã 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.

Ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ khi đồng thời thỏa mãn 4 (bốn) điều kiện sau:

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 thời điểm báo cáo;
4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động: Đối với cho thuê tài sản nhận trước nhiều kỳ, doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê; đối với hợp đồng có nhiều cấu phần (bán, thuê, tài chính...) được tách riêng từng phần để ghi nhận doanh thu phù hợp với bản chất giao dịch.

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

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi 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.

17. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm: Hàng bán bị trả lại.

Ghi nhận giảm doanh thu khi phát sinh khoản giảm trừ: Doanh thu thuần được xác định bằng: Doanh thu ghi nhận ban đầu trừ (-) các khoản hàng bán bị trả lại.

18. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ 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 hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.

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

Chi phí tài chính bao gồm: Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí và khoản lỗ phát sinh từ hoạt động tài chính, bao gồm: lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính; dự phòng tổn thất đầu tư tài chính; lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ; lỗ chênh lệch 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.

20. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng: Phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ của Tập đoàn. Chi phí bán hàng bao gồm chi phí nhân viên bán hàng; chi phí vật liệu, bao bì; chi phí công cụ, dụng cụ; chi phí khấu hao tài sản cố định thuộc bộ phận bán hàng; chi phí dịch vụ mua ngoài (quảng cáo, tiếp thị, vận chuyển, hoa hồng bán hàng) và các chi phí bằng tiền khác.

Chi phí quản lý doanh nghiệp: Phản ánh các chi phí quản lý chung của toàn bộ doanh nghiệp. Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm chi phí nhân viên quản lý (lương, các khoản trích theo lương, bảo hiểm); chi phí vật liệu văn phòng; chi phí công cụ dụng cụ; chi phí khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý; các khoản thuế, phí và lệ phí (thuế môn bài, tiền thuê đất không đủ điều kiện vốn hóa); chi phí dự phòng phải thu khó đòi; chi phí dịch vụ mua ngoài và các chi phí bằng tiền khác thuộc bộ phận văn phòng.

Nguyên tắc ghi nhận: Các khoản chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo nguyên tắc phù hợp và nguyên tắc dồn tích tại thời điểm phát sinh, không phụ thuộc vào thời điểm thực tế chi trả tiền. Các khoản chi phí không được coi là chi phí hợp lý, hợp lệ theo Luật thuế TNDN nhưng có đầy đủ hóa đơn, chứng từ kế toán vẫn được ghi nhận đầy đủ vào chi phí kế toán trong kỳ và được điều chỉnh loại trừ khi tính thuế TNDN.

21. Nguyên tắc kế toán bán, thanh lý TSCĐ, bất động sản đầu tư

Tập đoàn ghi giảm tài sản khi quyền kiểm soát tài sản được chuyển giao cho bên nhận chuyển nhượng hoặc khi tài sản được thanh lý, tháo dỡ, hủy bỏ.

Đối với tài sản cố định, khoản thu từ thanh lý, nhượng bán được ghi nhận vào Thu nhập khác; giá trị còn lại của tài sản và các chi phí liên quan được ghi nhận vào Chi phí khác.

Đối với bất động sản đầu tư, doanh thu bán được ghi nhận vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ; giá trị còn lại của tài sản và các chi phí liên quan được ghi nhận vào Giá vốn hàng bán.

22. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí TNDN hoãn lại

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

Thuế thu nhập hiện hành Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp (hoặc được hoàn) được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng trong năm. Thu nhập chịu thuế được xác định trên cơ sở lợi nhuận kế toán sau khi điều chỉnh các khoản chênh lệch theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, bao gồm các khoản chi phí không được trừ, thu nhập được miễn thuế hoặc không chịu thuế, các khoản lỗ được chuyển theo quy định và các khoản điều chỉnh khác.

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

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

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.

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

23. 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.

24. 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.

25. 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.

26. Ước tính kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý hiện hành. Quá trình này đòi hỏi Ban điều hành phải đưa ra các ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về tài sản, nợ phải trả, doanh thu, chi phí, cũng như việc trình bày các khoản tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày khóa sổ. Các ước tính và giả định này được đánh giá một cách liên tục dựa trên kinh nghiệm lịch sử và các yếu tố phù hợp khác, bao gồm cả những kỳ vọng về các sự kiện trong tương lai được cho là hợp lý tại thời điểm lập báo cáo.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không hạn chế sử dụng	30/06/2026	01/01/2026
Tiền mặt	292.297.000	446.115.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	19.148.912.121	17.203.456.979
+ Tiền Việt Nam đồng	*17.150.557.624*	*17.097.367.849*
+ Tiền ngoại tệ (*)	*107.069.378*	*106.089.130*
Tiền đang chuyển	-	101.466.143
Các khoản tương đương tiền	27.372.866.092	17.451.299.815
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng ngân hàng (**)	*27.222.011.298*	*17.322.138.857*
Lãi dự thu các khoản tiền gửi	*150.854.794*	*129.160.958*
Cộng	**46.814.075.213**	**35.202.337.937**

(*) Số dư gốc nguyên tệ tại ngày 30/06/2026 là 4.082,05 USD.

(**) Khoản tương đương tiền cuối kỳ là các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ 1 - 3 tháng tại các ngân hàng TMCP với lãi suất 4,75%/năm.

2. Tài sản khác

	30/06/2026	01/01/2026
Tài sản khác ngắn hạn	**100.000.000**	-
Tiền và các khoản tương đương tiền bị hạn chế giao dịch (*)	100.000.000	-
Cộng	**100.000.000**	

(*) Tại ngày 30/06/2026, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh đã được phong tỏa số tiền là 100.000.000 đồng theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 16/2019/QĐ-BPBĐ ngày 01/04/2019.

3. Các khoản đầu tư tài chính *(xem thuyết minh chi tiết trang 45 - 46)*.

4. Phải thu của khách hàng

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	**1.500.644.809**	**(719.758.064)**	**1.962.499.084**	**(514.112.903)**
Khách hàng trong nước	1.500.644.809	(719.758.064)	1.962.499.084	(514.112.903)
- *Công ty TNHH MTV XNK SX Nhất Minh*	*1.028.225.806*	*(719.758.064)*	*1.028.225.806*	*(514.112.903)*
- *Công ty TNHH Đầu tư Thăng Long Central*	-	-	*620.461.789*	-
- *Công ty TNHH TMDV Tổng hợp Nê Nê*	*211.000.000*	-	-	-
- *Khách hàng trong nước khác*	*261.419.003*	-	*313.811.489*	-
Cộng	**1.500.644.809**	**(719.758.064)**	**1.962.499.084**	**(514.112.903)**

5. Trả trước cho người bán

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Trả trước cho người bán ngắn hạn	**718.600.000**	-	**967.856.000**	-
Nhà cung cấp trong nước	718.600.000	-	967.856.000	-
- *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*	-	*432.000.000*	-
- *Các nhà cung cấp trong nước khác*	*10.000.000*	-	*259.256.000*	-
Cộng	**718.600.000**	-	**967.856.000**	-

6. Phải thu khác

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Phải thu khác ngắn hạn	**1.404.054.311**	-	**594.598.121**	-
Các khoản chi hộ	574.441.427	-	351.402.842	-
Phải thu khác	219.712.884	-	75.195.279	-
Tạm ứng	601.900.000	-	160.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	8.000.000	-	8.000.000	-
b. Phải thu khác dài hạn	**10.000.000**	-	**115.000.000**	-
Ký cược, ký quỹ	10.000.000	-	115.000.000	-
Cộng	**1.414.054.311**	-	**709.598.121**	-

7. Nợ xấu - Dự phòng phải thu khó đòi *(xem trình bày chi tiết trang số 47)*.

8. Hàng tồn kho

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hoá	15.637.258.617	-	17.075.930.181	-
Cộng	**15.637.258.617**	-	**17.075.930.181**	-

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

9. Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026	01/01/2026
a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	**544.343.388**	**1.714.333.835**
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	22.744.104	57.747.757
Chi phí sửa chữa TSCĐ	98.476.144	370.506.340
Chi phí thuê nhà	242.105.269	968.421.055
Các khoản khác	181.017.871	317.658.683
b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	**18.498.269.228**	**20.009.091.900**
Công cụ dụng cụ xuất dùng	309.262.158	415.773.655
Chi phí sửa chữa TSCĐ	2.320.907.453	3.421.415.543
Chi phí thuê Lô C7-2, đường D7, KCN Lê Minh Xuân 3 (*)	15.522.842.797	15.725.314.663
Chi phí trả trước khác	345.256.820	446.588.039
Cộng	**19.042.612.616**	**21.723.425.735**

(*) 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.

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình *(Xem trình bày chi tiết tại trang số 48)*.

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm quản lý, máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ (phân loại lại)	469.962.500	**469.962.500**
Mua trong kỳ	*629.200.000*	***629.200.000***
Số dư cuối kỳ	1.099.162.500	**1.099.162.500**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ (phân loại lại)	469.962.500	**469.962.500**
Khấu hao trong kỳ	*50.127.776*	**50.127.776**
Số dư cuối kỳ	520.090.276	**520.090.276**
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	579.072.224	**579.072.224**

* 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 kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 469.962.500 VNĐ.

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

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ (phân loại lại)	108.291.343.488	203.438.694.148	**311.730.037.636**
Số dư cuối kỳ	108.291.343.488	203.438.694.148	**311.730.037.636**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ (phân loại lại)	-	85.063.974.643	**85.063.974.643**
Khấu hao trong kỳ	-	*2.965.224.288*	***2.965.224.288***
Số dư cuối kỳ	-	88.029.198.931	**88.029.198.931**
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	108.291.343.488	118.374.719.505	**226.666.062.993**
Số dư cuối kỳ	108.291.343.488	115.409.495.217	**223.700.838.705**

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

* Nguyên giá tài bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 5.522.183.236 VND.

* Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ chờ thanh lý: không có.

* Các cam kết về việc mua, bán bất động sản đầu tư có giá trị lớn trong tương lai: không có.

* Các thay đổi khác về Bất động sản đầu tư: Phân loại lại từ TSCĐ sang Bất động sản đầu tư các tài sản đang khai thác cho thuê

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

Tại ngày 30/06/2026, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư chưa xác định được một cách đáng tin cậy. Vì vậy, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư chưa được trình bày trên Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

13. Tài sản dở dang dài hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	**730.531.819**	**730.531.819**	**1.170.771.819**	**1.170.771.819**
- Mua sắm	-	-	569.240.000	569.240.000
Phần mềm kế toán	-	-	*569.240.000*	*569.240.000*
- Xây dựng cơ bản dở dang	730.531.819	730.531.819	601.531.819	601.531.819
Công trình 220-226 Lê Thánh Tôn	*601.531.819*	*601.531.819*	*601.531.819*	*601.531.819*
Sửa chữa cơ sở kinh doanh tại Chợ Bến Thành	*129.000.000*	*129.000.000*	-	-
Cộng	**730.531.819**	**730.531.819**	**1.170.771.819**	**1.170.771.819**

14. Phải trả người bán

	30/06/2026	01/01/2026
Phải trả người bán ngắn hạn	**18.299.427.136**	**19.348.790.932**
Nhà cung cấp trong nước	18.299.427.136	19.348.790.932
Hộ Kinh Doanh Nhân Tâm Fashion	*1.173.476.892*	*1.946.572.376*
Hộ Kinh Doanh Shop Quần Áo Song Huy	*1.342.454.738*	*2.302.390.857*
Các nhà cung cấp trong nước khác	*15.783.495.506*	*15.099.827.699*
Cộng	**18.299.427.136**	**19.348.790.932**

15. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	30/06/2026	01/01/2026
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận từ năm 2024 trở về trước	401.211.720	435.890.520
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận năm 2025 (*)	40.500.000.000	-
Cộng	**40.901.211.720**	**435.890.520**

(*) Khoản phải trả về cổ tức, lợi nhuận năm 2025 là 40.500.000.000 đồng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-2026 ngày 31/03/2026 về việc phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025.

Tập đoàn thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền mặt với tỷ lệ 30% trên mệnh giá cổ phần. Theo Quyết định về việc chi trả cổ tức năm 2025 số 19/QĐ-HĐQT ngày 25/06/2026, cổ tức sẽ được chi trả thành 2 đợt: đợt 1 vào ngày 24/07/2026 với tỷ lệ 10% (01 cổ phiếu nhận được 1.000 đồng) và đợt 2 vào ngày 18/09/2026 với tỷ lệ 20% (01 cổ phiếu nhận được 2.000 đồng).

16. Thuế và các khoản phải thu và phải nộp Nhà nước

a. Thuế và các khoản phải nộp

Chỉ tiêu	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/06/2026
Ngắn hạn	**9.425.879.543**	**38.404.187.769**	**37.162.529.289**	**10.667.538.023**
Thuế giá trị gia tăng	1.383.914.679	9.113.692.462	9.250.482.821	1.247.124.320
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.972.182.751	25.216.359.242	23.775.378.290	9.413.163.703
Thuế thu nhập cá nhân	69.782.113	1.202.836.868	1.265.368.981	7.250.000
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	2.871.299.197	2.871.299.197	-
Cộng	**9.425.879.543**	**38.404.187.769**	**37.162.529.289**	**10.667.538.023**

b. Thuế và các khoản phải thu

Chỉ tiêu	01/01/2026	Phát sinh tăng trong kỳ	Đã bù trừ trong kỳ	30/06/2026
Ngắn hạn	**-**	**215.090.899**	**119.824.580**	**95.266.319**
Thuế TNCN nộp thừa	-	215.090.899	119.824.580	95.266.319
Cộng	**-**	**215.090.899**	**119.824.580**	**95.266.319**

16. Thuế và các khoản phải thu và phải nộp Nhà nước (tiếp theo)

Nghĩa vụ thuế chưa thanh toán

Tại ngày 30/06/2026, Tập đoàn còn nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp Nhà nước là 10.220.531.073 đồng, chủ yếu bao gồm thuế GTGT, thuế TNDN và thuế TNCN phát sinh trong kỳ chưa đến hạn thanh toán theo quy định của pháp luật thuế.

Trình bày cách xác định và thuế suất các loại thuế

Thuế GTGT: Áp dụng 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 BĐS	*10%*
- Thuế suất thuế giá trị gia tăng bán hàng hóa	*10%*

Tập đoàn được giảm thuế GTGT xuống 8% theo Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17/06/2025 được hướng dẫn tại Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025 áp dụng từ ngày 01/07/2025 đến 31/12/2026.

Thuế thu nhập doanh nghiệp: Được xác định trên thu nhập chịu thuế với thuế suất thông thường là 20%, trừ trường hợp được hưởng ưu đãi thuế.

Thuế thu nhập cá nhân: Được khấu trừ, kê khai và nộp thay người lao động theo quy định của pháp luật thuế hiện hành.

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

Các loại thuế, phí khác: Được xác định và kê khai theo các quy định pháp luật có liên quan tại từng thời điểm.

17. Chi phí phải trả

	30/06/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	**2.145.667.489**	**1.695.488.866**
Phí sử dụng hạ tầng và lãi trả chậm (*)	819.713.621	819.713.621
Trích trước chi phí tiền điện	230.947.712	207.484.752
Trích thưởng danh hiệu tập thể	-	527.400.000
Trích trước chi phí đồng phục và tham quan cho nhân viên	940.000.000	-
Các khoản trích trước khác	155.006.156	140.890.493
b. Dài hạn	**7.493.298.335**	**7.493.298.335**
Phí sử dụng hạ tầng và lãi trả chậm (*)	7.493.298.335	7.493.298.335
Cộng	**9.638.965.824**	**9.188.787.201**

(*) 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 Bình Lợi. Thời hạn thanh toán là 20 năm, lãi suất 7%/năm bắt đầu từ tháng 9 năm 2018.

18. Doanh thu chờ phân bổ

	30/06/2026	01/01/2026
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	**4.698.687.088**	**90.000.000**
Doanh thu nhận trước cho thuê mặt bằng	4.698.687.088	90.000.000
Cộng	**4.698.687.088**	**90.000.000**

19. Phải trả khác	**30/06/2026**	**01/01/2026**
a. Phải trả khác ngắn hạn	**3.726.413.414**	**663.062.520**
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.508.653.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	217.760.414	663.062.520
b. Phải trả khác dài hạn	**57.100.686.620**	**63.405.183.500**
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	57.100.686.620	63.405.183.500
- Phải trả bên liên quan	*2.490.000.000*	*2.490.000.000*
- Công ty TNHH Thế Như	*27.233.040.000*	*30.288.596.000*
- 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	*18.377.646.620*	*21.626.587.500*
Cộng	**60.827.100.034**	**64.068.246.020**

20. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**30/06/2026**	**01/01/2026**
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	5.164.844	-
Cộng	**5.164.844**	**-**

21. Vốn chủ sở hữu

1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu *(xem chi tiết trang số 49)*.

2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ vốn góp	**30/06/2026**	**01/01/2026**
- Vốn góp của Doanh nghiệp Nhà nước	41,39%	55.881.570.000	55.881.570.000
- Vốn góp của các nhà đầu tư khác	58,61%	79.118.430.000	79.118.430.000
Cộng	**100%**	**135.000.000.000**	**135.000.000.000**

3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	**06 tháng đầu năm 2026**	**06 tháng đầu năm 2025**
Vốn góp của chủ sở hữu	135.000.000.000	135.000.000.000
Vốn góp đầu kỳ	*135.000.000.000*	*135.000.000.000*
Vốn góp cuối kỳ	*135.000.000.000*	*135.000.000.000*
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	Chưa công bố	30%

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

4. Cổ phiếu	**30/06/2026**	**01/01/2026**
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	13.500.000	13.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	13.500.000	13.500.000
Cổ phiếu phổ thông	*13.500.000*	*13.500.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.500.000	13.500.000
Cổ phiếu phổ thông	*13.500.000*	*13.500.000*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	*10.000*	*10.000*

5. Các quỹ của doanh nghiệp	**30/06/2026**	**01/01/2026**
Quỹ đầu tư phát triển	62.134.819.149	62.134.819.149
Cộng	**62.134.819.149**	**62.134.819.149**

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

22. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính

Ngoại tệ các loại

	30/06/2026	**01/01/2026**
	Giá trị	**Giá trị**
USD	4.082,05 USD	4.088,65 USD

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	**06 tháng đầu năm 2026**	**06 tháng đầu năm 2025**
Doanh thu bán hàng hóa	54.848.262.555	86.168.538.055
Doanh thu cung cấp dịch vụ	58.139.730.469	53.225.192.971
Cộng	**112.987.993.024**	**139.393.731.026**

2. Các khoản giảm trừ doanh thu	**06 tháng đầu năm 2026**	**06 tháng đầu năm 2025**
Giảm trừ doanh thu bán hàng hóa	162.542.403	1.982.407
Cộng	**162.542.403**	**1.982.407**

3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**06 tháng đầu năm 2026**	**06 tháng đầu năm 2025**
Doanh thu thuần bán hàng hóa	54.685.720.152	86.166.555.648
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	58.139.730.469	53.225.192.971
Cộng	**112.825.450.621**	**139.391.748.619**

4. Giá vốn hàng bán

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Giá vốn của hàng hóa đã bán	33.220.292.704	63.784.896.116
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	8.304.400.748	7.454.577.828
Cộng	**41.524.693.452**	**71.239.473.944**

5. Doanh thu hoạt động tài chính

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Lãi tiền gửi có kỳ hạn, tiền cho vay	3.422.250.370	1.726.263.335
Lãi (dự thu) tiền gửi nhưng chưa thu tiền	6.058.195.066	1.320.135.888
Lãi thanh lý khoản đầu tư	67.376.561.257	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	448	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	1.152.919	2.252.867
Các khoản thu nhập tài chính khác	1.891	13.126
Cộng	**76.858.161.951**	**3.048.665.216**

6. Chi phí tài chính

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(344.668.335)	127.791.341
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng các khoản cho vay	(6.877.030.000)	(938.050.000)
Chi phí thanh lý khoản đầu tư	284.540.000	-
Các khoản chi phí tài chính khác	68.644.872	68.789.711
Cộng	**(6.868.513.463)**	**(741.468.948)**

7. Chi phí bán hàng

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí nhân viên	17.246.871.232	22.147.129.819
Chi phí vật liệu, bao bì	90.290.900	81.935.500
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	168.915.826	42.308.097
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.681.964.999	2.321.091.692
Chi phí bằng tiền khác	982.004.279	818.573.711
Cộng	**20.170.047.236**	**25.411.038.819**

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí nhân viên	3.722.019.100	4.590.611.263
Chi phí vật liệu, bao bì	12.260.581	26.532.859
Chi phí đồ dùng văn phòng	118.718.855	131.453.995
Chi phí khấu hao tài sản cố định	315.256.100	299.255.928
Thuế, phí, lệ phí	22.478.276	28.546.326
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	205.645.161	514.112.903
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.309.749.065	2.511.920.831
Chi phí bằng tiền khác	2.673.687.255	1.312.023.682
Cộng	**9.379.814.393**	**9.414.457.787**

9. Thu nhập khác	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	52.272.727	4.545.455
Tiền phạt, bồi thường thu được	205.286.747	249.741.526
Các khoản thu nhập khác	2.377.525	28.019.392
Cộng	**259.936.999**	**282.306.373**

10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí nhân công	20.968.890.332	26.737.741.082
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.657.228.818	3.653.674.974
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.472.908.065	6.504.521.129
Chi phí khác bằng tiền	6.549.590.001	4.870.024.346
Cộng	**37.648.617.216**	**41.765.961.531**

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	25.138.540.042	7.222.970.936
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**25.138.540.042**	**7.222.970.936**

12. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
- Thuế TNDN hoãn lại phải trả phát sinh từ việc loại trừ khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính trong kỳ)	5.164.844	(41.593.014)
Cộng	**5.164.844**	**(41.593.014)**

13. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**99.851.300.654**	**28.629.142.635**
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**99.851.300.654**	**28.629.142.635**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	13.500.000	13.500.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**7.396**	**2.121**

14. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	99.851.300.654	28.629.142.635
Lợi nhuận/lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	**99.851.300.654**	**28.629.142.635**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	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	**7.396**	**2.121**

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

Tập đoàn chịu ảnh hưởng của các rủi ro tài chính phát sinh từ hoạt động kinh doanh và đầu tư, bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Ban Tổng Giám đốc thường xuyên theo dõi và áp dụng các biện pháp quản lý phù hợp nhằm hạn chế các tác động bất lợi của các rủi ro này.

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.

1.1. Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất phát sinh chủ yếu từ các khoản cho vay, nợ, tiền và tiền gửi có lãi suất của Tập đoàn. Tập đoàn quản lý rủi ro này bằng cách theo dõi diễn biến lãi suất thị trường, cân đối cơ cấu nguồn vốn và duy trì khả năng thanh toán phù hợp.

1.2. Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ phát sinh từ các giao dịch và số dư có gốc ngoại tệ của Tập đoàn. Biến động tỷ giá hối đoái có thể ảnh hưởng đến giá trị các khoản mục tiền tệ và kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.
Tập đoàn quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách theo dõi diễn biến tỷ giá, cân đối nguồn thu và chi bằng ngoại tệ, đồng thời kiểm soát các khoản mục có gốc ngoại tệ nhằm hạn chế ảnh hưởng của biến động tỷ giá đến hoạt động kinh doanh.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn không sử dụng các công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro tỷ giá.

2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng phát sinh từ khả năng khách hàng, đối tác hoặc các tổ chức tài chính không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo cam kết. Tập đoàn quản lý rủi ro này thông qua việc đánh giá năng lực tài chính của khách hang, theo dõi công nợ thường xuyên và duy trì tiền gửi tại các tổ chức tín dụng có uy tín.

3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản phát sinh khi Tập đoàn không có đủ nguồn lực tài chính để thực hiện các nghĩa vụ thanh toán khi đến hạn. Rủi ro này chủ yếu liên quan đến sự không phù hợp về thời gian giữa dòng tiền thu từ tài sản tài chính và các nghĩa vụ thanh toán nợ phải trả. Tập đoàn quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì luợng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp, đồng thời thường xuyên theo dõi dòng tiền và kế hoạch sử dụng vốn nhằm đảm bảo khả năng đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.
Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng Tập đoàn có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và duy trì các hạn mức tín dụng hiện có để đáp ứng nhu cầu vốn lưu động và các nghĩa vụ thanh toán trong tương lai.

4. Rủi ro pháp lý và tuân thủ

Tập đoàn quản lý rủi ro pháp lý và tuân thủ thông qua việc thường xuyên cập nhật các quy định pháp luật, rà soát tính tuân thủ và thực hiện các biện pháp kiểm soát phù hợp nhằm hạn chế các rủi ro phát sinh.

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

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Cam kết thuê hoạt động không hủy ngang:

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 kỳ kế toán

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

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

Chi tiết định nghĩa về các bên liên quan trình bày tại thuyết minh số IV.24

Chi tiết đối tượng và mối quan hệ các bên liên quan chính trình bày như sau:
Các cá nhân trong Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các thành viên gia đình liên quan các cá nhân này.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã công bố đầy đủ danh tính của các bên liên quan của Tập đoàn và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan mà Tập đoàn được biết. Tập đoàn cam kết thực hiện các quy định về việc xác định giá giao dịch bên liên quan theo giá thị trường độc lập.

3a. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bên Tập đoàn

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

3a. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bên Tập đoàn (tiếp theo)

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát			**252.000.000**	**246.000.000**
Bà Nguyễn Việt Hòa	Chủ tịch HĐQT chuyên trách (từ 31/03/2026) Thành viên	Thù lao	39.032.258	36.000.000
Ông Vũ Đình Quân	Chủ tịch HĐQT (từ 11/04/2025 đến 31/03/2026)	Thù lao	20.774.194	18.666.667
Ông Phạm Hoàng Liêm	Chủ tịch HĐQT (từ 01/01/2025 đến 11/4/2025)	Thù lao	-	23.333.333
Bà Nguyễn Ngọc Hạnh	Thành viên (từ 31/03/2026)	Thù lao	18.193.548	-
Ông Bùi Quang Sơn	Thành viên (từ 31/03/2026)	Thù lao	18.193.548	-
Bà Bùi Thị Thu Thủy	Thành viên	Thù lao	36.000.000	36.000.000
Bà Trương Nguyễn Thiên Kim	Thành viên (đến 30/03/2026) Thành viên độc lập (từ 31/03/2026)	Thù lao	36.000.000	36.000.000
Bà Nguyễn Thị Tường Nga	Thành viên độc lập	Thù lao	17.806.452	36.000.000
Ông Khoa Năng Quang	Trưởng ban (từ 31/03/2026)	Thù lao	15.161.290	-
Bà Hoàng Thanh Hải	Trưởng ban (đến 30/03/2026)	Thù lao	14.838.710	24.000.000
Bà Lê Thị Quỳnh Nhi	Thành viên (từ 31/03/2026)	Thù lao	9.096.774	-
Bà Lê Bân Bân	Thành viên (đến 30/03/2026)	Thù lao	8.903.226	18.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Anh	Thành viên	Thù lao	18.000.000	18.000.000

3a. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bên Tập đoàn (tiếp theo)

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
2. Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng			**3.483.203.105**	**2.471.557.586**
Bà Nguyễn Việt Hòa	Tổng Giám đốc (từ 01/01/2025 đến 30/03/2026)	Lương và thưởng	1.034.344.654	889.493.010
Bà Nguyễn Việt Hòa	Chủ tịch HĐQT chuyên trách (từ 31/03/2026)	Lương và thưởng	218.485.000	-
Bà Nguyễn Ngọc Hạnh	Phó Tổng Giám đốc (từ 02/01/2025 đến 30/03/2026)	Lương và thưởng	597.417.255	261.013.043
Bà Nguyễn Ngọc Hạnh	Tổng Giám đốc (từ 31/03/2026)	Lương và thưởng	130.995.000	-
Bà Nguyễn Thị Mai Trâm	Phó Tổng Giám đốc	Lương và thưởng	834.273.203	839.165.754
Ông Bùi Quang Sơn	Phó Tổng Giám đốc (từ 01/05/2026)	Lương và thưởng	85.836.000	-
Ông Nguyễn Thanh Nhựt	Kế toán trưởng	Lương và thưởng	581.851.993	481.885.779

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

+ Danh sách các bên liên quan	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 (Đã thoái vốn theo kết quả chào bán cổ phần số 13/2026/BVSC.HCM-TV ngày 15/01/2026 của Công ty CP Chứng khoán Bảo Việt - CN Tp.HCM)
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. Giao dịch và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

+ Các công nợ giữa Tập đoàn với các bên liên quan khác như sau:

Bên liên quan - Nợ phải thu và phải trả	Số dư tại ngày 30/06/2026	Số dư tại ngày 01/01/2026
1. Cho vay	**1.311.000.000**	**11.720.725.429**
Ngắn hạn	**1.311.000.000**	**11.720.725.429**
Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng	*1.311.000.000*	*1.774.000.000*
Công ty CP Du Lịch Bến Thành - Non Nước	-	*9.946.725.429*
2. Phải thu ngắn hạn và dài hạn khác	**58.532**	-
Ngắn hạn	**58.532**	-
Công ty Cổ phần Café Katinat	*58.532*	-
3. Phải trả ngắn hạn và dài hạn khác	**2.490.000.000**	**2.490.000.000**
Dài hạn	**2.490.000.000**	**2.490.000.000**
Công ty Cổ Phần Phê La	*2.400.000.000*	*2.400.000.000*
Công ty Cổ phần Café Katinat	*90.000.000*	*90.000.000*

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

Giao dịch phát sinh bên liên quan trên Kết quả kinh doanh	Phát sinh trong năm 06 tháng đầu năm 2026	Phát sinh trong năm 06 tháng đầu năm 2025
1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	**3.343.636.362**	**3.228.607.389**
Bán hàng hóa	-	119.516.481
Tổng Công ty Bến Thành - TNHH MTV	-	*119.516.481*
Cho thuê tài sản	3.343.636.362	3.109.090.908
Công ty Cổ Phần Phê La	*3.180.000.000*	*2.945.454.546*
Công ty Cổ phần Café Katinat	*163.636.362*	*163.636.362*
2. Doanh thu hoạt động tài chính	**107.160.570**	**948.772.026**
Lãi hỗ trợ vốn	107.160.570	948.772.026
Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng	*45.279.615*	*81.016.110*
Công ty CP Du lịch Bến Thành - Non Nước	*61.880.955*	*867.755.916*

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

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 kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026, 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	54.685.720.152	33.220.292.704	21.465.427.448
Bộ phận dịch vụ cho thuê bất động sản	58.139.730.469	8.304.400.748	49.835.329.721
Cộng	**112.825.450.621**	**41.524.693.452**	**71.300.757.169**

b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu 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	86.166.555.648	63.784.896.116	22.381.659.532
Bộ phận dịch vụ cho thuê bất động sản	53.225.192.971	7.454.577.828	45.770.615.143
Cộng	**139.391.748.619**	**71.239.473.944**	**68.152.274.675**

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 Thành phố 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. Thông tin so sánh

1. Áp dụng chế độ kế toán mới

Như đã trình bày tại Thuyết minh số III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Tập đoàn áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Bộ Tài chính thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC; Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 và các văn bản sửa đổi, bổ sung có liên quan. Tập đoàn đã rà soát và điều chỉnh việc ghi nhận, phân loại, trình bày các khoản mục trên Báo cáo tài chính theo quy định mới. Các ảnh hưởng trọng yếu phát sinh đã được trình bày tại các thuyết minh liên quan.

2. Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới (xem chi tiết trang số 50).

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

Tp. HCM, ngày 28 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Kim Khoa	Nguyễn Thanh Nhựt	Nguyễn Ngọc Hạnh

V.3. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	**270.871.101.916**	**269.560.101.916**	**(1.311.000.000)**	**154.541.849.263**	**146.353.819.263**	**(8.188.030.000)**
Tiền gửi có kỳ hạn	269.560.101.916	269.560.101.916	-	142.821.123.834	142.821.123.834	-
- Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng đến 12 tháng (*)	*264.100.000.000*	*264.100.000.000*	-	*141.500.000.000*	*141.500.000.000*	-
- Lãi dự thu của tiền gửi có kỳ hạn đến 12 tháng	*5.460.101.916*	*5.460.101.916*	-	*1.321.123.834*	*1.321.123.834*	-
Cho vay	1.311.000.000	-	(1.311.000.000)	11.720.725.429	3.532.695.429	(8.188.030.000)
- Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng (**)	*1.311.000.000*	-	*(1.311.000.000)*	*1.774.000.000*	-	*(1.774.000.000)*
- Công ty CP Du lịch Bến Thành - Non nước (***)	-	-	-	*9.162.900.000*	*2.748.870.000*	*(6.414.030.000)*
- Lãi dự thu hỗ trợ vốn	-	-	-	*783.825.429*	*783.825.429*	-
Cộng	**270.871.101.916**	**269.560.101.916**	**(1.311.000.000)**	**154.541.849.263**	**146.353.819.263**	**(8.188.030.000)**

(*) Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn tại 30/06/2026 là các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 6 - 7 tháng tại các ngân hàng TMCP, với lãi suất dao động từ 6,9% - 9%/năm.

(**) 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 giá hạn nợ là 31/12/2022. Tập đoàn đã trích lập dự phòng theo tuổi nợ.

(***) 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. 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, hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng cổ phần cho nhà đầu tư trúng giá chào bán cạnh tranh. Tập đoàn đã thu hồi toàn bộ nợ gốc và lãi liên quan khoản hỗ trợ tài chính cho Bến Thành - Non Nước.

b. Đầu tư tài chính dài hạn

	30/06/2026				01/01/2026			
	% vốn chủ sở hữu/% quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	% vốn chủ sở hữu/% quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
b1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		**61.000.000.000**	**17.314.226.888**	**(43.685.773.112)**		**61.000.000.000**	**18.135.995.545**	**(42.864.004.455)**
Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng	*46,2%*	*61.000.000.000*	*17.314.226.888*	*(43.685.773.112)*	*46,2%*	*61.000.000.000*	*18.135.995.545*	*(42.864.004.455)*
b2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		**22.970.400.000**	**17.162.663.708**	**(5.807.736.292)**		**74.597.900.000**	**42.645.434.116**	**(31.952.465.884)**
Công ty CP Du lịch Bến Thành - Non Nước		-	-	-	*17,3%*	*51.627.500.000*	*25.827.438.743*	*(25.800.061.257)*
Công ty CP Bến Thành - Mũi Né	*10,5%*	*19.570.400.000*	*14.891.241.105*	*(4.679.158.895)*	*10,5%*	*19.570.400.000*	*14.470.176.436*	*(5.100.223.564)*
Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành	*4,4%*	*3.400.000.000*	*2.271.422.603*	*(1.128.577.397)*	*4,4%*	*3.400.000.000*	*2.347.818.937*	*(1.052.181.063)*
Cộng		**83.970.400.000**	**34.476.890.596**	**(49.493.509.404)**		**135.597.900.000**	**60.781.429.661**	**(74.816.470.339)**

b. Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

Thuyết minh cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn

- Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty liên kết và công ty đầu tư góp vốn vào đơn vị khác trong kỳ:

b1. Tình hình đầu tư và hoạt động các khoản đầu tư vào các công ty liên kết

Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng được 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 30/06/2026, Công ty sở hữu 6.100.000 cổ phiếu phổ thông công ty này, chiếm tỷ lệ quyền sở hữu và quyền biểu quyết là 46,2%. Trong 6 tháng đầu năm 2026, doanh thu thuần cung cấp dịch vụ là 4,94 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế lỗ 1,78 tỷ đồng, giảm lỗ so với cùng kỳ năm trước. Giao dịch chủ yếu trong kỳ 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.

b2. Tình hình đầu tư và hoạt động các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

(1) Công ty CP Du lịch Bến Thành - Non Nước được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400401042 ngày 10/09/2007 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Đà Nẵng. Tại thời điểm 30/06/2026, Công ty sở hữu 3.882.750 cổ phiếu phổ thông công ty này, chiếm tỷ lệ quyền sở hữu và quyền biểu quyết là 17,3%. Trong tháng 01/2026, Tập đoàn thực hiện thành công chào bán cạnh tranh toàn bộ cổ phần Tập đoàn sở hữu tại Bến Thành - Non Nước, hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng cổ phần cho nhà đầu tư trúng giá chào bán cạnh tranh. Tập đoàn đã thu hồi toàn bộ nợ gốc và lãi liên quan khoản hỗ trợ tài chính cho Bến Thành - Non Nước.

(2) Công ty CP Bến Thành - Mũi Né được 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 30/06/2026, 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 6 tháng đầu năm 2026, công ty này có doanh thu hoạt động kinh doanh bình thường và có lãi.

(3) Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành được 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 30/06/2026, 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 kỳ không phát sinh giao dịch liên quan.

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

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các đơn vị chưa có lợi ích công chúng niêu trên một cách đáng tin cậy. Do vậy, Tập đoàn trình bày giá trị hợp lý của khoản đầu tư theo giá gốc trừ dự phòng suy giảm căn cứ vào các Báo cáo tài chính của công ty được đầu tư.

V.7. Nợ xấu

Chỉ tiêu	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Nợ xấu - Nợ phải thu ngắn hạn	**1.028.225.806**	**308.467.742**		**1.028.225.806**	**514.112.903**	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	1.028.225.806	308.467.742		1.028.225.806	514.112.903	
Công ty TNHH MTV XNK SX Nhật Minh	*1.028.225.806*	*308.467.742*	*Trên 2 năm dưới 3 năm*	*1.028.225.806*	*514.112.903*	*Trên 1 năm dưới 2 năm*
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	**1.311.000.000**	-		**10.936.900.000**	**2.748.870.000**	
Phải thu hỗ trợ vốn cho các bên liên quan	1.311.000.000	-		10.936.900.000	2.748.870.000	
Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng	*1.311.000.000*	-	*Trên 3 năm*	*1.774.000.000*	-	*Trên 3 năm*
Công ty CP Du lịch Bến Thành - Non Nước	-	-	*Thoái vốn toàn bộ*	*9.162.900.000*	*2.748.870.000*	*3 năm*
Tổng cộng	**2.339.225.806**	**308.467.742**		**11.965.125.806**	**3.262.982.903**	

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 kỳ (phân loại lại)	17.295.030.502	26.090.230.044	4.131.092.983	2.065.346.872	**49.581.700.401**
Mua trong kỳ	-	*35.454.545*	-	*66.900.000*	***102.354.545***
Thanh lý, nhượng bán	-	*(525.476.725)*	-	-	***(525.476.725)***
Số dư cuối kỳ	17.295.030.502	25.600.207.864	4.131.092.983	2.132.246.872	**49.158.578.221**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ (phân loại lại)	5.905.328.621	25.393.990.391	3.621.642.074	1.377.627.665	**36.298.588.751**
Khấu hao trong kỳ	*366.763.848*	*60.466.180*	*117.165.606*	*97.481.120*	***641.876.754***
Thanh lý, nhượng bán	-	*(525.476.725)*	-	-	***(525.476.725)***
Số dư cuối kỳ	6.272.092.469	24.928.979.846	3.738.807.680	1.475.108.785	**36.414.988.780**
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	11.389.701.881	696.239.653	509.450.909	687.719.207	**13.283.111.650**
Số dư cuối kỳ	11.022.938.033	671.228.018	392.285.303	657.138.087	**12.743.589.441**

* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có.
* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 27.796.102.962 VND.
* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ chờ thanh lý: không có.
* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không có.
* *Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: Phân loại lại từ TSCĐHH sang Bất động sản đầu tư các tài sản đang khai thác cho thuê.*

V.20. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2025	**135.000.000.000**	**86.632.090.000**	**-**	**62.134.819.149**	**100.898.698.453**	**4.930.678.309**	**389.596.285.911**
Lợi nhuận	-	-	-	-	28.629.142.635	87.343.161	**28.716.485.796**
Tăng khác	-	-	2.252.867	-	-	-	**2.252.867**
Giảm khác	-	-	(2.252.867)	-	-	-	**(2.252.867)**
Số dư tại ngày 30/06/2025	**135.000.000.000**	**86.632.090.000**	**-**	**62.134.819.149**	**129.527.841.088**	**5.018.021.470**	**418.312.771.707**
Lợi nhuận	-	-	-	-	38.022.045.397	53.192.967	**38.075.238.364**
Tăng khác	-	-	587.382	-	-	-	**587.382**
Chia cổ tức năm 2024	-	-	-	-	(40.500.000.000)	-	**(40.500.000.000)**
Giảm khác	-	-	(587.382)	-	-	-	**(587.382)**
Số dư tại ngày 31/12/2025	**135.000.000.000**	**86.632.090.000**	**-**	**62.134.819.149**	**127.049.886.485**	**5.071.214.437**	**415.888.010.071**
Số dư tại ngày 01/01/2026	**135.000.000.000**	**86.632.090.000**	**-**	**62.134.819.149**	**127.049.886.485**	**5.071.214.437**	**415.888.010.071**
Lợi nhuận	-	-	-	-	99.851.300.654	(79.822.510)	**99.771.478.144**
Tăng khác	-	-	1.152.919	-	-	-	**1.152.919**
Chia cổ tức năm 2025	-	-	-	-	(40.500.000.000)	-	**(40.500.000.000)**
Giảm khác	-	-	(1.152.919)	-	-	-	**(1.152.919)**
Số dư tại ngày 30/06/2026	**135.000.000.000**	**86.632.090.000**	**-**	**62.134.819.149**	**186.401.187.139**	**4.991.391.927**	**475.159.488.215**

X.5. Thông tin so sánh

5.2. Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới

Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới, thay đổi trong chính sách kế toán và điều chỉnh các sai sót đến số liệu so sánh trong Báo cáo tài chính như sau:

Chỉ tiêu	Số đã trình bày 31/12/2025		Số trình bày lại 01/01/2026		Chênh lệch do trình bày lại
	Mã số	Số tiền	Mã số	Số tiền	
Trên bảng cân đối kế toán					
1. Các khoản tương đương tiền	112	17.322.138.857	112	17.451.299.815	129.160.958
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	141.500.000.000	123	154.541.849.263	13.041.849.263
3. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		-	124	(8.188.030.000)	(8.188.030.000)
4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	10.936.900.000		-	(10.936.900.000)
5. Phải thu ngắn hạn khác	136	2.828.708.342	135	594.598.121	(2.234.110.221)
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(8.702.142.903)	136	(514.112.903)	8.188.030.000
7. Tài sản cố định	220	239.949.174.643	220	13.283.111.650	(226.666.062.993)
8. Tài sản cố định hữu hình	221	131.657.831.155	221	13.283.111.650	(118.374.719.505)
9. Tài sản cố định vô hình	227	108.291.343.488	227	-	(108.291.343.488)
10. Bất động sản đầu tư	230	-	240	226.666.062.993	226.666.062.993
11. Phải trả cổ tức lợi nhuận		-	313	435.890.520	435.890.520
12.Phải trả ngắn hạn khác	319	1.098.953.040	320	663.062.520	(435.890.520)
Cộng		**404.933.731.979**		**404.933.731.979**	-

Chỉ tiêu	Số đã trình bày 06 tháng đầu năm 2025		Số trình bày lại 06 tháng đầu năm 2025		Chênh lệch do trình bày lại
	Mã số	Số tiền	Mã số	Số tiền	
Trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (*)					
1. Chi phí tài chính	22	196.581.052	23	(741.468.948)	(938.050.000)
2. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	8.476.407.787	26	9.414.457.787	938.050.000
Cộng		**8.672.988.839**		**8.672.988.839**	-
Trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ					
1. Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09	(440.941.341)	09	(772.929.331)	(331.987.990)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(102.500.000.000)	23	(102.008.462.285)	491.537.715
3. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.714.411.233	27	2.554.861.508	(159.549.725)
Cộng		**(100.226.530.108)**		**(100.226.530.108)**	-

(*) Số liệu so sánh liên quan đến khoản hoàn nhập dự phòng phải thu về cho vay khó đòi đã được phân loại lại theo hướng dẫn tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC.