BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ BẾN THÀNH

MỤC LỤC

----- oOo -----

		Trang
1.	BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	01 - 04
2.	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	05 - 06
3.	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	07 - 08
4.	BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	09 - 37

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026 (Phân loại lại theo TT99/2025)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**300.091.709.172**	**172.398.899.720**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**14.589.697.337**	**32.204.556.553**
1. Tiền	111		14.567.739.827	16.553.321.806
2. Các khoản tương đương tiền	112		21.957.510	15.651.234.747
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**267.211.984.659**	**118.423.735.427**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.3a	268.443.984.659	126.611.765.427
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		(1.232.000.000)	(8.188.030.000)
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125			
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**2.701.961.982**	**2.993.631.776**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.4	1.340.950.439	1.962.499.084
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.5	718.600.000	967.856.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.6a	1.374.756.298	577.389.595
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.4,6	(732.344.755)	(514.112.903)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.7**	**13.915.602.170**	**17.075.930.181**
1. Hàng tồn kho	141		13.915.602.170	17.075.930.181
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**1.672.463.024**	**1.701.045.783**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.12a	1.572.463.024	1.701.045.783
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165	V.2	100.000.000	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026 (Phân loại lại theo TT99/2025)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**287.543.122.577**	**320.648.463.082**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**10.000.000**	**110.000.000**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.6b	10.000.000	110.000.000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**4.037.776.009**	**3.812.642.583**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	3.486.170.450	3.812.642.583
- Nguyên giá	*222*		*34.437.519.980*	*34.860.642.160*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(30.951.349.530)*	*(31.047.999.577)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	*225*		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*226*		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	551.605.559	-
- Nguyên giá	*228*		*1.099.162.500*	*469.962.500*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(547.556.941)*	*(469.962.500)*
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		-	-
b. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
- Nguyên giá	234		-	-
- Giá trị khấu hao luỹ kế	235		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	**V.11**	**222.218.226.561**	**226.666.062.993**
- Nguyên giá	241		311.730.037.636	311.730.037.636
- Giá trị hao mòn luỹ kế	242		(89.511.811.075)	(85.063.974.643)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**	**V.8**	**730.531.819**	**1.170.771.819**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		730.531.819	1.170.771.819
VI. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**V.3b**	**58.024.828.659**	**84.719.308.448**
1. Đầu tư vào công ty con	261		24.400.000.000	24.400.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		61.000.000.000	61.000.000.000

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026 (Phân loại lại theo TT99/2025)
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		22.970.400.000	74.597.900.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	264		(50.345.571.341)	(75.278.591.552)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**2.521.759.529**	**4.169.677.239**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.12b	2.521.759.529	4.169.677.239
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**587.634.831.749**	**493.047.362.802**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026 (Phân loại lại theo TT99/2025)
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**110.563.917.086**	**104.879.646.212**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**49.842.581.930**	**37.899.023.160**
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	17.219.655.801	19.348.790.932
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		517.272.270	435.890.520
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.14	22.231.735.562	8.527.398.163
5. Phải trả người lao động	315		2.545.775.105	8.100.928.483
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	897.051.341	855.460.246
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.16	2.304.798.087	-
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17a	4.118.551.468	212.812.520
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		-	-
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		7.742.296	417.742.296
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**60.721.335.156**	**66.980.623.052**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 | *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026 (Phân loại lại theo TT99/2025)
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.17b	60.721.335.156	66.980.623.052
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		-	-
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	V.18	**477.070.914.663**	**388.167.716.590**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		135.000.000.000	135.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*135.000.000.000*	*135.000.000.000*
- Cổ phiếu ưu đãi	*411b*		-	-
2. Thặng dư vốn	412		86.632.090.000	86.632.090.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		62.134.819.149	62.134.819.149
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		193.304.005.514	104.400.807.441
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*420a*		*63.900.807.441*	*39.304.823.807*
- LNST chưa phân phối năm nay	*420b*		*129.403.198.073*	*65.095.983.634*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**587.634.831.749**	**493.047.362.802**

TP. HCM, ngày 27 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật Tổng Giám đốc
Phạm Thị Kim Khoa	Nguyễn Thanh Nhựt	Nguyễn Ngọc Hạnh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý III năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	49.225.553.473	47.376.369.133	158.197.938.257	154.167.140.749
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		92.258.634	-	254.801.037	1.982.407
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	49.133.294.839	47.376.369.133	157.943.137.220	154.165.158.342
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	16.768.601.062	15.805.515.789	57.722.001.700	59.655.265.077
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**32.364.693.777**	**31.570.853.344**	**100.221.135.520**	**94.509.893.265**
6. Lãi lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.4	12.162.161.624	1.925.667.593	88.029.733.604	11.403.197.783
8. Chi phí tài chính	23	VI.5	312.373.690	(75.694.917)	(5.802.889.988)	1.553.722.151
Trong đó: Chi phí lãi vay	*24*		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	1.688.108.208	12.425.625.214	21.858.155.444	37.748.532.217
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	3.143.415.589	4.554.103.005	12.243.429.063	12.722.666.088
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26))	**30**		**39.382.957.914**	**16.592.487.635**	**159.952.174.605**	**53.888.170.592**
12. Thu nhập khác	31	VI.7	81.935.148	20.946.694	339.507.147	303.253.067
13. Chi phí khác	32		-	-	556.266	-
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**81.935.148**	**20.946.694**	**338.950.881**	**303.253.067**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**39.464.893.062**	**16.613.434.329**	**160.291.125.486**	**54.191.423.659**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý III năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	6.634.270.658	3.376.900.360	30.887.927.413	9.654.977.933
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**32.830.622.404**	**13.236.533.969**	**129.403.198.073**	**44.536.445.726**

TP. HCM, ngày 27 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật Tổng Giám đốc
Phạm Thị Kim Khoa	Nguyễn Thanh Nhựt	Nguyễn Ngọc Hạnh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 | *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		**160.291.125.486**	**54.191.423.659**
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9,10,11	4.954.257.551	4.981.930.229
- Các khoản dự phòng	03	VI.5,6	(5.870.757.102)	894.439.069
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.4,5	225.529	(3.492.210)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(88.089.006.331)	(11.406.049.925)
- Chi phí đi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**71.285.845.133**	**48.658.250.822**
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		3.782.622.192	(813.722.535)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		3.160.328.011	517.913.839
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(2.279.632.198)	17.269.069.517
- Tăng (-), giảm (+) chi phí chờ phân bổ	12		1.776.500.469	786.768.011
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(22.595.406.091)	(6.384.414.612)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(410.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**54.720.257.516**	**60.033.865.042**
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)	(226.066.835)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		59.272.727	6.363.637
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(385.628.197.312)	(130.350.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		243.795.978.080	88.082.100.000
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		16.943.988.097	10.830.420.051
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(31.916.272.953)**	**(31.657.183.147)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(40.418.618.250)	(30.690.236.700)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(40.418.618.250)**	**(30.690.236.700)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	**50**		**(17.614.633.687)**	**(2.313.554.805)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**32.204.556.553**	**68.697.906.842**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(225.529)	3.492.210
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**V.1**	**14.589.697.337**	**66.387.844.247**

TP. HCM, ngày 27 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật Tổng Giám đốc
Phạm Thị Kim Khoa	Nguyễn Thanh Nhựt	Nguyễn Ngọc Hạnh

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thông tin về công ty

Thành lập

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

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

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

Tên viết tắt: BEN THANH TSC.

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Mua bán hàng lưu niệm, tranh sơn mài, hàng mây tre lá, sản phẩm thêu các loại, đồng hồ, mắt kính, vật tư ngành ảnh, đồ bảo hộ lao động, hàng mỹ nghệ; Bán lẻ thực phẩm và hoá chất phục vụ nuôi trồng 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 TPHCM); Mua bán phương tiện đi lại và phụ tùng; Mua bán hàng điện lạnh-điện gia dụng; Mua bán hàng gia dụng, dụng cụ điện cầm tay, khoá các loại, nguyên vật liệu, kim loại thành phẩm và bán thành phẩm sử dụng trong xây dựng hàng gia dụng; Mua bán nước giải khát; Mua bán rượu; Mua bán hàng may mặc, đồ da và giả da; Mua bán tiểu 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 công trình và dân dụng. Sửa chữa nhà; Hoạt động môi giới thương mại; Kinh doanh nhà hàng (không hoạt động tại trụ sở); Dịch vụ ăn uống: nhà hàng (không hoạt động tại trụ sở); Dịch vụ nhà đất; Mua bán rơ 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).

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp

5.1. Danh sách các công ty con

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có một (01) công ty con sở hữu gián tiếp như sau:

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

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có một (01) công ty liên kết như sau:

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

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

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

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Niên độ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

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

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: Là tỷ giá mua bán ngoại tệ chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời Điểm lập Báo cáo tài chính. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá thực tế khi đánh giá lại là tỷ giá mua bán ngoại tệ chuyển khoản trung bình của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ. Tỷ giá mua bán ngoại tệ chuyên khoản trung bình quy đổi tại ngày 30/09/2026 của Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam là 25.960 VND/USD, Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN là 25.970 VND/USD và Ngân hàng TMCP Công Thương - CN 1 là 25.865 VND/USD.

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

Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ kế toán

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

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

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

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

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi 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.

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

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.
Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- **Phải thu của khách hàng** phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.

- **Phải thu nội bộ** phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

- **Phải thu khác** phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:
- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán: Công ty ước tính phần giá trị bị tổn thất và trích lập dự phòng theo quy định hiện hành.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.
Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.
Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

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

8.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

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

8.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Mua tài sản cố định vô hình riêng biệt

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

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

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm

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

8.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

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

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

Nguyên giá

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

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

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

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

Khấu hao

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

Nhóm BĐSĐT	**Số năm**
Quyền sử dụng đất (không thời hạn)	*Không khấu hao*
Nhà cửa, vật kiến trúc	*06 - 30 năm*
Tài sản khác	*03 - 10 năm*

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

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí chờ phân bổ

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

13. Phúc lợi nguời 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 Công ty 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 Công ty 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 Công ty. 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 Công ty.

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 Công ty 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.

14. 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.

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

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

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

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

17. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu

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

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

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

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

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được 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.

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

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

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

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

Công ty đã được quyết toán thuế đến năm 2019.

22. Bên liên quan

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

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

(ii) Các công ty liên kết;

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	**30/09/2026**	**01/01/2026**
Tiền	**14.567.739.827**	**16.553.321.806**
Tiền mặt	436.693.000	446.115.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	14.131.046.827	16.005.740.663
+ Tiền Việt Nam đồng	14.025.442.639	15.899.651.533
+ Tiền ngoại tệ	105.604.188	106.089.130
Tiền đang chuyển	-	101.466.143
Các khoản tương đương tiền	**21.957.510**	**15.651.234.747**
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	21.957.510	15.522.138.857
Lãi dự thu các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	-	129.095.890
Cộng	**14.589.697.337**	**32.204.556.553**

2. Tài sản khác	**30/09/2026**	**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**	-

(*) Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Tp.HCM đã được phong tỏa số tiền 100 triệu 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 trang 33 - 34).

4. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	**30/09/2026**		**01/01/2026**	
	Giá trị	**Dự phòng (*)**	**Giá trị**	**Dự phòng**
Khách hàng trong nước	1.340.950.439	(719.758.064)	1.962.499.084	(514.112.903)
- Công Ty TNHH MTV XNK Sản Xuất Nhật 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*	-
- Khách hàng trong nước khác	*312.724.633*	-	*313.811.489*	-
Cộng	**1.340.950.439**	**(719.758.064)**	**1.962.499.084**	**(514.112.903)**

5. Trả trước cho người bán ngắn hạn	**30/09/2026**		**01/01/2026**	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
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 TV và QL Dự an 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	**30/09/2026**		**01/01/2026**	
	Giá trị	**Dự phòng (**)**	**Giá trị**	**Dự phòng**
a. Ngắn hạn	**1.374.756.298**	**(12.586.691)**	**577.389.595**	-
- Các khoản chi hộ	636.965.614	(12.586.691)	334.194.316	-
- Phải thu khác	217.790.684	-	75.195.279	-
- Tạm ứng	512.000.000	-	160.000.000	-
- Ký cược, ký quỹ	8.000.000	-	8.000.000	-
Cộng	**1.374.756.298**	**(12.586.691)**	**577.389.595**	-
b. Dài hạn	**10.000.000**	-	**110.000.000**	-
- Ký cược, ký quỹ khác	10.000.000	-	110.000.000	-
Cộng	**10.000.000**	**-**	**110.000.000**	**-**
Tổng dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*) + (**)		(732.344.755)	đồng	

7. Hàng tồn kho	**30/09/2026**		**01/01/2026**	
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
Hàng hoá	13.915.602.170	-	17.075.930.181	-
Cộng	**13.915.602.170**	-	**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.

8. Tài sản dở dang dài hạn	**30/09/2026**		**01/01/2026**	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
- Mua sắm	-	-	569.240.000	-
Phần mềm kế toán	-	-	*569.240.000*	-
- Xây dựng cơ bản dở dang	730.531.819	-	*601.531.819*	-
Công trình 220-226 Lê Thánh Tôn	*601.531.819*	-	*601.531.819*	-
Sửa chữa cơ sở kinh doanh tại Chợ Bến Thành	*129.000.000*	-	-	-
Cộng	**730.531.819**	-	**1.170.771.819**	-

9. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 35).

10. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ (phân loại lại)	-	469.962.500	**469.962.500**
Mua trong năm		*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	-	469.962.500	**469.962.500**
Khấu hao trong năm	-	*77.594.441*	***77.594.441***
Số dư cuối kỳ	-	547.556.941	**547.556.941**
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	551.605.559	**551.605.559**

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

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

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

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

* Các thay đổi khác về Tài sản cố định vô hình: Phân loại lại từ TSCĐVH là quyền sử dụng đất sang Bất động sản đầu tư các tài sản đang khai thác cho thuê.

11. Bất động sản đầu tư (xem trang 36).

12. Chi phí chờ phân bổ	**30/09/2026**	**01/01/2026**
a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	**1.572.463.024**	**1.701.045.783**
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	10.960.238	57.747.757
Chi phí sửa chữa TSCĐ	176.796.584	370.506.340
Chi phí thuê nhà	1.331.578.947	968.421.055
Các khoản khác	53.127.255	304.370.631
b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	**2.521.759.529**	**4.169.677.239**
Công cụ dụng cụ xuất dùng	262.094.955	415.773.655
Chi phí sửa chữa TSCĐ	1.812.304.228	3.307.315.545
Các khoản khác	447.360.346	446.588.039
Cộng	**4.094.222.553**	**5.870.723.022**

13. Phải trả người bán ngắn hạn	**30/09/2026**		**01/01/2026**	
	Giá trị	**Số có khả năng trả nợ**	**Giá trị**	**Số có khả năng trả nợ**
Nhà cung cấp trong nước	17.219.655.801	17.219.655.801	19.348.790.932	19.348.790.932
- *Hộ Kinh Doanh Nhân Tâm Fashion*	*792.625.311*	*792.625.311*	*1.946.572.376*	*1.946.572.376*
- *Hộ Kinh Doanh Shop Quần Áo Song Huy*	*908.559.905*	*908.559.905*	*2.302.390.857*	*2.302.390.857*
- *Các nhà cung cấp trong nước khác*	*15.518.470.585*	*15.518.470.585*	*15.099.827.699*	*15.099.827.699*
Cộng	**17.219.655.801**	**17.219.655.801**	**19.348.790.932**	**19.348.790.932**

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Phải nộp	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/09/2026
Thuế giá trị gia tăng	1.309.154.085	12.222.264.806	8.850.309.107	4.681.109.784
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.166.973.215	30.965.746.613	22.595.406.091	15.537.313.737
Thuế thu nhập cá nhân	51.270.863	2.408.611.715	1.695.225.950	764.656.628
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	4.119.954.610	2.871.299.197	1.248.655.413
Các loại thuế, phí khác	-	-	-	-
Cộng	**8.527.398.163**	**49.746.754.228**	**36.042.416.829**	**22.231.735.562**

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Trích trước chi phí tiền điện	206.436.636	207.484.752
Trích trước phí kiểm toán BCTC năm 2025	52.500.000	80.000.000
Các khoản trích trước khác	638.114.705	567.975.494
Cộng	**897.051.341**	**855.460.246**

16. Doanh thu chờ phân bổ

	30/09/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước cho thuê mặt bằng	2.304.798.087	-
Cộng	**2.304.798.087**	-

17. Phải trả khác

	30/09/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	19.396.000	-
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	306.587.500	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.504.653.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	287.914.968	212.812.520
Cộng	**4.118.551.468**	**212.812.520**
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	60.721.335.156	66.980.623.052
Trong đó:		
- Nhận tiền cọc cho thuê tài sản của Công ty TNHH Thế Như	*27.233.040.000*	*30.288.596.000*
- Nhận tiền cọc cho thuê tài sản của Công ty CP Đầu tư - Quản lý Khách sạn Vision	*4.500.000.000*	*4.500.000.000*
- Nhận tiền cọc cho thuê tài sản của Công ty TNHH Đầu tư Thăng Long Central	*4.500.000.000*	*4.500.000.000*
- Nhận tiền cọc cho thuê tài sản của Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny - Bên liên quan	*5.234.835.156*	*5.630.439.552*
- Nhận tiền cọc cho thuê tài sản của các khách hàng khác	*19.253.460.000*	*22.061.587.500*
Cộng	**60.721.335.156**	**66.980.623.052**

18. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 37).

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	**Tỷ lệ vốn góp**	**30/09/2026**	**01/01/2026**
Vốn góp của Doanh nghiệp Nhà nước	41,39%	55.881.570.000	55.881.570.000
Vốn góp của các nhà đầu tư khác	58,61%	79.118.430.000	79.118.430.000
Cộng	**100%**	**135.000.000.000**	**135.000.000.000**

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

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

Theo Quyết định số 19/QĐ-HĐQT ngày 25/06/2026 về việc cổ tức năm 2025, Công ty đã thanh toán cổ tức năm 2025 theo 2 đợt: đợt 1 vào ngày 24/07/2026 với tỷ lệ 10% và đợt 2 vào ngày 18/09/2026 với tỷ lệ 20%.

d. Cổ phiếu	**30/09/2026**	**01/01/2026**
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	13.500.000	13.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	13.500.000	13.500.000
Cổ phiếu phổ thông	*13.500.000*	*13.500.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.500.000	13.500.000
Cổ phiếu phổ thông	*13.500.000*	*13.500.000*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	*10.000*	*10.000*

e. Các quỹ của doanh nghiệp	**30/09/2026**	**01/01/2026**
Quỹ đầu tư phát triển	62.134.819.149	62.134.819.149
Cộng	**62.134.819.149**	**62.134.819.149**

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

19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại	**30/09/2026**		**01/01/2026**	
	Nguyên tệ	**Giá trị (VND)**	**Nguyên tệ**	**Giá trị (VND)**
USD	$ 4.078,75	105.604.188	$ 4.088,65	106.089.130
Cộng	**$ 4.078,75**	**105.604.188**	**$ 4.088,65**	**106.089.130**

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

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**Năm nay**	**Năm trước**	**Năm nay**	**Năm trước**
Doanh thu bán hàng hóa	21.515.307.426	22.215.302.351	76.363.569.981	80.384.490.406
Doanh thu cung cấp dịch vụ	27.710.246.047	25.161.066.782	81.834.368.276	73.782.650.343
Cộng	**49.225.553.473**	**47.376.369.133**	**158.197.938.257**	**154.167.140.749**
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ				
Doanh thu thuần bán hàng hóa	21.423.048.792	22.215.302.351	76.108.768.944	80.382.507.999
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	27.710.246.047	25.161.066.782	81.834.368.276	73.782.650.343
Cộng	**49.133.294.839**	**47.376.369.133**	**157.943.137.220**	**154.165.158.342**
3. Giá vốn hàng bán				
Giá vốn của hàng hóa đã bán	12.855.448.707	13.727.470.705	46.075.741.411	50.854.766.821
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.913.152.355	2.078.045.084	11.646.260.289	8.800.498.256
Cộng	**16.768.601.062**	**15.805.515.789**	**57.722.001.700**	**59.655.265.077**

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
4. Doanh thu hoạt động tài chính	**Năm nay**	**Năm trước**	**Năm nay**	**Năm trước**
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.662.161.586	1.924.422.091	14.152.017.051	4.889.686.288
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	38	455	486	2.359
Cổ tức, lợi nhuận được chia	6.500.000.000	-	6.500.000.000	6.500.000.000
Lãi do bán các loại chứng khoán	-	-	67.376.561.257	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	5.704	1.891	16.926
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	-	1.239.343	1.152.919	3.492.210
Cộng	**12.162.161.624**	**1.925.667.593**	**88.029.733.604**	**11.403.197.783**
5. Chi phí tài chính				
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	518	3.146	518	3.642
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	1.378.448	-	1.378.448	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	389.940.724	(75.770.063)	867.041.046	1.553.376.166
Dự phòng các khoản cho vay hỗ trợ vốn	(79.000.000)	-	(6.956.030.000)	-
Chi phí tài chính khác	54.000	72.000	284.720.000	342.343
Cộng	**312.373.690**	**(75.694.917)**	**(5.802.889.988)**	**1.553.722.151**

6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
a. Chi phí bán hàng				
Chi phí nhân viên	596.234.042	10.813.331.901	17.843.105.274	32.910.511.720
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	113.062.093	32.133.715	372.268.819	156.377.312
Chi phí dịch vụ mua ngoài	725.367.745	1.422.542.178	2.407.332.744	3.705.452.054
Chi phí bằng tiền khác	253.444.328	157.617.420	1.235.448.607	976.191.131
Cộng	**1.688.108.208**	**12.425.625.214**	**21.858.155.444**	**37.748.532.217**
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp				
Chi phí nhân viên	370.499.096	2.126.537.541	3.915.518.196	6.496.148.804
Chi phí đồ dùng văn phòng	38.091.827	52.555.549	169.071.263	210.542.403
Chi phí khấu hao TSCĐ	124.413.468	150.505.111	439.669.568	449.761.039
Thuế, phí, lệ phí	11.239.140	(1.954.634)	33.717.416	20.591.692
Dự phòng phải thu khó đòi	12.586.691	(235.000.000)	218.231.852	(658.937.097)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.036.090.856	1.137.452.481	3.243.039.002	3.596.569.178
Chi phí bằng tiền khác	1.550.894.511	1.324.006.957	4.224.181.766	2.607.990.069
Cộng	**3.143.415.589**	**4.554.103.005**	**12.243.429.063**	**12.722.666.088**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
7. Thu nhập khác	**Năm nay**	**Năm trước**	**Năm nay**	**Năm trước**
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	7.000.000	-	59.272.727	-
Tiền phạt, bồi thường thu được	74.929.584	19.123.136	280.216.331	268.864.662
Các khoản khác	5.564	1.823.558	18.089	34.388.405
Cộng	**81.935.148**	**20.946.694**	**339.507.147**	**303.253.067**
8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố				
Chi phí nhân công	966.733.138	12.939.869.442	21.758.623.470	39.406.660.524
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.629.276.129	1.660.502.651	4.954.257.551	4.981.930.229
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.956.852.329	3.060.931.876	11.149.635.172	9.090.598.695
Chi phí khác bằng tiền	2.179.227.865	1.631.469.334	7.667.096.751	6.451.444.210
Cộng	**8.732.089.461**	**19.292.773.303**	**45.529.612.944**	**59.930.633.658**
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				
1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	6.634.270.658	3.376.900.360	30.887.927.413	9.654.977.933
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	**6.634.270.658**	**3.376.900.360**	**30.887.927.413**	**9.654.977.933**

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

Công ty chịu ảnh hưởng của các rủi ro tài chính 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.

10.1 Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất phát sinh chủ yếu từ các khoản cho vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi có lãi suất của Công ty. Công ty 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.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro phát sinh từ các giao dịch và số dư có gốc ngoại tệ của Công ty. Biến động tỷ giá hối đối có thể ảnh hưởng đến giá trị các khoản mục tiền tệ và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Công ty 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, Công ty không sử dụng các công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro tỷ giá.

10.2 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. Công ty quản lý rủi ro này thông qua việc đánh giá năng lực tài chính của khách hàng, theo dõi công nợ thường xuyên và duy trì tiền gửi tại các tổ chức tín dụng có uy tín.

10.3 Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản phát sinh khi Công ty 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 các nghĩa vụ thanh toán nợ phải trả.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì lượng 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 Công ty 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.

10.4 Rủi ro pháp lý và tuân thủ

Công ty 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

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

Không có.

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Công ty hiện có 31 mặt bằng thuê đất của Nhà nước, các khu đất này tọa lạc ở Phường Sài Gòn, phường Bến Thành, phường Cầu Ông Lãnh, Tp. HCM (quận 1 trước khi sáp nhập). Hình thức nộp tiền thuê đất hàng năm với đơn giá theo quy định.

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

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh tăng/ (giảm) trong kỳ	Số dư cuối kỳ phải thu (phải trả)
Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny	Công ty con	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	1.434.173.661	-
		Phải trả tiền cọc	395.604.396	(5.234.835.156)
Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng	Công ty liên kết	Phải thu hỗ trợ vốn	(542.000.000)	1.232.000.000
		Phải thu lãi hỗ trợ vốn	63.976.436	6.075.616
Công ty Cổ phần Café Katinat	Công ty liên quan	Doanh thu dịch vụ cho thuê	245.454.543	-
		Phải trả tiền cọc	-	(90.000.000)
Công ty Cổ phần Phê La	Công ty liên quan	Doanh thu dịch vụ cho thuê	4.770.000.000	-
		Phải trả tiền cọc	-	(2.400.000.000)
Tổng Công ty Bến Thành - TNHH MTV	Công ty liên quan	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	-	-
		Chia cổ tức	16.764.471.000	

4. Thông tin so sánh:

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

Chỉ tiêu	Số đã trình bày 31/12/2025		Số trình bày lại 01/01/2026		Chênh lệch do trình bày lại
	Mã số	Số tiền	Mã số	Số tiền	
Các khoản tương đương tiền	112	15.522.138.857	112	15.651.234.747	129.095.890
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	113.700.000.000	123	126.611.765.427	12.911.765.427
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		-	124	(8.188.030.000)	(8.188.030.000)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	10.936.900.000		-	(10.936.900.000)
Phải thu ngắn hạn khác	136	2.681.350.912	135	577.389.595	(2.103.961.317)
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(8.702.142.903)	136	(514.112.903)	8.188.030.000
Tài sản cố định	220	230.478.705.576	220	3.812.642.583	(226.666.062.993)
Tài sản cố định hữu hình	221	122.187.362.088	221	3.812.642.583	(118.374.719.505)
- Nguyên giá	*222*	*238.299.336.308*	*222*	*34.860.642.160*	(203.438.694.148)
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*	*(116.111.974.220)*	*223*	*(31.047.999.577)*	85.063.974.643
Tài sản cố định vô hình	227	108.291.343.488	227	-	(108.291.343.488)
- Nguyên giá	*228*	*108.761.305.988*	*228*	*469.962.500*	(108.291.343.488)
- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*	*(469.962.500)*	*229*	*(469.962.500)*	-
Bất động sản đầu tư	230	-	240	226.666.062.993	226.666.062.993
- Nguyên giá		-	*241*	*311.730.037.636*	*311.730.037.636*
- Giá trị hao mòn lũy kế		-	*242*	*(85.063.974.643)*	*(85.063.974.643)*

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	
Phải trả cổ tức lợi nhuận			313	435.890.520	435.890.520
Phải trả ngắn hạn khác	319	648.703.040	320	212.812.520	(435.890.520)

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

TP. HCM, ngày 27 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật Tổng Giám đốc
Phạm Thị Kim Khoa	Nguyễn Thanh Nhựt	Nguyễn Ngọc Hạnh

V.3 Các khoản đầu tư tài chính

	30/09/2026			01/01/2026		
a. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**Giá gốc**	**Giá trị ghi sổ**	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Giá trị ghi sổ**	**Dự phòng**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn						
- Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng đến 12 tháng	261.400.000.000	261.400.000.000	-	113.700.000.000	113.700.000.000	-
- Lãi dự thu của tiền gửi có kỳ hạn đến 12 tháng	5.805.909.043	5.805.909.043	-	1.191.039.998	1.191.039.998	-
- Các khoản cho vay ngắn hạn	1.232.000.000	1.232.000.000	(1.232.000.000)	10.936.900.000	10.936.900.000	(8.188.030.000)
- Lãi sử dụng vốn phải thu cho vay ngắn hạn	6.075.616	6.075.616	-	783.825.429	783.825.429	-
Cộng	**268.443.984.659**	**268.443.984.659**	**(1.232.000.000)**	**126.611.765.427**	**126.611.765.427**	**(8.188.030.000)**

	30/09/2026			01/01/2026		
b. Đầu tư tài chính dài hạn	**% vốn chủ sở hữu/% quyền biểu quyết**	**Giá gốc**	**Dự phòng**	**% vốn chủ sở hữu/% quyền biểu quyết**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
Đầu tư vào công ty con		**24.400.000.000**	-		**24.400.000.000**	-
- *Công ty TNHH Bến Thành Sơn Mỹ*	*100%*	*24.400.000.000*	-	*100%*	*24.400.000.000*	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		**61.000.000.000**	**(44.621.027.685)**		**61.000.000.000**	**(43.326.125.668)**
- *Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng*	*46,2%*	*61.000.000.000*	*(44.621.027.685)*	*46,2%*	*61.000.000.000*	*(43.326.125.668)*
Đầu tư vào đơn vị khác		**22.970.400.000**	**(5.724.543.656)**		**74.597.900.000**	**(31.952.465.884)**
- *Công ty CP Du lịch Bến Thành - Non Nước (*)*		-	-	*17,3%*	*51.627.500.000*	*(25.800.061.257)*
- *Công ty CP Bến Thành - Mũi Né*	*10,5%*	*19.570.400.000*	*(4.554.852.480)*	*10,5%*	*19.570.400.000*	*(5.100.223.564)*
- *Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành*	*4,4%*	*3.400.000.000*	*(1.169.691.176)*	*4,4%*	*3.400.000.000*	*(1.052.181.063)*
Cộng		**108.370.400.000**	**(50.345.571.341)**		**159.997.900.000**	**(75.278.591.552)**

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

Thuyết minh cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn

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

+ Công ty TNHH Bến Thành Suu Ny: Thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4102027460 ngày 13/01/2005 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM. Tại thời điểm 30/09/2026, Công ty CP TM-DV Bến Thành đang là chủ sở hữu công ty này. Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ thực hiện trong 9 tháng đầu năm 2026 là 6,78 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế là 2,79 tỷ đồng, giảm so với cùng kỳ năm trước. Giao dịch chủ yếu trong kỳ của Công ty với Công ty Bến Thành Suu Ny là doanh thu cho thuê tài sản gắn liền với đất.

+ Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng: Thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500813640 ngày 23/05/2007 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tại thời điểm 30/09/2026, Công ty sở hữu 6.109.000 cổ phiếu phổ thông công ty này, chiếm tỷ lệ quyền sở hữu và quyền biểu quyết là 46,2%. Trong 9 tháng đầu năm 2026, doanh thu thuần cung cấp dịch vụ là 7,34 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế lỗ 2,80 tỷ đồng, giảm lỗ so với cùng kỳ năm trước. Giao dịch chủ yếu trong kỳ của Công ty với công ty này là thu hồi một phần gốc và phát sinh phải thu lãi khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn.

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

+ Công ty CP Bến Thành - Mũi Né: Thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3400383497 ngày 21/04/2008 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Thuận. Tại thời điểm 30/09/2026, Công ty sở hữu 1.490.000 cổ phiếu phổ thông công ty này, chiếm tỷ lệ quyền sở hữu và quyền biểu quyết là 10,5%. Trong 9 tháng đầu năm 2026, công ty này có doanh thu hoạt động kinh doanh bình thường và có lãi.

+ Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành: Thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315958861 ngày 14/10/2019 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM. Tại thời điểm 30/09/2026, Công ty sở hữu 340.000 cổ phiếu phổ thông công ty này, chiếm tỷ lệ quyền sở hữu và quyền biểu quyết là 4,4%. Trong kỳ không phát sinh giao dịch liên quan.

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

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

V.9 Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ (phân loại lại)	5.298.008.579	25.651.230.044	2.440.830.819	1.470.572.718	**34.860.642.160**
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	5.298.008.579	25.161.207.864	2.440.830.819	1.537.472.718	**34.437.519.980**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ (phân loại lại)	2.624.476.396	24.954.990.391	2.333.724.750	1.134.808.040	**31.047.999.577**
Khấu hao trong kỳ	*100.257.453*	*91.731.772*	*107.106.069*	*129.731.384*	**428.826.678**
Thanh lý, nhượng bán	-	*(525.476.725)*	-	-	**(525.476.725)**
Số dư cuối kỳ	2.724.733.849	24.521.245.438	2.440.830.819	1.264.539.424	**30.951.349.530**
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	2.673.532.183	696.239.653	107.106.069	335.764.678	**3.812.642.583**
Số dư cuối kỳ	2.573.274.730	639.962.426	-	272.933.294	**3.486.170.450**

* 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: 27.984.224.508 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.11 Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ (phân loại lại)	108.291.343.488	203.438.694.148	-	311.730.037.636
Mua trong kỳ		-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
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	-	*4.447.836.432*	-	4.447.836.432
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	89.511.811.075	-	89.511.811.075
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	113.926.883.073	-	222.218.226.561

* 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.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.18 .Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2025	**135.000.000.000**	**86.632.090.000**	**-**	**62.134.819.149**	**79.804.823.807**	**363.571.732.956**
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	44.536.445.726	44.536.445.726
Tăng khác	-	-	3.492.210	-	-	3.492.210
Chia cổ tức năm 2024	-	-	-	-	(40.500.000.000)	(40.500.000.000)
Giảm khác	-	-	(3.492.210)	-	-	(3.492.210)
Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2025	**135.000.000.000**	**86.632.090.000**	**-**	**62.134.819.149**	**83.841.269.533**	**367.608.178.682**
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	20.559.537.908	20.559.537.908
Tăng khác	-	-	(651.961)	-	-	(651.961)
Chia cổ tức năm 2024	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	651.961	-	-	651.961
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	**135.000.000.000**	**86.632.090.000**	**-**	**62.134.819.149**	**104.400.807.441**	**388.167.716.590**
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2026	**135.000.000.000**	**86.632.090.000**	**-**	**62.134.819.149**	**104.400.807.441**	**388.167.716.590**
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	129.403.198.073	129.403.198.073
Tăng khác	-	-	(225.529)	-	-	(225.529)
Chia cổ tức năm 2025	-	-	-	-	(40.500.000.000)	(40.500.000.000)
Giảm khác	-	-	225.529	-	-	225.529
Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2026	**135.000.000.000**	**86.632.090.000**	**-**	**62.134.819.149**	**193.304.005.514**	**477.070.914.663**