

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý I năm 2026

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

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	01-04
2. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	05-06
3. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	07-08
4. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	09-43

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
				(Phân loại lại theo TT99/2025)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		327.660.436.424	204.941.667.149
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	79.387.760.703	35.073.176.979
1. Tiền	111		17.565.695.556	17.751.038.122
2. Các khoản tương đương tiền	112		61.822.065.147	17.322.138.857
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		222.600.000.000	141.500.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2a	222.600.000.000	141.500.000.000
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn n	124			
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125			
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn	126			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		7.173.213.124	7.993.820.523
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.560.469.619	1.962.499.084
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	999.407.500	967.856.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	6.671.448.908	13.765.608.342
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.5	(2.058.112.903)	(8.702.142.903)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	15.727.963.580	17.075.930.181
1. Hàng tồn kho	141		15.727.963.580	17.075.930.181
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm mộ	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		2.771.499.017	3.298.739.466
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.11a	1.059.692.061	1.714.333.835
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		1.550.075.951	1.584.405.631
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.13b	161.731.005	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026 (Phân loại lại theo TT99/2025)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		293.610.732.579	322.025.468.023
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		115.000.000	115.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	115.000.000	115.000.000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		12.979.857.316	12.669.096.314
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	12.405.623.982	12.669.096.314
- Nguyên giá	222		25.893.893.331	26.388.370.056
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(13.488.269.349)	(13.719.273.742)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	574.233.334	-
- Nguyên giá	228		1.069.162.500	469.962.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(494.929.166)	(469.962.500)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa để	232		-	-
b. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến gia	233		-	-
- Nguyên giá	234		-	-
- Giá trị khấu hao lũy 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	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.10	225.772.317.941	227.280.078.329
- Nguyên giá	241		334.923.367.981	334.923.367.981
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(109.151.050.040)	(107.643.289.652)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	V.7	601.531.819	1.170.771.819
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		601.531.819	1.170.771.819
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2b	34.902.118.571	60.781.429.661
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		17.787.278.622	18.135.995.545
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		(5.855.560.051)	(31.952.465.884)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn d	266		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
				(Phân loại lại theo TT99/2025)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		19.239.906.932	20.009.091.900
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.11b	19.239.906.932	20.009.091.900
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
5. Lợi thế thương mại	275		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		621.271.169.003	526.967.135.172

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
				(Phân loại lại theo TT99/2025)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		127.144.651.979	111.079.125.101
I. Nợ ngắn hạn	310		62.488.253.644	40.180.643.266
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	20.371.042.164	19.348.790.932
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3.000	-
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		401.211.720	435.890.520
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn h	314	V.13a	20.843.860.566	9.425.879.543
5. Phải trả người lao động	315		7.495.967.978	8.100.928.483
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.14a	1.726.806.266	1.695.488.866
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.15	6.791.666.999	90.000.000
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.16a	4.847.092.549	663.062.520
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		10.602.402	420.602.402
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		64.656.398.335	70.898.481.835
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		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334	V.14b	7.493.298.335	7.493.298.335
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.16b	57.163.100.000	63.405.183.500
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		-	-
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
				(Phân loại lại theo TT99/2025)
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.17	494.126.517.024	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. 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		205.260.761.151	127.049.886.485
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		127.049.886.485	60.398.698.453
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		78.210.874.666	66.651.188.032
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		5.098.846.724	5.071.214.437
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		621.271.169.003	526.967.135.172

TP. HCM, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu

Phạm Thị Kim Khoa

Kế toán trưởng

Nguyễn Thanh Nhựt

Người đại diện theo pháp luật
Tổng Giám đốc

Nguyễn Ngọc Hạnh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I		Lấy kể 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	V1.1	61.395.498.271	79.222.494.630	61.395.498.271	79.222.494.630
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		68.149.186	-	68.149.186	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	V1.2	61.327.349.085	79.222.494.630	61.327.349.085	79.222.494.630
4. Giá vốn hàng bán	11	V1.3	23.855.960.283	44.099.218.879	23.855.960.283	44.099.218.879
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		37.471.388.802	35.123.275.751	37.471.388.802	35.123.275.751
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	V1.4	70.989.425.995	1.335.632.194	70.989.425.995	1.335.632.194
8. Chi phí tài chính	23	V1.5	(262.513.140)	717.583.570	(262.513.140)	717.583.570
Trong đó: Chi phí lãi vay	24		-	-	-	-
9. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	25		(348.716.923)	(791.221.241)	(348.716.923)	(791.221.241)
10. Chi phí bán hàng	26	V1.6a	12.314.570.325	12.895.316.898	12.314.570.325	12.895.316.898
11. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	V1.6b	(1.677.907.655)	4.053.298.517	(1.677.907.655)	4.053.298.517
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 + 22 - 23 + 25 - (26 + 27))	30		97.737.948.344	18.001.487.719	97.737.948.344	18.001.487.719
13. Thu nhập khác	31	V1.7	83.150.912	161.618.443	83.150.912	161.618.443
14. Chi phí khác	32		556.266	-	556.266	-
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		82.594.646	161.618.443	82.594.646	161.618.443
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		97.820.542.990	18.163.106.162	97.820.542.990	18.163.106.162

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I		Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VL9	19.582.036.037	3.661.200.810	19.582.036.037	3.661.200.810
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	(25.428.567)	-	(25.428.567)
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		78.238.506.953	14.527.333.919	78.238.506.953	14.527.333.919
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		78.210.874.666	14.484.952.974	78.210.874.666	14.484.952.974
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		27.632.287	42.380.945	27.632.287	42.380.945
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VL10	5.793	1.073	5.793	1.073
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VL11	5.793	1.073	5.793	1.073

TP. HCM, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật
Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

Người lập biểu



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 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuật 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		97.820.542.990	18.163.106.162
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8,9,10	1.827.199.386	1.825.992.010
- Các khoản dự phòng	03	VI.5, 6	(6.243.440.730)	269.525.037
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.4	(969.690)	(151.163)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(71.389.445.955)	(544.253.904)
- 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		22.013.886.001	19.714.218.142
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		8.537.185.813	(16.674.100)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		1.347.966.601	5.012.741.550
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		4.683.188.731	(363.716.026)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí chờ phân bổ	12		1.448.026.742	946.968.583
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(8.039.559.090)	(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		29.580.694.798	19.978.922.638
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(60.960.000)	(188.390.909)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		52.272.727	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(127.200.000.000)	(37.400.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		46.100.000.000	16.581.100.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		93.204.000.000	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.672.285.309	1.592.440.667
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		14.767.598.036	(19.414.850.242)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(34.678.800)	(10.037.937)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(34.678.800)	(10.037.937)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		44.313.614.034	554.034.459
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		35.073.176.979	73.533.142.843
Anh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		969.690	151.163
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1	79.387.760.703	74.087.328.465

TP. HCM, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật
Tổng Giám đốc

Phạm Thị Kim Khoa

Nguyễn Thanh Nhựt

Nguyễn Ngọc Hạnh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. 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 niêm yết: BTT - Sàn HOSE.

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

2. Lĩnh vực kinh doanh: thương mại, dịch vụ.**3. Ngành nghề kinh doanh**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Tập đoàn (gồm Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành và các công ty con)

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

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

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

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

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	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 kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, 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 và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	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 Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 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

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

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

Tập đoàn đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27- *Báo cáo tài chính giữa niên độ*, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng tiền của doanh nghiệp.

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 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 kết thúc ngày 31 tháng 03 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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

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

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: Là tỷ giá mua bán ngoại tệ chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá thực tế khi đánh giá lại là tỷ giá mua bán ngoại tệ chuyển khoản trung bình của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ. Tỷ giá mua bán ngoại tệ chuyển khoản trung bình quy đổi tại ngày 31/03/2026 của Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam là 26.253 VND/USD, Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN là 26.247 VND/USD và Ngân hàng TMCP Công Thương - CN 1 là 26.161 VND/USD.

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

Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ kế toán

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

Khi thanh toán tiền bằng ngoại tệ, Tập đoàn 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 chi phí phải trả, phải trả khác được ghi nhận theo giá trị hiện tại là lãi suất của ngân hàng thương mại cho vay đang áp dụng phổ biến trên thị trường tại thời điểm giao dịch.

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

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

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

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 Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị 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 chi được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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

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

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 Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- **Phải thu nội bộ** phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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 năm tài chính 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Chương trình phần mềm

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

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	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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 Tập đoàn đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

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

11. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Tập đoàn đầu tư hợp tác BCC quy định chia lợi nhuận, Tập đoàn được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng.

Bên nhận BCC được quyền sử dụng TSCĐ là mặt bằng nhà xưởng - vật kiến trúc để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của BCC. Tập đoàn không phản ánh giá trị TSCĐ vào giá trị góp vốn đầu tư vào BCC và vẫn theo dõi TSCĐ và trích khấu hao trên sổ sách kế toán của công ty. Khoản thu cố định hạch toán là doanh thu từ hoạt động BCC.

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí chờ phân bổ

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

Phương pháp phân bổ chi phí chờ phân bổ: Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí chờ phân bổ ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí chờ phân bổ dài hạn phân bổ từ trên 12 tháng đến 36 tháng. Riêng chi phí thuê Lô C7-2, đường D7, KCN Lê Minh Xuân 3 theo thời gian thuê.

13. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.

- Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

15. 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

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

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

Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn

Thặng dư vốn: Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn của cổ phiếu mua lại.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

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

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Tập đoàn và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18. 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 nhân 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.

19. 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.

20. 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 Tập đoàn trong năm tài chính hiện hành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

21. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

23. Các bên liên quan

Thông tin về các bên liên quan tại Tập đoàn 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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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	31/03/2026	01/01/2026
Tiền	17.565.695.556	17.751.038.122
Tiền mặt	795.045.000	446.115.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16.770.650.556	17.203.456.979
+ Tiền Việt Nam đồng	14.444.321.490	15.899.651.533
+ Tiền ngoại tệ	106.972.765	106.089.130
Tiền đang chuyển	-	101.466.143
Các khoản tương đương tiền	61.822.065.147	17.322.138.857
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	61.822.065.147	17.322.138.857
Cộng	79.387.760.703	35.073.176.979

2. Đầu tư tài chính: chi tiết xem trang 38 - 39**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

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

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	999.407.500	-	967.856.000	-
Nhà cung cấp trong nước	999.407.500	-	708.600.000	-
Công ty Luật TNHH Hoa Sen	150.000.000		150.000.000	
- Công Ty Cổ phần 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	290.807.500		259.256.000	-
Cộng	999.407.500	-	967.856.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng (**)	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	6.671.448.908	(1.544.000.000)	13.765.608.342	(8.188.030.000)
Phải thu hỗ trợ vốn ngắn hạn				
- hạn	1.544.000.000	(1.544.000.000)	10.936.900.000	(8.188.030.000)
Phải thu lãi hỗ trợ vốn ngắn hạn				
- hạn	-	-	783.825.429	-
Lãi dự thu từ các khoản tiền gửi có kỳ hạn	3.905.376.718	-	1.450.284.792	-
- Các khoản chi hộ	457.707.171	-	351.402.842	-
- Phải thu khác	95.365.019	-	75.195.279	-
- Tạm ứng	661.000.000	-	160.000.000	-
- Ký cược, ký quỹ	8.000.000	-	8.000.000	-
b. Dài hạn	115.000.000	-	115.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	115.000.000	-	115.000.000	-
Cộng	6.786.448.908	(1.544.000.000)	13.880.608.342	(8.188.030.000)
Tổng dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*) + (**)		(2.058.112.903)	đồng	-

6. Hàng tồn kho	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hoá	15.727.963.580	-	17.075.930.181	-
Cộng	15.727.963.580	-	17.075.930.181	-

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ: không có.

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ: không có.

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

8. Tài sản cố định hữu hình: chi tiết xem trang 40.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý, máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	-	469.962.500	469.962.500
Mua trong kỳ	-	599.200.000	599.200.000
Số dư cuối kỳ	-	1.069.162.500	1.069.162.500
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	-	469.962.500	469.962.500
Khấu hao trong kỳ	-	24.966.666	24.966.666
Số dư cuối kỳ	-	494.929.166	494.929.166
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	574.233.334	574.233.334

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

* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm 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.

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

10. Bất động sản đầu tư: xem chi tiết trang 41

11. Chi phí chờ phân bổ	31/03/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	1.059.692.061	1.714.333.835
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	33.166.493	57.747.757
Chi phí sửa chữa TSCĐ	247.015.987	370.506.340
Chi phí thuê nhà	605.263.162	968.421.055
Các khoản khác	174.246.419	317.658.683
11. Chi phí chờ phân bổ	31/03/2026	01/01/2026
b. Dài hạn	19.239.906.932	20.009.091.900
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	357.496.020	415.773.655
Chi phí sửa chữa TSCĐ	2.871.932.705	3.421.415.543
Chi phí thuê Lô C7-2, đường D7, KCN Lê Minh Xuân 3 (*)	15.605.062.063	15.725.314.663
Các khoản khác	405.416.144	446.588.039
Cộng	20.299.598.993	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 trong kỳ từ 30/09/2018.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Phải trả người bán ngắn hạn	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Nhà cung cấp trong nước	20.371.042.164	20.371.042.164	19.348.790.932	19.348.790.932
Hộ Kinh Doanh Nhân Tâm				
- Fashion	2.277.585.685	2.277.585.685	1.946.572.376	1.946.572.376
Hộ Kinh Doanh Shop Quân				
- Áo Song Huy	2.172.521.738	2.172.521.738	2.302.390.857	2.302.390.857
Các nhà cung cấp trong nước khác	15.920.934.741	15.920.934.741	15.099.827.699	15.099.827.699
Cộng	20.371.042.164	20.371.042.164	19.348.790.932	19.348.790.932

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước				
	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	31/03/2026
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	1.383.914.679	5.307.290.571	6.616.309.795	74.895.455
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.972.182.751	19.582.036.037	8.039.559.090	19.514.659.698
Thuế thu nhập cá nhân	69.782.113	1.127.522.182	1.191.654.295	5.650.000
Thuế nhà đất và tiền thuê đất		1.248.655.413		1.248.655.413
Cộng	9.425.879.543	27.265.504.203	15.847.523.180	20.843.860.566
b. Phải thu		Số phát sinh trong kỳ	Số đã căn trừ trong kỳ	31/03/2026
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa		215.090.899	53.359.894	161.731.005
Cộng	-	215.090.899	53.359.894	161.731.005

14. Chi phí phải trả				31/03/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn				1.726.806.266	1.695.488.866
Phí sử dụng hạ tầng và lãi trả chậm (*)				819.713.621	819.713.621
Trích trước tiền điện				207.484.752	207.484.752
Trích chi phí khen thưởng tập thể năm 2025				-	527.400.000
Các khoản trích trước khác				699.607.893	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				9.220.104.601	9.188.787.201

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(*) Đây là khoản tiền phí sử dụng hạ tầng chưa trả và phí lãi trả chậm của hợp đồng số 22/SVI.HĐ.2018 thuê Lô C7-2, đường D7, khu Công Nghiệp Lê Minh Xuân 3, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh. Thời hạn thanh toán là 20 năm, lãi suất 7%/năm bắt đầu từ tháng 9 năm 2018.

15. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	31/03/2026	01/01/2026
Doanh thu nhận trước cho thuê mặt bằng	6.791.666.999	90.000.000
Cộng	6.791.666.999	90.000.000

16. Phải trả khác	31/03/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	18.906.000	-
Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN	299.125.500	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.509.808.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.019.253.049	663.062.520
Cộng	4.847.092.549	663.062.520

b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	57.163.100.000	63.405.183.500
Trong đó:		
- Nhận tiền cọc cho thuê tài sản của Công ty TNHH Thẻ Như	27.233.040.000	30.288.596.000
- Nhận tiền cọc cho thuê tài sản của Công ty CP Đầu tư - Quản lý Khách sạn Vision	4.500.000.000	4.500.000.000
- Nhận tiền cọc cho thuê tài sản của Công ty TNHH Đầu tư Thăng Long Central	4.500.000.000	4.500.000.000
- Nhận tiền cọc cho thuê tài sản của các khách hàng khác	20.930.060.000	24.116.587.500
Cộng	57.163.100.000	63.405.183.500

17. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: chi tiết xem trang 42.

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ vốn góp	31/03/2026	01/01/2026
Vốn góp của Doanh nghiệp Nhà nước	41,39%	55.881.570.000	55.881.570.000
Vốn góp của các nhà đầu tư khác	58,61%	79.118.430.000	79.118.430.000
Cộng	100,00%	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 đầu tư 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%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

18. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại	31/03/2026		01/01/2026	
	Nguyên tệ	Giá trị (VND)	Nguyên tệ	Giá trị (VND)
USD	\$ 4.085,35	106.972.765	\$ 4.088,65	106.089.130
Cộng	\$ 4.085,35	106.972.765	\$ 4.101,85	103.588.045

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ				
Doanh thu bán hàng hóa	32.331.509.586	53.224.501.491	32.331.509.586	53.224.501.491
Doanh thu cung cấp dịch vụ	29.063.988.685	25.997.993.139	29.063.988.685	25.997.993.139
Cộng	61.395.498.271	79.222.494.630	61.395.498.271	79.222.494.630
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ				-
Doanh thu thuần bán hàng hóa	32.263.360.400	53.224.501.491	32.263.360.400	53.224.501.491
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	29.063.988.685	25.997.993.139	29.063.988.685	25.997.993.139
Cộng	61.327.349.085	79.222.494.630	61.327.349.085	79.222.494.630
3. Giá vốn hàng bán				-
Giá vốn của hàng hóa đã bán	19.710.810.315	40.422.199.118	19.710.810.315	40.422.199.118
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.145.149.968	3.677.019.761	4.145.149.968	3.677.019.761
Cộng	23.855.960.283	44.099.218.879	23.855.960.283	44.099.218.879

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Quý I		Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
4. Doanh thu hoạt động tài chính				
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.896.432.801	1.335.475.145	3.896.432.801	1.335.475.145
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	356	306	356	306
Lãi do bán các loại chứng khoán	67.092.021.257	-	67.092.021.257	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.891	5.580	1.891	5.580
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	969.690	151.163	969.690	151.163
Cộng	70.989.425.995	1.335.632.194	70.989.425.995	1.335.632.194
5. Chi phí tài chính				
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	496	-	496
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	(296.844.576)	683.107.295	(296.844.576)	683.107.295
Chi phí tài chính khác	34.331.436	34.475.779	34.331.436	34.475.779
Cộng	(262.513.140)	717.583.570	(262.513.140)	717.583.570

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp				
a. Chi phí bán hàng				
Chi phí nhân viên	10.921.190.310	11.517.496.126	10.921.190.310	11.517.496.126
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	112.329.904	75.485.882	112.329.904	75.485.882
Chi phí dịch vụ mua ngoài	765.511.608	1.157.791.783	765.511.608	1.157.791.783
Chi phí bằng tiền khác	515.538.503	144.543.107	515.538.503	144.543.107
Cộng	12.314.570.325	12.895.316.898	12.314.570.325	12.895.316.898
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp				
Chi phí nhân viên	2.269.426.584	2.363.548.611	2.269.426.584	2.363.548.611
Chi phí đồ dùng văn phòng	83.196.834	93.021.138	83.196.834	93.021.138
Chi phí khấu hao TSCĐ	156.213.027	148.782.487	156.213.027	148.782.487
Thuế, phí, lệ phí	11.239.140	18.773.163	11.239.140	18.773.163
Dự phòng phải thu khó đòi	(6.644.030.000)	(413.582.258)	(6.644.030.000)	(413.582.258)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.003.853.807	1.178.973.296	1.003.853.807	1.178.973.296
Chi phí bằng tiền khác	1.442.192.953	663.782.080	1.442.192.953	663.782.080
Cộng	(1.677.907.655)	4.053.298.517	(1.677.907.655)	4.053.298.517

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT*Cáo kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026**Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

7. Tài nhập khác	-	Quý I		Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Thanh lý, nhượng bán TSCE		52.272.727	-	52.272.727	-
Tiền phạt, bồi thường thu được		29.882.767	148.358.635	29.882.767	148.358.635
Các khoản khác		995.418	13.259.808	995.418	13.259.808
Cộng		83.150.912	161.618.443	83.150.912	161.618.443
8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố					
Chi phí nhân công		13.190.616.894	13.881.044.737	13.190.616.894	13.881.044.737
Chi phí khấu hao tài sản cố định		1.827.199.386	1.825.992.010	1.827.199.386	1.825.992.010
Chi phí dịch vụ mua ngoài		4.627.802.343	3.125.923.845	4.627.802.343	3.125.923.845
Chi phí khác bằng tiền		2.258.053.788	2.206.256.842	2.258.053.788	2.206.256.842
Cộng		21.903.672.411	21.039.217.434	21.903.672.411	21.039.217.434

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Quý I			Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
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	(19.582.036.037)	3.661.200.810	(19.582.036.037)	3.661.200.810
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	(19.582.036.037)	3.661.200.810	(19.582.036.037)	3.661.200.810
10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu				
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	78.210.874.666	14.484.952.974	78.210.874.666	14.484.952.974
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	78.210.874.666	14.484.952.974	78.210.874.666	14.484.952.974
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	13.500.000	13.500.000	13.500.000	13.500.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.793	1.073	5.793	1.073

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Quý 1		Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
11. Lợi suy giảm trên cổ phiếu				
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	78.210.874.666	14.484.952.974	78.210.874.666	14.484.952.974
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	78.210.874.666	14.484.952.974	78.210.874.666	14.484.952.974
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	13.500.000	13.500.000	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	13.500.000	13.500.000
Lợi suy giảm trên cổ phiếu	5.793	1.073	5.793	1.073

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

12.1 Rủi ro thị trường

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

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

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

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

Rủi ro lãi suất

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

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

Rủi ro ngoại tệ

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

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

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Tập đoàn không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất là không đáng kể.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12.2 Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Phải thu về cho vay

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

Tiền gửi ngân hàng

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Ngày 31 tháng 03 năm 2026	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Phải trả người bán	20.371.042.164			20.371.042.164
Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.182.648.549	29.827.284.000	24.000.260.000	62.010.192.549
Chi phí phải trả	2.516.478.026	2.858.268.438	3.845.358.137	9.220.104.601
Cộng	31.070.168.739	32.685.552.438	27.845.618.137	91.601.339.314

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Phải trả người bán	19.348.790.932	-	-	19.348.790.932
Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.313.028.528	29.423.262.060	30.118.892.912	63.855.183.500
Chi phí phải trả	1.957.760.626	2.858.268.438	3.845.358.137	8.661.387.201
Cộng	25.619.580.086	32.281.530.498	33.964.251.049	91.865.361.633

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

Tài sản đảm bảo

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

13. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính: chi tiết xem trang 43.

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

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

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

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

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

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

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN 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**

Tập đoàn hiện có 32 mặt bằng thuê đất của Nhà nước, các khu đất này tọa lạc ở phường Bến Thành và huyện Bình Chánh, Tp. HCM. Hình thức nộp tiền thuê đất hàng năm với đơn giá theo quy định.

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 điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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 CP Đầu tư Thịnh Vượng	Công ty liên kết	Phải thu hỗ trợ vốn	(230.000.000)	1.544.000.000
		Phải thu lãi hỗ trợ vốn	24.284.547	-
Công ty Cổ phần Café Katinat	Công ty liên quan	Doanh thu dịch vụ cho thuê	81.818.181	-
		Phải trả tiền cọc	-	(90.000.000)
Công ty Cổ phần Phê La	Công ty liên quan	Doanh thu dịch vụ cho thuê	1.590.000.000	-
		Phải trả tiền cọc	-	(2.400.000.000)
Tổng Công ty Bến Thành - TNHH MTV	Công ty liên quan	Doanh thu bán hàng hóa	-	-
		Trả cổ tức	-	-

4. Thông tin so sánh:

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

Chỉ tiêu	Số đã trình bày 31/12/2025		Số trình bày lại 01/01/2026		Chênh lệch
	Mã số	Số tiền	Mã số	Số tiền	
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	10.936.900.000	-	-	(10.936.900.000)
Phải thu ngắn hạn khác	136	2.828.708.342	135	-	(2.828.708.342)
Tài sản cố định	220	239.949.174.643	220	12.669.096.314	(227.280.078.329)
Tài sản cố định hữu hình	221	131.657.831.155	221	12.669.096.314	(118.988.734.841)
- Nguyên giá	222	253.020.394.549	222	26.388.370.056	(226.632.024.493)
- Giá trị hao mòn lũy kế	223	(121.362.563.394)	223	(13.719.273.742)	107.643.289.652

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số đã trình bày 31/12/2025		Số trình bày lại 01/01/2026		Chênh lệch
	Mã số	Số tiền	Mã số	Số tiền	
Tài sản cố định vô hình	227	108.291.343.488	227	-	(108.291.343.488)
- Nguyên giá	228	108.761.305.988	228	469.962.500	(108.291.343.488)
- Giá trị hao mòn lũy kế	229	(469.962.500)	229	(469.962.500)	-
Bất động sản đầu tư	230	-	240	227.280.078.329	227.280.078.329
- Nguyên giá		-	241	334.923.367.981	334.923.367.981
- Giá trị hao mòn lũy kế		-	242	(107.643.289.652)	(107.643.289.652)
Phải trả cổ tức lợi nhuận		-	313	435.890.520	435.890.520
Phải trả ngắn hạn khác	319	1.098.953.040	320	663.062.520	(435.890.520)

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

TP. HCM, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật
Tổng Giám đốc

Phạm Thị Kim Khoa

Nguyễn Thanh Nhựt

Nguyễn Ngọc Hạnh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Ngân hàng

31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá trị ghi sổ
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			
- Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng đến 12 tháng	222.600.000.000	222.600.000.000	141.500.000.000
Cộng	222.600.000.000	222.600.000.000	141.500.000.000

b. Dài hạn

31/03/2026		01/01/2026				
	% vốn chủ sở hữu/% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng/lãi (lỗ) trong công ty liên kết và công ty khác	% vốn chủ sở hữu/% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng/lãi (lỗ) trong công ty liên kết và công ty khác
b1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết						
- Công ty CP Đầu tư Thịnh Hưng	46,2%	61.600.000.000	(43.212.721.378)	46,2%	61.000.000.000	(42.864.004.455)
b2. Đầu tư vào đơn vị khác						
- Công ty CP Đô. Bến Thành - Non Nước (*)		22.970.400.000	(5.855.560.051)	17,3%	74.597.900.000	(31.952.465.884)
- Công ty CP Bến Thành - Mỹ Mỹ	10,5%	19.570.400.000	(4.803.378.988)	10,5%	51.627.500.000	(25.800.011.257)
- Công ty CP Dịch vụ Trẻ em Lạc - Bến Thành	4,4%	3.400.000.000	(1.052.181.063)	4,4%	19.570.400.000	(5.100.223.564)
Cộng		83.970.400.000	(49.068.281.429)		3.400.000.000	(1.052.181.063)
					135.597.900.000	(74.816.470.339)

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

+ Công ty CP Đầu tư Thạch Vượng: Thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500313640 ngày 23/08/2007 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tại thời điểm 31/03/2026, Công ty sở hữu 6.100.000 cổ phiếu phổ thông công ty này, chiếm tỷ lệ quyền sở hữu và quyền biểu quyết là 46,2%. Trong quý 1 năm 2026, doanh thu thuần cung cấp dịch vụ là 2,55 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế là 0,75 tỷ đồng, giảm lỗ so với cùng kỳ năm trước. Giao dịch chủ yếu trong kỳ của Công ty với công ty này là đầu bài một phần gốc và phát sinh phải thu lãi khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn.

+ Công ty CP Bến Thành - Mũi Né: Thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3400383497 ngày 21/04/2008 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Thuận. Tại thời điểm 31/03/2026, Công ty sở hữu 1.490.000 cổ phiếu phổ thông công ty này, chiếm tỷ lệ quyền sở hữu và quyền biểu quyết là 10,5%. Trong quý 1 năm 2026, công ty này có doanh thu hoạt động kinh doanh bình thường và có lãi.

+ Công ty CP 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 Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành: Thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315958961 ngày 14/10/2019 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM. Tại thời điểm 31/03/2026, Công ty sở hữu 340.000 cổ phiếu phổ thông công ty này, chiếm tỷ lệ quyền sở hữu và quyền biểu quyết là 4,4%. Trong kỳ không phát sinh giao dịch liên quan.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.8. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	17.295.030.502	3.144.097.881	4.131.092.983	1.818.148.690	26.388.370.056
Mua trong kỳ	-	-	-	31.000.000	31.000.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(525.476.725)	-	-	(525.476.725)
Số dư cuối kỳ	17.295.030.502	2.618.621.156	4.131.092.983	1.849.148.690	25.893.893.331
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	5.905.328.621	3.061.873.564	3.621.642.074	1.130.429.483	13.719.273.742
Kiến tạo trong kỳ	183.381.924	4.640.076	58.582.803	47.867.529	294.472.332
Thanh lý, nhượng bán	-	(525.476.725)	-	-	(525.476.725)
Số dư cuối kỳ	6.088.710.545	2.541.036.915	3.680.224.877	1.178.297.012	13.488.269.349
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	11.389.701.881	82.224.317	509.450.909	687.719.207	12.669.096.314
Số dư cuối kỳ	11.206.319.957	77.584.241	450.868.106	670.851.678	12.405.623.982

* 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: 5.550.338.812 VND.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tiền: Đồng Việt Nam

V.10. Bất động sản đầu tư

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

- Giá trị còn lại của BĐSĐT đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có.
 - Nguyên giá tài bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 27.799.947.386 VND.
 - Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ chưa 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: Phần loại lại từ TSCĐ sang Bất động sản đầu tư các tài sản đang khai thác cho thuê
- 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 HỢP NHẤT

Chợ họ kê soạn kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.17. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp	Tổng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 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 thuần trong kỳ	-	-	-	-	14.484.952.974	42.380.945	14.527.333.919
Tăng khác	-	-	151.163	-	-	-	151.163
Giảm khác	-	-	(151.163)	-	-	-	(151.163)
Số dư tại ngày 31 tháng 03 năm 2025	135.000.000.000	86.632.090.000	-	62.134.819.149	115.383.651.427	4.973.069.254	404.123.619.836
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	52.146.235.058	98.155.183	52.264.390.241
Tăng khác	-	-	2.689.086	-	-	-	2.689.086
Chia cổ tức năm 2024	-	-	-	-	(40.500.000.000)	-	(40.500.000.000)
Giảm khác	-	-	(2.689.086)	-	-	-	(2.689.086)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	135.000.000.000	86.632.090.000	-	62.134.819.149	127.049.886.485	5.071.214.437	415.888.010.071
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 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 thuần trong kỳ	-	-	-	-	78.210.374.666	27.632.287	78.238.506.953
Tăng khác	-	-	969.690	-	-	-	969.690
Giảm khác	-	-	(969.690)	-	-	-	(969.690)
Số dư tại ngày 31 tháng 03 năm 2026	135.000.000.000	86.632.090.000	-	62.134.819.149	205.260.261.151	5.098.846.724	494.126.517.024

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.13. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

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

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	222.600.000.000	-	141.500.000.000	-	222.600.000.000	141.500.000.000
- Phải thu khách hàng	1.560.469.619	(514.112.903)	1.962.499.084	(514.112.903)	1.046.356.716	1.448.386.181
- Phải thu khác	6.671.448.908	(1.544.000.000)	13.294.010.221	(8.188.030.000)	5.127.448.908	5.105.980.221
- Tiền và các khoản tương đương tiền	79.387.760.703	-	35.073.176.979	-	79.387.760.703	35.073.176.979
TỔNG CỘNG	310.219.679.230	(2.058.112.903)	191.829.686.284	(8.702.142.903)	308.161.566.327	183.127.543.381
Nợ phải trả tài chính						
- Phải trả người bán	20.371.042.164	-	19.348.790.932	-	20.371.042.164	19.348.790.932
- Phải trả khác	62.010.192.549	-	63.855.183.500	-	62.010.192.549	63.855.183.500
- Chi phí phải trả	9.220.104.601	-	8.661.387.201	-	9.220.104.601	8.661.387.201
TỔNG CỘNG	91.601.339.314	-	91.865.361.633	-	91.601.339.314	91.865.361.633