

Sô/No: 116 /CV-CT

TP.Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2026  
Ho Chi Minh City, October 29, 2026

*Consolidated financial statements for the third quarter of 2026).*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào cùng ngày tại đường dẫn: [www.benthanhtsc.com](http://www.benthanhtsc.com).

3. *This information is published on the company's website on the same day at the following link: [www.benthanhtsc.com](http://www.benthanhtsc.com).*

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

*We hereby undertake that the information disclosed above is true and accurate, and we take full responsibility before the law for the content of the disclosed information.* 

**Tài liệu đính kèm:**

*Accompanying documents:*

- Báo cáo tài chính quý 3 năm 2026

*Financial statements for the third quarter of 2026.*

- Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2026.

*Consolidated financial statements for the third quarter of 2026.*

**Đại diện tổ chức**  
*Authorized Representative*  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**GENERAL DIRECTOR**



  
**NGUYỄN NGỌC HẠNH**  
**NGUYEN NGOC HANH**

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*Quý III năm 2026*

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



# MỤC LỤC

----- oOo -----

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

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| <b>TÀI SẢN</b>                                      | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>30/09/2026</b>      | <b>01/01/2026<br/>(Phân loại lại theo TT99/2025)</b> |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------------|------------------------|------------------------------------------------------|
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                   | 263          |                    | 22.970.400.000         | 74.597.900.000                                       |
| 4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác         | 264          |                    | (50.345.571.341)       | (75.278.591.552)                                     |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn          | 265          |                    | -                      | -                                                    |
| 6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn | 266          |                    | -                      | -                                                    |
| <b>VII. Tài sản dài hạn khác</b>                    | <b>270</b>   |                    | <b>2.521.759.529</b>   | <b>4.169.677.239</b>                                 |
| 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn                      | 271          | V.12b              | 2.521.759.529          | 4.169.677.239                                        |
| 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          |                    | -                      | -                                                    |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                            | <b>280</b>   |                    | <b>587.634.831.749</b> | <b>493.047.362.802</b>                               |

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

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

TP. HCM, ngày 27 tháng 10 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

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ BẾN THÀNH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mẫu số B 02 - DN

Quý III năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý III năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

(60 = 50 - 51 - 52)

NGƯỜI LẬP BIỂU



Phạm Thị Kim Khoa

Kế toán trưởng



Nguyễn Thanh Nhựt

TP. HCM, ngày 27 tháng 10 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật  
Tổng Giám đốc

Nguyễn Ngọc Hạnh

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU                                                                                    | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|------------------------------------|-------------------|
|                                                                                             |       |             | Năm nay                            | Năm trước         |
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH                                                  |       |             |                                    |                   |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                     | 01    |             | 160.291.125.486                    | 54.191.423.659    |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản :                                                               |       |             |                                    |                   |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                           | 02    | V.9,10,11   | 4.954.257.551                      | 4.981.930.229     |
| - Các khoản dự phòng                                                                        | 03    | VI.5,6      | (5.870.757.102)                    | 894.439.069       |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ  | 04    | VI.4,5      | 225.529                            | (3.492.210)       |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                               | 05    |             | (88.089.006.331)                   | (11.406.049.925)  |
| - Chi phí đi vay                                                                            | 06    |             | -                                  | -                 |
| - Các khoản điều chỉnh khác                                                                 | 07    |             | -                                  | -                 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                            | 08    |             | 71.285.845.133                     | 48.658.250.822    |
| - Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu                                                     | 09    |             | 3.782.622.192                      | (813.722.535)     |
| - Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho                                                           | 10    |             | 3.160.328.011                      | 517.913.839       |
| - Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp) | 11    |             | (2.279.632.198)                    | 17.269.069.517    |
| - Tăng (-), giảm (+) chi phí chờ phân bổ                                                    | 12    |             | 1.776.500.469                      | 786.768.011       |
| - Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh                                                 | 13    |             | -                                  | -                 |
| - Chi phí đi vay đã trả                                                                     | 14    |             | -                                  | -                 |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                         | 15    | V.14        | (22.595.406.091)                   | (6.384.414.612)   |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                     | 16    |             | -                                  | -                 |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                                                     | 17    |             | (410.000.000)                      | -                 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                               | 20    |             | 54.720.257.516                     | 60.033.865.042    |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ                                                     |       |             |                                    |                   |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác                                      | 21    |             | (291.314.545)                      | (226.066.835)     |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác                                   | 22    |             | 59.272.727                         | 6.363.637         |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                     | 23    |             | (385.628.197.312)                  | (130.350.000.000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                             | 24    |             | 243.795.978.080                    | 88.082.100.000    |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                  | 25    |             | -                                  | -                 |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                              | 26    |             | 93.204.000.000                     | -                 |
| 7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                   | 27    |             | 16.943.988.097                     | 10.830.420.051    |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                   | 30    |             | (31.916.272.953)                   | (31.657.183.147)  |

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

TP. HCM, ngày 27 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu



Phạm Thị Kim Khoa

Kế toán trưởng



Nguyễn Thanh Nhựt

Người đại diện theo pháp luật  
Tổng Giám đốc
  
Nguyễn Ngọc Hạnh

## **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

### **1. Thông tin về công ty**

#### **Thành lập**

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

**Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần.

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

**Tên viết tắt:** BEN THANH TSC.

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

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

### **2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

### **3. Ngành nghề kinh doanh**

Mua bán hàng lưu niệm, tranh sơn mài, hàng mây tre lá, sản phẩm thêu các loại, đồng hồ, mắt kính, vật tư ngành ảnh, đồ bảo hộ lao động, hàng mỹ nghệ; Bán lẻ thực phẩm và hoá chất phục vụ nuôi trồng thủy hải sản (trừ hoá chất có tính độc hại mạnh), bột mì, bột mì lát, bột mì huyết, bột cá, bột tôm, bột mực, bột đậu nành, bã dừa (không hoạt động tại trụ sở); Bán lẻ vật tư phục vụ sản xuất; Bán lẻ thiết bị phòng cháy chữa cháy-viên thông-cơ khí phục vụ sản xuất các loại, thẻ cào; Bán lẻ hàng kim khí điện máy, thiết bị phụ tùng, công nghệ phẩm, chất đốt (trừ xăng, dầu, khí dầu mỏ hoá lỏng LPG); Bán lẻ vải sợi; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (phải đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở); Kinh doanh lưu trú du lịch: khách sạn (không hoạt động tại trụ sở), khu du lịch nghỉ dưỡng (không kinh doanh tại TPHCM); Mua bán phương tiện đi lại và phụ tùng; Mua bán hàng điện lạnh-điện gia dụng; Mua bán hàng gia dụng, dụng cụ điện cầm tay, khoá các loại, nguyên vật liệu, kim loại thành phẩm và bán thành phẩm sử dụng trong xây dựng hàng gia dụng; Mua bán nước giải khát; Mua bán rượu; Mua bán hàng may mặc, đồ da và giả da; Mua bán tiểu ngũ kim các loại; Mua bán vật liệu xây dựng; Bán 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 đấu thầu (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật); Lập dự án-dự toán công trình xây dựng; Mua bán thiết bị phụ tùng máy phục vụ công-nông-nghu nghiệp; Mua bán máy văn phòng; Dịch vụ lữ hành nội địa và quốc tế; Mua bán kim loại thành phẩm và bán thành phẩm sử dụng trong xây dựng và sản xuất; Dịch vụ giặt là (không hoạt động tại trụ sở).

### **4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp

5.1. Danh sách các công ty con

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Niên độ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

### **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

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

### **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

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

#### **2. Các giao dịch bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ 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, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay

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

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ dẫn đến công ty có khả năng mất vốn, trừ khi có 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

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

**Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:**

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

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

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

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

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cân phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

**8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)****8.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình**

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

*Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

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

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

**8.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình**

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

*Mua tài sản cố định vô hình riêng biệt*

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

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

*Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất*

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

*Chương trình phần mềm*

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

### 8.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

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

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

*Nguyên giá*

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

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

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

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

*Khấu hao*

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

| <b><u>Nhóm BĐSĐT</u></b>                  | <b><u>Số năm</u></b>  |
|-------------------------------------------|-----------------------|
| <i>Quyền sử dụng đất (không thời hạn)</i> | <i>Không khấu hao</i> |
| <i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>             | <i>06 - 30 năm</i>    |
| <i>Tài sản khác</i>                       | <i>03 - 10 năm</i>    |

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

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

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

### 11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí chờ phân bổ

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

**Phương pháp phân bổ chi phí chờ phân bổ:** Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ vào 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.

### 12. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

### 13. Phúc lợi người lao động

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

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

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

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

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

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

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

**15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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

**16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ**

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

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

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

**17. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối**

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

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

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

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

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng**

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

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

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả 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 qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Công ty đã được quyết toán thuế đến năm 2019.

## 22. Bên liên quan

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

- (i) Những doanh nghiệp kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty, bao gồm công ty quản lý, công ty con, các công ty cùng tập đoàn;
- (ii) Các công ty liên kết;
- (iii) Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với Công ty như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ BẾN THÀNH**  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09 - DN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

| <b>1. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>                | <b>30/09/2026</b>     | <b>01/01/2026</b>     |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Tiền</b>                                                 | <b>14.567.739.827</b> | <b>16.553.321.806</b> |
| Tiền mặt                                                    | 436.693.000           | 446.115.000           |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn                             | 14.131.046.827        | 16.005.740.663        |
| + Tiền Việt Nam đồng                                        | 14.025.442.639        | 15.899.651.533        |
| + Tiền ngoại tệ                                             | 105.604.188           | 106.089.130           |
| Tiền đang chuyển                                            | -                     | 101.466.143           |
| <b>Các khoản tương đương tiền</b>                           | <b>21.957.510</b>     | <b>15.651.234.747</b> |
| Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng                        | 21.957.510            | 15.522.138.857        |
| Lãi dự thu các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng   | -                     | 129.095.890           |
| <b>Cộng</b>                                                 | <b>14.589.697.337</b> | <b>32.204.556.553</b> |
| <b>2. Tài sản khác</b>                                      | <b>30/09/2026</b>     | <b>01/01/2026</b>     |
| <b>Tài sản khác ngắn hạn</b>                                | <b>100.000.000</b>    | <b>-</b>              |
| Tiền và các khoản tương đương tiền bị hạn chế giao dịch (*) | 100.000.000           | -                     |
| <b>Cộng</b>                                                 | <b>100.000.000</b>    | <b>-</b>              |

(\*) Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Tp.HCM đã được phong tỏa số tiền 100 triệu đồng theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 16/2019/QĐ-BPBD ngày 01/04/2019

**3. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 33 - 34).**

| <b>4. Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b> | <b>30/09/2026</b>    |                      | <b>01/01/2026</b>    |                      |
|--------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                                            | <b>Giá trị</b>       | <b>Dự phòng (*)</b>  | <b>Giá trị</b>       | <b>Dự phòng</b>      |
| Khách hàng trong nước                      | 1.340.950.439        | (719.758.064)        | 1.962.499.084        | (514.112.903)        |
| - Công Ty TNHH MTV XNK Sản Xuất Nhật Minh  | 1.028.225.806        | (719.758.064)        | 1.028.225.806        | (514.112.903)        |
| - Công ty TNHH Đầu tư Thăng Long Central   | -                    | -                    | 620.461.789          | -                    |
| - Khách hàng trong nước khác               | 312.724.633          | -                    | 313.811.489          | -                    |
| <b>Cộng</b>                                | <b>1.340.950.439</b> | <b>(719.758.064)</b> | <b>1.962.499.084</b> | <b>(514.112.903)</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ BẾN THÀNH**  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09 - DN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 5. Trả trước cho người bán ngắn hạn              | 30/09/2026         |          | 01/01/2026         |          |
|--------------------------------------------------|--------------------|----------|--------------------|----------|
|                                                  | Giá trị            | Dự phòng | Giá trị            | Dự phòng |
| Nhà cung cấp trong nước                          | 718.600.000        | -        | 967.856.000        | -        |
| - Công ty Luật TNHH Hoa Sen                      | 150.000.000        | -        | 150.000.000        | -        |
| - Công Ty CP TV và QL Dự án Xây dựng Quốc Tế ICP | 126.600.000        | -        | 126.600.000        | -        |
| - Công ty TNHH Quản lý Dự án VTT                 | 432.000.000        | -        | 432.000.000        | -        |
| - Các nhà cung cấp trong nước khác               | 10.000.000         | -        | 259.256.000        | -        |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>718.600.000</b> | <b>-</b> | <b>967.856.000</b> | <b>-</b> |

| 6. Phải thu khác                                   | 30/09/2026           |                     | 01/01/2026         |          |
|----------------------------------------------------|----------------------|---------------------|--------------------|----------|
|                                                    | Giá trị              | Dự phòng (**)       | Giá trị            | Dự phòng |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                 | <b>1.374.756.298</b> | <b>(12.586.691)</b> | <b>577.389.595</b> | <b>-</b> |
| - Các khoản chi hộ                                 | 636.965.614          | (12.586.691)        | 334.194.316        | -        |
| - Phải thu khác                                    | 217.790.684          | -                   | 75.195.279         | -        |
| - Tạm ứng                                          | 512.000.000          | -                   | 160.000.000        | -        |
| - Ký cược, ký quỹ                                  | 8.000.000            | -                   | 8.000.000          | -        |
| <b>Cộng</b>                                        | <b>1.374.756.298</b> | <b>(12.586.691)</b> | <b>577.389.595</b> | <b>-</b> |
| <b>b. Dài hạn</b>                                  | <b>10.000.000</b>    | <b>-</b>            | <b>110.000.000</b> | <b>-</b> |
| - Ký cược, ký quỹ khác                             | 10.000.000           | -                   | 110.000.000        | -        |
| <b>Cộng</b>                                        | <b>10.000.000</b>    | <b>-</b>            | <b>110.000.000</b> | <b>-</b> |
| Tổng dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*) + (**) |                      | (732.344.755) đồng  |                    |          |

| 7. Hàng tồn kho | 30/09/2026            |          | 01/01/2026            |          |
|-----------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                 | Giá gốc               | Dự phòng | Giá gốc               | Dự phòng |
| Hàng hoá        | 13.915.602.170        | -        | 17.075.930.181        | -        |
| <b>Cộng</b>     | <b>13.915.602.170</b> | <b>-</b> | <b>17.075.930.181</b> | <b>-</b> |

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

## 10. Tài sản cố định vô hình

| Khoản mục                     | Quyền sử dụng đất | Phân mềm máy vi tính | Tổng cộng            |
|-------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                   |                      |                      |
| Số dư đầu kỳ (phân loại lại)  | -                 | 469.962.500          | <b>469.962.500</b>   |
| Mua trong năm                 | -                 | 629.200.000          | <b>629.200.000</b>   |
| Số dư cuối kỳ                 | -                 | 1.099.162.500        | <b>1.099.162.500</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                   |                      |                      |
| Số dư đầu kỳ                  | -                 | 469.962.500          | <b>469.962.500</b>   |
| Khấu hao trong năm            | -                 | 77.594.441           | <b>77.594.441</b>    |
| Số dư cuối kỳ                 | -                 | 547.556.941          | <b>547.556.941</b>   |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                   |                      |                      |
| Số dư đầu kỳ                  | -                 | -                    | <b>-</b>             |
| Số dư cuối kỳ                 | -                 | 551.605.559          | <b>551.605.559</b>   |

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

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

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

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

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

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

## 12. Chi phí chờ phân bổ

## a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

Công cụ, dụng cụ xuất dùng

Chi phí sửa chữa TSCĐ

Chi phí thuê nhà

Các khoản khác

## b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

Công cụ dụng cụ xuất dùng

Chi phí sửa chữa TSCĐ

Các khoản khác

Cộng

## 13. Phải trả người bán ngắn hạn

Nhà cung cấp trong nước

- Hộ Kinh Doanh Nhân Tâm Fashion

- Hộ Kinh Doanh Shop Quần Áo Song Huy

- Các nhà cung cấp trong nước khác

Cộng

|                                       | 30/09/2026            |                       | 01/01/2026            |                       |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                       | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ |
| Nhà cung cấp trong nước               | 17.219.655.801        | 17.219.655.801        | 19.348.790.932        | 19.348.790.932        |
| - Hộ Kinh Doanh Nhân Tâm Fashion      | 792.625.311           | 792.625.311           | 1.946.572.376         | 1.946.572.376         |
| - Hộ Kinh Doanh Shop Quần Áo Song Huy | 908.559.905           | 908.559.905           | 2.302.390.857         | 2.302.390.857         |
| - Các nhà cung cấp trong nước khác    | 15.518.470.585        | 15.518.470.585        | 15.099.827.699        | 15.099.827.699        |
| Cộng                                  | <b>17.219.655.801</b> | <b>17.219.655.801</b> | <b>19.348.790.932</b> | <b>19.348.790.932</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ BẾN THÀNH**  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09 - DN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

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

**15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

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

**16. Doanh thu chờ phân bổ**

| Ngắn hạn                               | 30/09/2026           | 01/01/2026 |
|----------------------------------------|----------------------|------------|
| Doanh thu nhận trước cho thuê mặt bằng | 2.304.798.087        | -          |
| <b>Cộng</b>                            | <b>2.304.798.087</b> | <b>-</b>   |

**17. Phải trả khác**

| a. Ngắn hạn                        | 30/09/2026           | 01/01/2026         |
|------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Kinh phí công đoàn                 | 19.396.000           | -                  |
| Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp | 306.587.500          | -                  |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn      | 3.504.653.000        | -                  |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác  | 287.914.968          | 212.812.520        |
| <b>Cộng</b>                        | <b>4.118.551.468</b> | <b>212.812.520</b> |

**b. Dài hạn**

|                                                                                    |                       |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn                                                       | 60.721.335.156        | 66.980.623.052        |
| Trong đó:                                                                          |                       |                       |
| - Nhận tiền cọc cho thuê tài sản của Công ty TNHH Thế Như                          | 27.233.040.000        | 30.288.596.000        |
| - Nhận tiền cọc cho thuê tài sản của Công ty CP Đầu tư - Quản lý Khách sạn Vision  | 4.500.000.000         | 4.500.000.000         |
| - Nhận tiền cọc cho thuê tài sản của Công ty TNHH Đầu tư Thăng Long Central        | 4.500.000.000         | 4.500.000.000         |
| - Nhận tiền cọc cho thuê tài sản của Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny - Bên liên quan | 5.234.835.156         | 5.630.439.552         |
| - Nhận tiền cọc cho thuê tài sản của các khách hàng khác                           | 19.253.460.000        | 22.061.587.500        |
| <b>Cộng</b>                                                                        | <b>60.721.335.156</b> | <b>66.980.623.052</b> |

18. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

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

19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

|                                              | Quý III               |                      | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                       |
|----------------------------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------------------|-----------------------|
|                                              | Năm nay               | Năm trước            | Năm nay                            | Năm trước             |
| <b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>      |                       |                      |                                    |                       |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay                   | 5.662.161.586         | 1.924.422.091        | 14.152.017.051                     | 4.899.686.288         |
| Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện           | 38                    | 455                  | 486                                | 2.359                 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia                  | 6.500.000.000         | -                    | 6.500.000.000                      | 6.500.000.000         |
| Lãi do bán các loại chứng khoán              | -                     | -                    | 67.376.561.257                     | -                     |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác           | -                     | 5.704                | 1.891                              | 16.926                |
| Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại        | -                     | 1.239.343            | 1.152.919                          | 3.492.210             |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>12.162.161.624</b> | <b>1.925.667.593</b> | <b>88.029.733.604</b>              | <b>11.403.197.783</b> |
| <b>5. Chi phí tài chính</b>                  |                       |                      |                                    |                       |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện            | 518                   | 3.146                | 518                                | 3.642                 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại         | 1.378.448             | -                    | 1.378.448                          | -                     |
| Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính | 389.940.724           | (75.770.063)         | 867.041.046                        | 1.553.376.166         |
| Dự phòng các khoản cho vay/hỗ trợ vốn        | (79.000.000)          | -                    | (6.956.030.000)                    | -                     |
| Chi phí tài chính khác                       | 54.000                | 72.000               | 284.720.000                        | 342.343               |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>312.373.690</b>    | <b>(75.694.917)</b>  | <b>(5.802.889.988)</b>             | <b>1.553.722.151</b>  |

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

|                                                            | Quý III              |                       | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                       |
|------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------------------|-----------------------|
|                                                            | Năm nay              | Năm trước             | Năm nay                            | Năm trước             |
| <b>6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b> |                      |                       |                                    |                       |
| <b>a. Chi phí bán hàng</b>                                 |                      |                       |                                    |                       |
| Chi phí nhân viên                                          | 596.234.042          | 10.813.331.901        | 17.843.105.274                     | 32.910.511.720        |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng                                   | 113.062.093          | 32.133.715            | 372.268.819                        | 156.377.312           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                  | 725.367.745          | 1.422.542.178         | 2.407.332.744                      | 3.705.452.054         |
| Chi phí bằng tiền khác                                     | 253.444.328          | 157.617.420           | 1.235.448.607                      | 976.191.131           |
| <b>Cộng</b>                                                | <b>1.688.108.208</b> | <b>12.425.625.214</b> | <b>21.858.155.444</b>              | <b>37.748.532.217</b> |
| <b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>                     |                      |                       |                                    |                       |
| Chi phí nhân viên                                          | 370.499.096          | 2.126.537.541         | 3.915.518.196                      | 6.496.148.804         |
| Chi phí đồ dùng văn phòng                                  | 38.091.827           | 52.555.549            | 169.071.263                        | 210.542.403           |
| Chi phí khấu hao TSCĐ                                      | 124.413.468          | 150.505.111           | 439.669.568                        | 449.761.039           |
| Thuế, phí, lệ phí                                          | 11.239.140           | (1.954.634)           | 33.717.416                         | 20.591.692            |
| Dự phòng phải thu khó đòi                                  | 12.586.691           | (235.000.000)         | 218.231.852                        | (658.937.097)         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                  | 1.036.090.856        | 1.137.452.481         | 3.243.039.002                      | 3.596.569.178         |
| Chi phí bằng tiền khác                                     | 1.550.494.511        | 1.324.006.957         | 4.224.181.766                      | 2.607.990.069         |
| <b>Cộng</b>                                                | <b>3.143.415.589</b> | <b>4.554.103.005</b>  | <b>12.243.429.063</b>              | <b>12.722.666.088</b> |

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ BẾN THÀNH**  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

**10.1 Rủi ro thị trường**

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

**Rủi ro lãi suất**

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

**Rủi ro ngoại tệ**

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

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách theo dõi diễn biến tỷ giá, cân đối nguồn thu và chi bằng ngoại tệ, đồng thời kiểm soát các khoản mục có gốc ngoại tệ nhằm hạn chế ảnh hưởng của biến động tỷ giá đến hoạt động kinh doanh.

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

**10.2 Rủi ro tín dụng**

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

**10.3 Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản phát sinh khi Công ty không có đủ nguồn lực tài chính để thực hiện các nghĩa vụ thanh toán khi đến hạn. Rủi ro này chủ yếu liên quan đến sự không phù hợp về thời gian giữa dòng tiền thu từ tài sản tài chính và các các nghĩa vụ thanh toán nợ phải trả.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp, đồng thời thường xuyên theo dõi dòng tiền và kế hoạch sử dụng vốn nhằm đảm bảo khả năng đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng Công ty đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và duy trì các hạn mức tín dụng hiện có để đáp ứng nhu cầu vốn lưu động và các nghĩa vụ thanh toán trong tương lai.

**10.4 Rủi ro pháp lý và tuân thủ**

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ BẾN THÀNH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ BẾN THÀNH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Thông tin so sánh:

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ BẾN THÀNH**  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| Chỉ tiêu                     | Số đã trình bày<br>31/12/2025 |             | Số trình bày lại<br>01/01/2026 |             | Chênh lệch do trình<br>bày lại |
|------------------------------|-------------------------------|-------------|--------------------------------|-------------|--------------------------------|
|                              | Mã số                         | Số tiền     | Mã số                          | Số tiền     |                                |
| Phải trả cổ tức<br>lợi nhuận |                               | -           | 313                            | 435.890.520 | 435.890.520                    |
| Phải trả ngắn<br>hạn khác    | 319                           | 648.703.040 | 320                            | 212.812.520 | (435.890.520)                  |

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

TP. HCM, ngày 27 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu

Phạm Thị Kim Khoa

Kế toán trưởng

Nguyễn Thanh Nhựt

Người đại diện theo pháp luật  
Tổng Giám đốc



Nguyễn Ngọc Hạnh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.3 Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư tài chính ngắn hạn

- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn
- Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng đến 12 tháng
  - Lãi dự thu của tiền gửi có kỳ hạn đến 12 tháng
  - Các khoản cho vay ngắn hạn
  - Lãi sử dụng vốn phải thu cho vay ngắn hạn

Cộng

| 30/09/2026      |                 | 01/01/2026      |                 |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Giá gốc         | Giá trị ghi sổ  | Giá gốc         | Giá trị ghi sổ  |
| 261.400.000.000 | 261.400.000.000 | -               | 113.700.000.000 |
| 5.805.909.043   | 5.805.909.043   | -               | 1.191.039.998   |
| 1.232.000.000   | 1.232.000.000   | (1.232.000.000) | 10.936.900.000  |
| 6.075.616       | 6.075.616       | -               | 783.825.429     |
| 268.443.984.659 | 268.443.984.659 | (1.232.000.000) | 126.611.765.427 |

b. Đầu tư tài chính dài hạn

30/09/2026

01/01/2026

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Thuyết minh cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

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

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

+ Công ty CP Đầu tư Thịnh Vương: Thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500813640 ngày 23/08/2007 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tại thời điểm 30/09/2026, 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 9 tháng đầu năm 2026, doanh thu thuần cung cấp dịch vụ là 7,34 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế là 2,80 tỷ đồng, giảm lỗ so với cùng kỳ năm trước. Giao dịch chủ yếu trong kỳ của Công ty với công ty này là thu hồi một phần gốc và phát sinh phải thu lãi khoan hỗ trợ vốn ngắn hạn.

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.9 Tài sản cố định hữu hình

| Khoản mục                     | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị dụng cụ quản lý | Tổng cộng      |
|-------------------------------|------------------------|------------------|---------------------|--------------------------|----------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                        |                  |                     |                          |                |
| Số dư đầu kỳ (phân loại lại)  | 5.298.008.579          | 25.651.230.044   | 2.440.830.819       | 1.470.572.718            | 34.860.642.160 |
| Mua trong kỳ                  |                        | 35.454.545       | -                   | 66.900.000               | 102.354.545    |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                      | (525.476.725)    | -                   | -                        | (525.476.725)  |
| Số dư cuối kỳ                 | 5.298.008.579          | 25.161.207.864   | 2.440.830.819       | 1.537.472.718            | 34.437.519.980 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                        |                  |                     |                          |                |
| Số dư đầu kỳ (phân loại lại)  | 2.624.476.396          | 24.954.990.391   | 2.333.724.750       | 1.134.808.040            | 31.047.999.577 |
| Khấu hao trong kỳ             | 100.257.453            | 91.731.772       | 107.106.069         | 129.731.384              | 428.826.678    |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                      | (525.476.725)    | -                   | -                        | (525.476.725)  |
| Số dư cuối kỳ                 | 2.724.733.849          | 24.521.245.438   | 2.440.830.819       | 1.264.539.424            | 30.951.349.530 |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                        |                  |                     |                          |                |
| Số dư đầu kỳ                  | 2.673.532.183          | 696.239.653      | 107.106.069         | 335.764.678              | 3.812.642.583  |
| Số dư cuối kỳ                 | 2.573.274.730          | 639.962.426      | -                   | 272.933.294              | 3.486.170.450  |

- \* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có.
- \* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 27.984.224.508 VND.
- \* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ chờ thanh lý: không có.
- \* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không có.
- \* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: Phân loại lại từ TSCĐHH sang Bất động sản đầu tư các tài sản đang khai thác cho thuê

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.11 Bất động sản đầu tư

| Khoản mục                     | Quyền sử dụng đất | Nhà cửa, vật kiến trúc | Tài sản khác | Tổng cộng       |
|-------------------------------|-------------------|------------------------|--------------|-----------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                   |                        |              |                 |
| Số dư đầu kỳ (phân loại lại)  | 108.291.343.488   | 203.438.694.148        | -            | 311.730.037.636 |
| Mua trong kỳ                  |                   | -                      | -            | -               |
| Thanh lý, nhượng bán          |                   | -                      | -            | -               |
| Số dư cuối kỳ                 | 108.291.343.488   | 203.438.694.148        | -            | 311.730.037.636 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                   |                        |              |                 |
| Số dư đầu kỳ (phân loại lại)  | -                 | 85.063.974.643         | -            | 85.063.974.643  |
| Khấu hao trong kỳ             | -                 | 4.447.836.432          | -            | 4.447.836.432   |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                 | -                      | -            | -               |
| Số dư cuối kỳ                 | -                 | 89.511.811.075         | -            | 89.511.811.075  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                   |                        |              |                 |
| Số dư đầu kỳ                  | 108.291.343.488   | 118.374.719.505        | -            | 226.666.062.993 |
| Số dư cuối kỳ                 | 108.291.343.488   | 113.926.883.073        | -            | 222.218.226.561 |

- \* Giá trị còn lại của BĐSĐT đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có.
- \* Nguyên giá tài bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 5.522.183.236 VND.
- \* Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ chờ thanh lý: không có.
- \* Các cam kết về việc mua, bán bất động sản đầu tư có giá trị lớn trong tương lai: không có.
- \* Các thay đổi khác về Bất động sản đầu tư: Phân loại lại từ TSCĐ sang Bất động sản đầu tư các tài sản đang khai thác cho thuê
- \* Giá trị quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng đất lâu dài tại các địa điểm tọa lạc tại phường Bến Thành, phường Cầu Ông Lãnh (Quận 1 trước khi sáp nhập) và phường Bình Thạnh (Quận Bình Thạnh trước khi sáp nhập), Tp. HCM.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.18 .Vốn chủ sở hữu

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

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

