

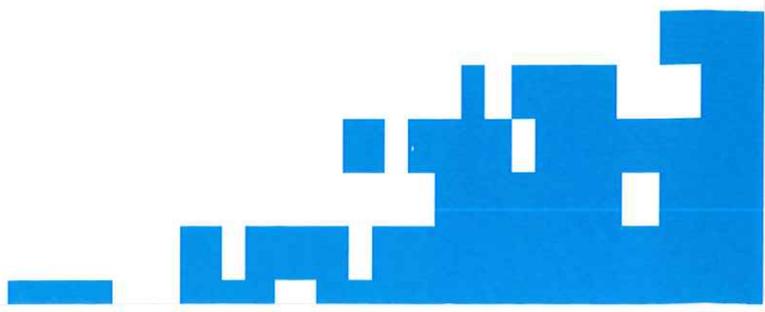
**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH  
TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025



**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH  
TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025



**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27, đường Nguyễn Trung Trực, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

---

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09 - 10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	11 - 43

236  
CÔNG  
TN  
TOÁN  
M VI  
PHO

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27, đường Nguyễn Trung Trực, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Bến Thành - TNHH Một thành viên (dưới đây gọi tắt là " Tổng Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Danh sách các thành viên Hội đồng thành viên trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Tổng Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Vũ Đình Quân	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 24 tháng 09 năm 2025)
Ông Phan Văn Quang	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 01 tháng 08 năm 2025)
Ông Nguyễn Ngọc Châu	Thành viên
Ông Phan Tấn Thảo	Thành viên (bổ nhiệm ngày 01 tháng 12 năm 2025)

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Tổng Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Phạm Văn Năm	Kiểm soát viên
Ông Phạm Hồng Minh	Kiểm soát viên
Ông Huỳnh Công Nghĩa	Kiểm soát viên

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Tổng Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Phan Tấn Thảo	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 12 năm 2025)
Ông Vũ Đình Quân	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 03 tháng 08 năm 2025)
Ông Phạm Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Xuân Ánh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Chiến	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2025)

Người đại diện theo phát luật của Tổng Công ty vào ngày lập báo cáo này là Ông Phan Tấn Thảo - Tổng Giám Đốc.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính kèm theo của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

(Xem trang tiếp theo)

## TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Địa chỉ: Số 27, đường Nguyễn Trung Trực, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

#### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tổng Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Tổng Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tổng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính.

#### CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty công bố rằng, ngoại trừ vấn đề được nêu trong báo cáo kiểm toán kèm theo, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Phan Tân Thảo**  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Số: 641/2026/KT-RSMHCM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Chủ sở hữu  
Các thành viên Hội đồng thành viên  
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc  
TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

**Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Tổng Công ty Bến Thành - TNHH Một thành viên (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty"), được lập ngày 31 tháng 03 năm 2026 từ trang 05 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính của Tổng Công ty 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 đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Tổng Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán, chúng tôi chưa thu thập được báo cáo tài chính đã được kiểm toán của một số công ty liên doanh, liên kết và công ty khác như được trình bày tại Mục 4.2 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm. Do vậy, với những tài liệu hiện có của Công ty, chúng tôi không thể đánh giá việc trích lập dự phòng tổn thất đối với các khoản đầu tư này và cũng không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh số liệu này hay không.

### Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng (nếu có) của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Bến Thành - TNHH Một thành viên tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Mục 4.2 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính, trong đó trình bày việc Tổng Công ty thực hiện chủ trương của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tạm thời tiếp nhận toàn bộ tài sản từ Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành - Norfolk trong thời gian chờ quyết định của Ủy ban nhân dân và hướng dẫn cụ thể của các Sở ban ngành về xử lý các vấn đề liên quan đến việc kết thúc thời hạn liên doanh của Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành - Norfolk. Ý kiến của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.

### KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



**Lục Thị Vân**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
0172-2023-026-1

**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026



**Lê Việt Hà**  
**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
4732-2024-026-1

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27, đường Nguyễn Trung Trực, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>TM</b>	<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>Tại ngày 01/01/2025</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>785.095.667.663</b>	<b>748.279.634.811</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>97.532.217.344</b>	<b>83.196.621.203</b>
1. Tiền	111		19.732.217.344	36.896.621.203
2. Các khoản tương đương tiền	112		77.800.000.000	46.300.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	4.2	<b>496.085.504.615</b>	<b>496.552.256.917</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		321.603.674.615	321.603.674.615
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(13.518.170.000)	(13.051.417.698)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		188.000.000.000	188.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>127.174.616.130</b>	<b>105.000.642.579</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		11.078.771.671	798.927.560
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		9.180.842.450	2.810.402.222
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.3	108.214.945.378	102.911.044.809
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.3	(1.325.812.030)	(1.519.732.012)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		25.868.661	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.443.724.087</b>	<b>2.730.755.372</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.443.724.087	2.730.755.372
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>62.859.605.487</b>	<b>60.799.358.740</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		783.618.092	459.764.534
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		34.788.401.054	33.733.342.014
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.11	27.287.586.341	26.606.252.192

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27, đường Nguyễn Trung Trực, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>TM</b>	<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>Tại ngày 01/01/2025</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.409.727.665.521</b>	<b>2.425.387.547.541</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>19.555.600.000</b>	<b>19.575.600.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.3	19.555.600.000	19.575.600.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>355.057.498.288</b>	<b>364.093.001.398</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.4	350.069.378.338	358.450.300.639
Nguyên giá	222		414.341.321.101	501.814.872.985
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(64.271.942.763)	(143.364.572.346)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.5	4.988.119.950	5.642.700.759
Nguyên giá	228		10.479.583.981	17.331.908.667
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.491.464.031)	(11.689.207.908)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.6	<b>62.031.261.441</b>	<b>65.390.667.893</b>
1. Nguyên giá	231		123.456.228.905	122.841.100.474
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(61.424.967.464)	(57.450.432.581)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>803.368.394.719</b>	<b>780.387.180.800</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.7	145.270.949.285	144.867.137.285
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	658.097.445.434	635.520.043.515
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.2	<b>1.136.824.908.128</b>	<b>1.138.847.613.445</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.222.249.509.866	1.222.249.509.866
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		67.357.026.000	67.357.026.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(152.781.627.738)	(150.758.922.421)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>32.890.002.945</b>	<b>57.093.484.005</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	30.165.309.510	54.368.790.570
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		2.724.693.435	2.724.693.435
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>3.194.823.333.184</b>	<b>3.173.667.182.352</b>

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27, đường Nguyễn Trung Trực, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.072.763.637.820</b>	<b>1.086.462.867.442</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>386.331.146.877</b>	<b>399.508.824.298</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.10	19.996.753.906	11.938.437.205
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		691.234.191	824.299.709
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.11	31.273.122.535	58.501.705.665
4. Phải trả người lao động	314	4.12	19.489.984.799	13.898.473.805
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	33.322.713.953	31.343.405.553
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		3.328.178.633	2.312.245.142
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	263.913.004.651	265.070.455.943
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		4.287.113.875	4.287.113.875
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.029.040.334	11.332.687.401
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>686.432.490.943</b>	<b>686.954.043.144</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		4.905.196.620	5.177.707.536
2. Phải trả dài hạn khác	337	4.14	677.670.485.042	676.775.175.772
3. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		3.856.809.281	5.001.159.836
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.122.059.695.364</b>	<b>2.087.204.314.910</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.15	<b>2.122.059.695.364</b>	<b>2.087.204.314.910</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.936.407.000.000	1.936.407.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		34.463.600.089	75.425.209.431
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		151.189.095.275	75.372.105.479
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		35.860.827.407	39.878.666.964
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		115.328.267.868	35.493.438.515
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>3.194.823.333.184</b>	<b>3.173.667.182.352</b>

Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

Người lập



Phan Tấn Thảo

Ngô Hoà

Trương Ngọc Thu

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27, đường Nguyễn Trung Trực, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 02 - DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	209.379.239.429	166.992.256.018
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		209.379.239.429	166.992.256.018
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	164.611.906.622	133.498.137.842
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		44.767.332.807	33.494.118.176
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	252.090.591.758	225.982.936.424
6. Chi phí tài chính	22	5.4	2.491.908.001	6.077.936.225
7. Chi phí bán hàng	25	5.5	19.476.911.676	12.664.819.377
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	82.407.954.068	69.004.505.091
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		192.481.150.820	171.729.793.907
10. Thu nhập khác	31	5.7	15.860.938.297	19.409.672.178
11. Chi phí khác	32		333.472.040	11.348.240.344
12. Lợi nhuận khác	40		15.527.466.257	8.061.431.834
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		208.008.617.077	179.791.225.741
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.9	-	-
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		208.008.617.077	179.791.225.741

Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

Người lập



Phan Tấn Thảo

Ngô Hoà

Trương Ngọc Thu

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27, đường Nguyễn Trung Trực, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****(Theo phương pháp gián tiếp)**

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		<b>208.008.617.077</b>	<b>179.791.225.741</b>
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.8	15.736.323.027	16.029.837.534
Các khoản dự phòng	03		2.295.537.637	5.742.190.191
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(748.978)	(18.703)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(252.089.842.780)	(225.649.612.166)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		<b>(26.050.114.017)</b>	<b>(24.086.377.403)</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(21.075.657.877)	22.228.260.721
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1.032.562.147	(178.890.746)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		19.265.409.038	1.684.151.318
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		23.944.908.916	20.662.838.931
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(2.709.631.670)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		604.890.000	496.360.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(7.533.603.942)	(4.184.430.455)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(9.811.605.735)</b>	<b>13.912.280.696</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(30.217.021.515)	(17.875.567.437)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(110.000.000.000)	(152.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		110.000.000.000	299.295.541.445
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		250.293.904.218	223.843.170.261
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>220.076.882.703</b>	<b>353.263.144.269</b>

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27, đường Nguyễn Trung Trực, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)**  
**(Theo phương pháp gián tiếp)**

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(75.425.209.431)	(304.787.889.781)
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(120.505.220.374)	(5.120.849.839)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(195.930.429.805)</b>	<b>(309.908.739.620)</b>
<b>LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>14.334.847.163</b>	<b>57.266.685.345</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		83.196.621.203	25.929.917.155
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		748.978	18.703
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	4.1	<b>97.532.217.344</b>	<b>83.196.621.203</b>

Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

Người lập



Phan Tấn Thảo

Ngô Hoà

Trương Ngọc Thư

Trương Ngọc Thư

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Tổng Công ty Bến Thành - TNHH Một thành viên (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") trước đây là Tổng Công ty nhà nước được thành lập theo Quyết định số 1848/QĐ-UB ngày 19 tháng 5 năm 2003 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4106000101 ngày 25 tháng 7 năm 2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Ngày 10 tháng 7 năm 2010, Tổng Công ty đã chuyển đổi từ Tổng Công ty Nhà nước thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên theo Quyết định số 3067/QĐ-UBND do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành và được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp phép theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0301151147 ngày 18 tháng 8 năm 2010, và các giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 07 tháng 01 năm 2026.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 1.936.407.000.000 VND, được chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh	1.936.407.000.000	100,00	1.936.407.000.000	100,00

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được đặt tại Số 27, đường Nguyễn Trung Trực, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 223 người (31/12/2024: 214 người).

**1.2. Ngành nghề kinh doanh**

Ngành nghề kinh doanh chính của Tổng Công ty là:

- Đầu tư tài chính vào doanh nghiệp khác và kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ đào tạo, ăn uống;
- Cho thuê nhà, xưởng, văn phòng;
- Mua bán titanium.

**1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tổng Công ty là 12 tháng.

(Xem trang tiếp theo)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****1.4. Cấu trúc doanh nghiệp**

Các đơn vị trực thuộc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 gồm:

<b>STT</b>	<b>Tên</b>	<b>Địa chỉ</b>
1.	Trung tâm Đào tạo	212B/1 Nguyễn Trãi, phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
2.	Khu Công nghiệp Bình Chiểu	Đường A, Bình Chiểu, phường Tam Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
3.	Trung tâm Dịch vụ Kho vận	71-73-75-77-79 Đồng Khởi, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
4.	Nhà hàng Tôn Thất Thiệp	21-23-27 Tôn Thất Thiệp, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
5.	Nhà hàng Maxim	13-15-17 Đồng Khởi, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
6.	Toà nhà Collonade	27 Nguyễn Trung Trực, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
7.	Bến Thành Hồ Tràm Resort	Áp Hồ Tràm, xã Hồ Tràm, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH****2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam; Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính, cùng với các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

**2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Tổng Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

**2.3. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

**2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG****3.1. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ".

**3.3. Đầu tư tài chính**

***Chứng khoán kinh doanh***

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán và các công cụ tài chính khác nắm giữ vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời) tại thời điểm báo cáo.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh bao gồm: Giá mua và các chi phí mua như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn.

***Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác***

***Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết***

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên doanh khi Tổng Công ty có quyền đồng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư.

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Tổng Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

***Đầu tư khác***

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.



## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

### ***Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính***

#### ***Đối với các khoản đầu tư chứng khoán***

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, đối với các khoản đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và là chứng khoán mua bán tự do trên thị trường khi giá chứng khoán thực tế trên thị trường thấp hơn giá trị của khoản đầu tư chứng khoán đang hạch toán trên sổ kế toán, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư chứng khoán được trích lập để phản ánh khoản lỗ do tổn thất với mức tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản đầu tư không cao hơn giá trên thị trường.

#### ***Đối với các khoản đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết và đơn vị khác***

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng tổn thất được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên doanh, công ty liên kết được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư khác được tính dựa trên giá trị hợp lý nếu giá trị hợp lý được xác định một cách đáng tin cậy. Nếu không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

### **3.4. Nợ phải thu**

#### ***Nguyên tắc ghi nhận***

Nợ phải thu được phân loại là phải thu khách hàng và phải thu khác theo nguyên tắc: Phải thu khách hàng là các khoản phải thu có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người mua là đơn vị độc lập với người bán; Các khoản phải thu còn lại được phân loại là phải thu khác.

#### ***Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi***

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

### **3.5. Hàng tồn kho**

#### ***Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho***

##### ***Hàng tồn kho bất động sản***

Bất động sản được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tổng Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản xây dựng bao gồm:

- Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu;

### **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

- Chi phí vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

#### *Hàng tồn kho khác*

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

#### *Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho*

Giá gốc của hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và được xác định theo các phương pháp như sau:

- Phương pháp thực tế đích danh: Titanium các loại;
- Phương pháp bình quân gia quyền: Nguyên vật liệu, phụ tùng thay thế, công cụ và dụng cụ và hàng tồn kho khác.

#### *Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Tại ngày lập báo cáo tài chính, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được với mức trích lập theo hướng dẫn chính sách kế toán của Tập đoàn để bảo đảm phản ánh giá trị hàng tồn kho không cao hơn giá thị trường.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

### **3.6. Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

#### *Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu*

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

#### *Phương pháp khấu hao*

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50 năm
▪ Máy móc thiết bị	05 - 25 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	07 - 08 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
▪ Khác	04 - 05 năm

**3.7. Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị***

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

***Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình***

***Quyền sử dụng đất***

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế, bao gồm:

- Quyền sử dụng diện tích đất tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Quyền sử dụng đất này được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất;
- Quyền sử dụng đất nhận bàn giao từ Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành Norfolk tại 117-119-121-123 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,... Quyền sử dụng đất này được khấu hao từ thời điểm bắt đầu đến khi kết thúc dự án.

***Phần mềm máy vi tính***

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích (06 năm).

**3.8. Thuê tài sản**

***Phân loại thuê tài sản***

Thuê tài chính là thuê tài sản mà bên cho thuê có sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản cho bên thuê. Tất cả các khoản thuê khác được phân loại là thuê hoạt động.

***Thuê hoạt động***

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**3.9. Cho thuê tài sản**

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của Tổng Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

**3.10. Bất động sản đầu tư**

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

***Nguyên tắc ghi nhận bất động sản***

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà Tổng Công ty 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 hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

***Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư***

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm bất động sản như sau:

▪ Nhà xưởng, vật kiến trúc	8 - 12 năm
▪ Quyền sử dụng đất	49 - 50 năm
▪ Cơ sở hạ tầng cho thuê	20 năm

**3.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho các mục đích khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty.

Các chi phí này sẽ được chuyển sang là nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng về giá trị các công trình xây dựng cơ bản có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

**3.12. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ và chi phí trả trước khác. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**3.13. Nợ phải trả**

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tắc và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

**3.14. Chi phí phải trả**

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

**3.15. Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê nhà xưởng tại khu công nghiệp Bình Chiểu và cho thuê mặt bằng khác.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian thuê tài sản.

**3.16. Nguồn vốn chủ sở hữu**

***Vốn góp của chủ sở hữu***

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

***Cổ tức***

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

***Quỹ dự trữ***

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo qui định trong Điều lệ Tổng Công ty.

***Phân phối lợi nhuận***

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối sau khi Hội đồng thành viên thông qua và đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ Tổng Công ty và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

**3.17. Doanh thu, thu nhập khác**

***Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

***Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động***

Doanh thu từ tiền cho thuê tài sản hoạt động được trình bày tại Mục 3.9.

***Lãi tiền gửi***

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

***Thu nhập đầu tư***

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Tổng Công ty có quyền nhận khoản lãi.

**3.18. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán ra và cung cấp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

**3.19. Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

**3.20. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí nhân viên, chi phí công cụ dụng cụ, chi phí khấu hao, chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp, chi phí khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp, chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

**3.21. Thuế**

***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

***Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành***

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)*****Thuế giá trị gia tăng***

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Tổng Công ty cung cấp được tính theo mức thuế suất 10%.

Theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Chính phủ, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa và dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2026.

***Các loại thuế khác***

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Tổng Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**3.22. Các bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Tổng Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Tổng Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tổng Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tổng Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Tổng Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Tổng Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>Tại ngày 31/12/2025 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2025 VND</b>
Tiền mặt	100.333.000	195.863.978
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	19.631.884.344	36.700.757.225
Các khoản tương đương tiền (*)	77.800.000.000	46.300.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>97.532.217.344</u></b>	<b><u>83.196.621.203</u></b>

*Trong đó:*

*Tiền và các khoản tương đương tiền tại  
Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành - Norfolk  
- Xem thêm Phụ lục 1*

2.422.220.342

2.397.648.948

(\*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc 01 tháng tại ngày 31/12/2025, với lãi suất từ 1,50% đến 4,75%/năm.

*(Xem trang tiếp theo)*

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27, đường Nguyễn Trung Trực, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

Chứng khoán kinh doanh được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025			Tại ngày 01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư cổ phiếu:						
Ngân hàng Thương mại						
Cổ phần Phương Đông	283.470.120.000	1.579.589.980.900	-	283.470.120.000	1.395.267.774.000	-
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Đà Lạt	24.615.384.615	(*)	-	24.615.384.615	(*)	-
Công ty Cổ phần Du lịch Đắk Lắk	7.425.590.000	(*)	(7.425.590.000)	7.425.590.000	(*)	(6.958.837.698)
Công ty Cổ phần Sài Gòn Đầu tư Kỹ thuật Xây dựng	6.092.580.000	(*)	(6.092.580.000)	6.092.580.000	(*)	(6.092.580.000)
<b>Cộng</b>	<b>321.603.674.615</b>	<b>(13.518.170.000)</b>	<b>321.603.674.615</b>	<b>321.603.674.615</b>	<b>(13.051.417.698)</b>	

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 03 tháng tại ngày 31/12/2025, với lãi suất từ 4,50% đến 8,00%/năm.

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn được chi tiết như sau:

(a) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết	987.328.925.861	(93.051.686.151)	987.328.925.861	(90.946.207.839)
Đầu tư vào công ty liên doanh	234.920.584.005	-	234.920.584.005	-
<b>Cộng</b>	<b>1.222.249.509.866</b>	<b>(93.051.686.151)</b>	<b>1.222.249.509.866</b>	<b>(90.946.207.839)</b>

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27, đường Nguyễn Trung Trực, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

Đầu tư vào công ty liên kết được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Bến Thành	122.500.000.000	209.634.250.000	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành	14.835.620.500	(*)	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành	69.161.453.251	203.129.506.950	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (SAVICO)	199.358.524.042	854.294.407.350	-	-
Công ty Cổ phần Vật tư Bến Thành	6.762.600.000	(*)	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận	28.917.000.000	87.045.678.000	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại Học Môn	19.914.884.568	132.658.365.000	-	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Hàng xuất khẩu Tân Bình	8.890.420.000	(*)	-	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Giấy đẹp Nam Á	5.884.200.000	(*)	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	39.200.000.000	(*)	-	-
Công ty Cổ phần Văn hoá Tổng hợp Bến Thành	16.830.000.000	(*)	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành	19.227.000.000	(*)	-	-
Công ty Cổ phần Du lịch Huế	27.417.820.000	(*)	-	-
			Giá gốc	Giá trị hợp lý VND
			122.500.000.000	152.794.250.000
			14.835.620.500	21.672.532.000
			69.161.453.251	226.320.358.500
			199.358.524.042	549.053.372.000
			6.762.600.000	(*)
			28.917.000.000	48.470.400.000
			19.914.884.568	122.817.240.000
			8.890.420.000	(*)
			5.884.200.000	(*)
			39.200.000.000	(*)
			16.830.000.000	(*)
			19.227.000.000	(*)
			27.417.820.000	(*)
			Dự phòng	Dự phòng





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

- (a) Căn cứ vào Nghị quyết số 26/NQ-HĐTV ngày 27/10/2021 của Hội đồng thành viên về việc kết thúc thời hạn liên doanh của Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành - Norfolk, Tổng Công ty thực hiện chủ trương của Hội đồng thành viên tạm thời tiếp nhận toàn bộ tài sản từ Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành - Norfolk trong thời gian chờ quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và hướng dẫn cụ thể của các Sở ban ngành - Xem thêm Mục 7 và Phụ lục 1, 2. Đến ngày 31/12/2025, Tổng Công ty chưa ghi giảm giá trị khoản đầu tư này.
- (\*) Tại ngày báo cáo, Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính do 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. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Đến ngày phát hành báo cáo này, Tổng Công ty chưa thu thập được báo cáo tài chính đã được kiểm toán của một số công ty liên kết và công ty khác. Do vậy, số liệu trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính được dựa vào báo cáo tài chính chưa được kiểm toán do các công ty cung cấp. Giá trị đầu tư của Tổng Công ty vào các công ty này được chi tiết như sau:

	<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	
	<b>VND</b>	
	Giá gốc	Dự phòng
<b>Công ty liên kết:</b>		
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Xuất nhập khẩu Như Ngọc	7.957.890.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình	13.000.000.000	(8.032.726.536)
Công ty TNHH Bến Thành - Sao Thủy	146.720.000.000	(13.885.372.300)
<b>Công ty khác:</b>		
Công ty Cổ phần Vàng Bạc Đá quý Bến Thành	60.715.310.000	(56.345.132.812)
<b>Cộng</b>	<b><u>228.393.200.000</u></b>	<b><u>(78.263.231.648)</u></b>

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27, đường Nguyễn Trung Trực, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.3. Phải thu khác**

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu về nhận bàn giao Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành				
- Norfolk - Xem thêm Phụ lục 1	55.966.655.014	-	53.731.378.883	-
Phải thu khác từ bên liên quan - Xem thêm Mục 6	1.180.935.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đông Tây (a)	40.952.000.000	-	40.952.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	955.394.946	-	785.595.000	-
Ký cược, ký quỹ - Xem thêm Mục 6	1.600.000	-	1.600.000	-
Phải thu lãi tiền gửi	1.274.500.000	-	818.734.796	-
Tạm ứng	-	-	648.815.000	-
Phải thu khác	7.883.860.418	(1.325.812.030)	5.972.921.130	(1.519.732.012)
<b>Cộng</b>	<b>108.214.945.378</b>	<b>(1.325.812.030)</b>	<b>102.911.044.809</b>	<b>(1.519.732.012)</b>

Dài hạn:

Ký cược, ký quỹ 19.555.600.000 - 19.575.600.000 -

(a) Là khoản phải thu từ việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ góp vốn vào dự án Lô 3 - Khu C, Dự án Bình Trưng Đông cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đông Tây theo Hợp đồng số 66/HDCN-TCT ngày 30 tháng 12 năm 2011 - Xem thêm Mục 4.7.

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27, đường Nguyễn Trung Trực, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.4. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2025	419.870.487.524	72.365.011.692	7.444.387.507	2.009.157.171	125.829.091	501.814.872.985
Mua trong năm	999.847.099	1.549.856.358	1.152.728.727	63.240.000	90.000.000	3.855.672.184
Giảm khác (*)	(70.188.004.497)	(15.685.561.973)	(4.463.369.327)	(992.288.271)	-	(91.329.224.068)
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>350.682.330.126</b>	<b>58.229.306.077</b>	<b>4.133.746.907</b>	<b>1.080.108.900</b>	<b>215.829.091</b>	<b>414.341.321.101</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2025	103.770.071.777	31.796.260.753	6.029.227.322	1.704.531.006	64.481.488	143.364.572.346
Khấu hao trong năm	7.565.772.058	3.682.904.352	317.847.088	111.935.004	21.891.816	11.700.350.318
Giảm khác (*)	(69.744.126.991)	(15.593.195.312)	(4.463.369.327)	(992.288.271)	-	(90.792.979.901)
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>41.591.716.844</b>	<b>19.885.969.793</b>	<b>1.883.705.083</b>	<b>824.177.739</b>	<b>86.373.304</b>	<b>64.271.942.763</b>
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2025	316.100.415.747	40.568.750.939	1.415.160.185	304.626.165	61.347.603	358.450.300.639
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>309.090.613.282</b>	<b>38.343.336.284</b>	<b>2.250.041.824</b>	<b>255.931.161</b>	<b>129.455.787</b>	<b>350.069.378.338</b>

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 25.308.719.073 VND.

(\*) Khoản mục này phản ánh giá trị tài sản của Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành - Norfolk ("Norfolk") được bán giao cho Nhà nước Việt Nam sau khi kết thúc thời hạn liên doanh. Giá trị tài sản được xác định căn cứ theo Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Norfolk do Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&amp;C phát hành ngày 14/10/2025.

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27, đường Nguyễn Trung Trực, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.5. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy vi tính VND	TSCĐ vô hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2025	9.872.619.236	6.980.300.218	478.989.213	17.331.908.667
Mua trong năm	-	351.655.000	-	351.655.000
Tặng khác	-	200.000.000	-	200.000.000
Giảm khác	(6.376.397.286)	(827.582.400)	(200.000.000)	(7.403.979.686)
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>3.496.221.950</b>	<b>6.704.372.818</b>	<b>278.989.213</b>	<b>10.479.583.981</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2025	7.834.210.892	3.546.007.806	308.989.210	11.689.207.908
Khấu hao trong năm	69.916.978	955.871.400	9.999.999	1.035.788.377
Giảm khác (*)	(6.365.949.858)	(827.582.400)	(39.999.996)	(7.233.532.254)
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>1.538.178.012</b>	<b>3.674.296.806</b>	<b>278.989.213</b>	<b>5.491.464.031</b>
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2025	2.038.408.344	3.434.292.412	170.000.003	5.642.700.759
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>1.958.043.938</b>	<b>3.030.076.012</b>	<b>-</b>	<b>4.988.119.950</b>

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.939.540.642 VND.

(\*) Khoản mục này phản ánh giá trị tài sản của Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành - Norfolk ("Norfolk") được bán giao cho Nhà nước Việt Nam sau khi kết thúc thời hạn liên doanh. Giá trị tài sản được xác định căn cứ theo Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Nofolk do Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&amp;C phát hành ngày 14/10/2025.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.6. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

<b><u>Bất động sản đầu tư cho thuê</u></b>	<b><u>Tại ngày 31/12/2025 VND</u></b>	<b><u>Tăng trong năm VND</u></b>	<b><u>Tại ngày 01/01/2025 VND</u></b>
Nguyên giá:			
Quyền sử dụng đất	4.217.364.800	-	4.217.364.800
Nhà cửa, vật kiến trúc	60.965.227.514	-	60.965.227.514
Cơ sở hạ tầng	58.273.636.591	615.128.431	57.658.508.160
<b>Cộng</b>	<b><u>123.456.228.905</u></b>	<b><u>615.128.431</u></b>	<b><u>122.841.100.474</u></b>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Quyền sử dụng đất	68.000.000	-	68.000.000
Nhà cửa, vật kiến trúc	16.354.710.499	3.290.172.016	13.064.538.483
Cơ sở hạ tầng	45.002.256.965	684.362.867	44.317.894.098
<b>Cộng</b>	<b><u>61.424.967.464</u></b>	<b><u>3.974.534.883</u></b>	<b><u>57.450.432.581</u></b>
Giá trị còn lại:			
Quyền sử dụng đất	4.149.364.800		4.149.364.800
Nhà cửa, vật kiến trúc	44.610.517.015		47.900.689.031
Cơ sở hạ tầng	13.271.379.626		13.340.614.062
<b>Cộng</b>	<b><u>62.031.261.441</u></b>		<b><u>65.390.667.893</u></b>

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 24.108.589.477 VND.

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư như sau:

	<b><u>Năm 2025 VND</u></b>	<b><u>Năm 2024 VND</u></b>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	41.929.531.991	36.577.594.891
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	10.074.322.201	8.797.672.210

Tại ngày báo cáo, Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính do 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. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ. Tuy nhiên, Hội đồng thành viên tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tương đương với giá trị còn lại tại ngày lập báo cáo tài chính này.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.7. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

	<b>Tại ngày 31/12/2025 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2025 VND</b>
	Giá gốc	Giá gốc
Dự án Bình Trưng Đông - Khu B (a)	29.047.549.427	28.737.937.427
Dự án Bình Trưng Đông - Khu C (b)	47.987.003.052	47.946.803.052
Dự án Bình Trưng Đông - Khu D (c)	66.781.996.806	66.727.996.806
Khác	1.454.400.000	1.454.400.000
<b>Cộng</b>	<b><u>145.270.949.285</u></b>	<b><u>144.867.137.285</u></b>

- (a) Dự án này được hợp tác đầu tư cùng với Công ty Cổ phần P&D ("P&D") theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư & Kinh doanh số 03/2003/HĐ-KT ngày 04 tháng 09 năm 2003 để đầu tư, xây dựng, kinh doanh nhà thuộc Dự án Khu dân cư Bình Trưng Đông - Cát Lái - Quận 2, Lô 3 - Tiểu khu B. Vốn góp của Tổng Công ty và P&D theo tỷ lệ tương ứng là 40% và 60%. Sau khi dự án đầu tư xây dựng hoàn thành, sản phẩm được phân chia cho các bên theo tỷ lệ tương ứng là 50% và 50%.
- (b) Dự án này được hợp tác đầu tư cùng với Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại Minh Xương ("Minh Xương") và Công ty TNHH Tư vấn & Xây dựng Công nghệ ("Công nghệ") theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư & Kinh doanh số 01/HĐHTĐT-KD-04 ngày 06 tháng 05 năm 2004 để đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà thuộc Dự án Khu dân cư Bình Trưng Đông - Cát Lái - Quận 2, Lô 3 - Tiểu khu C. Vốn góp của Tổng Công ty, Minh Xương và Công nghệ theo tỷ lệ tương ứng là 40%, 40% và 20%. Sau khi dự án đầu tư xây dựng hoàn thành và sản phẩm được bán ra, lợi nhuận sẽ được phân chia cho các bên theo tỷ lệ tương ứng là 50%, 33,33% và 16,67%.
- Tổng Công ty đã chuyển nhượng 40% quyền và nghĩa vụ góp vốn vào dự án này cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đông Tây theo Hợp đồng số 66/HĐCN-TCT ngày 30 tháng 12 năm 2011. Đến ngày lập báo cáo này, việc chuyển nhượng vẫn chưa được hoàn tất vì chưa có quyết định của cơ quan có thẩm quyền về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng cũng như chưa chuyển giao quyền chủ đầu tư của dự án.
- (c) Dự án này được hợp tác đầu tư cùng với Công ty TNHH SX - TM - XD & KD Nhà Êm Đềm ("Êm Đềm") theo Hợp đồng Nguyên Tắc về Hợp tác Kinh doanh số 01/2002 ngày 25 tháng 3 năm 2002 để đầu tư khai thác kinh doanh Dự án Khu quy hoạch nhà ở tại Tiểu khu số 27, phường Cát Lái, Quận 2. Vốn góp của Tổng Công ty và Êm Đềm theo tỷ lệ tương ứng là 50% và 50%. Sau khi dự án đầu tư hoàn thành, doanh thu hoặc sản phẩm hoàn thành sẽ được phân chia cho các bên theo tỷ lệ vốn góp tương ứng.

*(Xem trang tiếp theo)*

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Dự án Cát Lái (*)	623.807.409.011	623.134.660.571
Khác	34.290.036.423	12.385.382.944
<b>Cộng</b>	<b><u>658.097.445.434</u></b>	<b><u>635.520.043.515</u></b>

(\*) Theo Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh số 28/HĐ-HTKD ngày 14 tháng 7 năm 2006, Phụ lục Hợp đồng số 01/PLHĐ-TCT ngày 16 tháng 12 năm 2013 và Biên bản thoả thuận về việc chuyển giao chủ thể ký kết hợp đồng ngày 20 tháng 01 năm 2014, Tổng Công ty hợp tác với Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thiết bị Hướng Dương ("Hướng Dương") để đầu tư Dự án Khu Dịch vụ cảng và Dân cư Cát Lái (cụm IV) ("Dự án Cát Lái") tại phường Cát Lái, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Vốn góp của Tổng Công ty và Hướng Dương theo tỷ lệ tương ứng là 60% và 40%.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp trong Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh số 28/HĐ-HTKD ngày 11 tháng 11 năm 2014, Tổng Công ty đồng ý chuyển nhượng cho Hướng Dương 55% quyền, quyền lợi, lợi ích, nghĩa vụ và trách nhiệm của Tổng Công ty trong Dự án Cát Lái.

Trong năm 2015 và năm 2016, Tổng Công ty đã nhận đặt cọc từ Hướng Dương với số tiền là 135.000.000.000 VND - Xem thêm Mục 4.14. Đến ngày lập báo cáo này, việc chuyển nhượng vẫn chưa được hoàn tất vì chưa thoả mãn các điều kiện quy định trong Hợp đồng chuyển nhượng.

**4.9. Chi phí trả trước dài hạn**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Công cụ dụng cụ	25.686.076.772	52.224.350.856
Các khoản khác	4.479.232.738	2.144.439.714
<b>Cộng</b>	<b><u>30.165.309.510</u></b>	<b><u>54.368.790.570</u></b>

Trong đó:

*Chi phí trả trước dài hạn tại Công ty TNHH Khách sạn  
Bến Thành - Norfolk - Xem thêm Phụ lục 1*

-

76.322.564

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27, đường Nguyễn Trung Trực, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.10. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 6	5.422.414.600	5.422.414.600	6.000.000	6.000.000
Phải trả cho người bán:				
Công ty Cổ phần Vận tải Vĩnh Đức	6.365.876.374	6.365.876.374	6.365.876.374	6.365.876.374
Phải trả cho các đối tượng khác (*)	8.208.462.932	8.208.462.932	5.566.560.831	5.566.560.831
<b>Cộng</b>	<b>19.996.753.906</b>	<b>19.996.753.906</b>	<b>11.938.437.205</b>	<b>11.938.437.205</b>

Trong đó:

Phải trả người bán tại Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành - Norfolk  
- Xem thêm Phụ lục 1

39.775.815

-

39.775.815

(\*) Tại ngày 31/12/2025, mỗi khoản phải trả cho các đối tượng khác nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27, đường Nguyễn Trung Trực, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.11. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2025		Trong năm		Tại ngày 01/01/2025	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
	VND		VND		VND	
Thuế giá trị gia tăng	-	670.710.427	6.617.289.109	(6.221.288.750)	-	274.710.068
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	3.973.185	29.956.225	(31.311.699)	-	5.328.659
Lợi nhuận phải nộp	-	-	-	-	-	-
Ngân sách Nhà nước	-	29.980.349.209	92.680.349.209	(120.505.220.374)	-	57.805.220.374
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.039.241.610	-	-	-	3.039.241.610	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	604.943.957	3.763.498.699	(3.568.629.650)	-	410.074.908
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	2.462.843.321	-	3.794.819.484	(4.476.153.633)	1.781.509.172	-
Tạm nộp khoản chênh lệch do chuyển nhượng dự án Cát Lái (*)	21.785.501.410	-	-	-	21.785.501.410	-
Các loại thuế khác	-	13.145.757	780.352.850	(773.578.749)	-	6.371.656
Các khoản phải nộp khác (**)	-	-	75.425.209.431	(75.425.209.431)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>27.287.586.341</b>	<b>31.273.122.535</b>	<b>183.091.475.007</b>	<b>(211.001.392.286)</b>	<b>26.606.252.192</b>	<b>58.501.705.665</b>

(\*) Là số chênh lệch tạm nộp ngân sách từ chuyển nhượng Dự án Cát Lái theo Văn bản số 8826/STC-TCDN do Sở Tài chính - Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 8 tháng 11 năm 2017.

(\*\*) Là khoản nộp quỹ đầu tư phát triển về ngân sách Nhà nước - Xem thêm Mục 4.15.1.

**4.12. Phải trả người lao động**

Là quỹ tiền lương năm 2025 còn phải trả người lao động tại ngày 31/12/2025.



**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27, đường Nguyễn Trung Trực, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.13. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Chi phí thực hiện dự án Bình Trưng Đông - Khu B	27.875.406.086	27.875.406.086
Các khoản trích trước khác	5.447.307.867	3.467.999.467
<b>Cộng</b>	<b><u>33.322.713.953</u></b>	<b><u>31.343.405.553</u></b>

Trong đó:

*Chi phí phải trả tại Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành - Norfolk - Xem thêm Phụ lục 1*

40.600.000

39.607.088

**4.14. Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Phải trả khác từ nhận bàn giao Norfolk - Xem thêm Phụ lục 1	50.090.620.217	51.511.962.864
Nhận đặt cọc chuyển nhượng Dự án Cát Lái - Xem thêm Mục 4.8	135.000.000.000	135.000.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	68.863.791.320	69.175.579.000
Nhận ký quỹ, ký cược - Xem thêm Mục 6	950.000.000	950.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.008.593.114	8.432.914.079
<b>Cộng</b>	<b><u>263.913.004.651</u></b>	<b><u>265.070.455.943</u></b>
Dài hạn:		
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 6	966.424.000	966.424.000
Vốn góp cho Dự án Cát Lái	447.273.465.425	446.678.716.985
Vốn góp cho Dự án Bình Trưng Đông - Khu B	26.890.548.760	26.890.548.760
Vốn góp cho Dự án Bình Trưng Đông - Khu C	48.371.643.827	48.371.643.827
Vốn góp cho Dự án Bình Trưng Đông - Khu D	20.000.644.178	20.000.644.178
Vốn góp theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh	87.062.277.500	87.062.277.500
Nhận ký quỹ, ký cược	47.105.481.352	46.804.920.522
<b>Cộng</b>	<b><u>677.670.485.042</u></b>	<b><u>676.775.175.772</u></b>

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH – TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.15. Vốn chủ sở hữu****4.15.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quý đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND		
Tại ngày 01/01/2024	1.936.407.000.000	304.787.889.781	124.685.100.895		2.365.879.990.676
Lãi trong năm trước	-	-	179.791.225.741		179.791.225.741
Chuyển lợi nhuận	-	-	(149.418.637.065)		(149.418.637.065)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	75.425.209.431	(75.425.209.431)		-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(7.291.122.375)		(7.291.122.375)
Thu hồi nợ ngân sách Nhà nước	-	(276.700.490.782)	-		(276.700.490.782)
Tặng/(giảm) khác	-	(28.087.398.999)	3.030.747.714		(25.056.651.285)
Tại ngày 01/01/2025	1.936.407.000.000	75.425.209.431	75.372.105.479		2.087.204.314.910
Lãi trong năm nay	-	-	208.008.617.077		208.008.617.077
Chuyển lợi nhuận	-	-	(92.680.349.209)		(92.680.349.209)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	34.463.600.089	(34.463.600.089)		-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(5.415.066.875)		(5.415.066.875)
Thu hồi nợ ngân sách Nhà nước (a)	-	(75.425.209.431)	-		(75.425.209.431)
Tặng/(giảm) khác (b)	-	-	367.388.892		367.388.892
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>1.936.407.000.000</b>	<b>34.463.600.089</b>	<b>151.189.095.275</b>		<b>2.122.059.695.364</b>

(a) Quý đầu tư phát triển năm nay giảm do nộp phần chênh lệch giữa vốn chủ sở hữu và vốn điều lệ theo Quyết định số 200/QĐ-UBND ngày 16/01/2024 và Thông báo 236/TB-VP ngày 14/03/2024 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh - Xem thêm Mục 4.11.

(b) Tăng/(giảm) khác là khoản hạch toán xử lý số dư của Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành - Norfolk.

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27, đường Nguyễn Trung Trực, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.15.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh	1.936.407.000.000	1.936.407.000.000

Ngày 20/02/2024, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 184/QĐ-TTg Phê duyệt Kế hoạch sắp xếp lại doanh nghiệp nhà nước và doanh nghiệp có vốn nhà nước trực thuộc Bộ Y tế, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Ủy ban Nhân dân tỉnh Hải Dương đến hết năm 2025.

Theo Quyết định này, Tổng Công ty Bến Thành - TNHH MTV thuộc đối tượng thực hiện cổ phần hóa trong giai đoạn đến hết năm 2025, với tỷ lệ vốn Nhà nước dự kiến nắm giữ trên 50% đến dưới 65% vốn điều lệ. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Tổng Công ty chưa thực hiện cổ phần hóa theo nội dung quy định tại Quyết định nêu trên.

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng	69.551.871.253	48.871.940.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	97.897.836.185	69.644.831.548
Doanh thu cho thuê tài sản	41.929.531.991	48.475.484.470
<b>Cộng</b>	<b>209.379.239.429</b>	<b>166.992.256.018</b>
<i>Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 6</i>	6.965.673.074	5.824.195.613

**5.2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	64.748.637.980	48.653.100.000
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	89.788.946.441	67.186.747.401
Giá vốn cho thuê tài sản	10.074.322.201	17.658.290.441
<b>Cộng</b>	<b>164.611.906.622</b>	<b>133.498.137.842</b>

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27, đường Nguyễn Trung Trực, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia - Xem thêm Mục 6	154.639.338.058	205.578.957.280
Cổ tức, lợi nhuận được chia	86.905.106.000	1.476.923.100
Lãi tiền gửi	10.545.398.722	11.298.190.341
Lãi từ bán quyền mua cổ phiếu	-	7.628.847.000
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	748.978	18.703
<b>Cộng</b>	<b>252.090.591.758</b>	<b>225.982.936.424</b>

**5.4. Chi phí tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	2.489.457.619	5.742.190.191
Chi phí tài chính khác	2.450.382	335.746.034
<b>Cộng</b>	<b>2.491.908.001</b>	<b>6.077.936.225</b>

**5.5. Chi phí bán hàng**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên	5.937.157.749	579.561.237
Chi phí công cụ dụng cụ	7.687.901.841	7.538.432.237
Chi phí khấu hao	3.165.380.989	3.262.930.225
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.217.969.439	515.063.308
Chi phí khác	1.468.501.658	768.832.370
<b>Cộng</b>	<b>19.476.911.676</b>	<b>12.664.819.377</b>

**5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên	37.972.036.931	27.851.480.895
Chi phí khấu hao	531.793.671	332.676.829
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.416.815.664	23.918.935.755
Chi phí khác	15.487.307.802	16.901.411.612
<b>Cộng</b>	<b>82.407.954.068</b>	<b>69.004.505.091</b>

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27, đường Nguyễn Trung Trực, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.7. Thu nhập khác**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập từ hỗ trợ tiền thuê nhà xưởng	9.928.120.115	10.205.570.817
Thu nhập từ việc cử đại diện vốn	1.042.897.956	750.953.056
Thu nhập khác	4.889.920.226	8.453.148.305
<b>Cộng</b>	<b>15.860.938.297</b>	<b>19.409.672.178</b>

**5.8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí mua nguyên liệu, vật liệu và hàng hoá	87.269.247.922	62.515.890.080
Chi phí nhân viên	65.916.311.285	49.295.604.481
Chi phí khấu hao tài sản cố định	15.736.323.027	16.029.837.534
Chi phí dịch vụ mua ngoài	51.551.957.259	43.697.260.552
Chi phí khác bằng tiền	45.212.851.633	43.803.890.984
<b>Cộng</b>	<b>265.686.691.126</b>	<b>215.342.483.631</b>

**5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành được xác định như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm (trước trích quỹ khoa học công nghệ)	208.008.617.077	179.791.225.741
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	11.752.801.461	11.580.487.172
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(241.544.444.058)	(207.055.880.380)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	(21.783.025.520)	(15.684.167.467)
Trừ trích quỹ khoa học công nghệ	-	-
Thu nhập tính thuế sau trích quỹ	(21.783.025.520)	(15.684.167.467)
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí khi tính thuế như:

- Khoản chi thực tế phát sinh không liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp;
- Khoản chi không có đủ hóa đơn, chứng từ hợp pháp theo quy định của pháp luật.

Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế là khoản thu nhập được chia từ hoạt động góp vốn sau khi bên nhận góp vốn đã nộp thuế TNDN theo quy định của Luật thuế TNDN.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**6. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**Danh sách các bên liên quan**

**Mối quan hệ**

1. Công ty TNHH Liên doanh Khách sạn Plaza	Công ty liên doanh
2. Công ty Liên doanh Căn hộ & Văn phòng Sài Gòn	Công ty liên doanh
3. Công ty TNHH Bến Thành - RSC	Công ty liên doanh
4. Công ty Liên doanh Khách sạn Sài Gòn Riverside	Công ty liên doanh
5. Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành - Norfolk	Công ty liên doanh
6. Công ty TNHH Nhóm Định hình Sapa - Bến Thành	Công ty liên kết
7. Công ty Cổ phần Công nghiệp và Thương mại Lidovit	Công ty liên kết
8. Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành	Công ty liên kết
9. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sài Gòn Ô tô	Công ty liên kết
10. Công ty Cổ phần Du lịch Huế	Công ty liên kết
11. Công ty TNHH Nhà hàng Câu lạc bộ Maxim	Công ty liên kết
12. Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Bến Thành	Công ty liên kết
13. Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	Công ty liên kết
14. Công ty Cổ phần Ô tô Bắc Âu	Công ty liên kết
15. Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận	Công ty liên kết
16. Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành	Công ty liên kết
17. Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	Công ty liên kết
18. Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn	Công ty liên kết
19. Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Giày dép Nam Á	Công ty liên kết
20. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành	Công ty liên kết
21. Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Sài Gòn Mũi Né	Công ty liên kết
22. Công ty Cổ phần Văn hoá Tổng hợp Bến Thành	Công ty liên kết
23. Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Xuất nhập khẩu Như Ngọc	Công ty liên kết
24. Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Hàng xuất khẩu Tân Bình	Công ty liên kết
25. Công ty Cổ phần Vật tư Bến Thành	Công ty liên kết
26. Công ty Cổ phần Bến Thành - Mũi Né	Công ty liên kết
27. Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành Non Nước	Công ty liên kết
28. Công ty TNHH Bến Thành - Sao Thủy	Công ty liên kết
29. Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình	Công ty liên kết
30. Hội đồng thành viên và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu, phải trả với các bên liên quan như sau:

	<b>Tại ngày 31/12/2025 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2025 VND</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Công ty Cổ phần Công nghiệp và Thương mại Lidovit	53.539.587	63.701.029
Công ty TNHH Nhóm định hình Sapa - Bến Thành	38.258.083	22.421.219
<b>Cộng</b>	<b>91.797.670</b>	<b>86.122.248</b>

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27, đường Nguyễn Trung Trực, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn - Xem thêm Mục 4.3:		
Công ty Cổ phần Công nghiệp và Thương mại Lidovit	1.600.000	1.600.000
Phải thu khác ngắn hạn - Xem thêm Mục 4.3:		
Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn	1.180.935.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn - Xem thêm Mục 4.10:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Bến Thành	5.422.414.600	6.000.000
Phải trả ngắn hạn khác - Xem thêm Mục 4.14:		
Công ty TNHH Nhà hàng Câu lạc bộ Maxim	950.000.000	950.000.000
Phải trả dài hạn khác:		
Công ty TNHH Nhà hàng Câu lạc bộ Maxim	800.000.000	800.000.000
Công ty Cổ phần Công nghiệp và Thương mại Lidovit	166.424.000	166.424.000
<b>Cộng - Xem thêm Mục 4.14</b>	<b>966.424.000</b>	<b>966.424.000</b>

Trong năm, Tổng Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Công nghiệp và Thương mại Lidovit	2.192.588.392	1.970.647.596
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Bến Thành	2.174.770.613	1.298.567.329
Công ty Cổ phần Văn hoá Tổng hợp Bến Thành	1.591.792.354	1.452.396.987
Công ty Cổ phần Vật tư Bến Thành	489.694.232	485.409.486
Công ty TNHH Nhôm định hình Sapa - Bến Thành	310.093.583	402.935.020
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	68.674.084	214.239.195
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	37.500.000	-
Công ty Cổ phần Bến Thành - Mũi Né	30.809.263	-
Công ty TNHH Liên doanh Khách sạn Plaza	27.308.889	-
Công ty Liên doanh Khách sạn Sài Gòn Riverside	25.888.887	-
Công ty Liên doanh Căn hộ & Văn phòng Sài Gòn	10.800.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành	5.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành	752.777	-
<b>Cộng - Xem thêm Mục 5.1</b>	<b>6.965.673.074</b>	<b>5.824.195.613</b>

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27, đường Nguyễn Trung Trực, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Thu phí bảo dưỡng cơ sở hạ tầng:</b>		
Công ty TNHH Nhóm định hình Sapa - Bến Thành	305.260.254	297.144.170
Công ty Cổ phần Công nghiệp và Thương mại Lidovit	199.265.970	199.265.970
Công ty Cổ phần Văn hóa Tổng hợp Bến Thành	97.486.010	97.486.010
Công ty Cổ phần Vật tư Bến Thành	77.416.700	77.416.700
	<b>679.428.934</b>	<b>671.312.850</b>
<b>Mua hàng và sử dụng dịch vụ:</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Bến Thành	15.844.500.097	51.787.148.596
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sài Gòn Ô tô	867.272.727	-
Công ty Cổ phần Du lịch Huế	198.514.058	180.000.000
Công ty Cổ phần Văn hoá Tổng hợp Bến Thành	116.650.374	176.447.500
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành	119.516.481	135.408.334
Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh		
Hàng xuất khẩu Tân Bình	90.766.667	119.254.630
Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận	77.239.328	-
Công ty Cổ phần Bến Thành - Mũi Né	66.798.612	42.075.185
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ nhà Bến Thành	41.214.351	128.930.269
Công ty Liên doanh Khách sạn Sài Gòn Riverside	39.227.425	33.630.000
Công ty Cổ phần Công nghiệp và Thương mại Lidovit	19.200.000	19.200.000
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành - Non Nước	18.518.520	-
Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn	15.000.000	15.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	-	29.016.000
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại		
Xuất nhập khẩu Như Ngọc	-	12.650.400
	<b>17.514.418.640</b>	<b>52.678.760.914</b>

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27, đường Nguyễn Trung Trực, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

	<b>Năm 2025</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2024</b> <b>VND</b>
Cổ tức, lợi nhuận được nhận:		
Công ty TNHH Liên doanh Khách sạn Plaza	34.754.307.417	39.938.604.487
Công ty Liên doanh Căn hộ & Văn phòng Sài Gòn	30.013.687.113	22.174.317.459
Công ty Liên doanh Khách sạn Sài Gòn Riverside	27.291.143.140	42.427.551.107
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành	16.764.471.000	18.720.325.950
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	10.723.660.588	11.054.444.777
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Giày dép Nam Á	8.826.300.000	11.768.400.000
Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn	6.298.320.000	5.511.030.000
Công ty TNHH Nhôm định hình Sapa - Bến Thành	3.500.000.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận	2.754.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sài Gòn Ô tô	1.491.885.000	11.935.080.000
Công ty TNHH Bến Thành - RSC	2.560.000.000	2.240.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Xuất nhập khẩu Như Ngọc	2.387.367.000	1.193.683.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành	1.922.700.000	3.845.400.000
Công ty Cổ phần Du lịch Huế	1.654.081.800	1.378.401.500
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành	1.484.420.000	-
Công ty Cổ phần Vật tư Bến Thành	1.217.268.000	1.217.268.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Hàng xuất khẩu Tân Bình	995.727.000	1.493.590.500
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	-	27.180.860.000
<b>Cộng - Xem thêm Mục 5.3</b>	<b><u>154.639.338.058</u></b>	<b><u>205.578.957.280</u></b>

Lương của Hội đồng thành viên và Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

	<b>Năm 2025</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2024</b> <b>VND</b>
Lương	5.787.587.000	3.437.999.769

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27, đường Nguyễn Trung Trực, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**7. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2025 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Tổng Công ty trong những năm tài chính sắp tới.

**Tổng Giám đốc**

**Kế toán trưởng**

**Người lập**



**Phan Tấn Thảo**

**Ngô Hoà**

**Trương Ngọc Thu**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Phụ lục 1

**TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CỦA TỔNG CÔNG TY TÁCH RIÊNG CÔNG TY TNHH KHÁCH SẠN BẾN THÀNH - NORFOLK**  
Tại ngày 31/12/2025

		Đơn vị tính: VND			
TÀI SẢN	Mã số	TM	Norfolk	Tổng Công ty	Tổng Cộng
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>58.420.715.356</b>	<b>727.141.704.609</b>	<b>785.562.419.965</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>2.422.220.342</b>	<b>95.109.997.002</b>	<b>97.532.217.344</b>
1. Tiền	111		2.422.220.342	17.309.997.002	19.732.217.344
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	77.800.000.000	77.800.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>496.552.256.917</b>	<b>496.552.256.917</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	321.603.674.615	321.603.674.615
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	(13.051.417.698)	(13.051.417.698)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	188.000.000.000	188.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>55.998.495.014</b>	<b>71.176.121.116</b>	<b>127.174.616.130</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		-	11.078.771.671	11.078.771.671
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		31.840.000	9.149.002.450	9.180.842.450
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	<b>4.3</b>	55.966.655.014	52.248.290.364	108.214.945.378
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	(1.325.812.030)	(1.325.812.030)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	25.868.661	25.868.661,00
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>-</b>	<b>1.443.724.087</b>	<b>1.443.724.087</b>
1. Hàng tồn kho	141		-	1.443.724.087	1.443.724.087
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>-</b>	<b>62.859.605.487</b>	<b>62.859.605.487</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	783.618.092	783.618.092
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	34.788.401.054	34.788.401.054
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	27.287.586.341	27.287.586.341

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Phụ lục 1

**TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CỦA TỔNG CÔNG TY TÁCH RIÊNG CÔNG TY TNHH KHÁCH SẠN BẾN THÀNH - NORFOLK**  
Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Norfolk	Tổng Công ty	Tổng Cộng
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>			<b>2.409.260.913.219</b>	<b>2.409.260.913.219</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>			<b>19.555.600.000</b>	<b>19.555.600.000</b>
1. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213		-	-	-
2. Phải thu dài hạn khác	216		-	19.555.600.000	19.555.600.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>			<b>355.057.498.288</b>	<b>355.057.498.288</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		-	350.069.378.338	350.069.378.338
Nguyên giá	222		-	414.341.321.101	414.341.321.101
Giá trị hao mòn lũy kế	223		-	(64.271.942.763)	(64.271.942.763)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	4.988.119.950	4.988.119.950
Nguyên giá	228		-	10.479.583.981	10.479.583.981
Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	(5.491.464.031)	(5.491.464.031)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>			<b>62.031.261.441</b>	<b>62.031.261.441</b>
1. Nguyên giá	231		-	123.456.228.905	123.456.228.905
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	(61.424.967.464)	(61.424.967.464)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>			<b>803.368.394.719</b>	<b>803.368.394.719</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	145.270.949.285	145.270.949.285
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	658.097.445.434	658.097.445.434
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>			<b>1.136.358.155.826</b>	<b>1.136.358.155.826</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	1.222.249.509.866	1.222.249.509.866
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	67.357.026.000	67.357.026.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(153.248.380.040)	(153.248.380.040)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>			<b>32.890.002.945</b>	<b>32.890.002.945</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	30.165.309.510	30.165.309.510
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	2.724.693.435	2.724.693.435
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>58.420.715.356</b>	<b>3.136.402.617.828</b>	<b>3.194.823.333.184</b>

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Phụ lục 1

**TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CỦA TỔNG CÔNG TY TÁCH RIÊNG CÔNG TY TNHH KHÁCH SẠN BẾN THÀNH - NORFOLK (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Norfolk	Tổng Công ty	Tổng Cộng
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>58.053.326.464</b>	<b>1.014.714.147.167</b>	<b>1.072.767.473.631</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>51.954.570.217</b>	<b>334.380.412.471</b>	<b>386.334.982.688</b>
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311		-	19.996.753.906	19.996.753.906
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	691.234.191	691.234.191
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		-	31.276.958.346	31.276.958.346
4. Phải trả người lao động	314		1.823.350.000	17.666.634.799	19.489.984.799
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	40.600.000	33.282.113.953	33.322.713.953
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	3.328.178.633	3.328.178.633
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	50.090.620.217	213.822.384.434	263.913.004.651
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	4.287.113.875	4.287.113.875
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	10.029.040.334	10.029.040.334
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>6.098.756.247</b>	<b>680.333.734.696</b>	<b>686.432.490.943</b>
1. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		6.098.756.247	(6.098.756.247)	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	4.905.196.620	4.905.196.620
3. Phải trả dài hạn khác	337		-	677.670.485.042	677.670.485.042
4. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	3.856.809.281	3.856.809.281
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>367.388.892</b>	<b>2.121.688.470.661</b>	<b>2.122.055.859.553</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>367.388.892</b>	<b>2.121.688.470.661</b>	<b>2.122.055.859.553</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		-	1.936.407.000.000	1.936.407.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	34.463.600.089	34.463.600.089
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		367.388.892	150.817.870.572	151.185.259.464
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		367.388.892	35.493.438.515	35.860.827.407
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		-	115.324.432.057	115.324.432.057
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>58.420.715.356</b>	<b>3.136.402.617.828</b>	<b>3.194.823.333.184</b>

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**Phụ lục 2****KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA TỔNG CÔNG TY TÁCH RIÊNG CÔNG TY TNHH KHÁCH SẠN BẾN THÀNH - NORFOLK**

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Norfolk	Tổng Công ty	Tổng Cộng
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1		-	209.379.239.429	209.379.239.429
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		-	209.379.239.429	209.379.239.429
3. Giá vốn hàng bán	11		-	164.618.966.556	164.618.966.556
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		-	44.760.272.873	44.760.272.873
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21		-	252.090.591.758	252.090.591.758
6. Chi phí tài chính	22		-	2.491.908.001	2.491.908.001
7. Chi phí bán hàng	25		-	19.477.523.363	19.477.523.363
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		-	82.407.954.068	82.407.954.068
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		-	192.473.479.199	192.473.479.199
10. Thu nhập khác	31		-	15.860.938.297	15.860.938.297
11. Chi phí khác	32		-	333.472.040	333.472.040
12. Lợi nhuận khác	40		-	15.527.466.257	15.527.466.257
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		-	208.000.945.456	208.000.945.456
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-	-
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		-	208.000.945.456	208.000.945.456

