

**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẾN THÀNH  
(BTSC)**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
QUÍ III/2025**

Nơi nhận :

- SGDCK HÀ NỘI

**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 390 Nguyễn Công Trứ, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Quý III Năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	QUÍ III/2025	QUÍ III/2024	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
					Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	6,101,591,927	3,275,356,604	11,469,446,223	8,165,965,880
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02				-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		6,101,591,927	3,275,356,604	11,469,446,223	8,165,965,880
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	4,354,901,009	1,689,881,845	6,932,150,997	3,749,557,354
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1,746,690,918	1,585,474,759	4,537,295,226	4,416,408,526
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	279,060,601	434,805,348	1,406,288,786	1,499,740,639
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	356,515,968	486,211,216	1,103,704,448	1,346,016,672
Trong đó: chi phí lãi vay	23				-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	838,990,358	905,824,954	2,400,084,998	2,454,539,181
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		830,245,193	628,243,937	2,439,794,566	2,115,593,312
11. Thu nhập khác	31	VI.7	-	-	-	-
12. Chi phí khác	32	VI.8	-	-	-	-
13. Lợi nhuận khác	40		-	-	-	-
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		830,245,193	628,243,937	2,439,794,566	2,115,593,312
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.12	236,014,280	194,439,100	745,996,273	570,141,469
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(56,165,241)	(54,990,313)	(216,637,359)	(105,022,807)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		650,396,154	488,795,150	1,910,435,652	1,650,474,650
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập

Nguyễn Thị Kim Nga

Kế toán trưởng

Hoàng Thị Quỳnh Nhi

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2025



Tông Giám Đốc

Nguyễn Lê Dũng

**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 390 Nguyễn Công Trứ, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>27,808,900,426</b>	<b>25,845,072,463</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>2,028,247,647</b>	<b>729,809,027</b>
1. Tiền	111		528,247,647	729,809,027
2. Các khoản tương đương tiền	112		1,500,000,000	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2a</b>	<b>24,500,000,000</b>	<b>23,900,000,000</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	123	V.2a	24,500,000,000	23,900,000,000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1,280,652,779</b>	<b>1,215,263,436</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1,010,572,680	843,960,028
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	57,608,564	127,190,063
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	989,875,196	1,021,517,006
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5a	(777,403,661)	(777,403,661)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.6	24,945,000	24,945,000
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	V.6	(24,945,000)	(24,945,000)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12	-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 390 Nguyễn Công Trứ, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>16,333,957,812</b>	<b>17,539,138,010</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>	<b>V.5b</b>	<b>49,117,590</b>	<b>-</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.5b	49,117,590	-
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 về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>V.8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		-	-
- Nguyên giá	222		2,807,271,000	2,807,271,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2,807,271,000)	(2,807,271,000)
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		-	-
- Nguyên giá	228		97,200,000	97,200,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(97,200,000)	(97,200,000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.9</b>	<b>1,040,315,102</b>	<b>1,116,592,928</b>
- Nguyên giá	231		3,799,189,568	3,799,189,568
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2,758,874,466)	(2,682,596,640)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2b</b>	<b>14,554,168,575</b>	<b>15,324,168,575</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2b	-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	20,975,610,000	20,975,610,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	878,238,342	878,238,342
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b	(7,299,679,767)	(6,529,679,767)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>690,356,545</b>	<b>1,098,376,507</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	406,913,711	1,031,571,032
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.10	283,442,834	66,805,475
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>44,142,858,238</b>	<b>43,384,210,473</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 390 Nguyễn Công Trứ, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>5,012,914,515</b>	<b>2,754,607,519</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>4,428,708,684</b>	<b>2,167,607,519</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		288,207,417	75,002,631
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	-	142,789,599
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	2,400,812,748	400,515,870
4. Phải trả người lao động	314	V.13	170,000,000	246,862,286
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14a	258,000,000	258,000,000
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	941,890,756	799,087,978
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.16	369,797,763	245,349,155
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>584,205,831</b>	<b>587,000,000</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.15c	44,205,831	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	540,000,000	587,000,000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 390 Nguyễn Công Trứ, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

**BẢO CÁO TÀI CHÍNH****BẢO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>39,129,943,723</b>	<b>40,629,602,954</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>39,129,943,723</b>	<b>40,629,602,954</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.17a	31,507,470,000	31,507,470,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		31,507,470,000	31,507,470,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	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	V.17a	3,176,694,781	3,176,694,781
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.17a	4,445,778,942	5,945,438,173
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		2,535,343,290	5,945,438,173
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		1,910,435,652	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>44,142,858,238</b>	<b>43,384,210,473</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 10 năm 2025

Người lập



Nguyễn Thị Kim Nga

Kế toán trưởng



Hoàng Thị Quỳnh Nhi



Nguyễn Lê Dũng



**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 390 Nguyễn Công Trứ, Phường Bến Thành, Tp. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

Đơn vị tính : VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1		-	
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ	2		(4,654,793,773)	(2,081,248,980)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3		(1,646,207,450)	(1,631,783,004)
4. Tiền chi trả lãi vay	4			
5. Tiền chi nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp	5		(288,159,936)	(279,419,863)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6		13,505,158,436	10,178,161,892
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	7		(5,506,714,605)	(2,888,214,947)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>1,409,282,672</b>	<b>3,297,495,098</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			
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		31,400,000,000	37,452,417,222
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(32,000,000,000)	(41,860,262,838)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		489,155,948	202,644,738
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(110,844,052)</b>	<b>(4,205,200,878)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33			
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34			
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>-</b>	
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (MS 20+ 30+40)</b>	<b>50</b>		<b>1,298,438,620</b>	<b>(907,705,780)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		729,809,027	1,311,652,529
Ảnh hưởng thay đổi của tỷ giá ngoại tệ	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (MS 50+60)</b>	<b>70</b>		<b>2,028,247,647</b>	<b>403,946,749</b>

Người lập



Nguyễn Thị Kim Nga

Kế toán trưởng



Hoàng Thị Quỳnh Nhi

TP Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 10 năm 2025



TỔNG GIÁM ĐỐC

Lê Dũng

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**QUÝ III NĂM 2025**

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh thương mại và dịch vụ.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là cho thuê mặt bằng, cho thuê văn phòng, cho thuê kho bãi, dịch vụ lắp đặt và bảo trì hệ thống tấm pin năng lượng mặt trời.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

**5. Cấu trúc Công ty**

*Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc*

Tên đơn vị	Địa chỉ
Trung tâm dịch vụ kho vận	390 Nguyễn Công Trứ, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

*Công ty liên kết*

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành	Lô II.11, đường số 5, KCN Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh dịch vụ ăn uống	27,24%	27,24%	27,24%

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

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này

**7. Nhân viên**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có 11 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 10 nhân viên).

**II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**1. Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.



## **CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 390 Nguyễn Công Trứ, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính** (tiếp theo)

### **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 Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 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**

Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như 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.

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

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 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 báo cáo.

#### **3. Các khoản đầu tư tài chính**

##### ***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 là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. 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.

##### ***Các khoản đầu tư vào công ty liên kết***

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

##### ***Ghi nhận ban đầu***

Các khoản đầu tư vào 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

## **CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 390 Nguyễn Công Trứ, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính** (tiếp theo)

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 tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết*

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại công ty liên kết. Nếu công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

#### *Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác*

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. 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 tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc kỳ kế toán nhân với tỷ lệ vốn điều lệ của Công ty so với tổng vốn điều lệ thực góp tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

#### **4. Các khoản phải thu**

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 là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác 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 khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.



## **CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 390 Nguyễn Công Trứ, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính** (tiếp theo)

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 sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

## **5. 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 vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua 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.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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.

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. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

## **6. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là công cụ, dụng cụ, chi phí sửa chữa tài sản và chi phí đền bù. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

### **Công cụ, dụng cụ**

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 01 năm.

### **Chi phí sửa chữa tài sản**



## CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẾN THÀNH

Địa chỉ: 390 Nguyễn Công Trứ, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính** (tiếp theo)

Chi phí sửa chữa tài sản được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

#### 7. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

#### 8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty 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. 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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 20
Máy móc và thiết bị	03 - 07
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

#### 9. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Công ty chỉ gồm chương trình phần mềm máy tính.

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 chương trình 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. Chương trình phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 05 năm.

#### 10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là nhà thuộc sở hữu của Công ty. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà 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 hoàn thành.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 390 Nguyễn Công Trứ, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, 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.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Bất động sản đầu tư là Nhà sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là từ 25-55 năm.

#### **11. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí 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, chi phí phải trả 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.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua 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.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán tổng hợp căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### **12. Vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

#### **13. Phân phối lợi nhuận**

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.

#### **14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

##### ***Doanh thu bán hàng hóa***

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.



## **CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 390 Nguyễn Công Trứ, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính** (tiếp theo)

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại hàng hóa 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 hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh 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.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### ***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.

#### ***Tiền lãi***

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

#### ***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

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.

### **15. Các khoản chi phí**

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế 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.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

### **16. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

#### ***Thuế thu nhập hiện hành***

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. 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.



## **CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 390 Nguyễn Công Trứ, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### ***Thuế thu nhập hoãn lại***

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ 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 kỳ kế toán. 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.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ 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 này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Công ty 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.

#### **17. Bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

#### **18. Báo cáo theo bộ phận**

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

## CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẾN THÀNH

Địa chỉ: 390 Nguyễn Công Trứ, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN.

##### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tiền mặt	35.929.008	26.029.004
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	492.318.639	703.780.023
Các khoản tương đương tiền	1.500.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>2.028.247.647</b>	<b>729.809.027</b>

##### 2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

##### 2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng tại các ngân hàng thương mại.

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngân hàng TMCP Bản Việt	20.500.000.000	18.900.000.000
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	4.000.000.000	5.000.000.000
PVcomBank		
<b>Cộng</b>	<b>24.500.000.000</b>	<b>23.900.000.000</b>

##### 2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>20.975.610.000</b>	<b>(6.421.441.425)</b>	<b>20.975.610.000</b>	<b>(5.651.441.425)</b>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành <sup>(i)</sup>	20.975.610.000	(6.421.441.425)	20.975.610.000	(5.651.441.425)
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>878.238.342</b>	<b>(878.238.342)</b>	<b>878.238.342</b>	<b>(878.238.342)</b>
Công ty Cổ phần Bất động sản Bến Thành – Đức Khải <sup>(ii)</sup>	878.238.342	(878.238.342)	878.238.342	(878.238.342)
<b>Cộng</b>	<b>21.853.848.342</b>	<b>(7.299.679.767)</b>	<b>21.853.848.342</b>	<b>(6.529.679.767)</b>

(i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315958861 đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 10 năm 2019 và đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 22 tháng 08 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành 20.975.610.000 VND, tương đương 27,24%/vốn điều lệ.

(ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4103013084 ngày 20 tháng 4 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Giao nhận Bất động sản Bến Thành – Đức Khải 1.500.000.000 VND, tương đương 6,3% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã đầu tư 878.238.342 VND, tương đương 6,3% vốn điều lệ (số đầu năm là 878.238.342 VND, tương đương 6,3% vốn điều lệ).

##### Tình hình hoạt động của các công ty liên doanh, liên kết

Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành hiện đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng, chưa đi vào hoạt động sản xuất, kinh doanh. Công ty Cổ phần Bất động sản Bến Thành – Đức Khải đang chuẩn bị giải thể.



**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 390 Nguyễn Công Trứ, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)***Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Quý III Năm 2025	Quý III Năm 2024
Số đầu kỳ	7.029.679.767	5.809.679.767
Trích lập dự phòng bổ sung	270.000.000	400.000.000
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>7.299.679.767</b>	<b>6.209.679.767</b>

*Giao dịch với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết*

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết như sau:

	Quý III Năm 2025	Quý III Năm 2024
Doanh thu dịch vụ	-	-
<b>Cộng</b>		

**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
<b><i>Phải thu các bên liên quan</i></b>	<b>592.492.680</b>	<b>636.960.028</b>
Công ty TNHH MTV Transimex Hi-Tech Park Logistics	67.760.280	42.850.080
Công ty Cổ phần Cảng Transimex	242.881.920	458.733.258
Công ty Cổ phần Vinaprint	-	135.376.690
Chi nhánh Công ty Cổ phần Thủy Đặc Sản – Xí nghiệp Thủy sản Ba Tri	281.850.480	-
<b><i>Phải thu các khách hàng khác</i></b>	<b>418.080.000</b>	<b>207.000.000</b>
Công ty TNHH Gems Fortuna	242.000.000	-
Đặng Trung Tín	85.000.000	85.000.000
Các khách hàng khác	91.080.000	122.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.010.572.680</b>	<b>843.960.028</b>

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
Công ty TNHH Điện tử viễn thông Kỹ Nguyên Số	-	39.939.000
Công ty TNHH TTNT và Xây dựng Nam Đô	52.608.564	79.166.063
Công ty TNHH Trung Lợi	-	8.085.000
Các khách hàng khác	5.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>57.608.564</b>	<b>127.190.063</b>

**5. Phải thu khác****5a. Phải thu ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu kỳ</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
Công ty Cổ phần Giao nhận Bến Thành – Phải thu tiền cổ tức	44.836.856	(44.836.856)	44.836.856	(44.836.856)
Lãi dự thu ngân hàng	204.202.740	-	229.978.082	-
Chi phí dự án 504 NTT	732.566.805	(732.566.805)	732.566.805	(732.566.805)
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	8.268.795	-	14.135.263	-
<b>Cộng</b>	<b>989.875.196</b>	<b>(777.403.661)</b>	<b>1.021.517.006</b>	<b>(777.403.661)</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 390 Nguyễn Công Trứ, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****5b. Phải thu dài hạn của khách hàng**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty Cổ phần Vinaprint	49.117.590	-
	<b>49.117.590</b>	-

**6. Hàng tồn kho**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa	24.945.000	(24.945.000)	24.945.000	(24.945.000)
<b>Cộng</b>	<b>24.945.000</b>	<b>(24.945.000)</b>	<b>24.945.000</b>	<b>(24.945.000)</b>

**7. Chi phí trả trước dài hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí sửa chữa	406.913.711	1.031.571.032
<b>Cộng</b>	<b>406.913.711</b>	<b>1.031.571.032</b>

**8. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	1.325.446.000	55.160.000	805.400.000	621.265.000	2.807.271.000
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>1.325.446.000</b>	<b>55.160.000</b>	<b>805.400.000</b>	<b>621.265.000</b>	<b>2.807.271.000</b>
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	1.325.446.000	55.160.000	805.400.000	621.265.000	2.807.271.000
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	1.325.446.000	55.160.000	805.400.000	621.265.000	2.807.271.000
Khấu hao trong kỳ	-	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>1.325.446.000</b>	<b>55.160.000</b>	<b>805.400.000</b>	<b>621.265.000</b>	<b>2.807.271.000</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	-	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**9. Bất động sản đầu tư****Bất động sản đầu tư cho thuê**

Nguyên giá	
Số đầu kỳ	3.799.189.568
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>3.799.189.568</b>
Trong đó:	
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	759.789.626
<b>Giá trị hao mòn</b>	
Số đầu kỳ	2.682.596.640
Khấu hao trong kỳ	76.277.826
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>2.758.874.466</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu kỳ	1.116.592.928
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>1.040.315.102</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẾN THÀNH

Địa chỉ: 390 Nguyễn Công Trứ, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Mặt bằng chợ Tam Bình	659.700.000	548.659.528	111.040.472
Mặt bằng chợ Bình Điền	1.446.945.500	564.308.784	882.636.716
Nhà 75-77 Calmette	1.692.544.068	1.645.906.154	46.637.914
<b>Cộng</b>	<b>3.799.189.568</b>	<b>2.758.874.466</b>	<b>1.040.315.102</b>

#### 10. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã ghi nhận

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ. Chi tiết phát sinh trong kỳ như sau:

	<u>Quý III Năm 2025</u>	<u>Quý III Năm 2024</u>
Số đầu kỳ	227.277.593	117.296.969
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	56.165.241	54.990.313
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>283.442.834</b>	<b>172.287.282</b>

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 20% (kỳ trước thuế suất là 20%).

#### 11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
CN Công ty CPTM Phú Nhuận – NH Hoa viên Tri Kỳ	-	87.962.499
CN Công ty CP Transimex tại Đà Nẵng	-	54.827.100
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>142.789.599</b>

#### 12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu kỳ</u>		<u>Số phát sinh trong kỳ</u>		<u>Số cuối kỳ</u>	
	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã thực nộp</u>	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	165.049.272	-	612.942.628	(165.049.272)	612.942.628	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	41.207.619	-	745.996.273	(288.159.936)	499.043.956	-
Thuế thu nhập cá nhân	10.231.604	-	60.930.557	(49.550.169)	21.611.992	-
Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	(4.000.000)	-	-
Tiền thuê đất	184.027.375	-	1.083.186.797	-	1.267.214.172	-
<b>Cộng</b>	<b>400.515.870</b>	<b>-</b>	<b>2.434.449.155</b>	<b>(506.759.377)</b>	<b>2.400.812.748</b>	<b>-</b>

#### Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 05% hoặc 10% theo quy định cho từng loại hàng hóa dịch vụ.

#### Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:

**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 390 Nguyễn Công Trứ, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	<u>Quý III Năm 2025</u>	<u>Quý III Năm 2024</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	830.245.193	628.243.937
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.336.214.172	780.436.410
- Các khoản điều chỉnh giảm	(986.387.965)	(436.484.847)
Thu nhập chịu/tính thuế	1.180.071.400	972.195.500
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp kỳ này	236.014.280	194.439.100
<b>Các loại thuế khác</b>		
Công ty kê khai và nộp theo quy định.		
<b>13. Phải trả người lao động</b>		
	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
Lương, thưởng	170.000.000	246.862.286
<b>Cộng</b>	<u>170.000.000</u>	<u>246.862.286</u>
<b>14. Chi phí phải trả</b>		
<b>14a. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		
	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	258.000.000	258.000.000
<b>Cộng</b>	<u>258.000.000</u>	<u>258.000.000</u>
<b>14b. Chi phí phải trả dài hạn</b>		
	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
<b>Cộng</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>15. Phải trả khác</b>		
<b>15a. Phải trả ngắn hạn khác</b>		
	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
Công ty Cổ phần Giao nhận Bến Thành - Phải trả tiền nhận ký quỹ cho thuê mặt bằng	10.000.000	10.000.000
Công ty Luật TNHH MTV Hà Long- Phải trả tiền nhận ký quỹ cho thuê mặt bằng	34.000.000	34.000.000
Phạm Thị Diễm Phương – Phải trả tiền ký quỹ cho thuê mặt bằng	280.000.000	264.000.000
Nhận ký quỹ cho thuê mặt bằng các khách hàng khác ngắn hạn	491.000.000	444.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	49.514.967	34.663.467
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	77.375.789	12.424.511
<b>Cộng</b>	<u>941.890.756</u>	<u>799.087.978</u>
<b>15b. Phải trả dài hạn khác</b>		
	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
Công ty TNHH Gems Fortuna –Tiền nhận ký quỹ	400.000.000	400.000.000
Nhận ký quỹ cho thuê mặt bằng các khách hàng khác	140.000.000	187.000.000
<b>Cộng</b>	<u>540.000.000</u>	<u>587.000.000</u>



**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 390 Nguyễn Công Trứ, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****15c. Phải trả người bán dài hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Rồng Việt	44.205.831	-
<b>Cộng</b>	<b>44.205.831</b>	<b>-</b>

**16. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	<u>Số đầu kỳ</u>	<u>Trích quỹ trong kỳ</u>	<u>Tăng khác</u>	<u>Chi quỹ trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Quỹ khen thưởng	153.387.251	64.836.971	20.040.000	(18.510.000)	219.754.222
Quỹ phúc lợi	91.961.904	108.061.618	-	(136.429.275)	63.594.247
Quỹ thưởng ban điều hành Công ty		86.449.294	-		86.449.294
<b>Cộng</b>	<b>245.349.155</b>	<b>259.347.883</b>	<b>20.040.000</b>	<b>(154.939.275)</b>	<b>369.797.763</b>

**17. Vốn chủ sở hữu****17a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	<u>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</u>	<u>Quỹ đầu tư phát triển</u>	<u>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</u>	<u>Cộng</u>
Số dư đầu năm trước	31.507.470.000	3.176.694.781	4.077.205.821	38.761.370.602
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	1.650.474.650	1.650.474.650
Trích lập các quỹ trong kỳ	-	-	(293.000.000)	(293.000.000)
Trích cổ tức phải trả trong kỳ	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>31.507.470.000</b>	<b>3.176.694.781</b>	<b>5.434.680.471</b>	<b>40.118.845.252</b>
Số dư đầu năm nay	31.507.470.000	3.176.694.781	5.945.438.173	40.629.602.954
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	1.910.435.652	1.910.435.652
Trích lập các quỹ trong kỳ	-	-	(259.347.883)	(259.347.883)
Trích cổ tức phải trả trong kỳ	-	-	(3.150.747.000)	(3.150.747.000)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>31.507.470.000</b>	<b>3.176.694.781</b>	<b>4.445.778.942</b>	<b>39.129.943.723</b>

**17b. Cổ phiếu**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.150.747	3.150.747
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	3.150.747	3.150.747
- Cổ phiếu phổ thông	3.150.747	3.150.747
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.150.747	3.150.747
- Cổ phiếu phổ thông	3.150.747	3.150.747
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**17c. Phân phối lợi nhuận**

- Trích Quỹ thưởng ban điều hành : 86.449.294

**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 390 Nguyễn Công Trứ, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

• Trích Quỹ khen thưởng	:	64.836.971
• Trích Quỹ phúc lợi	:	108.061.618
• Chia cổ tức cho cổ đông	:	3.150.747.000

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 03 năm 2025.

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

**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

**1a. Tổng doanh thu**

	<u>Quý III Năm 2025</u>	<u>Quý III Năm 2024</u>
Doanh thu bán hàng hóa	-	949.773.000
Doanh thu bán thành phẩm	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.106.146.473	366.434.150
Doanh thu cho thuê tài sản	1.995.445.454	1.959.149.454
<b>Cộng</b>	<b>6.101.591.927</b>	<b>3.275.356.604</b>

**1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan**

Ngoài các giao dịch về cung cấp dịch vụ cho các công ty liên doanh, liên kết được trình bày ở thuyết minh số V.2b, Công ty còn phát sinh các giao dịch về cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty liên doanh, liên kết.

**2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Quý III Năm 2025</u>	<u>Quý III Năm 2024</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	837.124.000
Giá vốn của thành phẩm đã bán	-	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.700.871.119	331.583.479
Giá vốn của tài sản cho thuê	654.029.890	521.174.366
<b>Cộng</b>	<b>4.354.901.009</b>	<b>1.689.881.845</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Quý III Năm 2025</u>	<u>Quý III Năm 2024</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	48.061.032	203.806.893
Doanh thu hợp tác kinh doanh	230.999.569	230.998.455
<b>Cộng</b>	<b>279.060.601</b>	<b>434.805.348</b>

**4. Chi phí tài chính**

	<u>Quý III Năm 2025</u>	<u>Quý III Năm 2024</u>
Dự phòng giảm giá khoản đầu tư tài chính dài hạn	270.000.000	400.000.000
Chi phí hợp tác kinh doanh	86.515.968	86.211.216
<b>Cộng</b>	<b>356.515.968</b>	<b>486.211.216</b>

**5. Chi phí bán hàng**

	<u>Quý III Năm 2025</u>	<u>Quý III Năm 2024</u>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	-
Các chi phí khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẾN THÀNH

Địa chỉ: 390 Nguyễn Công Trứ, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý III Năm 2025	Quý III Năm 2024
Chi phí cho nhân viên	577.703.883	638.101.934
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	1.053.000	1.307.500
Thuế, phí và lệ phí	4.063.050	3.712.038
Chi phí dịch vụ mua ngoài	98.349.061	111.371.215
Các chi phí khác	157.821.364	151.332.267
<b>Cộng</b>	<b>838.990.358</b>	<b>905.824.954</b>

#### 7. Thu nhập khác

	Quý III Năm 2025	Quý III Năm 2024
Thu nhập khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 8. Chi phí khác

	Quý III Năm 2025	Quý III Năm 2024
Chi phí khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Quý III Năm 2025	Quý III Năm 2024
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.053.000	1.307.500
Chi phí nhân công	766.252.493	760.479.364
Chi phí khấu hao tài sản cố định	25.425.942	25.425.942
Chi phí dịch vụ mua ngoài	102.412.111	115.083.253
Chi phí bằng tiền khác	157.821.364	151.332.267
<b>Cộng</b>	<b>1.052.964.910</b>	<b>1.053.628.326</b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. 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.

#### 1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

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

*Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công ty không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

*Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

## CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẾN THÀNH

Địa chỉ: 390 Nguyễn Công Trứ, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### 1b. *Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác*

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

##### **Bên liên quan khác**

Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV  
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải  
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc Bến Thành  
Công ty Cổ phần Merufa  
Công ty Cổ phần Thủy đặc sản  
Công ty Cổ phần Vinaprint  
Công ty Cổ phần Transimex  
Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận  
Công ty TNHH MTV Đầu tư Long An

##### **Mối quan hệ**

Cổ đông chiếm 47,11% vốn điều lệ  
Cổ đông chiếm 42,82% vốn điều lệ  
Công ty liên kết  
Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt  
Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt  
Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt  
Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt  
Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt  
Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt

##### *Giao dịch với các bên liên quan khác*

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2b, Công ty còn phát sinh giao dịch với các bên liên quan không phải là công ty liên doanh, liên kết,

#### 2. **Thông tin về bộ phận**

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức, quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

##### 2a. **Thông tin về lĩnh vực kinh doanh**

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực 1: Kinh doanh hàng hóa
- Lĩnh vực 2: Kinh doanh thành phẩm.
- Lĩnh vực 3: Kinh doanh dịch vụ.
- Lĩnh vực 4: Kinh doanh cho thuê tài sản

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	<b>Lĩnh</b>				<b>Cộng</b>
	<b>Lĩnh vực 1</b>	<b>Lĩnh vực 2</b>	<b>Lĩnh vực 3</b>	<b>Lĩnh vực 4</b>	
<b><u>Quý III Năm 2025</u></b>					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	-	4.106.146.473	1.995.445.454		6.101.591.927
Giá vốn hàng bán trực tiếp của bộ phận	-	3.700.871.119	654.029.890		4.354.901.009
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	-	405.275.354	1.341.415.564		1.746.690.918
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(838.990.358)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					907.700.560
Doanh thu hoạt động tài chính					279.060.601
Chi phí tài chính					(356.515.968)
Thu nhập khác					-
Chi phí khác					-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(236.014.280)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					56.165.241
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>					<b>650.396.154</b>
<b><u>Quý III Năm 2024</u></b>					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	949.773.000	366.434.150	1.959.149.454		3.275.356.604
Giá vốn hàng bán trực tiếp của bộ phận	837.124.000	331.583.479	521.174.366		1.689.881.845



**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 390 Nguyễn Công Trứ, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	<u>Lĩnh vực 1</u>	<u>Lĩnh vực 2</u>	<u>Lĩnh vực 3</u>	<u>Lĩnh vực 4</u>	<u>Cộng</u>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	112.649.000		34.850.671	1.437.975.088	1.585.474.759
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(905.824.954)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					679.649.805
Doanh thu hoạt động tài chính					434.805.348
Chi phí tài chính					(486.211.216)
Thu nhập khác					-
Chi phí khác					-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(194.439.100)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					54.990.313
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					488.795.150

**2b. Thông tin về khu vực địa lý**

Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh.

**3. Khả năng hoạt động kinh doanh liên tục**

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính không có yếu tố nào cho thấy có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

**4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 10 năm 2025

Người lập



Nguyễn Thị Kim Nga

Kế toán trưởng



Hoàng Thị Quỳnh Nhi



Tổng Giám Đốc

Nguyễn Lê Dũng