



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẾN THÀNH

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	5 - 8
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	9
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10 - 11
7. Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	12 - 35



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ công ty Nhà nước theo Quyết định số 3127/QĐ-UB ngày 16 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305246978, đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 10 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 18 tháng 8 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là BSC theo Quyết định số 804/QĐ-SGDHN ngày 03 tháng 11 năm 2010 và Thông báo số 1137/TB-SGDHN ngày 20 tháng 12 năm 2010 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội về việc cấp Giấy phép niêm yết cổ phiếu cho Công ty.

Theo Thông báo số 7894/UBCK-GSDC ngày 25 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc hủy đăng ký tư cách công ty đại chúng và theo Quyết định số 1499/QĐ-SGDHN của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ngày 15 tháng 12 năm 2025 về việc hủy bỏ niêm yết bắt buộc đối với 3.150.747 cổ phiếu BSC của Công ty, ngày hủy niêm yết đối với 3.150.747 cổ phiếu BSC của Công ty có hiệu lực từ ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Ngày 30 tháng 12 năm 2025, Công ty cũng nhận được Công văn số 17387/VSDC-ĐKCP.NV của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VDSC) về việc hủy đăng ký đối với 3.150.747 cổ phiếu BSC của Công ty kể từ ngày 14 tháng 01 năm 2026.

Trụ sở chính

- Địa chỉ : 390 Nguyễn Công Trứ, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh.
- Điện thoại : +84 (028) 3914 0930
- Fax : +84 (028) 3914 0934

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kho bãi, lưu giữ hàng hóa, thi công và bảo trì.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Lê Văn Hùng	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2022
Ông Nguyễn Lê Dũng	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2022
Bà Lê Thị Tường Vy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2022
Bà Trương Thị Thanh Luân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2022
Bà Nguyễn Kim Hậu	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2023

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Bà Đặng Kim Dung	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 8 năm 2024
Ông Từ Vĩ Trí	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2022
Ông Huỳnh Văn Toàn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 08 tháng 9 năm 2023



CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẾN THÀNH

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Nguyễn Lê Dũng	Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2022
Ông Nguyễn Ngọc Phụng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 9 năm 2023

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Nguyễn Lê Dũng – Tổng Giám đốc (tái bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2022).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định Kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng này, phù hợp với 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Lê Dũng
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 02 năm 2026



Số: 1.0155/26/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẾN THÀNH**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 10 tháng 02 năm 2026, từ trang 05 đến trang 35, 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 Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của 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 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 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 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 của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho 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 pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**Trần Thị Thủy Quyên****Thành viên Ban Giám đốc**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1539-2023-008-1

Người được ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2026

**Võ Thành Công****Kiểm toán viên**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1033-2023-008-1



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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		28.993.909.682	25.845.072.463
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1.676.431.854	729.809.027
1. Tiền	111		676.431.854	729.809.027
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		25.000.000.000	23.900.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	25.000.000.000	23.900.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.836.061.476	1.215.263.436
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	1.498.163.078	843.960.028
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	12.066.300	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.5	1.119.159.759	1.021.517.006
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(793.327.661)	(777.403.661)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
1. Hàng tồn kho	141		24.945.000	24.945.000
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(24.945.000)	(24.945.000)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		481.416.352	-
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.13	481.416.352	-
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

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		14.973.675.409	17.539.138.010
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		49.117.590	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	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		-	-
II. Tài sản cố định	220		-	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	-	-
- 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)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.8	1.014.889.160	1.116.592.928
- Nguyên giá	231		3.799.189.568	3.799.189.568
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.784.300.408)	(2.682.596.640)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		13.644.168.575	15.324.168.575
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
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	(8.209.679.767)	(6.529.679.767)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		265.500.084	1.098.376.507
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	198.694.609	1.031.571.032
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.10	66.805.475	66.805.475
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		43.967.585.091	43.384.210.473



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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		3.957.471.219	2.754.607.519
I. Nợ ngắn hạn	310		3.373.265.388	2.167.607.519
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11a, c	1.199.110.636	75.002.631
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	13.407.000	142.789.599
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	528.899.425	400.515.870
4. Phải trả người lao động	314	V.14	255.597.537	246.862.286
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	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.16a, c	935.537.594	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.17	182.713.196	245.349.155
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		584.205.831	587.000.000
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.11b, c	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.16b, c	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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		40.010.113.872	40.629.602.954
I. Vốn chủ sở hữu	410		40.010.113.872	40.629.602.954
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.18	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.18	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.18	5.325.949.091	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		2.790.605.801	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		43.967.585.091	43.384.210.473


Nguyễn Thị Kim Nga
Người lập


Hoàng Thị Quỳnh Nhi
Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2026


Nguyễn Lê Dũng
Tổng Giám đốc



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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	16.983.509.250	11.150.559.393
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		16.983.509.250	11.150.559.393
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	10.276.240.365	5.186.240.347
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		6.707.268.885	5.964.319.046
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2.359.498.023	2.075.664.801
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.877.750.784	1.752.227.885
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	3.627.777.873	3.515.715.522
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		3.561.238.251	2.772.040.440
11. Thu nhập khác	31		-	-
12. Chi phí khác	32		-	-
13. Lợi nhuận khác	40		-	-
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		3.561.238.251	2.772.040.440
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.13	770.632.450	610.349.088
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.10	-	459.000
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2.790.605.801	2.161.232.352
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.6a, b	779	604
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.6a, b	779	604

Nguyễn Thị Kim Nga
Người lậpHoàng Thị Quỳnh Nhi
Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2026

Nguyễn Lê Dũng
Tổng Giám đốc

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính



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	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		3.561.238.251	2.772.040.440
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8	101.703.768	101.703.768
- Các khoản dự phòng	03	V.2b, V.6	1.695.924.000	1.370.000.000
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(1.426.496.727)	(1.151.664.815)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		3.932.369.292	3.092.079.393
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.129.477.899)	125.591.798
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		1.160.653.899	(396.182.503)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		832.876.423	236.792.603
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(675.304.451)	(611.042.481)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	V.17	20.040.000	46.620.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.17	(342.023.842)	(218.818.597)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		3.799.133.422	2.275.040.213
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(49.500.000.000)	(45.811.041.096)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		48.400.000.000	42.289.846.576
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(7.375.610.000)
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	VI.3, V.5	1.388.718.644	1.039.920.805
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		288.718.644	(9.856.883.715)



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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.16a, V.18	(3.141.229.239)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(3.141.229.239)	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		946.622.827	(7.581.843.502)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	729.809.027	8.311.652.529
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	1.676.431.854	729.809.027

Nguyễn Thị Kim Nga
Người lập

Hoàng Thị Quỳnh Nhi
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2026

Nguyễn Lê Dũng
Tổng Giám đốc



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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 kho bãi, lưu trữ hàng hóa, thi công và bảo trì.

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

Đơn vị trực thuộc

Công ty có đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc là Trung tâm dịch vụ kho vận, địa chỉ tại 390 Nguyễn Công Trứ, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh.

Công ty liên kết

Công ty chỉ đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành có trụ sở chính tại lô II.11, đường số 5, khu công nghiệp Vĩnh Lộc, phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh. Hoạt động kinh doanh chính của công ty liên kết này là kinh doanh dịch vụ ăn uống. Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ vốn góp của Công ty tại công ty liên kết này là 27,24%, tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ phần sở hữu tương đương với tỷ lệ vốn góp.

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

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, 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 năm 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, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 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

Ban 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, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 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.

Ngày 27 tháng 10 năm 2025 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") và các Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200. Các quy định của Thông tư 99 được áp dụng cho việc ghi sổ, lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

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 được 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.



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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 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 liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính 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 năm tài chính 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 năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.



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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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

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:

- 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.

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 năm tài chính 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 năm tài chính. Chi phí trả trước của Công ty là chi phí sửa chữa tài sản.

Chi phí sửa chữa tài sản được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 24 tháng.

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.



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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 năm.

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 năm.

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	20
Máy móc và thiết bị	07
Phương tiện vận tải	08
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.

Tài sản cố định vô hình của Công ty là 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.

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 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.

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 năm.

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 từ 11 - 50 năm.



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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

12. Vốn góp của 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 biểu quyết thông qua.

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 biểu quyết thông qua.

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, sản phẩm.
- 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.



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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 năm được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

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 năm.

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. Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.



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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

16. 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.

17. 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.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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 năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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 năm 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.



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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

18. 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.

19. 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.

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 năm	Số đầu năm
Tiền mặt	9.651.112	26.029.004
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	666.780.742	703.780.023
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng)	1.000.000.000	-
Cộng	1.676.431.854	729.809.027

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 năm	Số đầu năm
Ngân hàng TMCP Bản Việt	21.000.000.000	18.900.000.000
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh	4.000.000.000	5.000.000.000
Cộng	25.000.000.000	23.900.000.000



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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	20.975.610.000	(7.331.441.425)	20.975.610.000	(5.651.441.425)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành ⁽ⁱ⁾	20.975.610.000	(7.331.441.425)	20.975.610.000	(5.651.441.425)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	878.238.342	(878.238.342)	878.238.342	(878.238.342)
Công ty Cổ phần Bất động sản Bến Thành – Đức Khải ⁽ⁱⁱ⁾	878.238.342	(878.238.342)	878.238.342	(878.238.342)
Cộng	21.853.848.342	(8.209.679.767)	21.853.848.342	(6.529.679.767)

(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 05 ngày 22 tháng 8 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, 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 (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Bất động sản Bến Thành – Đức Khải 878.238.342 VND, tương đương 6,3% vốn điều lệ.

Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Tình hình hoạt động của công ty liên doanh, liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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.

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:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	6.529.679.767	5.159.679.767
Trích lập dự phòng bổ sung	1.680.000.000	1.370.000.000
Số cuối năm	8.209.679.767	6.529.679.767

Giao dịch với các công ty liên kết

Công ty không phát sinh giao dịch với công ty liên kết.

3. Phải thu của khách hàng

3a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	1.434.763.078	636.960.028
Công ty Cổ phần Cảng Transimex	198.443.520	458.733.258
Công ty Cổ phần Vinaprint	-	135.376.690
Công ty TNHH MTV Transimex Hi-Tech Park Logistics	1.214.772.258	42.850.080
Chi nhánh Công ty Cổ phần Thủy Đặc sản – Xi nghiệp Thủy sản Ba Tri	21.547.300	-



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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các khách hàng khác	63.400.000	207.000.000
Ông Đặng Trung Tín	42.500.000	85.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Vân	-	100.000.000
Các khách hàng khác	20.900.000	22.000.000
Cộng	1.498.163.078	843.960.028

3b. **Phải thu dài hạn của khách hàng**
Phải thu tiền cung cấp dịch vụ cho Công ty Cổ phần Vinaprint (là bên liên quan) theo hợp đồng số 01/2023/HĐTC/VRP-BTSC ngày 02 tháng 12 năm 2023 sau khi hoàn thành nghĩa vụ bảo hành với thời hạn 36 tháng từ ngày ký Biên bản nghiệm thu (đến ngày 16 tháng 4 năm 2027).

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty TNHH Điện tử Viễn thông Kỹ Nguyên Số	-	39.939.000
Công ty TNHH Trang trí Nội thất và Xây dựng Nam Đô	12.066.300	79.166.063
Các nhà cung cấp khác	-	8.085.000
Cộng	12.066.300	127.190.063

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	1.000.000	-	-	-
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	17.327.174	-	-	-
Lãi dự thu tiền gửi ngân hàng	267.756.165	-	229.978.082	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	833.076.420	(793.327.661)	791.538.924	(777.403.661)
Cộng	1.119.159.759	(793.327.661)	1.021.517.006	(777.403.661)

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng Công ty Cơ khí Giao thông Vận tải Sài Gòn - phải thu tiền đầu tư dự án	Trên 3 năm	732.566.805	-	Trên 3 năm	732.566.805	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	Từ 06 tháng đến dưới 01 năm	53.080.000	37.156.000	Từ 06 tháng đến dưới 01 năm	-	-
	Trên 3 năm	44.836.856	-	Trên 3 năm	44.836.856	-
Cộng		830.483.661	37.156.000		777.403.661	-

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	777.403.661	858.966.161
Trích lập dự phòng	15.924.000	-
Xử lý xóa nợ	-	(81.562.500)
Số cuối năm	793.327.661	777.403.661



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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	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
Số cuối năm	<u>1.325.446.000</u>	<u>55.160.000</u>	<u>805.400.000</u>	<u>621.265.000</u>	<u>2.807.271.000</u>
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
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	1.325.446.000	55.160.000	805.400.000	621.265.000	2.807.271.000
Số cuối năm	<u>1.325.446.000</u>	<u>55.160.000</u>	<u>805.400.000</u>	<u>621.265.000</u>	<u>2.807.271.000</u>
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	-	-	-	-	-
Số cuối năm	-	-	-	-	-
Trong đó:					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

8. Bất động sản đầu tư

	Nhà
Nguyên giá	
Số đầu năm	3.799.189.568
Số cuối năm	<u>3.799.189.568</u>
Trong đó:	
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-
Giá trị hao mòn	
Số đầu năm	2.682.596.640
Khấu hao trong năm	101.703.768
Số cuối năm	<u>2.784.300.408</u>
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	1.116.592.928
Số cuối năm	<u>1.014.889.160</u>

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Mặt bằng chợ Tam Bình	659.700.000	555.191.314	104.508.686
Mặt bằng chợ Bình Điền	1.446.945.500	571.543.512	875.401.988
Nhà số 75-77 Calmette	1.692.544.068	1.657.565.582	34.978.486
Cộng	<u>3.799.189.568</u>	<u>2.784.300.408</u>	<u>1.014.889.160</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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

9. Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí sửa chữa tài sản cho thuê.

10. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	66.805.475	67.264.475
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	-	(459.000)
Số cuối năm	66.805.475	66.805.475

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

11. Phải trả người bán

11a. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Rồng Việt	-	44.205.831
Công ty TNHH Trung Lợi	75.401.800	30.796.800
Công ty TNHH Công nghệ GP Solar	1.097.404.554	-
Công ty TNHH Trang trí Nội thất và Xây dựng Nam Đô	26.304.282	-
Cộng	1.199.110.636	75.002.631

11b. Phải trả người bán dài hạn

Phải trả tiền cung cấp dịch vụ cho Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Rồng Việt theo hợp đồng số 01/2023/HĐDV/BTSC-RV ngày 02 tháng 12 năm 2023 sau khi hoàn thành nghĩa vụ bảo hành với thời hạn 36 tháng kể từ ngày ký Biên bản nghiệm thu (đến ngày 31 tháng 7 năm 2027).

11c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận trả trước của các bên liên quan:		
Chi nhánh Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận – Nhà hàng Hoa Viên Tri Kỳ	-	87.962.499
Chi nhánh Công ty Cổ phần Transimex tại Đà Nẵng	-	54.827.100
Công ty TNHH MTV Transimex Hi-Tech Park Logistics	13.407.000	-
Cộng	13.407.000	142.789.599



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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	165.049.272	-	807.194.513	(777.991.900)	194.251.885	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	41.207.619	-	770.632.450	(675.304.451)	136.535.618	-
Thuế thu nhập cá nhân	10.231.604	-	74.518.538	(70.665.595)	14.084.547	-
Tiền thuê đất	184.027.375	-	1.123.304.820	(1.123.304.820)	184.027.375	-
Tiền thuê đất năm 2024 được giảm theo Nghị định 87/2025/NĐ-CP	-	-	-	(481.416.352)	-	481.416.352
Thuế môn bài	-	-	4.000.000	(4.000.000)	-	-
Cộng	400.515.870	-	2.779.650.321	(3.132.683.118)	528.899.425	481.416.352

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.

Công ty được giảm thuế giá trị gia tăng từ 10% xuống 8% từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 6 năm 2025 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 174/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 và Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội.

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 năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3.561.238.251	2.772.040.440
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	291.924.000	282.000.000
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	(2.295.000)
Thu nhập chịu/tính thuế	3.853.162.251	3.051.745.440
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	770.632.450	610.349.088

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.



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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tiền thuê đất

Công ty phải nộp tiền thuê đất cho các khu đất đang sử dụng với mức tiền thuê như sau:

Vị trí đất	Mức tiền thuê
Nhà số 45/4 Nguyễn Thái Học	3.252.480 đồng/m ² /năm
Nhà số 290 Nguyễn Thái Học	1.176.120 đồng/m ² /năm
Nhà số 390 Nguyễn Công Trứ	3.203.200 đồng/m ² /năm
Nhà số 50 Calmette	3.560.480 đồng/m ² /năm
Nhà số 75-77 Calmette	3.236.800 đồng/m ² /năm

Trong năm, Công ty được giảm tiền thuê đất như sau:

- Quyết định số 8142/QĐ-TPHCM ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Thuế TP. Hồ Chí Minh về việc giảm tiền thuê đất năm 2024 theo Nghị định số 87/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ.
- Quyết định số 13059/QĐ-TPHCM ngày 27 tháng 11 năm 2025 của Thuế TP. Hồ Chí Minh về việc giảm tiền thuê đất năm 2025 theo Nghị định số 230/2025/NĐ-CP ngày 19 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

14. Phải trả người lao động

Tiền thưởng năm 2025 còn phải trả cho nhân viên.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hỗ trợ mặt bằng 25 Tôn Thất Thiệp	108.000.000	108.000.000
Chi phí sửa chữa mặt bằng 25 Tôn Thất Thiệp	150.000.000	150.000.000
Cộng	258.000.000	258.000.000

16. Phải trả khác

16a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Thương mại Vật liệu Xây dựng Phạm Phương - tiền nhận ký quỹ cho thuê mặt bằng ngắn hạn	280.000.000	264.000.000
Nhận ký quỹ cho thuê mặt bằng ngắn hạn các khách hàng khác	535.000.000	488.000.000
Cổ tức phải trả	44.181.228	34.663.467
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	76.356.366	12.424.511
Cộng	935.537.594	799.087.978

16b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Gems Fortuna – tiền nhận ký quỹ cho thuê mặt bằng dài hạn	400.000.000	400.000.000
Hộ kinh doanh BUSANKOREANFOOD - tiền nhận ký quỹ thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh	140.000.000	140.000.000
Tiền nhận ký quỹ cho thuê mặt bằng dài hạn của các khách hàng khác	-	47.000.000
Cộng	540.000.000	587.000.000



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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**16c. Nợ quá hạn chưa thanh toán**

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Tăng khác	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	153.387.251	64.836.971	20.040.000	(188.942.714)	49.321.508
Quỹ phúc lợi	91.961.904	108.061.618	-	(153.081.128)	46.942.394
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	-	86.449.294	-	-	86.449.294
Cộng	245.349.155	259.347.883	20.040.000	(342.023.842)	182.713.196

18. Vốn chủ sở hữu**18a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	31.507.470.000	3.176.694.781	4.077.205.821	38.761.370.602
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	2.161.232.352	2.161.232.352
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	-	(293.000.000)	(293.000.000)
Số dư cuối năm trước	31.507.470.000	3.176.694.781	5.945.438.173	40.629.602.954
Số dư đầu năm nay	31.507.470.000	3.176.694.781	5.945.438.173	40.629.602.954
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	2.790.605.801	2.790.605.801
Trích lập các quỹ trong năm nay	-	-	(259.347.883)	(259.347.883)
Chia cổ tức	-	-	(3.150.747.000)	(3.150.747.000)
Số dư cuối năm nay	31.507.470.000	3.176.694.781	5.325.949.091	40.010.113.872

18b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng Công ty Bến Thành - Công ty TNHH MTV	14.844.200.000	14.844.200.000
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải	13.490.000.000	13.490.000.000
Các cổ đông khác	3.173.270.000	3.173.270.000
Cộng	31.507.470.000	31.507.470.000

18c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
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.



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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Ngày 25 tháng 11 năm 2025, Công ty nhận được Thông báo số 7894/UBCK-GSĐC của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc hủy đăng ký tư cách công ty đại chúng và theo Quyết định số 1499/QĐ-SGDHN ngày 15 tháng 12 năm 2025 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội về việc hủy bỏ niêm yết bắt buộc đối với 3.150.747 cổ phiếu BSC của Công ty, ngày hủy niêm yết có hiệu lực từ ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Ngày 30 tháng 12 năm 2025, Công ty cũng nhận được Công văn số 17387/VSDC-ĐKCP.NV của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VDSC) về việc hủy đăng ký đối với 3.150.747 cổ phiếu BSC của Công ty kể từ ngày 14 tháng 01 năm 2026.

18d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 3 năm 2025 như sau:

	VND
• Chia cổ tức cho các cổ đông	3.150.747.000
• Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	172.898.589
• Trích quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	86.449.294

19. Khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

19a. Tài sản thuê ngoài

Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động tài sản không thể hủy ngang theo các thời hạn như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	1.069.062.400	1.069.062.400
Trên 01 năm đến 05 năm	4.276.249.600	4.276.249.600
Trên 05 năm	18.798.696.000	19.867.758.400
Cộng	24.144.008.000	25.213.070.400

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động ở trên là tiền thuê đất của các hợp đồng thuê đất dài hạn được tính theo đơn giá thuê đang áp dụng cho năm 2023 và có thể thay đổi hoặc điều chỉnh trong tương lai theo chính sách của Nhà nước. Hiện tại, Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh đang cho Công ty thuê ba vị trí với hợp đồng thuê dài hạn bao gồm: số 50 đường Calmette, phường Bến Thành và số 75-77 đường Calmette, phường Bến Thành với thời hạn thuê đến ngày 01 tháng 01 năm 2046, giá thuê lần lượt là 3.560.480 VND/m²/năm và 3.236.800 VND/m²/năm; số 390 Nguyễn Công Trứ, phường Bến Thành với hạn thuê đến ngày 27 tháng 6 năm 2058, giá thuê là 3.203.200 VND/m²/năm. Các vị trí thuê khác được Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh cho thuê ngắn hạn và trả tiền hàng năm.

19b. Nợ khó đòi đã xử lý

Khoản nợ phải thu tiền chi hộ của Ông Lê Tấn Tâm đã được xóa sổ do mất khả năng thu hồi với số tiền đã xử lý lũy kế đến cuối năm là 81.562.500 VND (số đầu năm là 81.562.500 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	640.729.000	1.409.059.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ thi công và bảo trì	8.360.998.434	2.013.675.300
Doanh thu cho thuê tài sản	7.981.781.816	7.727.825.093
Cộng	16.983.509.250	11.150.559.393

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

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các công ty liên kết. Các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH MTV Transimex Hi-Tech Park Logistics	6.698.159.326	198.746.000
Công ty Cổ phần Cảng Transimex	588.544.000	714.771.750
Công ty Cổ phần Vinaprint	74.425.000	1.062.223.400
Chi nhánh Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận - Nhà hàng Hoa Viên Tri Kỳ	290.082.908	201.200.000
Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận	82.869.200	89.434.150
Công ty TNHH MTV Đầu tư Long An	269.617.000	949.773.000
Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex	291.120.000	148.390.000
Công ty Cổ phần Transimex Logistics	62.237.000	-
Công ty Cổ phần Transimex	4.465.000	-
Chi nhánh Công ty Cổ phần Transimex tại Đà Nẵng	182.757.000	-
Chi nhánh Công ty Cổ phần Thủy Đặc sản - Xí nghiệp Thủy sản Ba Tri	430.946.000	-
Công ty Cổ phần Vinafreight	26.505.000	-

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hàng hóa đã bán	560.313.666	1.224.706.905
Giá vốn của dịch vụ thi công và bảo trì	7.498.274.466	1.774.508.723
Giá vốn của tài sản cho thuê	2.217.652.233	2.187.024.719
Cộng	10.276.240.365	5.186.240.347

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.426.496.727	1.151.664.815
Doanh thu hợp tác kinh doanh	933.001.296	923.999.986
Cộng	2.359.498.023	2.075.664.801



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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Dự phòng đầu tư tài chính	1.680.000.000	1.370.000.000
Chi phí hợp tác kinh doanh	197.750.784	382.227.885
Cộng	1.877.750.784	1.752.227.885

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	2.165.096.164	2.282.684.722
Chi phí vật liệu quản lý	8.501.500	11.229.056
Chi phí đồ dùng văn phòng	66.725.387	9.154.682
Thuế, phí và lệ phí	35.580.337	34.716.331
Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	15.924.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	527.961.228	274.727.051
Các chi phí khác	807.989.257	903.203.680
Cộng	3.627.777.873	3.515.715.522

6. Lãi trên cổ phiếu

6a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.790.605.801	2.161.232.352
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi ⁽ⁱ⁾	(335.000.000)	(259.000.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	2.455.605.801	1.902.232.352
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	3.150.747	3.150.747
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	779	604

(i) Quỹ khen thưởng, phúc lợi năm nay được tạm tính theo dự kiến phân phối lợi nhuận là 12% trên lợi nhuận sau thuế.

6b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính này.

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	8.501.500	11.229.056
Chi phí nhân công	2.857.745.754	2.770.700.132
Chi phí khấu hao tài sản cố định	101.703.768	101.703.768
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.449.534.569	3.646.541.315
Chi phí khác	926.218.981	947.074.693
Cộng	13.343.704.572	7.477.248.964



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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	2.772.000.000	2.640.000.000
Trên 01 năm đến 05 năm	2.904.000.000	5.676.000.000
Cộng	5.676.000.000	8.316.000.000

Tiền cho thuê văn phòng tại số 75-77 Calmette, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh theo Hợp đồng ngày 24 tháng 11 năm 2022 và theo Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 02 tháng 01 năm 2024 với giá chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng là 231.000.000 VND/tháng (từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 31 tháng 12 năm 2026), 242.000.000 VND/tháng (từ ngày 01 tháng 01 năm 2027 đến ngày 31 tháng 12 năm 2027).

2. 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.

2a. 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, Ban Kiểm soát 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.

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 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 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.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban Kiểm soát

Năm nay	Chức vụ	Thù lao	Lương, thưởng	Cộng
Ông Lê Văn Hùng	Chủ tịch Hội đồng quản trị	84.000.000	-	84.000.000
Ông Nguyễn Lê Dũng	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	60.000.000	503.530.046	563.530.046
Bà Lê Thị Tường Vy	Thành viên Hội đồng quản trị	60.000.000	-	60.000.000
Bà Trương Thị Thanh Luân	Thành viên Hội đồng quản trị	60.000.000	-	60.000.000
Bà Nguyễn Kim Hậu	Thành viên Hội đồng quản trị	60.000.000	-	60.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Phụng	Phó Tổng Giám đốc	-	334.510.092	334.510.092
Bà Đặng Kim Dung	Trưởng Ban Kiểm soát	60.000.000	-	60.000.000
Ông Từ Vi Trí	Thành viên Ban Kiểm soát	36.000.000	-	36.000.000
Ông Huỳnh Văn Toàn	Thành viên Ban Kiểm soát	36.000.000	-	36.000.000
Bà Hoàng Thị Quỳnh Nhi	Thư ký Hội đồng quản trị	36.000.000	-	36.000.000
Cộng		492.000.000	838.040.138	1.330.040.138



Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)



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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Giao dịch với các bên liên quan khác

Công ty không phát sinh giao dịch với công ty liên kết. Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
<i>Tổng Công ty Bến Thành- TNHH MTV</i>		
Chia cổ tức	1.484.420.000	-
Chi phí dịch vụ	5.000.000	-
Trả nợ mua dịch vụ	5.000.000	-
<i>Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải</i>		
Chia cổ tức	1.349.000.000	-
<i>Công ty TNHH MTV Transimex Hi-Tech Park Logistics</i>		
Thu nợ bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.075.624.664	284.722.757
<i>Công ty Cổ phần Cảng Transimex</i>		
Thu nợ bán hàng và cung cấp dịch vụ	895.938.258	318.293.712
<i>Công ty Cổ phần VinaPrint</i>		
Thu nợ bán hàng và cung cấp dịch vụ	166.845.900	739.249.902
<i>Chi nhánh Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận - Nhà hàng Hoa Viên Tri Kỷ</i>		
Thu nợ cung cấp dịch vụ	225.327.042	323.005.099
<i>Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận</i>		
Thu nợ cung cấp dịch vụ	89.543.736	96.588.882
<i>Công ty TNHH MTV Đầu tư Long An</i>		
Thu nợ bán hàng	295.718.700	1.041.550.300
<i>Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex</i>		
Thu nợ cung cấp dịch vụ	314.952.000	162.625.000
<i>Công ty Cổ phần Transimex Logistics</i>		
Thu nợ cung cấp dịch vụ	67.215.960	-
<i>Công ty Cổ phần Transimex</i>		
Thu nợ cung cấp dịch vụ	4.848.200	-
<i>Chi nhánh Công ty Cổ phần Transimex tại Đà Nẵng</i>		
Thu nợ bán hàng	145.402.900	-
<i>Chi nhánh Công ty Cổ phần Thủy Đặc sản - Xí nghiệp Thủy sản Ba Tri</i>		
Thu nợ cung cấp dịch vụ	443.874.380	-
<i>Công ty Cổ phần VinaFreight</i>		
Thu nợ bán hàng	29.109.500	-

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.



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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3a, V.3b và V.12.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

3. 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.

3a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Bán hàng hóa.
- Cung cấp dịch vụ thi công và bảo trì.
- Cho thuê tài sản.

Thông tin về kết quả kinh doanh của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Bán hàng hóa	Cung cấp dịch vụ thi công và bảo trì	Cho thuê tài sản	Cộng
Năm nay				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	640.729.000	8.360.998.434	7.981.781.816	16.983.509.250
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	80.415.334	862.723.968	5.764.129.583	6.707.268.885
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(3.627.777.873)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				3.079.491.012
Doanh thu hoạt động tài chính				2.359.498.023
Chi phí tài chính				(1.877.750.784)
Thu nhập khác				-
Chi phí khác				-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(770.632.450)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				2.790.605.801
Năm trước				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.409.059.000	2.013.675.300	7.727.825.093	11.150.559.393
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	184.352.095	239.166.577	5.540.800.374	5.964.319.046
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(3.515.715.522)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				2.448.603.524
Doanh thu hoạt động tài chính				2.075.664.801
Chi phí tài chính				(1.752.227.885)
Thu nhập khác				-
Chi phí khác				-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(610.349.088)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				(459.000)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				2.161.232.352

Công ty không theo dõi tài sản và nợ phải trả theo lĩnh vực kinh doanh.



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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

3b. Thông tin về khu vực địa lý

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

4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

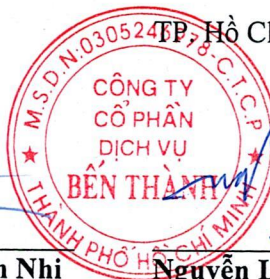
Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.



Nguyễn Thị Kim Nga
Người lập



Hoàng Thị Quỳnh Nhi
Kế toán trưởng



Nguyễn Lê Dũng
Tổng Giám đốc





**Now,
for tomorrow**

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

www.a-c.com.vn

Head Office : 02 Truong Son St., Ward 2, Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam

Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam

Branch in Nha Trang : Lot STH 06A.01, St. No.13, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam

Branch in Can Tho : I5-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam

Tel: +84 (028) 3547 2972 kttv@a-c.com.vn

Tel: +84 (024) 3736 7879 kttv.hn@a-c.com.vn

Tel: +84 (0258) 246 5151 kttv.nt@a-c.com.vn

Tel: +84 (0292) 376 4995 kttv.ct@a-c.com.vn