

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
DỊCH VỤ DU LỊCH PHÚ THỌ  
PHU THO TOURIST SERVICE  
JOINT STOCK COMPANY**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc  
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Independence – Freedom – Happiness**

Số/ No. : 02/2026/CV-DSP

*Tp.HCM, ngày 20 tháng 01 năm 2026  
Ho Chi Minh City, 20 January 2026*

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE – FINANCIAL STATEMENTS**

**Kính gửi: - Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội  
To: - Ha Noi Stock Exchange (HNX)**

Thực hiện quy định tại Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 4/2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau :

*Pursuant to Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16/11/2020 of the Ministry of Finance guiding information disclosure on the securities market, Phu Tho Tourist Service Joint Stock Company hereby discloses its Q4/2025 Financial Statements to the Hanoi Stock Exchange as follows:*

**1. Tên Công ty : Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ  
Company name: Phu Tho Tourist Service Joint Stock Company**

Mã chứng khoán/ *Stock code* : DSP

Địa chỉ : Số 3 đường Hòa Bình, phường Bình Thới, Tp.HCM

*Address* : No. 3 Hoa Binh Street, Binh Thoi Ward, Ho Chi Minh City

Điện thoại/ *Tel* : 02838 650 921

Fax: 02838 655 930

Mail : [sontran@damsenpark.vn](mailto:sontran@damsenpark.vn)

Website : [phuthotourist.vn](http://phuthotourist.vn)

**2. Nội dung công bố/ *Disclosure contents***

- BCTC quý 4/2025/ *Q4/2025 Financial Statements*

Báo cáo tài chính riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);/ *Separate financial statements (the listed entity has no subsidiaries and the superior accounting unit has no dependent units);*

Báo cáo tài chính hợp nhất (TCNY có công ty con) ;/ *Consolidated financial statements (the listed entity has subsidiaries);*

Báo cáo tài chính tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng)./ *Combined financial statements (the listed entity has a superior accounting unit with dependent units having separate accounting systems).*

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân/ *Cases requiring explanation of causes:*

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm ...)./ *The auditor issues an opinion other than an unqualified opinion on the financial statements (for audited ..... financial statements):*

Có/Yes

Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có :/ *Explanation document (if "Yes" is ticked):*

Có/Yes

Không/No

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm)./ *Net profit after tax for the reporting period differs by 5% or more before and after audit, or shifts from loss to profit or vice versa (for audited annual financial statements):*

Có/Yes

Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có :/ *Explanation document (if "Yes" is ticked):*

Có/Yes

Không/No

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước./ *Net profit after corporate income tax in the income statement for the reporting period changes by 10% or more compared to the same period of the prior year:*

Có/Yes

Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có :/ *Explanation document (if "Yes" is ticked):*

Có/Yes

Không/No

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại ./ *Net profit after tax for the reporting period incurs a loss, shifting from profit in the same period of the prior year to loss in the current period or vice versa:*

Có/Yes

Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có :/ *Explanation document (if "Yes" is ticked):*

Có/Yes

Không/No

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 20/01/2026 tại đường dẫn <http://www.phuthotourist.vn/> This information was disclosed on the Company's website on 20/01/2026 at: <http://www.phuthotourist.vn>

Tài liệu đính kèm:/ *Enclosed documents:*

- BCTC quý 4/2025./ *Q4/2025 Financial Statements.*

**Tổng Giám đốc**

*General Director*



**Hoàng Văn Bá**

**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH PHÚ THỌ**

**Số 03 Đường Hòa Bình, Phường Bình Thới, TP.HCM**

**ĐT : 028 3865 0921 Fax : 028 3865 5930**

**Website: www.phuthotourist.vn**

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

## **QUÝ 4 NĂM 2025**

**(Theo thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của  
Bộ Tài Chính)**





| Chỉ tiêu  | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                        | 261        |             | 18 762 513 116         | 19 028 683 807         |
| <b>Tổng cộng tài sản (270=100+200)</b>              | <b>270</b> |             | <b>924 654 393 702</b> | <b>983 120 807 788</b> |
| <b>A-Nợ phải trả (300=310+330)</b>                  | <b>300</b> |             | <b>55 494 228 066</b>  | <b>58 554 448 265</b>  |
| <b>I- Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>52 496 228 066</b>  | <b>55 579 448 265</b>  |
| 1. Phải trả cho người bán                           | 311        | V.13        | 8 083 599 633          | 11 927 116 263         |
| 2. Người mua trả tiền trước                         | 312        | V.14        | 34 956 000             | 26 257 000             |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | V.15        | 576 467 968            | 479 043 066            |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314        | V.16        | 6 737 617 200          | 6 350 409 000          |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        | V.17        | 5 132 727 291          | 5 132 727 291          |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                | 318        | V.18        | 339 692 992            | 389 865 115            |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                           | 319        | V.19        | 31 583 518 994         | 31 266 382 542         |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 322        |             | 7 647 988              | 7 647 988              |
| <b>II- Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>2 998 000 000</b>   | <b>2 975 000 000</b>   |
| 7. Phải trả dài hạn khác                            | 337        | V.19        | 2 998 000 000          | 2 975 000 000          |
| <b>B-Vốn chủ sở hữu (400=410+430)</b>               | <b>400</b> |             | <b>869 160 165 636</b> | <b>924 566 359 523</b> |
| <b>I- Vốn chủ sở hữu</b>                            | <b>410</b> | <b>V.20</b> | <b>869 160 165 636</b> | <b>924 566 359 523</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                           | 411        |             | 1186 840 000 000       | 1186 840 000 000       |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết            | 411        |             | 1186 840 000 000       | 1186 840 000 000       |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                             | 412        |             | 69 686 924 280         | 69 686 924 280         |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối               | 421        |             | (387 366 758 644)      | (331 960 564 757)      |
| - Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | (331 960 564 757)      | (311 207 672 072)      |
| - Lợi nhuận chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | (55 406 193 887)       | (20 752 892 685)       |
| <b>Tổng cộng nguồn vốn (440=300+400)</b>            | <b>440</b> |             | <b>924 654 393 702</b> | <b>983 120 807 788</b> |

Người lập biểu

Trần Thị Thu Hương

Kế toán trưởng

Huỳnh Ngọc Cách

Ngày 08 Tháng 01 Năm 2020

Tổng giám đốc

Hoàng Văn Bá



LI  
TY  
I  
JUL  
TH  
HỒ

**DN- Báo cáo kết quả kinh doanh - Quý 4/2025**  
(Loại trừ doanh thu và chi phí nội bộ)

| Chỉ tiêu  | Mã số | Thuyết minh | Quý này Năm nay | Quý này Năm trước | Số Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay) | Số Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước) |
|---|-------|-------------|-----------------|-------------------|---|---|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (đã trừ doanh thu nội bộ) | 1     | V.21        | 35 676 414 852  | 32 635 605 526    | 171 570 481 730                                 | 194 075 452 331                                   |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                     | 3     |             |                 |                   |   |   |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)       | 10    |             | 35 676 414 852  | 32 635 605 526    | 171 570 481 730                                 | 194 075 452 331                                   |
| 4. Giá vốn hàng bán   | 11    | V.22        | 30 113 315 768  | 64 604 614 196    | 246 671 577 687                                 | 233 228 036 374                                   |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)         | 20    |             | 5 563 099 084   | (31 969 008 670)  | (75 101 095 957)                                | (39 152 584 043)                                  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                    | 21    | V.23        | 14 267 643 278  | 16 275 936 776    | 38 057 048 089                                  | 47 196 827 704                                    |
| 7. Chi phí tài chính  | 22    | V.24        | 204 568 101     | 885 925 183       | 215 077 690                                     | 885 925 183                                       |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay   | 23    |             |                 | 561 575 545       | 10 509 589                                      | 561 575 545                                       |
| 8. Chi phí bán hàng   | 25    | V.25        | 1 085 266 745   | 1 206 403 429     | 3 775 885 746                                   | 4 738 452 380                                     |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                     | 26    | V.26        | 4 103 193 335   | 12 970 553 511    | 14 583 802 796                                  | 23 674 939 525                                    |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30=20+(21-22)-(24+25)] | 30    |             | 14 437 714 181  | (30 755 954 017)  | (55 618 814 100)                                | (21 255 073 427)                                  |
| 11. Thu nhập khác   | 31    | V.27        | 108 333 531     | 217 803 947       | 212 665 346                                     | 502 180 742                                       |
| 12. Chi phí khác  | 32    | V.28        | 4 933           | ( 13 421 043)     | 45 133  |   |
| 13. Lợi nhuận khác (40=31-32)                                       | 40    |             | 108 328 598     | 231 224 990       | 212 620 213                                     | 502 180 742                                       |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)                    | 50    |             | 14 546 042 779  | (30 524 729 027)  | (55 406 193 887)                                | (20 752 892 685)                                  |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                     | 51    | V.29        |                 |                   |   |   |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                      | 52    |             |                 |                   |   |   |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)          | 60    |             | 14 546 042 779  | (30 524 729 027)  | (55 406 193 887)                                | (20 752 892 685)                                  |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)                                    | 70    | V.30        |                 |                   |   |   |

Người lập biểu

Trần Thị Thu Hương

Kế toán trưởng

Huỳnh Ngọc Cách

Ngày 08 Tháng 01 Năm 2026

Tổng giám đốc

Hoàng Văn Bá



**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH PHÚ THỌ**

Địa chỉ : Số 03 Đường Hòa Bình, Phường Bình Thới, TP.HCM

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Mẫu số B03-DN

Ban hành theo Thông tư số  
200/2014/TT-BTC Ngày 22/12/2014  
của Bộ Tài chính

**DN - BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ - PPTT**

| Chỉ tiêu   | Mã chỉ tiêu | Thuyết minh | Năm 2025                | Năm 2024                |
|--|-------------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>  |             |             |                         |                         |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác                                | 1           |             | 181 465 612 801         | 205 905 582 053         |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ                                     | 2           |             | (99 108 767 078)        | (117 516 571 008)       |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động   | 3           |             | (57 706 242 335)        | (53 898 354 888)        |
| 4. Tiền lãi vay đã trả   | 4           |             | ( 10 509 589)           | ( 561 575 545)          |
| 5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp   | 5           |             |                         | ( 3 293 898)            |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh   | 6           |             | 39 824 901 449          | 63 575 594 283          |
| 7. Tiền chi khác cho HĐKD  | 7           |             | (160 629 315 988)       | (161 953 374 652)       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                       | <b>20</b>   |             | <b>(96 164 320 740)</b> | <b>(64 451 993 655)</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                               | 21          |             | (5 343 220 532)         | (15 266 963 152)        |
| 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          |             | (153 500 000 000)       | (366 000 000 000)       |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị                                 | 24          |             | 215 000 000 000         | 468 500 000 000         |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 25          |             |                         |                         |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 26          |             |                         |                         |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     | 27          |             | 652 086 687             | 893 933 687             |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   | <b>30</b>   |             | <b>56 808 866 155</b>   | <b>88 126 970 535</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 thu từ đi vay  | 33          |             | 4 000 000 000           | 52 000 000 000          |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay   | 34          |             | (4 000 000 000)         | (52 000 000 000)        |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính  | 35          |             |                         |                         |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho các chủ sở hữu   | 36          |             |                         |                         |
| <b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính</b>   | <b>40</b>   |             |                         |                         |
| <b>Lưu chuyển thuần trong kỳ (50= 20+30+40)</b>  | <b>50</b>   |             | <b>(39 355 454 585)</b> | <b>23 674 976 880</b>   |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>   | <b>60</b>   |             | <b>45 409 601 172</b>   | <b>21 734 624 292</b>   |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70= 50+60+61)</b>                                     | <b>70</b>   |             | <b>6 054 146 587</b>    | <b>45 409 601 172</b>   |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Ngày 01 tháng 01 năm 2026

Tổng giám đốc

Trần Thị Thu Hương

Huỳnh Ngọc Cách

Hoàng Văn Bá



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

**I. Đặc điểm hoạt động doanh nghiệp****1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ chính thức hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần 12 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/05/2016. Ngày 17/5/2024, Công ty thay đổi Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 14.

Trụ sở của Công ty được đặt tại: Số 03 Đường Hòa Bình, Phường Bình Thới, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 1.186.840.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.186.840.000.000 đồng; tương đương 118.684.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

**2 Lĩnh vực kinh doanh**

Kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí, nhà hàng, khách sạn, lữ hành ...

**3 Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Tổ chức kinh doanh các dịch vụ du lịch vui chơi giải trí, văn hóa văn nghệ, thể dục thể thao, dịch vụ du lịch sinh thái rừng ngập mặn;
- Kinh doanh dịch vụ khách sạn;
- Kinh doanh nhà hàng ăn uống;
- Kinh doanh xông hơi xoa bóp, karaoke;
- Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành quốc tế - nội địa;
- Đại lý bán vé máy bay, tàu thủy, tàu lửa;
- Mua bán: hàng lưu niệm, kim khí điện máy, vật liệu xây dựng, lương thực thực phẩm, thủ công mỹ nghệ, mỹ phẩm, hàng dệt may, rượu, bia, thuốc lá điều sản xuất trong nước, hoa, cá kiểng, động vật (chim, cá sấu, trăn, rắn);
- Quảng cáo;
- Tổ chức liên hoan, hội chợ;
- Giữ rừng.

**4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng****5 Cấu trúc doanh nghiệp**

Công ty có các điểm kinh doanh sau:

| Công ty có các điểm kinh doanh sau:         | Địa chỉ         | Hoạt động kinh doanh       |
|---|-----------------|----------------------------|
| Công viên Văn hóa Đầm Sen                   | Tp. Hồ Chí Minh | Dịch vụ vui chơi, giải trí |
| Khu du lịch sinh thái Rừng ngập mặn Vàm Sát | Tp. Hồ Chí Minh | Dịch vụ vui chơi, giải trí |
| Khách sạn Phú Thọ                           | Tp. Hồ Chí Minh | Dịch vụ lưu trú, ăn uống   |
| Nhà hàng Thủy Tạ Đầm Sen                    | Tp. Hồ Chí Minh | Dịch vụ ăn uống            |
| Trung tâm dịch vụ du lịch Đầm Sen           | Tp. Hồ Chí Minh | Dịch vụ du lịch            |

Thông tin về công ty liên doanh, liên kết và đầu tư khác của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số V.2.

**II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

1 Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

**III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

#### IV. Các chính sách kế toán áp dụng

##### 1 Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

##### 2 Các khoản đầu tư tài chính

*Chứng khoán kinh doanh* được ghi sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh.

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* là các khoản đầu tư mà Ban Tổng Giám đốc Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

*Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

*Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác* bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Cổ tức được ghi nhận khi Công ty xác lập quyền nhận cổ tức từ các đơn vị đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết: căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ lâu dài và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: việc lập dự phòng căn cứ báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

##### 3 Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn

Theo điều 6 của Thông tư 48/2019/TT-BTC ban hành ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính, mức trích lập dự phòng như sau:

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 06 tháng đến dưới 01 năm;
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm;
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm;
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu từ 03 năm trở lên.

##### 4 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## 5 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính (không bao gồm thuế GTGT). Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao của tài sản cố định thuê tài chính được trích căn cứ theo thời gian thuê theo hợp đồng và tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh, đảm bảo thu hồi đủ vốn.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

|                                   |        |     |
|-----------------------------------|--------|-----|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc          | 5 - 25 | năm |
| - Máy móc, thiết bị               | 3 - 7  | năm |
| - Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 3 - 7  | năm |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý       | 3 - 5  | năm |
| - Tài sản cố định khác            | 4 - 15 | năm |
| - Phần mềm quản lý                | 3 - 6  | năm |

## 6 Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

## 7 Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

## 8 Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

## 9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

## 10 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về sử dụng dịch vụ phòng massage, vé trọn gói, doanh thu bảo vệ rừng ....

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

## 11 Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

## 12 Doanh thu

### *Doanh thu bán hàng*

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao 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;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ 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;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi ngân hàng, cổ tức và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

## 13 Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

## 14 Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;

## 15 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong kỳ hiện hành.

## 16 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do Các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.



**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**

|                                 | 31/12/2025           | 01/01/2025            |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------|
|                                 | VND                  | VND                   |
| Tiền mặt                        | 1.486.388.000        | 1.800.284.500         |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 4.536.382.638        | 577.380.072           |
| Tiền đang chuyển                | 31.375.949           | 31.936.600            |
| Các khoản tương đương tiền      |                      | 43.000.000.000        |
|                                 | <b>6.054.146.587</b> | <b>45.409.601.172</b> |

**2 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

|            | 31/12/2025             | 01/01/2025             |
|------------|------------------------|------------------------|
|            | VND                    | VND                    |
| - Ngắn hạn | 267.000.000.000        | 172.500.000.000        |
| - Dài hạn  |                        | 156.000.000.000        |
|            | <b>267.000.000.000</b> | <b>328.500.000.000</b> |

|   | 31/12/2025             |                       | 01/01/2025             |                       |
|---|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
|   | Giá trị<br>VND         | Dự phòng<br>VND       | Giá trị<br>VND         | Dự phòng<br>VND       |
| <b>b Đầu tư vào Công ty liên kết</b>    | <b>253.277.125.000</b> |                       | <b>253.277.125.000</b> | <b>0</b>              |
| Công ty Cổ phần Công viên nước Đầm Sen  | 253.277.125.000        |                       | 253.277.125.000        |                       |
| <b>c Đầu tư vào đơn vị khác</b>         | <b>33.605.592.683</b>  | <b>-1.819.010.927</b> | <b>33.605.592.683</b>  | <b>-1.614.442.826</b> |
| Công ty Cổ phần Sài Gòn Đà Lạt          | 29.442.390.096         |                       | 29.442.390.096         |                       |
| Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn Đồng Hà | 4.163.202.587          | -1.819.010.927        | 4.163.202.587          | -1.614.442.826        |

**d Đầu tư vào Công ty liên kết**

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2025 như sau:

| Tên công ty                             | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính                     |
|---|----------------------------|---------------|------------------|--|
| Công ty Cổ phần Công viên nước Đầm Sen  | Thành phố Hồ Chí Minh      | 33,54%        | 33,54%           | Dịch vụ vui chơi, giải trí và các dịch vụ khác |
| <b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>           |                            |               |                  |  |
| Tên công ty                             | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính                     |
| Công ty Cổ phần Sài Gòn Đà Lạt          | Thành phố Đà Lạt           | 13,67%        | 13,67%           | Dịch vụ nhà hàng, khách sạn                    |
| Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn Đồng Hà | Tỉnh Quảng Trị             | 3,23%         | 3,23%            | Dịch vụ nhà hàng, khách sạn                    |

**3 PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

**a) Ngắn hạn**

|   | 31/12/2025     |                 | 01/01/2025     |                 |
|---|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
|   | Giá trị<br>VND | Dự phòng<br>VND | Giá trị<br>VND | Dự phòng<br>VND |
| Công ty Cổ phần truyền thông và Dịch vụ truyền hình TVC | 89.275.000     | -89.275.000     | 89.275.000     | -89.275.000     |
| Công ty TNHH Na Ka entertainment                        | 28.200.000     | -28.200.000     | 28.200.000     | -28.200.000     |
| Công ty TNHH dịch vụ Mono Event                         | 49.285.000     | -49.285.000     | 49.285.000     | -49.285.000     |
| Công ty TNHH chăm sóc sức khỏe Nhất Phẩm Hoàng Gia      | 2.471.730.400  | -2.251.730.400  | 2.471.730.400  | -2.251.730.400  |

### 3 PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG (tiếp theo)

|   |                       |                |                       |                        |
|---|-----------------------|----------------|-----------------------|------------------------|
| Công ty cổ phần TM & SX Hùng Đại Dương        | 9.619.339.517         | -9.019.339.517 | 9.619.339.517         | -9.019.339.517         |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Vietbank | 885.690.800           |                | 429.683.800           |                        |
| Công ty CP Công viên nước Đầm Sen             | 260.000.000           |                |                       |                        |
| Ban quản lý rừng phòng hộ đặc dụng TP.HCM     | 1.125.706.500         |                | 372.723.385           |                        |
| Công ty TNHH Đầu tư Ziuka                     | 195.549.000           |                | 191.565.000           |                        |
| Các khoản phải thu khách hàng khác            | 708.009.040           |                | 1.223.518.426         |                        |
|   | <b>15.432.785.257</b> | <b>0</b>       | <b>14.475.320.528</b> | <b>-11.437.829.917</b> |

#### b) Dài hạn

|                    | 31/12/2025         |                     | 01/01/2025         |                     |
|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
|                    | Giá trị            | Dự phòng            | Giá trị            | Dự phòng            |
|                    | VND                | VND                 | VND                | VND                 |
| Ông Võ Trung Thiệp | 240.000.000        | -240.000.000        | 240.000.000        | -240.000.000        |
|                    | <b>240.000.000</b> | <b>-240.000.000</b> | <b>240.000.000</b> | <b>-240.000.000</b> |

- Các khoản nợ xấu đã quá hạn thanh toán trên 3 năm và được công ty trích lập dự phòng 100%.

### 4 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|  | 31/12/2025           |          | 01/01/2025         |          |
|--|----------------------|----------|--------------------|----------|
|  | Giá trị              | Dự phòng | Giá trị            | Dự phòng |
|  | VND                  | VND      | VND                | VND      |
|  | 0                    | -        |                    | -        |
| Công ty TNHH MTV UDCN và Truyền thông Âu Lạc | 175.000.000          | -        | 175.000.000        | -        |
| Công ty TNHH XD TMMT Dương Long              | 248.900.000          |          | 248.900.000        |          |
| Các khoản trả trước cho người bán khác       | 758.547.552          | -        | 536.035.542        | -        |
|  | <b>1.182.447.552</b> | <b>-</b> | <b>959.935.542</b> | <b>-</b> |

### 5 PHẢI THU KHÁC

#### a) Ngắn hạn

|   | 31/12/2025             |                    | 01/01/2025             |                    |
|---|------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|
|   | Giá trị                | Dự phòng           | Giá trị                | Dự phòng           |
|   | VND                    | VND                | VND                    | VND                |
| Phải thu về cổ tức được chia  | 9.725.841.600          |                    | 9.725.841.600          | -                  |
| Phải thu về lãi tiền gửi  | 14.148.743.808         | -                  | 6.614.898.687          | -                  |
| Tạm ứng   | 313.800.000            | -                  | 249.320.000            | -                  |
| Ký cược, ký quỹ   | 189.129.568            |                    | 105.295.792            | -                  |
| Phải thu tiền thuê đất bổ sung từ 2010 đến 16/5/2016 - Cty TNHH MTV DVDL Phú Thọ                            | 2.728.877.249          |                    | 2.728.877.249          | -                  |
| Phải thu Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn- TNHH MTV (*)   | 70.224.591.554         |                    | 70.224.591.554         |                    |
| Tạm nộp tiền thuê đất giai đoạn trước cổ phần hóa theo thông báo số 47630/TB-CCT(**)                        | 82.033.703.247         |                    | 35.479.776.602         |                    |
| Tạm nộp tiền lãi phạt chậm nộp tiền thuê đất giai đoạn trước cổ phần hóa theo thông báo số 47630/TB-CCT(**) | 24.906.906.710         |                    | 23.543.543.710         |                    |
| Công ty Lavifood  | 50.000.000             | -50.000.000        | 50.000.000             | -50.000.000        |
| Công ty cổ phần TM & SX Hùng Đại Dương  | 195.454.545            |                    | 195.454.545            |                    |
| Phải thu khác   | 130.336.048            | -                  | 126.769.817            | -                  |
|   | <b>204.647.384.329</b> | <b>-50.000.000</b> | <b>149.044.369.556</b> | <b>-50.000.000</b> |

## 5 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(\*)Thực hiện kiến nghị tại Báo cáo kiểm toán của KTNN K VXIII ngày 18/06/2020 : phải thu TCT lợi nhuận sau thuế giai đoạn 1/7/2014- 16/5/2016 = 75.271.406.874đ ; Cấn trừ phải nộp lãi chậm nộp lợi nhuận về TCT = 12.652.068.169đ theo công văn số 837/TCT-TCKT của Tổng Công ty DL Sài Gòn ngày 12/10/2020 : 75.271.406.874đ - 12.652.068.169đ = 62.619.338.705đ.

Theo công văn số 319/KV XIII-TH ngày 23/07/2021 của KTNN K VXIII: giảm nộp về Công ty mẹ số tiền 7.605.252.849đ . Do đó, số tiền phải thu Tổng Công ty DL Sài Gòn là: 62.619.338.705đ + 7.605.252.849đ = 70.224.591.554đ.

(\*\*) Công ty thực hiện tạm nộp tiền thuê đất địa chỉ số 03 Hòa Bình - Công viên văn hóa Đầm Sen giai đoạn trước cổ phần hóa, theo nghị quyết số 06/2024/HĐQT/NQ ngày 30/9/2024 và quyết định số 1320/QĐ-CT-CC ngày 24/7/2024 số tiền 55.585.521.614 đồng (trong đó tiền thuê đất là 35.479.776.602 đồng và tiền phạt chậm nộp là 20.105.745.012 đồng), chờ quyết toán giai đoạn chuyển thể. Ghi chú: Theo thông báo số 337/TB-CCTQ11 ngày 31/3/2020 của Chi cục thuế quận 11, truy thu tiền thuê đất địa chỉ số 03 Hòa Bình - Công viên văn hóa Đầm Sen giai đoạn từ 01/01/1996 đến 30/6/2024 là 162.470.761.414 đồng, Chi cục thuế quận 11 tự cấn trừ các khoản tiền thuê đất Công ty đã nộp Ngân sách từ thời điểm năm 2020 theo kết luận của Kiểm toán Nhà nước và các khoản tiền thuê đất Công ty nộp ngân sách từ năm 2020 đến 30/6/2024 theo các thông báo của Chi cục thuế quận 11, nên số tiền cường chế nợ thuế theo thông báo số 47630/TB-CCT là 55.585.521.614 đồng.

Ngày 02/12/2024, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam thực hiện trích số tiền 3.437.798.698 đồng từ tài khoản của Công ty theo Quyết định số 1720/QĐ-CCT-CC và lệnh thu ngân sách Nhà nước ngày 19/11/2024 của Chi Cục thuế Quận 11 về việc cường chế thi hành quyết định hành chính thuế.

Thực hiện nghị quyết số 280/NQ-HĐTV ngày 19/12/2024 của Hội đồng Thành viên Tổng Công ty, Ngày 09/01/2025 Công ty CP DVDL Phú Thọ thực hiện tạm nộp số tiền 46.553.926.645 đồng. Ngày 18/02/2025, Công ty thực hiện nộp tiền chậm nộp truy thu 1.363.363.000 đồng theo thông báo số 4009/TB-CCT ngày 10/02/2025.

### b) Dài hạn

|  | 31/12/2025            |                       | 01/01/2025            |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|  | Giá trị<br>VND        | Dự phòng<br>VND       | Giá trị<br>VND        | Dự phòng<br>VND       |
| Ký cược, ký quỹ  | 1.340.000.000         | -                     | 990.000.000           |                       |
| Văn phòng Luật sư An Thái  | 200.000.000           |                       | 200.000.000           |                       |
| Phải thu liên quan Trung tâm Thương mại Bowling Đầm Sen(*)   | 10.960.656.948        | -6.800.000.000        | 10.960.656.948        | -6.800.000.000        |
| Phải thu liên quan Trung tâm Thương mại Bowling Đầm Sen - Chi phí luật sư(**)                              | 190.000.000           |                       | 190.000.000           |                       |
| Phải thu liên quan Trung tâm Thương mại Bowling Đầm Sen - Thi hành bản án số 27/2020/KDTM-PT 25-6-2020(**) | 7.042.796.051         |                       | 7.042.796.051         |                       |
| Thẩm định giá tài sản Bowling  | 37.000.000            |                       | 37.000.000            |                       |
|  | <b>19.770.452.999</b> | <b>-6.800.000.000</b> | <b>19.420.452.999</b> | <b>-6.800.000.000</b> |

Chi tiết các khoản phải thu liên quan đến Trung tâm Thương mại Bowling Đầm Sen như sau:

|  | 31/12/2025            | 01/01/2025            |
|--|-----------------------|-----------------------|
| * Cho vay  | 6.600.000.000         | 6.600.000.000         |
| * Chi phí lãi vay  | 1.432.135.066         | 1.432.135.066         |
| * Các khoản trả hộ cho Công ty Kexim và siêu thị   | 2.032.385.490         | 2.032.385.490         |
| * Khoản phải thu liên quan đến nhập vật tư   | 240.000.000           | 240.000.000           |
| * Thuế GTGT trả hộ   | 615.227.301           | 615.227.301           |
| * Các khoản khác   | 77.909.091            | 40.909.091            |
| ** Phải thu liên quan TT Thương mại Bowling Đầm Sen - Chi phí luật sư                              | 190.000.000           | 190.000.000           |
| ** Phải thu liên quan TT Thương mại Bowling Đầm Sen - Thi hành bản án số 27/2020/KDTM-PT 25-6-2020 | 7.042.796.051         | 7.042.796.051         |
|  | <b>18.230.452.999</b> | <b>18.193.452.999</b> |

\*Các khoản phải thu này phát sinh trong giai đoạn từ năm 1999 đến năm 2007 của TT Thương mại Bowling Đầm Sen được thành lập theo Hợp đồng góp vốn liên doanh với Công ty TNHH Thương mại Chí Đạt nhưng hiện nay đã ngưng hoạt động.

\*\* Thi hành bản án số 27/2020/KDTM-PT ngày 25/06/2020.

## 6 TÀI SẢN THIỂU CHỜ XỬ LÝ

|                 | 31/12/2025        | 01/01/2025        |
|-----------------|-------------------|-------------------|
|                 | VND               | VND               |
| Tài sản cố định | 18.897.600        | 18.897.600        |
|                 | <b>18.897.600</b> | <b>18.897.600</b> |

## 7 NỢ XẤU

|   | 31/12/2025           |                       | 01/01/2025           |                       |
|---|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|   | Giá gốc              | Dự phòng              | Giá gốc              | Dự phòng              |
|   | VND                  | VND                   | VND                  | VND                   |
| <b>Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán</b> |                      |                       |                      |                       |
| Văn phòng Luật sư An Thái                                 | 200.000.000          | -200.000.000          | 200.000.000          | -200.000.000          |
| Ông Võ Trung Thiệp  | 240.000.000          | -240.000.000          | 240.000.000          | -240.000.000          |
| Công ty TNHH Thương mại Chí Đạt                           | 6.600.000.000        | -6.600.000.000        | 6.600.000.000        | -6.600.000.000        |
|   | <b>7.040.000.000</b> | <b>-7.040.000.000</b> | <b>7.040.000.000</b> | <b>-7.040.000.000</b> |

- Các khoản nợ xấu đã quá hạn thanh toán trên 3 năm và được công ty trích lập dự phòng 100%.

## 8 HÀNG TỒN KHO

|                       | 31/12/2025           | 01/01/2025           |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
|                       | VND                  | VND                  |
| Nguyên liệu, vật liệu | 1.337.806.344        | 1.931.323.413        |
| Hàng hoá              | 310.273.287          | 345.814.248          |
|                       | <b>1.648.079.631</b> | <b>2.277.137.661</b> |

## 9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

### a) Ngắn hạn

|                                   | 31/12/2025           | 01/01/2025           |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                   | VND                  | VND                  |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng       | 172.115.349          | 265.797.771          |
| - Chi phí sửa chữa                | 998.278.438          | 1.740.998.549        |
| - Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 404.383.509          | 617.427.493          |
|                                   | <b>1.574.777.296</b> | <b>2.624.223.813</b> |

### b) Dài hạn

|   | 31/12/2025            | 01/01/2025            |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | VND                   | VND                   |
| - Công cụ dụng cụ                                       | 2.364.183.708         | 2.169.632.157         |
| - Sửa chữa lớn tài sản cố định                          | 7.996.311.692         | 8.274.979.068         |
| - Chi phí khấu hao Trung tâm Thương mại Bowling Đầm Sen | 6.995.003.594         | 6.995.003.594         |
| - Chi phí trả trước dài hạn khác                        | 1.407.014.122         | 1.589.068.988         |
|   | <b>18.762.513.116</b> | <b>19.028.683.807</b> |



**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

| Khoản mục                        | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị      | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Tài sản cố định khác | CỘNG                   |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                |                        |                        |                                 |                           |                      |                        |
| Số dư đầu kỳ                     | 379.549.307.440        | 197.483.001.160        | 28.848.141.852                  | 4.611.666.312             | 4.407.284.338        | 614.899.401.102        |
| Số tăng trong kỳ                 | 8.440.534.563          | 2.474.867.247          | 406.500.000                     | 30.390.000                | 1.475.925.926        | 12.828.217.736         |
| <i>Mua sắm trong kỳ</i>          | 0                      | 934.603.695            | 406.500.000                     | 30.390.000                | 1.475.925.926        | 2.847.419.621          |
| <i>Tăng theo BCKT giá trị QT</i> | 8.439.024.081          | 1.540.263.552          | 0                               | 0                         | 0                    | 9.979.287.633          |
| <i>Năng cấp</i>                  | 1.510.482              | 0                      | 0                               | 0                         | 0                    | 1.510.482              |
| Số giảm trong kỳ                 | 4.650.000              | 857.711.201            | 282.492.000                     | 0                         | 0                    | 1.144.853.201          |
| <i>Thanh lý, nhượng bán</i>      | 4.650.000              | 857.711.201            | 282.492.000                     | 0                         | 0                    | 1.144.853.201          |
| Số cuối kỳ                       | <b>387.985.192.003</b> | <b>199.100.157.206</b> | <b>28.972.149.852</b>           | <b>4.642.056.312</b>      | <b>5.883.210.264</b> | <b>626.582.765.637</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>    |                        |                        |                                 |                           |                      |                        |
| Số dư đầu kỳ                     | 306.382.191.629        | 173.317.739.364        | 26.011.382.130                  | 4.114.125.203             | 3.975.585.723        | 513.801.024.049        |
| Khấu hao trong kỳ                | 14.537.767.450         | 6.669.041.295          | 529.948.740                     | 499.866.850               | 482.775.028          | 22.719.399.363         |
| Thanh lý, nhượng bán             | 0                      | 842.847.606            | 282.492.000                     | 0                         | 0                    | 1.125.339.606          |
| Số cuối kỳ                       | <b>320.919.959.079</b> | <b>179.143.933.053</b> | <b>26.258.838.870</b>           | <b>4.613.992.053</b>      | <b>4.458.360.751</b> | <b>535.395.083.806</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>           |                        |                        |                                 |                           |                      |                        |
| Số dư đầu kỳ                     | 73.167.115.811         | 24.165.261.796         | 2.836.759.722                   | 497.541.109               | 431.698.615          | 101.098.377.053        |
| Số cuối kỳ                       | <b>67.065.232.924</b>  | <b>19.956.224.153</b>  | <b>2.713.310.982</b>            | <b>28.064.259</b>         | <b>1.424.849.513</b> | <b>91.187.681.831</b>  |

*Trong đó:*

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

415.442.723.303 VND

(-T)  
HƯ  
VỤ  
OF  
ĐN  
10

## 11 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

|                        | Phần mềm máy<br>tính | Chi phí đền bù, giải<br>phóng mặt bằng | Cộng                  |
|------------------------|----------------------|--|-----------------------|
| Nguyên giá             |                      |  |                       |
| Số dư đầu kỳ           | 3.095.250.223        | 27.524.748.727                         | 30.619.998.950        |
| Số dư cuối kỳ          | <u>3.095.250.223</u> | <u>27.524.748.727</u>                  | <u>30.619.998.950</u> |
| Giá trị hao mòn lũy kế |                      |  |                       |
| Số dư đầu kỳ           | 2.825.301.643        | 27.524.748.727                         | 30.350.050.370        |
| - Khấu hao trong kỳ    | 169.080.084          | -                                      | 169.080.084           |
| Số dư cuối kỳ          | <u>2.994.381.727</u> | <u>27.524.748.727</u>                  | <u>30.519.130.454</u> |
| Giá trị còn lại        |                      |  |                       |
| Tại ngày đầu kỳ        | 269.948.580          | -                                      | 269.948.580           |
| Tại ngày cuối kỳ       | <u>100.868.496</u>   | <u>-</u>                               | <u>100.868.496</u>    |

Trong đó: Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 29.605.518.950

## 12 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

|   | 31/12/2025           | 01/01/2025            |
|---|----------------------|-----------------------|
|   | VND                  | VND                   |
| 12.1  |                      |                       |
| Quy hoạch kiến trúc cảnh quan các địa điểm kinh doanh :   | 3.626.471.525        | 3.626.471.525         |
| <i>Lập quy hoạch kiến trúc cảnh quan - CVĐS</i>   | <i>1.755.683.637</i> | <i>1.755.683.637</i>  |
| <i>Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 - CVĐS</i>   | <i>1.710.181.825</i> | <i>1.710.181.825</i>  |
| <i>Lập quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu du lịch ST RNM Vàm Sát</i>                                   | <i>160.606.063</i>   | <i>160.606.063</i>    |
| 12.2 Hoàn thiện hồ sơ sử dụng đất :   | 1.869.955.920        | 1.794.470.586         |
| <i>Dịch vụ tư vấn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - CVĐS</i>                                    | <i>1.114.235.789</i> | <i>1.038.750.455</i>  |
| <i>Lập thủ tục chuyển đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - 79 và 83 Hoà Bình</i>                       | <i>272.727.272</i>   | <i>272.727.272</i>    |
| <i>Do vẽ bản đồ 79 và 83 Hoà Bình</i>   | <i>5.163.636</i>     | <i>5.163.636</i>      |
| <i>Lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - KSPT</i>                                       | <i>301.465.587</i>   | <i>301.465.587</i>    |
| <i>Lập thủ tục xin thuê đất Khu du lịch ST RNM Vàm Sát</i>  | <i>176.363.636</i>   | <i>176.363.636</i>    |
| 12.3 Công trình Nhà Tuyệt - CVĐS : Tư vấn thiết kế ý tưởng kỹ thuật , Báo cáo khả thi và tư vấn mời thầu. | 501.955.297          | 501.955.297           |
| 12.4 Cải tạo Thùỵ Cung  | 0                    | 1.211.884.126         |
| 12.5 Sửa chữa, cải tạo, nâng cấp các hạng mục - CVĐS  | 921.118.173          | 2.318.405.274         |
| 12.6 Khu vui chơi nghỉ dưỡng sinh thái Đầm sen - Ban Mê   | 1.176.363.636        | 1.176.363.636         |
|   | <u>8.095.864.551</u> | <u>10.629.550.444</u> |

## 13 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|   | 31/12/2025  |                          | 01/01/2025  |                          |
|---|-------------|--------------------------|-------------|--------------------------|
|   | Giá trị     | Số có khả năng<br>trả nợ | Giá trị     | Số có khả năng<br>trả nợ |
|   | VND         | VND                      | VND         | VND                      |
| Công ty TNHH Thực phẩm<br>Cường Tâm                         | 223.368.500 | 223.368.500              |             | 0                        |
| Công ty CP Năng lượng<br>TTC                                | 125.930.898 | 125.930.898              | 230.875.866 | 230.875.866              |
| Đỗ Dư Phương  | 52.104.600  | 52.104.600               | 311.779.000 | 311.779.000              |
| Cty TNHH Thùỵ hải sản<br>Tâm Bình                           | 422.288.900 | 422.288.900              |             | 0                        |
| CN Tổng Cty điện lực<br>TP.HCM TNHH-Cty điện<br>lực Chợ Lớn | 384.521.726 | 384.521.726              | 398.275.726 | 398.275.726              |
| Công ty TNHH MTV Hoá<br>chất 21                             | 362.145.200 | 362.145.200              | 327.254.400 | 327.254.400              |
| Công ty TNHH DV BV Kiên<br>Long                             | 100.451.616 | 100.451.616              | 202.612.904 | 202.612.904              |
| CTY TNHH TM Nông sản<br>Thực phẩm Đồng Xanh                 | 184.079.900 | 184.079.900              |             | 0                        |

**13 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)**

|                                       |                             |                             |                              |                              |
|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Cty TNHH TMDV Quảng cáo Kim Hòa       | 377.000.000                 | 377.000.000                 |                              | 0                            |
| Huỳnh Văn Tổng                        | 154.591.100                 | 154.591.100                 | 284.943.600                  | 284.943.600                  |
| Công ty TNHH TMDV Vạn Thịnh Phúc      | 50.670.200                  | 50.670.200                  | 272.255.000                  | 272.255.000                  |
| Cty TNHH May mặc Lý Nguyễn            | 178.400.000                 | 178.400.000                 |                              | 0                            |
| Công ty TNHH Phân phối Đoàn Quý Quyền | 333.620.668                 | 333.620.668                 | 558.170.485                  | 558.170.485                  |
| Cty TNHH SX-CK-XD-TM-DV Hải Dương     | 152.172.000                 | 152.172.000                 |                              | 0                            |
| Các khoản phải trả người bán khác     | <u>4.982.254.325</u>        | <u>4.982.254.325</u>        | <u>9.340.949.282</u>         | <u>9.340.949.282</u>         |
|                                       | <u><b>8.083.599.633</b></u> | <u><b>8.083.599.633</b></u> | <u><b>11.927.116.263</b></u> | <u><b>11.927.116.263</b></u> |

**14 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

|                              | <u>31/12/2025</u>        | <u>01/01/2025</u>        |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                              | VND                      | VND                      |
| Các khoản khách hàng đặt cọc | <u>34.956.000</u>        | <u>26.257.000</u>        |
|                              | <u><b>34.956.000</b></u> | <u><b>26.257.000</b></u> |

**15 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

|  | <u>Số phải thu đầu năm</u> | <u>Số phải nộp đầu năm</u> | <u>Số phải nộp trong kỳ</u> | <u>Số đã thực nộp trong kỳ</u> | <u>Số phải thu cuối kỳ</u> | <u>Số phải nộp cuối kỳ</u> |
|--|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|
|  | VND                        | VND                        | VND                         | VND                            | VND                        | VND                        |
| Thuế Giá trị gia tăng  |                            | 433.678.232                | 7.237.055.773               | 7.156.453.637                  |                            | 514.280.368                |
| Thuế Tiêu thụ đặc biệt   |                            | 43.730.754                 | 655.783.157                 | 638.905.511                    |                            | 60.608.400                 |
| Thuế Xuất khẩu, Nhập khẩu  | 0                          | 0                          |                             |                                | 0                          | 0                          |
| Thuế Thu nhập doanh nghiệp*  | 22.378.333.395             | 0                          |                             |                                | 22.378.333.395             | 0                          |
| Thuế Thu nhập doanh nghiệp   | 3.293.898                  |                            |                             |                                | 3.293.898                  | 0                          |
| Thuế Thu nhập cá nhân  | 2.236.800                  |                            | 664.326.025                 | 683.079.550                    | 20.990.325                 |                            |
| Thuế Tài nguyên  |                            | 1.634.080                  | 19.250.560                  | 19.305.440                     |                            |                            |
| Tiền thuế đất  |                            |                            | 38.263.243.928              | 38.263.243.928                 |                            | 1.579.200                  |
| Tiền thuế đất truy thu theo thông báo số 83898/TB-CCT                      |                            |                            | 46.553.926.645              | 46.553.926.645                 |                            |                            |
| Phạt chậm nộp tiền thuế đất truy thu theo thông báo số 4009/TB-CCTQ11      |                            |                            | 1.363.363.000               | 1.363.363.000                  |                            |                            |
| Tiền thuế đất truy thu 17/5/2016-16/5/2021 theo thông báo số 4197/TB-TPHCM |                            |                            | 42.836.609.771              | 42.836.609.771                 |                            |                            |
| Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp   |                            | 0                          | 1.147.811.440               | 1.147.811.440                  |                            | 0                          |
| Phí, lệ phí và các loại thuế khác  |                            |                            | 16.981.396                  | 16.981.396                     |                            | 0                          |
|  | <b>22.383.864.093</b>      | <b>479.043.066</b>         | <b>138.758.351.695</b>      | <b>138.679.680.318</b>         | <b>22.402.617.618</b>      | <b>576.467.968</b>         |

(\*)Thực hiện kiến nghị tại Báo cáo kiểm toán của KTTN KVVXIII ngày 18/06/2020 : do doanh thu và chi phí thay đổi giai đoạn 1/7/2014- 16/5/2016 gồm tiền thuế đất truy thu là 105.254.993.118đ, làm cho chi phí thuế TNDN giảm 22.378.333.395đ.



**16 PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG**

|                      | <u>31/12/2025</u>    | <u>01/01/2025</u>    |
|----------------------|----------------------|----------------------|
|                      | VND                  | VND                  |
| Tiền lương CBNV, CTV | 6.737.617.200        | 6.350.409.000        |
|                      | <u>6.737.617.200</u> | <u>6.350.409.000</u> |

**17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                       | <u>31/12/2025</u>    | <u>01/01/2025</u>    |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
|                       | VND                  | VND                  |
| Chi phí thuê nhà, đất | 5.132.727.291        | 5.132.727.291        |
|                       | <u>5.132.727.291</u> | <u>5.132.727.291</u> |

**18 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN**

|                        | <u>31/12/2025</u>  | <u>01/01/2025</u>  |
|------------------------|--------------------|--------------------|
|                        | VND                | VND                |
| - Doanh thu nhận trước | 339.692.992        | 389.865.115        |
|                        | <u>339.692.992</u> | <u>389.865.115</u> |

**19 PHẢI TRẢ KHÁC****a) Ngắn hạn**

|  | <u>31/12/2025</u>     | <u>01/01/2025</u>     |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | VND                   | VND                   |
| - Phải trả tiền đặt cọc  | 1.617.928.533         | 1.057.518.128         |
| - Doanh thu phải trả cho bên hợp tác kinh doanh  | 190.869.413           | 268.106.766           |
| - Phải trả liên quan đến hoạt động góp vốn liên doanh với Công ty TNHH Thương mại Chí Đạt <sup>(*)</sup> | 29.118.387.913        | 29.118.387.913        |
| - Quỹ Tiền lương, thù lao HDQT - BKS   | 340.352.500           | 484.699.000           |
| - Cổ tức phải trả từ năm 2017-2019   | 177.558.610           | 187.248.610           |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác  | 138.422.025           | 150.422.125           |
|  | <u>31.583.518.994</u> | <u>31.266.382.542</u> |

\* Chi tiết các khoản phải trả liên quan đến hợp đồng góp vốn liên doanh với Công ty TNHH Thương mại Chí Đạt như sau:

|   | <u>31/12/2025</u>     | <u>01/01/2025</u>     |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | VND                   | VND                   |
| - Doanh thu cho thuê mặt bằng                   | 27.809.090.884        | 27.809.090.884        |
| - Kết quả kinh doanh trung tâm Bowling Đầm Sen  | 1.170.965.429         | 1.170.965.429         |
| - Lãi vay phải trả                              | 100.000.000           | 100.000.000           |
| - Thu theo bản án số 27/2020/KDTM-PT 25/6/2020. | 38.331.600            | 38.331.600            |
|   | <u>29.118.387.913</u> | <u>29.118.387.913</u> |

Các khoản phải trả này phát sinh trong giai đoạn từ năm 1999 đến năm 2007 của Trung tâm Thương mại Bowling Đầm Sen được thành lập theo Hợp đồng góp vốn liên doanh với Công ty TNHH Thương mại Chí Đạt nhưng hiện nay đã ngưng hoạt động.

Thi hành bản án số 27/2020/KDTM-PT ngày 25/06/2020.

**b) Dài hạn**

|                                | <u>31/12/2025</u>    | <u>01/01/2025</u>    |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| - Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 2.998.000.000        | 2.975.000.000        |
|                                | <u>2.998.000.000</u> | <u>2.975.000.000</u> |

## 20 VỐN CHỦ SỞ HỮU

### a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

|                           | Vốn đầu tư<br>của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ<br>phần | Lợi nhuận chưa<br>phân phối | Cộng                   |
|---------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|
|                           | VND                          | VND                     | VND                         | VND                    |
| Số dư tại ngày 01/01/2024 | 1.186.840.000.000            | 69.686.924.280          | (311.207.672.072)           | 945.319.252.208        |
| Lãi/lỗ trong năm 2024     |                              |                         | (20.752.892.685)            | (20.752.892.685)       |
| Số dư tại ngày 31/12/2024 | <u>1.186.840.000.000</u>     | <u>69.686.924.280</u>   | <u>(331.960.564.757)</u>    | <u>924.566.359.523</u> |
| Số dư tại ngày 01/01/2025 | 1.186.840.000.000            | 69.686.924.280          | (331.960.564.757)           | 924.566.359.523        |
| Lãi/lỗ trong kỳ này       |                              |                         | (55.406.193.887)            | (55.406.193.887)       |
| Số dư tại ngày 31/12/2025 | <u>1.186.840.000.000</u>     | <u>69.686.924.280</u>   | <u>(387.366.758.644)</u>    | <u>869.160.165.636</u> |

### b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

|  | Tỷ lệ         | 31/12/2025               | Tỷ lệ         | 01/01/2025               |
|--|---------------|--------------------------|---------------|--------------------------|
|  | (%)           | VND                      | (%)           | VND                      |
| Tổng Công ty Du Lịch Sài Gòn -<br>TNHH MTV | 49,00         | 581.551.600.000          | 49,00         | 581.551.600.000          |
| Công ty Cổ phần SAM<br>HOLDINGS            | 34,96         | 414.894.250.000          | 34,96         | 414.894.250.000          |
| Cổ đông khác                               | 16,04         | 190.394.150.000          | 16,04         | 190.394.150.000          |
|  | <u>100,00</u> | <u>1.186.840.000.000</u> | <u>100,00</u> | <u>1.186.840.000.000</u> |

### c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

|   | 31/12/2025         | 01/01/2025         |
|---|--------------------|--------------------|
|   | VND                | VND                |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu                             |                    |                    |
| - Vốn góp đầu kỳ                                      | 1.186.840.000.000  | 1.186.840.000.000  |
| - Vốn góp cuối kỳ                                     | 1.186.840.000.000  | 1.186.840.000.000  |
| Cổ tức, lợi nhuận                                     |                    |                    |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ                   | 187.248.610        | 187.248.610        |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền              |                    |                    |
| + Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận các năm trước | <u>-9.690.000</u>  |                    |
| - Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả                      | <u>177.558.610</u> | <u>187.248.610</u> |

### d) Cổ phiếu

|   | 31/12/2025  | 01/01/2025  |
|---|-------------|-------------|
|   | VND         | VND         |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành         | 118.684.000 | 118.684.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng      | 118.684.000 | 118.684.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông                        | 118.684.000 | 118.684.000 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành             | 118.684.000 | 118.684.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông                        | 118.684.000 | 118.684.000 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND |             |             |

## 21 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

|                            | Năm 2025               | Năm 2024               |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
|                            | VND                    | VND                    |
| Doanh thu bán hàng         | 311.512.848            | 386.405.260            |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 171.258.968.882        | 193.689.047.071        |
|                            | <u>171.570.481.730</u> | <u>194.075.452.331</u> |

## 22 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

|  | Năm 2025               | Năm 2024               |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| Giá vốn của hàng bán                                   | 46.653.849             | 59.662.745             |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp                        | 246.624.903.838        | 233.168.373.629        |
|  | <b>246.671.557.687</b> | <b>233.228.036.374</b> |
| <i>Trong đó: Tiền thuê đất hàng năm theo thông báo</i> | 93.823.268.289         | 93.823.268.289         |
| <i>Tiền thuê đất truy thu (*)</i>                      | 42.836.609.771         |                        |
| <i>Tiền thuê đất được giảm (**)</i>                    | -55.126.980.191        | -27.109.912.955        |
|  | <b>81.532.897.869</b>  | <b>66.713.355.334</b>  |

(\*) Ngày 19/9/2025, Công ty nộp truy thu 42,8 tỉ đồng tiền thuê đất giai đoạn 17/5/2016-16/5/2021 theo thông báo số 4197/TB-TPHCM ngày 20/8/2025. Trong đó, tiền thuê đất phải nộp từ ngày 17/5/2016-16/5/2021 là 17 tỉ đồng và tiền thuê đất phải nộp bổ sung 5,4%/năm theo khoản 9 điều 51 Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 là 25,8 tỉ đồng.

(\*\*) Năm 2025, hạch toán giảm 30% tiền thuê đất năm 2024 khu đất số 03 Hòa Bình theo quyết định số 5672 ngày 01/8/2025, giảm 30% tiền thuê đất năm 2025 các khu đất số 915 đường 3 tháng 2, số 03 Hòa Bình, số 79-83 Hòa Bình theo quyết định số 9147,9150, 9151 ngày 06/10/2025 và khu đất xã Lý Nhơn theo quyết định số 10362 ngày 27/10/2025.

## 23 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

|                             | Năm 2025              | Năm 2024              |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                             | VND                   | VND                   |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 17.925.371.000        | 18.268.498.000        |
| Lãi tiền gửi, lãi cho vay   | 20.131.677.089        | 28.928.329.704        |
|                             | <b>38.057.048.089</b> | <b>47.196.827.704</b> |

## 24 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

|                          | Năm 2025           | Năm 2024           |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
|                          | VND                | VND                |
| Lãi tiền vay             | 10.509.589         | 561.575.545        |
| Dự phòng tổn thất đầu tư | 204.568.101        | 324.349.638        |
|                          | <b>215.077.690</b> | <b>885.925.183</b> |

## 25 CHI PHÍ BÁN HÀNG

|                        | Năm 2025             | Năm 2024             |
|------------------------|----------------------|----------------------|
|                        | VND                  | VND                  |
| Chi phí nhân công      | 1.769.650.500        | 1.654.344.102        |
| Chi phí quảng cáo      | 1.161.118.549        | 2.302.421.679        |
| Chi phí khác bằng tiền | 845.116.697          | 781.686.599          |
|                        | <b>3.775.885.746</b> | <b>4.738.452.380</b> |

## 26 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

|                                  | Năm 2025              | Năm 2024              |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                  | VND                   | VND                   |
| Chi phí nhân công                | 9.419.643.160         | 9.308.916.046         |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng         | 232.730.713           | 188.274.329           |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 451.107.822           | 185.687.633           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 688.310.572           | 546.046.021           |
| Chi phí dự phòng                 |                       | 8.890.156.717         |
| Chi phí khác bằng tiền           | 3.792.010.529         | 4.555.858.779         |
|                                  | <b>14.583.802.796</b> | <b>23.674.939.525</b> |

## 27 THU NHẬP KHÁC

|                             | Năm 2025           | Năm 2024           |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
|                             | VND                | VND                |
| Thanh lý vật tư, CCDC, TSCĐ | 3.840.109          | 110.472.100        |
| Thu nhập khác               | 208.825.237        | 391.708.642        |
|                             | <b>212.665.346</b> | <b>502.180.742</b> |

28 CHI PHÍ KHÁC

|              | Năm 2025      | Năm 2024 |
|--------------|---------------|----------|
|              | VND           | VND      |
| Chi phí khác | 45.133        |          |
|              | <b>45.133</b> |          |

29 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

|   | Năm 2025               | Năm 2024               |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| (Lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế           | -55.406.193.887        | -20.752.892.685        |
| Các khoản chi phí điều chỉnh tăng           | 1.689.557.435          | 1.790.713.821          |
| - Chi phí không được trừ                    | 1.689.557.435          | 1.790.713.821          |
| Các khoản chi phí điều chỉnh giảm           | 17.925.371.000         | 18.268.498.000         |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia               | 17.925.371.000         | 18.268.498.000         |
| Thu nhập chịu thuế TNDN                     | -71.642.007.452        | -37.230.676.864        |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%) |                        |                        |
| Thuế TNDN phải nộp đầu năm                  | -22.378.333.395        | -22.378.333.395        |
| Thuế TNDN đã nộp trong năm                  |                        | -3.293.898             |
| Thuế TNDN phải nộp cuối năm                 | <b>-22.378.333.395</b> | <b>-22.381.627.293</b> |

30 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

|   | Năm 2025        | Năm 2024        |
|---|-----------------|-----------------|
|   | VND             | VND             |
| Lợi nhuận thuần sau thuế                        | -55.406.193.887 | -20.752.892.685 |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông        | -55.406.193.887 | -20.752.892.685 |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm | 118.684.000     | 118.684.000     |
|   | <b>-467</b>     | <b>-175</b>     |

31 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

|   | Năm 2025               | Năm 2024               |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ, dụng cụ | 23.498.554.469         | 26.505.816.364         |
| Chi phí nhân công                               | 66.558.028.147         | 64.107.732.722         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định                | 22.888.479.447         | 23.678.572.464         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                       | 42.107.523.837         | 42.080.187.039         |
| Tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp | 82.247.665.139         | 67.861.166.774         |
| Chi phí khác bằng tiền                          | 27.684.361.341         | 28.458.133.454         |
| Chi phí dự phòng                                |                        | 8.890.156.717          |
|   | <b>264.984.612.380</b> | <b>261.581.765.534</b> |

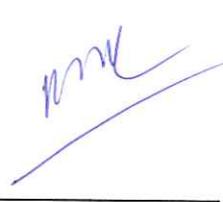
32 THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN

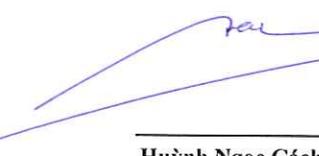
\* Giao dịch phát sinh trong kỳ:

|  | Mối liên hệ            | Năm 2025       |
|--|------------------------|----------------|
|  |                        | VND            |
| Công ty Cổ phần Công viên nước Đầm Sen | Công ty liên kết       |                |
| - Cổ tức được chia                     |                        | 16.209.736.000 |
| - Doanh thu cung cấp dịch vụ           |                        | 4.082.418.236  |
| - Chi phí sử dụng dịch vụ              |                        | 42.166.666     |
| Công ty Cổ phần Sài Gòn Đà Lạt         | Đầu tư vào đơn vị khác |                |
| - Cổ tức được chia                     |                        | 1.715.635.000  |
| Công ty Cổ phần Sài Gòn Đông Hà        | Đầu tư vào đơn vị khác |                |
| - Chi phí sử dụng dịch vụ              |                        | 57.425.232     |

**32 THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN \*tiếp theo)**

|  |   |                                  |                   |
|--|---|----------------------------------|-------------------|
| <b>Các đơn vị trực thuộc Tổng Cty du lịch Sài Gòn TNHH-MTV</b> |   | <b>Cổ đông lớn</b>               |                   |
| -  | Doanh thu cung cấp dịch vụ                                      |                                  | 672.736.989       |
|  | <i>Văn phòng Tổng Công ty du lịch Sài Gòn</i>                   |                                  | 159.196.666       |
|  | <i>Công ty TNHH Truyền hình cáp Saigon Tourist</i>              |                                  | 350.964.915       |
|  | <i>Công ty TNHH MTV DV Lữ Hành Saigon Tourist</i>               |                                  | 91.696.721        |
|  | <i>Khách sạn Oscar Sài Gòn</i>                                  |                                  | 7.777.778         |
|  | <i>Làng du lịch Bình Quới</i>                                   |                                  | 220.181.834       |
|  | <i>Khách sạn Majestic Sài Gòn</i>                               |                                  | 2.115.741         |
| -  | Chi phí sử dụng dịch vụ   |                                  | 144.573.725       |
|  | <i>Khách sạn Bến Thành</i>                                      |                                  | 118.055.543       |
|  | <i>Công ty TNHH Truyền hình cáp Saigon Tourist</i>              |                                  | 26.518.182        |
|  | <i>Làng du lịch Bình Quới</i>                                   |                                  | 8.708.333         |
|  | <i>Sài Gòn Phú Yên</i>  |                                  | 32.592.593        |
|  | <i>Sài Gòn Ninh Chữ</i>   |                                  | 64.185.185        |
| <b>Công ty Cổ phần SAM HOLDINGS</b>                            |   | <b>Cổ đông lớn</b>               |                   |
| -  | Doanh thu cung cấp dịch vụ                                      |                                  | 317.293.966       |
| <b>Công ty Cổ phần Dây và Cáp Sacom</b>                        |   | Công ty con của Cty Sam Holdings |                   |
| -  | Doanh thu cung cấp dịch vụ                                      |                                  | 435.821.796       |
| <b>Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom</b>                            |   | Công ty con của Cty Sam Holdings |                   |
| -  | Doanh thu cung cấp dịch vụ                                      |                                  | 168.657.110       |
| <b>* Phải thu khác</b>   |   |                                  |                   |
|  |   | <b>Mối liên hệ</b>               | <b>31/12/2025</b> |
|  |   |                                  | <b>VND</b>        |
|  | Tổng Công ty du lịch Sài Gòn TNHH-MTV                           | Cổ đông lớn                      | 70.224.591.554    |
| -  | <i>Tổng Công ty du lịch Sài Gòn TNHH-MTV</i>                    |                                  | 70.224.591.554    |
|  | <i>(theo báo cáo kiểm toán của KTNV KV XIII ngày 18/6/2020)</i> |                                  |                   |
| <b>* Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>                          |   |                                  |                   |
|  | Công ty Cổ phần Dây và Cáp Sacom                                | Công ty con của Cty Sam Holdings | 37.985.200        |
|  | Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom                                    | Công ty con của Cty Sam Holdings | 5.715.000         |
|  | Công ty Cổ phần Công viên nước Đầm Sen                          | Công ty liên kết                 | 9.985.841.600     |
| -  | <i>Phải thu khác khách hàng ngắn hạn</i>                        |                                  | 260.000.000       |
| -  | <i>Phải thu cổ tức</i>  |                                  | 9.725.841.600     |

  
 Trần Thị Thu Hương  
 Người lập biểu

  
 Huỳnh Ngọc Cách  
 Kế Toán trưởng

  
 Hoàng Văn Bá  
 Tổng Giám Đốc

TP.HCM, ngày 20 tháng 01 năm 2026

