

Số: 02-2026/BC-BKS

Tp. HCM, ngày 26 tháng 03 năm 2026

## BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Về kết quả hoạt động năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026  
(Trình tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026)

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH PHÚ THỌ**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14, ngày 17 tháng 06 năm 2020 của nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ của Ban Kiểm soát được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ;
- Căn cứ tình hình triển khai Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty năm 2025;
- Căn cứ kết quả kiểm soát Báo cáo Tài chính năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC;
- Căn cứ các hồ sơ, chứng từ khác do Công ty CP Dịch vụ Du lịch Phú Thọ cung cấp.

Ban Kiểm soát (BKS) xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) tình hình hoạt động năm 2025 và Kế hoạch hoạt động năm 2026 như sau:

### I. TỔ CHỨC, HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

#### 1. Tình hình nhân sự Ban Kiểm Soát:

Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ có 03 thành viên, gồm một Trưởng ban và hai thành viên.

Trong năm 2025, nhân sự của Ban Kiểm Soát có thay đổi, Bà Nguyễn Thị Nguyên - Trưởng Ban Kiểm Soát và Bà Nguyễn Thị Thu Tâm - thành viên Ban Kiểm Soát miễn nhiệm vào ngày 28/4/2025. Sau khi ra mắt đại hội cổ đông thường niên năm 2025, Ban Kiểm Soát đã họp và bầu chọn Bà Nguyễn Thị Thùy Dương làm Trưởng Ban Kiểm Soát, Ông Nguyễn Quốc Tuệ và Bà Hồ Thị Ngọc Như làm thành viên Ban Kiểm Soát.

#### 2. Hoạt động của Ban Kiểm Soát:

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã tiến hành các hoạt động kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty trong việc quản lý điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty, cụ thể

- Giám sát Ban điều hành Công ty trong việc điều hành quản lý - thực hiện đúng quyền hạn, chức năng được quy định tại Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật, việc chấp hành các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, của Hội đồng quản trị. Giám sát Hội đồng quản trị, Ban điều hành trong việc quản lý và điều hành Công ty.
- Xem xét các báo cáo tài chính do Ban điều hành cung cấp. Thẩm định báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính bán niên và cả năm của Công ty, v.v.
- Thường xuyên theo dõi hoạt động của Công ty thông qua việc nghiên cứu các báo cáo của Phòng Kế toán, Phòng Kinh doanh Công ty. Giám sát đối với Hội đồng quản trị, Ban điều hành thông qua việc tham dự các cuộc họp của HĐQT và các cuộc họp giao ban hàng tuần của cán bộ quản lý Công ty và qua nắm bắt tình hình thực tế tại Công ty.
- Phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm Soát đối với hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác: Thường xuyên nắm bắt tình hình kinh doanh tại các đơn vị trực thuộc, các hoạt động thực tiễn. Ban Kiểm Soát được mời tham dự và thảo luận, có ý kiến tại các cuộc họp của HĐQT và các cuộc họp giao ban hàng tuần của Công ty, phối hợp, kiến nghị các biện pháp nhằm thực hiện tốt các chủ trương, Nghị quyết của Hội đồng quản trị. Kiến nghị Hội đồng quản trị, Ban điều hành các biện pháp quản lý, giám sát và điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty. Khuyến nghị Ban điều hành một số quy định mới liên quan hoạt động Doanh nghiệp để tổ chức thực hiện đúng quy định, kịp thời.
- Trong năm 2025, Ban Kiểm soát có 13 buổi họp với sự tham dự đầy đủ các thành viên Ban Kiểm soát và có các báo cáo với nội dung nhận xét, phân tích tình hình kinh doanh của công ty năm 2024, quý 1/2025, quý 2/2025, 6 tháng/2025, quý 3/2025 và 9 tháng/2025, tình hình tài chính, phân tích tình hình thực hiện chi phí, thực hiện nghị quyết Hội đồng Quản trị, ý kiến về Báo cáo tài chính...và có các kiến nghị Hội đồng Quản trị, Ban điều hành các biện pháp quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.

## II. KẾT QUẢ KIỂM TRA GIÁM SÁT CỦA BAN KIỂM SOÁT

### 1. Tình hình chung:

Ban Kiểm soát nhận được các báo cáo của Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc Công ty, Ban Kiểm Soát thống nhất với báo cáo trên và đưa ra một số điểm cơ bản như sau:

#### a. Thuận lợi:

- Trong năm 2025, Công ty nhận được các quyết định giảm tiền thuê đất của năm 2024 là (27, 1 tỷ đồng) và năm 2025 (38 tỷ đồng). Điều này làm giảm đi khoản lỗ lũy kế tương đương với số tiền là 55,12 tỷ đồng.
- Hội đồng Quản trị sâu sát tình hình hoạt động của Công ty, chỉ đạo kịp thời và hỗ trợ Ban Điều hành Công ty; Ban Điều hành có nhiều cố gắng nỗ lực thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết Hội đồng Quản trị.

## b. Khó khăn:

- Tình hình kinh tế chung gặp nhiều khó khăn, do thiên tai, lũ lụt, biến đổi khí hậu, lạm phát, ảnh hưởng đến việc làm, thu nhập, đời sống của người dân làm giảm mức chi tiêu.
- Sự cạnh tranh của thị trường trong ngành dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí, nhà hàng khách sạn với nhiều loại hình mới, nhiều khu vui chơi giải trí mới ra đời, ảnh hưởng đến doanh thu của Công ty.
- Lãi suất tiền gửi ngân hàng trong năm 2025 giảm mạnh làm giảm doanh thu hoạt động tài chính của Công ty.
- Cơ sở vật chất, cảnh quan môi trường, thiết bị trò chơi chưa được nâng cấp và đầu tư mới.
- Tháng 8/2025, Công ty nhận được thông báo nộp tiền thuê đất số 4197/TB-TP.HCM, ngày 20/8/2025 và thông báo số 1323/TB-TP.HCM, ngày 26/01/2026 về việc truy thu tiền thuê đất giai đoạn từ 17/5/2016 đến 16/5/2021 của khu đất số 03 đường Hoà Bình với số tiền là **34,29 tỷ đồng**. (Trong đó: tiền thuê đất truy thu là 34,07 tỷ đồng, tiền thu bổ sung 3,6%/năm theo điểm d khoản 2 Điều 257 Luật đất đai năm 2024 là 17,24 tỷ đồng, trừ khoản giảm 15% tiền thuê đất năm 2020, 2021 do dịch Covid.19 là 17 tỷ đồng).
- Thuế đất phi nông nghiệp năm 2025 của toàn Công ty là 1.1 tỷ đồng
- Các khu đất của Công ty chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. *Tổng chi phí tiền thuê đất phát sinh trong năm 2025 là 73,7 tỷ đồng, chiếm 27,36% tổng chi phí (Số tiền trên đã trừ khoản giảm tiền thuê đất năm 2024, 2025 và Công ty đã hạch toán giảm trong năm 2025).*
- **Công tác quyết toán vốn nhà nước giai đoạn chuyển thể** bàn giao cho Công ty cổ phần chưa hoàn tất do còn nhiều vướng mắc trong việc xử lý các vấn đề về tài chính như tiền thuê đất truy thu, vụ án bowling, công tác xác định lại giá trị doanh nghiệp, v.v.
- **Việc qui hoạch 1/500 chưa thực hiện xong** do một số các vướng mắc pháp lý về mật độ xây dựng và việc thay đổi hiện trạng do việc nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án làm trạm xe buýt, đường vành đai, trạm biến áp, v.v. gây trở ngại rất lớn cho Công ty trong việc xây dựng, cải tạo các hạng mục công trình trong Công viên Văn hoá Đầm Sen, đã làm ảnh hưởng đến việc triển khai các hạng mục đầu tư mới.

## 2. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025:

Căn cứ vào số liệu sổ sách Kế toán, dự thảo Báo cáo kiểm toán của Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC do Ban điều hành cung cấp.

Trên cơ sở rà soát, kiểm tra, Ban Kiểm soát thống nhất với ý kiến của đơn vị kiểm toán độc lập - Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã kiểm toán Báo cáo Tài chính năm 2025 cho Công ty và có ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần.

❖ Kết quả kinh doanh năm 2025 như sau:

ĐVT: Đồng

STT	Chỉ tiêu	THỰC HIỆN	THỰC HIỆN	SO SÁNH	
		Năm 2025	Năm 2024	2025-2024	2025/2024
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	171,566,959,991	194,075,452,331	-22,508,492,340	88.40%
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	171,566,959,991	194,075,452,331	-22,508,492,340	88.40%
4	Giá vốn hàng bán	238,366,828,045	233,228,036,374	5,138,791,671	102.20%
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	-66,799,868,054	-39,152,584,043	-27,647,284,011	170.61%
6	Doanh thu hoạt động tài chính	28,331,206,489	47,196,827,704	-18,865,621,215	60.03%
7	Chi phí tài chính	215,077,690	885,925,183	-670,847,493	24.28%
8	Chi phí bán hàng	3,778,576,656	4,738,452,380	-959,875,724	79.74%
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	14,710,740,978	23,674,939,525	-8,964,198,547	62.14%
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	-57,173,056,889	-21,255,073,427	-35,917,983,462	268.99%
11	Thu nhập khác	212,665,346	502,180,742	-289,515,396	42.35%
12	Chi phí khác	45,133	-	45,133	
13	Lợi nhuận khác	212,620,213	502,180,742	-289,560,529	42.34%
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	-56,960,436,676	-20,752,892,685	-36,207,543,991	274.47%
15	Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-	-	
16	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	
17	Lợi nhuận sau thuế TNDN	-56,960,436,676	-20,752,892,685	-36,207,543,991	274.47%
18	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	-480	-175	-305	274.47%

(Biểu số liệu trên đã loại trừ doanh thu nội bộ và chi phí nội bộ)

- **So sánh với cùng kỳ năm 2024:**

- + **Doanh thu** năm 2025 là 171,56 tỷ đồng, giảm 22,51 tỷ đồng, đạt 88,4% so với cùng kỳ
- + **GVHB** năm 2025 là 238,36 tỷ đồng, tăng 5,1 tỷ đồng so với cùng kỳ (tăng 2,2%)
- + **Chi phí bán hàng** năm 2025 là 3,78 tỷ đồng, giảm 959 triệu đồng so với cùng kỳ.
- + **Chi phí QLDN** năm 2025 là 14,71 tỷ đồng, giảm 8,96 tỷ đồng so với cùng kỳ.
- + **Tổng chi phí** năm 2025 là 256,85 tỷ đồng, giảm 4,78 tỷ đồng so với cùng kỳ.

+ **Tổng lợi nhuận trước thuế** năm 2025 là **-56,96** tỷ đồng, tăng số lỗ so với năm 2024 là **36,21** tỷ đồng. Trong đó:

\* **Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh** là **-66** tỷ đồng, tăng số lỗ so với 2024 là **27,64** tỷ đ

\* **Lợi nhuận HĐTC** năm 2025 là **28,11** tỷ đồng, giảm **18,19** tỷ đồng so với cùng kỳ.

\* **Lợi nhuận khác** năm 2025 là **212** triệu đồng, giảm **289** triệu đồng so với cùng kỳ

- **So sánh với kế hoạch năm 2025:**

Kế hoạch kinh doanh năm 2025 của Công ty chưa được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025. Trong năm, Ban điều hành có điều chỉnh, xây dựng lại Kế hoạch kinh doanh năm 2025 trình qua Hội đồng quản trị xét duyệt, tuy nhiên đến nay vẫn chưa được Hội đồng quản trị thông qua.

- Hội đồng Quản trị Công ty chọn Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán Báo cáo Tài chính năm 2025 là phù hợp, tuân thủ theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

**3. Về tình hình tài chính của Công ty:**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025**

DVT: Đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2025	31/12/2024	Tăng, giảm
<b>I</b>	<b>TÀI SẢN</b>			
1	Tài sản ngắn hạn	507,154,918,441	398,205,520,048	108,949,398,393
2	Tài sản dài hạn	416,377,903,931	584,915,287,740	-168,537,383,809
	<b>Tổng tài sản</b>	<b>923,532,822,372</b>	<b>983,120,807,788</b>	<b>-59,587,985,416</b>
<b>II</b>	<b>NGUỒN VỐN</b>			
1	Nợ phải trả	55,926,899,525	58,554,448,265	-2,627,548,740
2	Vốn chủ sở hữu	867,605,922,847	924,566,359,523	-56,960,436,676
	<b>Tổng nguồn vốn</b>	<b>923,532,822,372</b>	<b>983,120,807,788</b>	<b>-59,587,985,416</b>

**Tổng tài sản = Tổng nguồn vốn** của Công ty tại ngày 31/12/2025 là **923** tỷ đồng, so với ngày 31/12/2024 giảm **59,58** tỷ đồng do vốn chủ sở hữu giảm **56,96** tỷ đồng (kết quả kinh doanh năm 2025 lỗ 56,96 tỷ đồng) và nợ phải trả giảm 2,62 tỷ đồng (chủ yếu là khoản phải trả cho người bán).

**Lỗ lũy kế đến 31/12/2025** của Công ty là **388,92** tỷ đồng, chiếm **32,77%** vốn góp của chủ sở hữu.

4. **Việc chi trả thù lao, chi phí hoạt động** cho Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát năm 2025 đều nằm trong hạn mức đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

ĐVT: Đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2025		
		Kế hoạch	Thực hiện	% TH/KH
I	<b>Tổng quỹ lương, thù lao và chi phí hoạt động</b>	<b>1,680,000,000</b>	<b>1,478,400,000</b>	<b>88.00%</b>
1	Tổng thù lao và chi phí hoạt động của HĐQT	1,008,000,000	806,400,000	80.00%
2	Tổng thù lao và chi phí hoạt động của BKS	672,000,000	672,000,000	100.00%

(Chi tiết thù lao, chi phí hoạt động của từng thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát tại trang 42 Báo cáo Tài chính kiểm toán năm 2025).

5. **Báo cáo giao dịch của các bên liên quan:** Chi tiết tại thuyết minh số 35, trang 41 và trang 42 Báo cáo Tài chính kiểm toán năm 2025.

### III. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

#### 1. Hội đồng Quản trị:

- Hội đồng Quản trị gồm có 07 thành viên, đủ cơ cấu để hoạt động theo quy định của Điều lệ của Công ty.
- Hội đồng Quản trị đã tổ chức các cuộc họp định kỳ hàng quý, họp bất thường khi cần thiết hoặc lấy ý kiến bằng văn bản do Chủ tịch Hội đồng Quản trị chủ trì.
- Hội đồng quản trị đã ban hành nghị quyết, quyết định liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Trong năm, Hội đồng quản trị đã thảo luận, thống nhất ban hành một số Quyết định như: Quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm các Trưởng, Phó các phòng ban, Giám đốc đơn vị, điều chuyển công tác, kiêm nhiệm, v.v.
- Hội đồng Quản trị Công ty chỉ đạo kịp thời Ban điều hành trong hoạt động kinh doanh, giám sát hoạt động của Công ty, đề ra các giải pháp cần thiết để Tổng Giám đốc triển khai thực hiện như ban hành các quyết định, phê duyệt chủ trương đầu tư xây dựng, mua sắm, sửa chữa của Công ty.
- Hội đồng Quản trị Công ty quan tâm đảm bảo cuộc sống cho người lao động, tổ chức thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, đảm bảo hoạt động của Công ty được ổn định, an toàn và đúng quy định của pháp luật.

## 2. Ban điều hành:

- Nhìn chung, Ban điều hành có tuân thủ quy định pháp luật, điều lệ Công ty, quy trình, quy chế hoạt động của Công ty trong hoạt động kinh doanh của toàn Công ty.
- Mặc dù tình hình kinh tế còn nhiều khó khăn nhưng Ban điều hành cũng đã cố gắng nỗ lực tìm biện pháp kinh doanh, cải tạo cảnh quan môi trường, sửa chữa các trò chơi, trang thiết bị, sắp xếp lại cơ cấu tổ chức, đầu tư thêm trò chơi mới đi vào hoạt động kinh doanh năm 2025 như: *Trò chơi Thảm bay thần kỳ, Teambuilding nước, đường trượt Sắc màu*, v.v. giải quyết phần nào về đời sống cho cho CB.CNV.
- Về việc thực hiện Nghị quyết của Hội đồng quản trị, nghị quyết Đại hội đồng cổ đông: Trong năm, Ban điều hành có nhiều cố gắng nỗ lực thực hiện tuy nhiên **chưa hoàn thành chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận năm 2025** mà Công ty đã đề ra và đã trình tại Đại hội cổ đông năm 2025.

### - Công tác tài chính:

#### ▫ *Kết quả kinh doanh năm 2025 so với năm 2024:*

- Tổng doanh thu năm 2025 **giảm 22,5** tỷ đồng; Tổng chi phí năm 2025 **giảm nhẹ** so với cùng kỳ, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp điều giảm nhưng chi tiêu **giá vốn hàng bán lại tăng 5,1** tỷ đồng (tăng 2,2%) so với cùng kỳ.
- Ban Kiểm Soát đề nghị Ban điều hành Công ty rà soát lại và có báo cáo cụ thể về nguyên nhân của việc tăng giá vốn hàng bán trong năm 2025 cho Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát để kịp thời khắc phục trong năm 2026.
- Đề nghị Ban điều hành tập hợp danh mục, hồ sơ chứng từ các công trình xây dựng cơ bản, nâng cấp sửa chữa năm 2025, sắp tới Ban Kiểm Soát sẽ lên kế hoạch kiểm tra, rà soát, thẩm định lại.

#### ▫ *Việc quản lý doanh thu:*

Tháng 3/2025, Công ty có phát hiện vấn đề doanh thu phản ánh không trung thực tại Bộ phận bán vé Công viên Văn hóa Đầm Sen. Trong báo cáo của Ban điều hành Công ty có nêu từ năm 2020 đến năm 2024 đã làm thất thoát khoảng **3,5 tỷ đồng**. Trong quá trình xử lý, HĐQT đã chỉ đạo Ban Điều hành thực hiện trình báo công an. Ngày 11/8/2025, Công ty đã hoàn tất nộp toàn bộ hồ sơ vụ việc chênh lệch doanh thu bán vé cho Cơ quan Cảnh sát Điều tra – Công an Thành Phố Hồ Chí Minh.

Tháng 8/2025, Công ty nhận được thông tin về việc Văn Phòng Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Thành Phố Hồ Chí Minh đã chuyển hồ sơ vụ việc sang Phòng cảnh sát Kinh tế - Công an Thành Phố Hồ Chí Minh để xem xét, giải quyết. (*Phiếu chuyển số A8236/PC-VPCQCSĐT-ĐT, ngày 12/8/2025*)

Đề nghị Ban Điều hành Công ty chủ động phối hợp, cung cấp thông tin, tài liệu cho cơ quan Công an và báo cáo thông tin tiến độ, kết quả giải quyết vụ việc cho Hội đồng Quản

trị và Ban Kiểm Soát Công ty, sớm xác định rõ thông tin và có biện pháp xử lý những cá nhân, tổ chức sai phạm, kịp thời thu hồi khoản tiền thất thoát cho Công ty.

▫ **Về việc in ấn, phát hành, quản lý và sử dụng vé giấy:**

Trong năm 2025, Công ty có in ấn phát hành, quản lý và sử dụng vé giấy sai quy định, Ban Kiểm Soát đã có ý kiến trong Báo cáo 6 tháng năm 2025 và một số báo cáo khác của Ban Kiểm Soát. Đến nay, Ban điều hành đã có chấn chỉnh phần nào. Đề nghị Ban điều hành tiếp tục chấn chỉnh và làm tốt hơn công tác in ấn và quản lý vé, nghiêm cấm việc in ấn phát hành, quản lý và sử dụng vé giấy sai quy định.

Ban kiểm Soát cũng sẽ tiếp tục theo dõi trong thời gian tới.

▫ **Việc quản lý thu hồi công nợ:**

Công ty còn tồn đọng các khoản công nợ phải thu khó đòi phát sinh từ nhiều năm trước, không có Biên bản đối chiếu xác nhận nợ, đến nay vẫn chưa thu hồi được nợ. Trong đó:

+ Khoản phát sinh của Trung tâm Bowling Đầm Sen đang chờ Ủy Ban nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh phê duyệt quyết toán vốn giai đoạn chuyển thể, Công ty sẽ xử lý.

+ Khoản phát sinh của hợp đồng với Công ty Cổ Phần TM & SX Hùng Đại Dương: Ngày 30/9/2025, tòa đã tuyên án, đến ngày 18/11/2025, Văn Phòng Thành Ủy Thành phố Hồ Chí Minh nộp đơn kháng cáo lên Tòa án Nhân dân Khu vực 1 Thành phố Hồ Chí Minh, vụ việc đang trong quá trình thực hiện các thủ tục tố tụng theo quy định.

+ Các khoản công nợ phải thu còn lại, Ban Kiểm Soát đề nghị Ban điều hành Công ty rà soát lại hồ sơ công nợ và báo cáo chi tiết bằng văn bản cho Hội đồng quản trị và Ban Kiểm Soát Công ty đồng thời lập phương án, giải pháp để ráo riết thu hồi nợ.

Stt	Khách hàng	Số tiền nợ	Tiền cọc	Trích lập dự phòng		HT trên sổ sách Kế
				Số tiền	Thời điểm	
1	Võ Trung Thiệp	240,000,000	-	240,000,000	2016	TK 131
2	Công ty CP Truyền Thông & DV Truyền hình TVC	89,275,000	-	89,275,000	2019	TK 131
3	Công ty TNHH Mono Events	49,285,000	-	49,285,000	2020	TK 131
4	Công ty TNHH Naka Entertainment (Chị Hạnh)	28,200,000	-	28,200,000	2019/2020	TK 131
5	Công ty TNHH CSSK Nhất Phẩm Hoàng Gia	2,471,730,400	220,000,000	2,251,730,400	2021	TK 131
6	Công ty CP TM & SX Hùng Đại Dương	9,619,339,517	600,000,000	9,019,339,517	2021	TK 131
7	VP Luật sư An Thái	200,000,000	-	200,000,000	2016	TK 138
8	Trung tâm TMDV Bowling Đầm Sen	6,600,000,000	-	6,600,000,000	2016	TK 138
9	Chi nhánh Công ty CP Lavifood - Nhà máy Tanifood	50,000,000	-	50,000,000	2023	TK 138
<b>Tổng cộng</b>		<b>19,347,829,917</b>	<b>820,000,000</b>	<b>18,527,829,917</b>		

▫ **Tỷ lệ Biên bản đối chiếu xác nhận nợ đến ngày 31/12/2025:**

Công nợ phải thu (TK131) là 22,58 %; Công nợ phải trả (TK311) là 24,02%; Các khoản tiền cọc, ký quỹ, ký cược (TK344) là 7,69%; Các khoản cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược (TK244) là 0,00%.

Với kết quả trên cho thấy tỷ lệ Biên bản đối chiếu xác nhận nợ rất thấp. Điều này sẽ dẫn đến rủi ro cho Công ty về việc thu hồi công nợ. Ban Kiểm Soát cũng đã đề nghị Ban điều hành Công ty khẩn trương liên hệ khách hàng ký bổ sung Biên bản đối chiếu xác nhận nợ, cọc, ký quỹ, ký cược còn thiếu.

▫ **Công tác lập hồ sơ, đo đạc, bản vẽ,... xin chuyển đổi quyền sử dụng đất:**

Theo Báo cáo tài chính và sổ sách kế toán Công ty (TK 241) đã và đang tồn tại số tiền là **8.095.864.551** đồng. Ban Kiểm Soát đề nghị Ban điều hành Công ty có báo cáo chi tiết, cụ thể về nội dung này và trình cho Hội đồng quản trị Công ty xem xét, sớm xử lý.

Stt	Tên công trình	Số dư cuối kỳ (TK241)	Đơn vị	
6	Lập thủ tục để thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho Nhà hàng 79 (số 3D cũ) - Công viên văn hoá Đầm Sen	136,363,636	Công viên Văn hoá Đầm Sen	
7	Đo vẽ bản đồ số 83 Hoà Bình (Bãi xe 1A) Công viên văn hoá Đầm Sen	2,581,818		
8	Đo vẽ bản đồ 3D (79 cũ) Công viên văn hoá Đầm Sen	2,581,818		
9	Công trình sân thượng thác đổ khu caphe Vườn Đá - Công viên văn hoá Đầm Sen	59,090,909		
10	Cải tạo nhà Rong Tây Nguyên - Công viên văn hoá Đầm Sen	82,809,091		
11	Xây dựng bờ kè quanh đảo Khu A	193,636,355		
12	Nhà Tuyết Công viên văn hoá Đầm Sen	501,955,297		
13	Hệ thống xử lý nước hồ cá hải tượng - CVĐS	300,000,000		
14	Lập báo cáo kinh tế kỹ thuật: Quán kem Rainbow	118,181,818		
15	Lập hồ sơ quy hoạch: Nâng cấp mở rộng bãi xe cổng số 01	158,400,000		
16	Lập thủ tục để thực hiện xin cho thuê đất - Khu du lịch Vàm Sát	176,363,636		KDL ST RNM Vàm Sát
17	Qui hoạch chi tiết xây dựng 1/500 - Khu du lịch Vàm Sát	160,606,063		
18	Thi công cầu lác - Khu du lịch Vàm Sát	9,000,000		
19	Thủ tục để thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Khách sạn Phú Thọ	301,465,587	KS Phú Thọ	
20	Lập bản đồ khu vui chơi sinh thái Đầm Sen - Ban Mê	1,176,363,636	Dự án Đầm Sen-Ban Mê	
<b>Cộng</b>		<b>8,095,864,551</b>		

▫ **Công tác thanh lý tài sản cố định:**

Tháng 9 năm 2025, Công ty có thanh lý lô TSCĐ-CCDC tại Khu du lịch Vàm Sát, với tổng nguyên giá là 1,2 tỷ đồng, giá thanh lý là 20,2 triệu đồng, không thực hiện thẩm định giá. Ban Kiểm Soát cũng đã có ý kiến trong một số báo cáo của Ban Kiểm Soát.

▫ **Công tác kiểm kê tài sản cố định, công cụ dụng cụ và vật nuôi cuối năm 2025:**

Chưa đạt chất lượng, Ban Kiểm Soát lưu ý Ban điều hành Công ty cần nghiêm túc trong công tác kiểm kê TSCĐ, CCDC và vật nuôi năm 2025 và những năm tiếp theo để có được kết quả xác với thực tế, đồng thời phải có chứng kiến của Kiểm toán độc lập.

▫ **Công tác sắp xếp, đóng, lưu trữ hồ sơ chứng từ Kế toán:**

Chưa được khoa học, Ban Kiểm Soát cũng đã đề nghị Ban điều hành Công ty phân công nhân sự gắn Ủy nhiệm chi, chứng từ hạch toán của ngân hàng vào hồ sơ thanh toán qua ngân hàng, tách và đóng chứng từ báo nợ, báo có theo thứ tự thời gian cho khoa học giúp việc quản lý, kiểm tra, đối chiếu, lưu trữ, trích lục hồ sơ dễ dàng hơn.

▫ **Bên cạnh đó**, đôi khi vẫn còn một vài nội dung như hồ sơ chi, nội dung chi, mức chi, ghi chép sổ sách, v.v. chưa được cập nhật đúng quy định hiện hành, Ban Kiểm Soát cũng đã lưu ý đề nghị Phòng ban khắc phục.

**3. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc:**

- Năm 2025 hoạt động giữa Ban Kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý của Công ty có sự phối hợp trên nguyên tắc vì lợi ích chung của Công ty, của cổ đông và tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ của Công ty.
- Ban Kiểm soát được Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, các Phòng ban chuyên môn trong Công ty phối hợp, tạo điều kiện trong việc cập nhật tình hình hoạt động của Công ty, thu thập thông tin, tài liệu cho công tác kiểm tra, giám sát.
- Ban Kiểm soát Công ty được mời tham dự và có ý kiến tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị, các báo cáo, tài liệu và thông tin về các cuộc họp cũng như các nghị quyết của Hội đồng quản trị được cung cấp cho Ban Kiểm soát đầy đủ, tạo điều kiện cho Ban Kiểm soát thực hiện tốt chức năng, nhiệm vụ của mình.

**IV. PHƯƠNG HƯỚNG, KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2026:**

**1. Mục tiêu:**

- Tiếp tục thực hiện nhiệm vụ kiểm tra/giám sát các hoạt động điều hành, quản lý kinh doanh theo chức năng, nhiệm vụ tại Công ty.
- Tiếp tục giám sát chặt chẽ hoạt động kinh doanh, tài chính, giám sát việc chấp hành các quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty, các Quy chế, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và bảo vệ lợi ích của Cổ đông.

## 2. Nội dung công việc:

- Giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2026 và tiến độ thực hiện các dự án đầu tư, các công trình xây dựng, sửa chữa, tiến độ triển khai phần mềm Kế toán Misa, Phần mềm bán hàng, v.v.
- Thẩm định Báo cáo tài chính bán niên và báo cáo tài chính năm 2026
- Đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập cho năm tài chính mới
- Kiểm tra việc thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị.
- Xây dựng phương án kiểm tra định kỳ/đợt xuất.
- Tham dự các phiên họp Hội đồng quản trị và công bố thông tin minh bạch cho cổ đông.

## V. NHẬN XÉT, KIẾN NGHỊ VÀ KẾT LUẬN:

### 1. Nhận xét:

Hội đồng Quản trị và Ban điều hành đã và đang vận hành Công ty theo quy định pháp luật, Điều lệ Công ty, nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, nghị quyết của Hội đồng Quản trị.

### 2. Một số kiến nghị:

Trong tình hình kinh doanh khó khăn hiện nay, với sự nỗ lực của Công ty thực hiện nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Ban kiểm soát kiến nghị Hội đồng Quản trị và Ban điều hành Công ty một số nội dung sau:

- Ban điều hành tiếp tục rà soát, đánh giá nguyên nhân sụt giảm doanh thu, các hoạt động kinh doanh, từ đó có giải pháp khắc phục và tháo gỡ khó khăn, nâng cao hiệu quả kinh doanh trong toàn Công ty.
- Rà soát tình hình quản lý sử dụng vốn, tăng cường quản lý để tiết giảm chi phí.
- Ban điều hành cần nghiên cứu tìm hiểu thị trường, triển khai các biện pháp tăng doanh thu như tăng cường công tác truyền thông, tiếp tục nghiên cứu triển khai công tác bán vé trực tuyến tại các điểm bán để thu hút khách hàng.
- Cùng cố đội ngũ nhân viên bán hàng, thực hiện tốt công tác marketing, tăng cường công tác đào tạo nội bộ, nâng cao tay nghề, tinh thần thái độ phục vụ khách hàng, v.v.
- Tăng cường công tác quản lý, giám sát về doanh thu, chi phí, tiết giảm hợp lý các khoản chi phí, nhất là các khoản chi phí chiếm tỷ trọng lớn như chi phí nguyên vật liệu, hàng hoá, chi phí sửa chữa v.v. Kiểm soát chặt chẽ giá cả đầu vào nguyên vật liệu. Tìm kiếm thêm các nhà cung cấp, thực hiện đấu thầu cung cấp hàng hoá nguyên vật liệu nhằm giảm giá vốn đầu vào. Phân công cụ thể cá nhân phụ trách, thường xuyên theo dõi, so sánh giá nhà cung cấp với giá thị trường để có biện pháp kịp thời.
- Tăng cường công tác quản lý thu hồi công nợ, có Biên bản đối chiếu xác nhận công nợ phải thu, công nợ phải trả hằng năm.
- Nên đẩy nhanh tiến độ công tác xin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ký hợp đồng thuê đất, nghiên cứu quy định pháp luật thực hiện tính toán, kiến nghị đơn giá thuê đất.

phù hợp quy định pháp luật, phù hợp đặc thù của đơn vị để có chi phí thuê đất hợp lý, góp phần ổn định, mang lại hiệu quả kinh doanh.

- Tiếp tục đẩy nhanh tiến độ hoàn thành công tác quy hoạch 1/500 tại Công viên Văn hoá Đầm Sen, để có đủ cơ sở thực hiện đẩy mạnh công tác đầu tư nhiều loại hình dịch vụ mới giúp nâng cao hiệu quả kinh doanh.
- Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực với các chính sách về tiền lương, khen thưởng, kỷ luật, động viên kịp thời tạo động lực phấn đấu, giúp Người lao động gắn kết, sẵn sàng hiến kế, đóng góp công sức mang lại hiệu quả cao. Chú trọng công tác tuyển dụng, đào tạo, sắp xếp lại cơ cấu tổ chức đáp ứng yêu cầu thúc đẩy sự phát triển của Công ty.
- Ban điều hành Công ty lưu ý nên rà soát lại các khoản sử dụng đất, sử dụng vốn nhà nước, v.v. vì theo Luật Đất đai năm 2024 và Luật Quản lý, sử dụng vốn nhà nước hiện nay nghiêm cấm đối với loại đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm tuyệt đối không được lấy Quyền sử dụng đất, mặt bằng đất đai để đi hợp tác kinh doanh, cho thuê, cho mượn, liên doanh liên kết không đúng quy định hoặc sử dụng đất không đúng mục đích như giao, thuê, sử dụng đất đai, mặt bằng không phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh chính của đơn vị, không đúng phương án cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước được duyệt hoặc khi hợp tác đầu tư, không thẩm định lợi thế quyền thuê đất, lợi thế mặt bằng làm cơ sở góp vốn, từ đó giao toàn quyền cho đối tác khai thác dự án và phân chia lợi nhuận cố định ... Thành Phố Hồ Chí Minh hiện đang kiên quyết xử lý, thu hồi diện tích nhà, đất sử dụng sai mục đích tại các Doanh nghiệp có vốn nhà nước.

### 3. Kết luận

Các thành viên trong Ban Kiểm Soát đã nêu cao tinh thần, trách nhiệm trong quá trình thực thi nhiệm vụ, đã thể hiện được tính trung thực, khách quan trong công việc. Tuy nhiên, trong điều kiện môi trường kinh doanh với quy mô rộng lớn còn tiềm ẩn những rủi ro ngoài tầm kiểm soát, cần phải quan tâm, nỗ lực và hoàn thiện hơn nữa trong thời gian tới.

Để công tác quản lý, điều hành của Công ty được tốt hơn trong nhiệm kỳ tới, cần tiếp tục duy trì và phát huy hơn nữa sự phối hợp chặt chẽ giữa Ban Kiểm Soát với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty.

Trên đây là nội dung báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2025.

Kính trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng.

**TM. BAN KIỂM SOÁT**  
**Trưởng ban**

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- HĐQT Công ty;
- Ban điều hành Công ty;
- Lưu BKS.

  
**Nguyễn Thị Thùy Dương**