

TỔNG CÔNG TY DU LỊCH SÀI GÒN - TNHH MTV
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 53

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH Một thành viên (sau đây được gọi là “Tổng Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Tổng Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Thành viên

Bà Nguyễn Thị Ánh Hoa	Chủ tịch (Bỏ nhiệm kể từ ngày 01/10/2025)
Ông Phạm Huy Bình	Chủ tịch (Miễn nhiệm kể từ ngày 01/10/2025)
Bà Thượng Mỹ An	Thành viên chuyên trách
Ông Trương Đức Hùng	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Trương Đức Hùng	Tổng Giám đốc
Ông Võ Anh Tài	Phó Tổng Giám đốc
Ông Huỳnh Minh Thắng	Phó Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm kể từ ngày 10/10/2025)
Ông Nguyễn Quốc Anh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Công Huy	Phó Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm kể từ ngày 02/12/2025)
Bà Nguyễn Thụy Tường Linh	Phó Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm kể từ ngày 10/10/2025)
Ông Nguyễn Đông Hòa	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 04/9/2025)

Kế toán trưởng, Giám đốc tài chính của Tổng Công ty là Ông Nguyễn Quốc Tuệ.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty khẳng định rằng, không có bất cứ sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, đòi hỏi phải điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tổng Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng thành viên và Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tổng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tổng Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 06 đến trang 53 Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Trương Đức Hùng

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 4 năm 2026

Số: 661 /2026/UHY-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH Một thành viên
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Kính gửi: **Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc**
Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH Một thành viên

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH Một thành viên (sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty") được lập ngày 15 tháng 4 năm 2025, từ trang 6 đến trang 53 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH Một thành viên tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Vấn đề nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến các Thuyết minh trong Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất sau đây:

- Thuyết minh số 32.2 của phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất: Tại ngày 31/12/2025, Tổng Công ty đã thuyết minh một số khoản nợ tiềm tàng liên quan đến khoản tiền thuê đất bổ sung cho giai đoạn từ ngày 01/01/2006 đến ngày 30/6/2014 tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ (từng là Công ty con của Tổng Công ty từ ngày 01/01/2003 đến ngày 16/5/2016 và hiện là công ty liên kết của Tổng Công ty).
- Thuyết minh số 32.3 của phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất: Ngày 02/6/2023, Tòa án Nhân dân Quận 1 (nay là Tòa án Nhân dân khu vực 1) - Thành phố Hồ Chí Minh gửi Thông báo số 108/TB-TLVA về việc thụ lý vụ án kinh doanh thương mại số 108/2023/TLST-KDTM “Tranh chấp Hợp đồng thuê mặt bằng”. Tuy nhiên, đến ngày 27/11/2023, Tòa án Nhân dân Quận 1 đã gửi Quyết định số 157/2023 về việc tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự nêu trên vì Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã thụ lý đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản đối với Công ty TNHH Parkson Việt Nam.
- Thuyết minh số 35 của phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất: Báo cáo tài chính của các Công ty TNHH Sài Gòn - Bàn Giốc, Công ty Cổ phần Du lịch Đak Lak, Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Phú Yên, Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Đồng Hà, Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ - Thương mại Phú Thọ, Công ty Cổ phần Sài Gòn - Ba Bể đang có các dấu hiệu cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục. Ban lãnh đạo Tổng Công ty và Công ty con đã và đang thực hiện các biện pháp cần thiết để cải thiện tình hình tài chính, cơ cấu lại các khoản nợ để các Công ty con có thể tiếp tục hoạt động trong tương lai gần.

Các vấn đề nhấn mạnh nêu trên không làm thay đổi ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần của chúng tôi.



Lê Quang Nghĩa
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán số 3660-2026-112-1
Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Hà Nội, ngày 15 tháng 4 năm 2026

Ngô Anh Dũng
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán số 5215-2026-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.592.673.418.100	3.998.766.594.315
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	532.802.401.799	414.617.296.233
Tiền	111		292.871.501.799	244.240.796.233
Các khoản tương đương tiền	112		239.930.900.000	170.376.500.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.1	2.980.907.696.699	2.804.401.898.177
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		2.980.907.696.699	2.804.401.898.177
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		876.764.960.393	632.927.089.231
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	507.794.840.189	442.572.910.219
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	82.277.849.552	75.624.104.507
Phải thu ngắn hạn khác	136	9	517.031.255.381	300.443.248.283
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	6, 7, 9	(230.338.984.729)	(185.713.173.778)
Hàng tồn kho	140	8	73.135.502.188	109.699.972.636
Hàng tồn kho	141		73.135.502.188	109.699.972.636
Tài sản ngắn hạn khác	150		129.062.857.021	37.120.338.038
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	21.417.409.310	20.002.344.949
Thuế GTGT được khấu trừ	152	16	24.234.846.459	16.855.265.558
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	16	83.410.601.252	262.727.531
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		6.077.836.644.338	6.636.394.538.923
Các khoản phải thu dài hạn	210		59.215.070.000	57.381.710.000
Phải thu dài hạn khác	216	9	59.215.070.000	57.381.710.000
Tài sản cố định	220		2.258.990.494.800	2.351.721.743.853
Tài sản cố định hữu hình	221	12	2.102.243.137.793	2.190.162.644.021
- Nguyên giá	222		5.095.290.376.660	5.061.570.447.277
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.993.047.238.867)	(2.871.407.803.256)
Tài sản cố định vô hình	227	13	156.747.357.007	161.559.099.832
- Nguyên giá	228		284.996.248.058	284.484.330.058
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(128.248.891.051)	(122.925.230.226)
Bất động sản đầu tư	230	14	1.045.609.929	2.318.608.392
Nguyên giá	231		89.211.835.425	89.211.835.425
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(88.166.225.496)	(86.893.227.033)
Tài sản dở dang dài hạn	240		608.076.962.975	585.043.138.360
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	11	608.076.962.975	585.043.138.360
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2	3.046.634.099.413	3.534.562.352.967
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5.2.1	2.444.890.228.452	2.894.257.841.920
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	5.2.2	740.115.070.459	750.869.290.459
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	5.2.2	(138.371.199.498)	(110.564.779.412)
Tài sản dài hạn khác	260		103.874.407.221	105.366.985.351
Chi phí trả trước dài hạn	261	10	103.874.407.221	105.366.985.351
TỔNG TÀI SẢN	270		10.670.510.062.438	10.635.161.133.238

Mẫu số B 01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		1.889.468.388.512	1.984.948.170.003
Nợ ngắn hạn	310		1.493.451.145.050	1.666.389.540.196
Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	196.854.083.979	211.677.993.011
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		199.315.819.077	248.586.731.718
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	84.071.237.695	315.808.302.237
Phải trả người lao động	314		164.532.082.811	96.679.643.066
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	223.108.715.388	256.041.395.877
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		66.686.718.537	46.598.052.968
Phải trả ngắn hạn khác	319	18	186.887.969.872	110.381.584.927
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	157.703.567.868	130.156.913.416
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		214.290.949.823	250.458.922.976
Nợ dài hạn	330		396.017.243.462	318.558.629.807
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		4.446.750.000	6.589.275.000
Chi phí phải trả dài hạn	333	17	9.460.511.198	-
Phải trả dài hạn khác	337	18	123.590.959.141	71.639.422.279
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	37.259.922.659	68.479.777.913
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	341		188.424.815.343	138.922.869.494
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		32.834.285.121	32.927.285.121
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		8.781.041.673.926	8.650.212.963.235
Vốn chủ sở hữu	410	20	8.781.041.673.926	8.650.212.963.235
Vốn góp của chủ sở hữu	411		6.410.755.000.000	6.410.755.000.000
Vốn khác của chủ sở hữu	414		421.550.729.181	421.550.729.181
Quỹ đầu tư phát triển	418		295.744.384.705	156.285.475.923
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		834.399.229.144	856.167.644.569
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		537.372.655.955	598.992.087.109
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		297.026.573.189	257.175.557.460
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		818.592.330.896	805.454.113.562
TỔNG NGUỒN VỐN	440		10.670.510.062.438	10.635.161.133.238

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 4 năm 2026

Người lập biểu

Bùi Công Hiếu

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Tuệ

Tổng Giám đốc



Trương Đức Hùng

Mẫu số B 02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	6.744.053.475.082	5.948.731.902.709
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	23	765.303.900	1.368.509.122
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		6.743.288.171.182	5.947.363.393.587
Giá vốn hàng bán	11	24	5.568.171.718.849	5.102.497.366.338
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.175.116.452.333	844.866.027.249
Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	781.713.819.444	605.323.165.081
Chi phí tài chính	22	26	56.621.646.280	57.651.159.718
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		21.597.265.159	23.165.885.838
Lãi/lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(448.475.961.824)	(143.864.231.463)
Chi phí bán hàng	25	27	243.293.142.849	182.032.329.420
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	555.150.280.500	510.751.560.036
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		653.289.240.324	555.889.911.693
Thu nhập khác	31	28	25.664.753.036	30.168.479.002
Chi phí khác	32	29	17.631.390.610	42.587.540.040
Lợi nhuận khác	40		8.033.362.426	(12.419.061.038)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		661.322.602.750	543.470.850.655
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	83.435.213.194	55.765.380.032
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	31	49.501.945.849	6.084.798.004
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		528.385.443.707	481.620.672.619
Lợi nhuận sau thuế của Tổng Công ty	61		455.512.772.948	437.643.569.247
Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		72.872.670.759	43.977.103.372

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 4 năm 2026

Người lập biểu

Bùi Công Hiếu

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Tuệ

Tổng Giám đốc



Trương Đức Hùng

Mẫu số B 03-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Chỉ tiêu	Mã Thuyết số minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	661.322.602.750	543.470.850.655
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	156.344.609.293	163.710.611.510
Các khoản dự phòng	03	71.530.836.371	66.383.996.640
Lãi, lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(4.976.662.687)	(5.618.264.487)
Lãi, lỗ hoạt động đầu tư	05	(770.450.026.258)	(598.248.895.862)
Chi phí lãi vay	06	21.597.265.159	23.165.885.838
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	135.368.624.628	192.864.184.294
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	293.124.276.599	252.700.324.843
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	36.564.470.448	(28.093.458.521)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(243.180.181.199)	1.864.720.246
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	77.513.769	(5.974.748.499)
Tiền lãi vay đã trả	14	(16.231.010.703)	(12.664.855.097)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(77.602.035.307)	(50.974.271.912)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	52.006.668.019	2.692.421.350
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(122.512.895.608)	(88.532.898.540)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	57.615.430.646	263.881.418.164
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(97.042.743.360)	(144.985.793.636)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	6.861.087.965	2.325.207.846
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(5.186.989.689.655)	(4.938.916.131.752)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	5.011.349.699.353	5.281.211.066.087
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	554.633.240.199	527.518.981.116
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	288.811.594.502	727.153.329.661

Mẫu số B 03-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Chỉ tiêu	Mã Thuyết số minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ đi vay	33	23.279.512.259	23.389.832.020
Tiền trả nợ gốc vay	34	(26.952.713.061)	(80.870.888.015)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(224.709.726.141)	(1.317.735.518.378)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(228.382.926.943)	(1.375.216.574.373)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	118.044.098.205	(384.181.826.548)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	414.617.296.233	797.890.618.744
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	141.007.361	908.504.037
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	532.802.401.799	414.617.296.233

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 4 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Bùi Công Hiếu

Nguyễn Quốc Tuệ



Trương Đức Hùng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09-DN/HN

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH Một thành viên (“Tổng Công ty”) là doanh nghiệp nhà nước hạch toán kinh tế độc lập, được thành lập theo Quyết định số 1833/QĐ-UB-KT ngày 30 tháng 3 năm 1999 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và được chuyển đổi sang hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con theo Quyết định số 3665/QĐ-UBND ngày 25 tháng 7 năm 2005 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Quyết định số 3137/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2010 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt Đề án chuyển đổi Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên theo hình thức công ty mẹ - công ty con, Tổng Công ty đã chính thức chuyển sang mô hình công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên kể từ ngày 01 tháng 9 năm 2010 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300625210 ngày 01 tháng 9 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 08 tháng 11 năm 2023, do Sở kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Theo Quyết định số 4849/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 01 tháng 01 năm 2014, vốn điều lệ của Tổng Công ty được chấp thuận tăng từ 5.300.000.000.000 đồng lên 6.410.755.000.000 đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, vốn góp của chủ sở hữu là 6.410.755.000.000 đồng.

Tổng Công ty có trụ sở chính đặt tại số 23 Lê Lợi, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2025 là 4.403 người (tại ngày 31/12/2024 là 4.560 người).

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Tổng Công ty bao gồm:

- Kinh doanh khách sạn, nhà hàng, tổ chức các cuộc hội thảo, hội nghị quốc tế;
- Dịch vụ vũ trường, sauna – massage, karaoke, nhà hàng có ca nhạc, business center, đại lý bán vé, giữ chỗ máy bay quốc nội và quốc ngoại, salon de beauty (chăm sóc sắc đẹp), cắt, uốn tóc, cho thuê xe, giữ xe hồ bơi, du thuyền trên sông Sài Gòn, giặt ủi, làm sạch hàng may công nghiệp, may trang bị và trang phục cho khách sạn, các mặt hàng khăn dệt, nhuộm một số mặt hàng may công nghiệp, gia công chế biến các mặt hàng inox phục vụ cho các nhà hàng, khách sạn;
- Dịch vụ ăn uống cố định, lưu động và theo hợp đồng;
- Kinh doanh vui chơi, giải trí, bãi tắm biển;
- Kinh doanh, khai thác dịch vụ cảng sông;
- Dịch vụ cảng và bến cảng;
- Cung cấp nước ngọt, xăng dầu cho tàu thuyền;
- Dịch vụ vận tải đường thủy;
- Đại lý tàu biển và môi giới hàng hải;
- Kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài (tại khách sạn Cửu Long, khách sạn Đồng Khởi, khách sạn Bến Thành và khách sạn Đệ Nhất) thuộc hệ thống khách sạn của Tổng Công ty;
- Các dịch vụ cung ứng theo nhu cầu khách hàng: thông tin, giao dịch, thương mại, bán hàng miễn thuế, tiếp thị, văn hóa thể thao, chuyển tiền kiều hối, tư vấn đầu tư;
- Đại lý ký gửi hàng hóa, thu đổi ngoại tệ;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Mẫu số B 09-DN/HN

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH (TIẾP)

- Đại lý kinh doanh xăng dầu;
- Dịch vụ quảng cáo, trưng bày, giới thiệu hàng hóa;
- Lữ hành nội địa, quốc tế, vận chuyển khách du lịch;
- Vận chuyển khách du lịch bằng đường thủy;
- Vận tải hàng hóa và hành khách đường thủy;
- Kinh doanh vận tải hành khách theo hợp đồng;
- Kinh doanh địa ốc, dịch vụ nhà đất;
- Cho thuê kho bãi, nhà, ki-ốt, quầy sạp, cửa hàng kinh doanh, căn hộ, văn phòng;
- Kinh doanh taxi, mua bán phụ tùng xe ô tô các loại, xe hơi với hình thức làm đại lý cho các hãng nước ngoài;
- Sửa chữa, bảo trì ô tô, tàu du lịch;
- Sản xuất nước đá; sản xuất, chế biến thực phẩm bánh kem, bánh trung thu, bánh mỳ, bánh ngọt, kẹo, thực phẩm khô các loại;
- Sản xuất nước tinh khiết;
- Mở trường đào tạo về chuyên ngành du lịch, dạy lái xe, dạy nghề về xuất khẩu lao động và xuất khẩu lao động;
- Thiết kế thi công, sửa chữa, trang trí nội, ngoại thất, khách sạn, nhà hàng;
- Mua bán rau quả, hải sản chế biến, hàng thủ công mỹ nghệ, thiết bị vật tư, hàng hóa tiêu dùng, hóa chất;
- Mua bán thức ăn gia súc, tôm cá, nông sản các loại (trừ gạo), gas các loại, điện thoại, máy fax, điện thoại di động, mobicard, các loại hoa, lá, cây cảnh, các loại gạch, ngói xây dựng, các sản phẩm dệt và may mặc, túi xách, cặp, vali bằng các loại vải, da, giả da, giày dép các loại, các sản phẩm bằng gỗ đã chế biến;
- Mua bán các mặt hàng công nghệ phẩm tiêu dùng, rượu, bia các loại (kể cả làm đại lý), chế biến bia tươi, thuốc lá điều sản xuất trong nước;
- Mua bán hàng thủ công mỹ nghệ, vàng bạc, đá quý;
- Đại lý bảo hiểm; và Đại lý bán vé tàu hỏa.

1.3 CHU KỲ SẢN XUẤT KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Tổng Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty có 15 chi nhánh là các đơn vị hạch toán phụ thuộc như sau:

- Khách sạn Bến Thành (Rex Hotel);
- Khách sạn Cửu Long (Majestic Hotel);
- Khách sạn Đồng Khởi (Grand Hotel);
- Khách sạn Hoàn Cầu (Continental Hotel);
- Khách sạn Đệ Nhất (First Hotel);
- Khách sạn Kim Đô (Royal Hotel Saigon);
- Khách sạn Oscar Sài Gòn;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Mẫu số B 09-DN/HN

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)

- Khách sạn Đồng Khánh;
- Khách sạn Thiên Hồng (Arcenciel Hotel);
- Làng du lịch Bình Quới;
- Trường trung cấp Du lịch và Khách sạn Saigontourist;
- Chi nhánh Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn TNHH Một thành viên tại Côn Đảo;
- Chi nhánh Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn TNHH Một thành viên tại Móng Cái;
- Chi nhánh Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn TNHH Một thành viên - Sài Gòn - Đà Nẵng;
- Chi nhánh Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn TNHH Một thành viên - Khu du lịch Sinh thái Sài Gòn - Cần Giờ.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty có 11 công ty con và 30 công ty liên doanh, liên kết như sau:

STT	Tên công ty	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết
Công ty con			
1	Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Lữ hành Saigontourist	Số 8 đường Đồng Khởi, Phường Sài Gòn, TP Hồ Chí Minh	100,00%
2	Công ty TNHH Sài Gòn Bán Giốc	Xóm Bán Giốc, Xã Đàm Thủy, Tỉnh Cao Bằng	80,00%
3	Công ty Cổ phần Sài Gòn - Ba Bể	Khu hành chính Vườn Quốc gia Ba Bể, Xã Ba Bể, Tỉnh Thái Nguyên	74,18%
4	Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn Phú Yên	Số 541 đường Trần Hưng Đạo, Phường Tuy Hòa, Tỉnh Đắk Lắk	62,98%
5	Công ty Cổ phần Du lịch Dịch vụ Thương mại Phú Thọ	Số 17A đường Trần Phú, Phường Việt Trì, Tỉnh Phú Thọ	61,10%
6	Công ty Liên doanh Hội chợ Triển lãm Sài Gòn	799 đường Nguyễn Văn Linh, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Đô thị mới Nam Thành phố, Phường Tân Mỹ, TP Hồ Chí Minh	60,00%
7	Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn Đồng Hà	Số 1 đường Bùi Thị Xuân, Phường Nam Đồng Hà, Tỉnh Quảng Trị	57,85%
8	Công ty Cổ phần Sài Gòn Sông Cầu	Km 1263, Xã Xuân Cảnh, Tỉnh Đắk Lắk	54,45%
9	Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn Ninh Chữ	Số 19 đường An Dương Vương, Phường Ninh Chữ, Tỉnh Khánh Hòa	52,43%
10	Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Sài Gòn Hạ Long	168 đường Hạ Long, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh	51,39%
11	Công ty Cổ phần Du lịch Đaklak	Số 03 đường Phan Chu Trinh, Phường Buôn Ma Thuật, Tỉnh Đắk Lắk	50,81%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Mẫu số B 09-DN/HN

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)

STT	Tên công ty	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết
Công ty liên doanh			
1	Công ty TNHH Sài Gòn Morin Huế	Số 30 đường Lê Lợi, Phường Thuận Hóa, TP Huế	50,00%
2	Công ty TNHH Du lịch Thương mại Sài Gòn Cần Thơ	Số 55 đường Phan Đình Phùng, Phường Ninh Kiều, TP Cần Thơ	50,00%
3	Công ty TNHH Truyền hình Cáp Saigontourist	Số 31-33 đường Đinh Công Tráng, Phường Tân Định, TP Hồ Chí Minh	50,00%
4	Công ty Liên doanh Hữu hạn Khách sạn Chains Caravelle	Số 19-23 đường Công Trường Lam Sơn, Phường Sài Gòn, TP Hồ Chí Minh	49,00%
5	Công ty TNHH Phát triển nhà Đại An - Saigontourist	Số 101 đường Bình Quới, Phường Bình Quới, TP Hồ Chí Minh	38,00%
6	Công ty Liên doanh Khách sạn Sài Gòn Inn	76 Đường Lê Lai, Phường Bến Thành, TP Hồ Chí Minh	25,00%
7	Công ty TNHH Liên doanh Hoa Việt	Số 18 Đường 2, Khu phố 30, Phường Long Bình, TP Hồ Chí Minh	20,00%
Công ty liên kết			
1	Công ty TNHH Sài Gòn Gõn	Số 67 đường Mai Chí Thọ, Phường Bình Trưng, TP Hồ Chí Minh	50,00%
2	Công ty Cổ Phần Dịch vụ Du Lịch Thủ Đức	Số 24 đường Khổng Tử, Phường Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh	49,00%
3	Công ty Cổ Phần Dịch vụ Du Lịch Phú Thọ	Số 3 đường Hòa Bình, Phường Bình Thới, TP Hồ Chí Minh	49,00%
4	Công ty Cổ phần Sài Gòn Kim Liên	Số 25 đường Quang Trung, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An	48,87%
5	Công ty Cổ phần Khách sạn Sài Gòn Tourane	Số 05 đường Đồng Đa, Phường Hải Châu, TP Đà Nẵng	43,33%
6	Công ty Cổ phần Sài Gòn Phú Quốc	Số 62 đường Trần Hưng Đạo, Khu phố 7, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang	40,67%
7	Công ty Cổ phần Sài Gòn Đà Lạt	Số 180 đường 3/2, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng	38,96%
8	Công ty Cổ phần Khách sạn Sài Gòn	Số 41-47 đường Đông Du, Phường Sài Gòn, TP Hồ Chí Minh	38,86%
9	Công ty Cổ phần Sài Gòn Rạch Giá	Số 844 đường Nguyễn Trung Trực, Phường Rạch Giá, Tỉnh An Giang	37,27%
10	Công ty Cổ phần Yasaka Sài Gòn Nha Trang	Số 18 đường Trần Phú, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	36,70%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Mẫu số B 09-DN/HN

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)

STT	Tên công ty	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết
11	Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn Quảng Bình	Số 20 đường Quách Xuân Kỳ, Phường Đồng Hới, Tỉnh Quảng Trị	36,00%
12	Công ty TNHH TM Dịch vụ Sài Gòn Bông Sen	Số 11-13 đường Công Trường Lam Sơn, Phường Sài Gòn, TP Hồ Chí Minh	35,00%
13	Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Sài Gòn Mũi Né	Số 56-97 đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Mũi Né, Tỉnh Lâm Đồng	33,33%
14	Công ty Cổ phần Sài Gòn Quê Hương	Số 148 đường Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, TP Hồ Chí Minh	29,50%
15	Công ty Cổ phần Dịch vụ - Du lịch Mê Kông	Số 125 đường Nguyễn Thông, Phường Nhiêu Lộc, TP Hồ Chí Minh	28,76%
16	Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn Vĩnh Long	Số 02 đường Trưng Nữ Vương, Phường Long Châu, Tỉnh Vĩnh Long	28,40%
17	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh Doanh Nhà Đồng Hiệp	Tầng 5 - 03, Tòa nhà số 55 đường Trương Quốc Dung, Phường Phú Nhuận, TP Hồ Chí Minh	28,00%
18	Công ty Cổ phần Phát triển A&B	Số 76A đường Lê Lai, Phường Bến Thành, TP Hồ Chí Minh	25,00%
19	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - An Phát	193-203 đường Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, TP Hồ Chí Minh	25,00%
20	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Saigontorist	Lầu 1, Tòa nhà SECC, số 799 đường Nguyễn Văn Linh, Phường Tân Mỹ, TP Hồ Chí Minh	25,00%
21	Công ty Cổ phần Sài Gòn Sovico - Phú Quốc	Tổ 2, Ấp Ông Lang, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang	25,00%
22	Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn Bình Châu	Quốc lộ 55, Xã Bình Châu, TP Hồ Chí Minh	23,83%
23	Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn Qui Nhơn	Số 24 đường Nguyễn Huệ, Phường Quy Nhơn, Tỉnh Gia Lai	22,27%

Bên cạnh đó, Tổng Công ty cũng đầu tư vào 15 công ty khác như sau:

STT	Tên công ty	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết
Đầu tư vào đơn vị khác			
1	Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn Liên Hiệp Vận Chuyển	Số 06 đường Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, TP Hồ Chí Minh	20,00%
2	Công ty Cổ phần Fiditour	Số 130 đường Trần Quang Khải, Phường Tân Định, TP Hồ Chí Minh	19,64%
3	Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Số 512 đường Lý Thường Kiệt, Phường Tân Sơn Nhất, TP Hồ Chí Minh	16,75%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Mẫu số B 09-DN/HN

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)

STT	Tên công ty	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết
4	Công ty Cổ phần Quê Hương Liberty	Số 63-65 đường Hàm Nghi, Phường Sài Gòn, TP Hồ Chí Minh	14,44%
5	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Chợ Lớn	Số 787 đường Trần Hưng Đạo, Phường Chợ Quán, TP Hồ Chí Minh	13,33%
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Y tế Sài Gòn	Số 205A (Lầu 9) đường Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh	11,03%
7	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Exim	179EF đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường Bàn Cờ, TP Hồ Chí Minh	6,46%
8	Công ty Cổ phần Sài Gòn Cam Ranh	Lô D8b, Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, Xã Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa	4,94%
9	Công ty Cổ phần Bông Sen	Số 117-123 đường Đồng Khởi, Phường Sài Gòn, TP Hồ Chí Minh	3,61%
10	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Công Thương	Số 2C đường Phó Đức Chính, Phường Bến Thành, TP Hồ Chí Minh	3,49%
11	Công ty Liên Doanh Đại Dương	80 đường Đông Du và số 88 đường Đồng Khởi, Phường Sài Gòn, TP Hồ Chí Minh	1,69%
12	Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Tháng Mười	Số 151 đường Thùy Vân, Phường Vũng Tàu, TP Hồ Chí Minh	1,53%
13	Công ty Cổ phần Cao su Thành phố Hồ Chí Minh	Số 112 đường Hồng Hà, Phường Tân Sơn Hòa, TP Hồ Chí Minh	1,28%
14	Công ty Cổ phần Hàng không Pacific Airline	Số 636 đường Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, TP Hồ Chí Minh	1,14%
15	Công ty Cổ phần Thương mại Sabeco Tây Nguyên	Số 190 đường Nguyễn Văn Linh, Phường Tân An, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam	0,46%

2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

2.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam (Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC), Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Mẫu số B 09-DN/HN

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)

2.3 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Tổng Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này:

3.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Tổng Công ty kiểm soát (các Công ty con). Việc kiểm soát này đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Tất các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa Tổng Công ty và các Công ty con và giữa các Công ty con với nhau được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của Cổ đông không kiểm soát nắm giữ tại Công ty con bao gồm lợi ích trực tiếp và gián tiếp có được thông qua công ty con khác. Việc xác định lợi ích của các bên được căn cứ vào tỷ lệ góp vốn (trực tiếp và gián tiếp) tương ứng của từng bên trong công ty con, trừ khi có thỏa thuận khác. Trường hợp có sự khác biệt giữa tỷ lệ vốn góp theo giấy đăng ký kinh doanh và tỷ lệ vốn thực góp thì tỷ lệ lợi ích được xác định theo điều lệ doanh nghiệp hoặc theo sự thống nhất giữa các bên.

Lợi ích của Cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất thành một chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu.

Phần sở hữu của Cổ đông không kiểm soát trong Báo cáo kết quả kinh doanh của Tổng Công ty cũng được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt trong Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư vào Công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là Công ty con hay công ty liên doanh của Tổng Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các Công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Tổng Công ty vào phần tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của Công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Tổng Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Tổng Công ty tại Công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Mẫu số B 09-DN/HN

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Góp vốn liên doanh

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Tổng Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên danh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thỏa thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính của Công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Tổng Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Tổng Công ty lập báo cáo về các khoản lợi ích trong các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Bất kỳ lợi thế kinh doanh nào có được từ việc mua lại phần vốn góp của Tổng Công ty tại đơn vị góp vốn liên doanh đồng kiểm soát được kế toán phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty liên quan đến lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh với phần lợi ích của Tổng Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của Công ty con tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm.

Khi bán công ty con giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3 CÁC LOẠI TỶ GIÁ ÁP DỤNG TRONG NĂM TÀI CHÍNH

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Mẫu số B 09-DN/HN

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.3 CÁC LOẠI TỶ GIÁ ÁP DỤNG TRONG NĂM TÀI CHÍNH (TIẾP)

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

3.5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Tổng Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tổng Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và được ghi giảm trực tiếp giá trị đầu tư.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Mẫu số B 09-DN/HN

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác (tiếp)

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Tổng Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

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

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

3.6 CÁC KHOẢN PHẢI THU

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Tổng Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Tổng Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Tổng Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định 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; hoặc đối với các khoản 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 và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ. Mức trích lập dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi được Tổng Công ty thực hiện theo các Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính và Thông tư số 24/2022/TT-BTC ngày 07/4/2022 của Bộ Tài chính sửa đổi và bổ sung một số điều Thông tư số 48/2019/TT-BTC.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Mẫu số B 09-DN/HN

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.7 HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ. Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng.

Tổng Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong năm.

3.8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ VÔ HÌNH

TSCĐ được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được TSCĐ ở trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Các tỷ lệ khấu hao chủ yếu hàng năm của các loại tài sản như sau:

Loại tài sản	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 25
Máy móc thiết bị	5 - 15
Phương tiện vận tải	6 - 10
Thiết bị quản lý	3 - 10
Phần mềm vi tính	3 - 5
TSCĐ khác	3 - 10

Quyền sử dụng đất có thời hạn được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá của quyền sử dụng đất bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của quyền sử dụng đất.

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý nhượng bán TSCĐ được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của TSCĐ và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động doanh hợp nhất.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của các tài sản trong quá trình lắp đặt hoặc xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại tài sản cố định khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Mẫu số B 09-DN/HN

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.9 THUÊ TÀI SẢN

Thuê hoạt động là loại hình thuê TSCĐ mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

3.10 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Nguyên giá

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Tổng Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê

Khấu hao

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong thời gian sử dụng ước tính. Các tỷ lệ khấu hao hàng năm của các loại tài sản như sau:

Loại tài sản	Số năm
Quyền sử dụng đất	25
Nhà cửa, vật kiến trúc	25
Bất động sản đầu tư khác	5

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn, chủ yếu là công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

3.12 HỢP ĐỒNG HỢP TÁC KINH DOANH (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Mẫu số B 09-DN/HN

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.12 HỢP ĐỒNG HỢP TÁC KINH DOANH (BCC) (TIẾP)

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu. Trong quá trình thực hiện hoạt động BCC, tùy theo từng trường hợp kế toán tiếp tục thực hiện đối với các hình thức cụ thể như sau:

a. Đối với BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính của mình các nội dung sau đây:

- Tài sản góp vốn liên doanh và chịu sự kiểm soát của bên góp vốn liên doanh;
- Các khoản nợ phải trả phải gánh chịu;
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;
- Chi phí phải gánh chịu.

Các bên thực hiện phân chia doanh thu từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh, phân chia chi phí chung theo các thỏa thuận trong Hợp đồng liên doanh.

b. Đối với BCC chia lợi nhuận sau thuế

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, Tổng Công ty được nhận khoản lợi nhuận cố định hàng năm, không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng và ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản từ BCC đối với khoản được chia khi có thông báo từ BCC.

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Tổng Công ty ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thông báo từ BCC.

Tổng Công ty thực hiện kế toán cho BCC và có nghĩa vụ thay mặt các bên khác thực hiện nghĩa vụ của BCC với Ngân sách Nhà nước, thực hiện quyết toán thuế và phân bổ lại nghĩa vụ này cho các bên khác theo thỏa thuận từ BCC.

3.13 NỢ PHẢI TRẢ

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ; và
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại và không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến hạn thanh toán.

3.14 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất/kinh doanh trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Mẫu số B 09-DN/HN

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.15 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Tổng Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; việc thanh toán nghĩa vụ nợ có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí tài chính. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm nay và khoản dự phòng đã lập chưa sử dụng ở cuối năm trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất/kinh doanh trong năm.

3.16 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước cho một hay nhiều kỳ kế toán chủ yếu bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về khoản doanh thu tương ứng với giá trị dịch vụ mà Tổng Công ty sẽ cung cấp trong vòng 12 tháng tiếp theo. Tổng Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tổng Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

3.17 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Lợi nhuận sau thuế (LNST) chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh sau thuế TNDN của Tổng Công ty tại thời điểm báo cáo.

3.18 PHÂN CHIA LỢI NHUẬN

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (LNST) có thể được chia cho chủ sở hữu sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Tổng Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tổng Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp LNST:

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ LNST của Tổng Công ty. Quỹ được trình bày là một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Quỹ được sử dụng để khen thưởng, khuyến khích, đãi ngộ tiền và hiện vật, đem lại phúc lợi chung và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ LNST hàng năm và được sử dụng để bổ sung vốn điều lệ theo Nghị định 91/2015/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 13 tháng 10 năm 2015.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Mẫu số B 09-DN/HN

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.19 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Tổng Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Tổng 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. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính hợp nhất của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- 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 tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính hợp nhất; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính

- Lãi từ các khoản đầu tư dài hạn được ước tính và ghi nhận quyền nhận các khoản lãi từ các Tổng Công ty nhận đầu tư được xác lập.
- Lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận dựa trên thông báo hàng kỳ của ngân hàng, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tổng Công ty được nhận quyền cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức nhận được bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi theo số lượng cổ phiếu tăng thêm, không được ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Mẫu số B 09-DN/HN

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.20 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất là tổng chi phí tài chính phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay, chênh lệch tỷ giá...

3.21 CHI PHÍ BÁN HÀNG

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, chủ yếu bao gồm chi phí quảng cáo dịch vụ cung cấp; chi phí hoa hồng và chi phí nhân viên.

3.22 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Tổng Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí cho nhân viên bộ phận quản lý; chi phí thuê đất; khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài và các chi phí khác.

3.23 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (TNDN) VÀ THUẾ TNDN HOẢN LẠI

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế TNDN. Chi phí thuế TNDN bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành và chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN của năm hiện hành. Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của năm phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng năm hay một năm khác.

Thuế TNDN hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên Báo cáo tài chính hợp nhất và cơ sở tính thuế TNDN của các khoản mục này. Thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Thuế TNDN hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế TNDN trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Mẫu số B 09-DN/HN

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.24 BÊN LIÊN QUAN

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

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Tổng Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng Tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Tổng Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mỗi quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Theo đó, toàn bộ số dư và giao dịch với các bên liên quan cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được Tổng Công ty trình bày tại thuyết minh số 33 của báo cáo tài chính hợp nhất này.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	25.094.786.711	37.078.211.223
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	266.131.098.277	205.526.342.900
Tiền đang chuyển	1.645.616.811	1.636.242.110
Các khoản tương đương tiền (*)	239.930.900.000	170.376.500.000
Cộng	532.802.401.799	414.617.296.233

(*) Các khoản tương đương tiền bao gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,2%/năm - 6%/năm.

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là các khoản tiền gửi có kỳ hạn bằng đồng Việt Nam tại các Ngân hàng thương mại trong nước có thời hạn từ trên 3 tháng đến không quá 12 tháng với lãi suất từ 3,6%/năm đến 5%/năm (tại 01 tháng 01 năm 2025: lãi suất từ 2,8%/năm đến 5%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

Mẫu số B 09-DN/HN

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

5.2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

5.2.1 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DANH, LIÊN KẾT

	31/12/2025				01/01/2025			
	Giá trị ghi sổ khoản đầu tư theo phương pháp giá gốc	Khoản điều chỉnh tương ứng với phần sở hữu của Tổng Công ty trong lãi hoặc lỗ của Công ty liên kết sau ngày đầu tư	VND	VND	Giá trị ghi sổ khoản đầu tư theo phương pháp giá gốc	Khoản điều chỉnh tương ứng với phần sở hữu của Tổng Công ty trong lãi hoặc lỗ của Công ty liên kết sau ngày đầu tư	VND	VND
1. Đầu tư vào công ty liên doanh	770.705.031.482	68.031.411.146			770.705.031.482	459.839.623.589	1.230.544.655.071	
- Công ty Liên Doanh Khách sạn Sài Gòn Inn	56.246.776.500	(39.177.573.542)			56.246.776.500	207.650.426.458	263.897.202.958	
- Công ty Liên doanh Hữu hạn Khách sạn Chains Caravelle	145.218.466.874	299.018.733.497			145.218.466.874	261.989.395.523	407.207.862.397	
- Công ty TNHH Liên doanh Hoa Việt	181.923.000.000	8.739.935.812			181.923.000.000	13.336.713.504	195.259.713.504	
- Công ty TNHH Phát triển nhà Đại An	34.096.500.000	(34.096.500.000)			34.096.500.000	(34.096.500.000)	-	
- Công ty TNHH Sài Gòn Morin Huế	34.607.500.000	5.538.423.661			34.607.500.000	4.404.165.769	39.011.665.769	
- Công ty TNHH Du lịch Thương mại Sài Gòn Cần Thơ	5.262.788.108	-			5.262.788.108	-	5.262.788.108	
- Công ty TNHH Truyền hình Cáp Saigontourist	313.350.000.000	(171.991.608.282)			313.350.000.000	6.555.422.335	319.905.422.335	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

Mẫu số B 09-DN/HN

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

5.2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

5.2.1 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DANH, LIÊN KẾT (TIẾP)

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá trị ghi sổ khoản đầu tư theo phương pháp giá gốc	Khoản điều chỉnh tương ứng với phần sở hữu của Tổng Công ty trong lãi hoặc lỗ của Công ty liên kết sau ngày đầu tư	VND	Giá trị ghi sổ khoản đầu tư theo phương pháp giá gốc	Khoản điều chỉnh tương ứng với phần sở hữu của Tổng Công ty trong lãi hoặc lỗ của Công ty liên kết sau ngày đầu tư	VND
2. Đầu tư vào công ty liên kết	1.962.931.758.020	(356.777.972.196)	1.606.153.785.824	1.962.931.758.020	(299.218.571.171)	1.663.713.186.849
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - An Phát	5.000.000.000	713.258.966	5.713.258.966	5.000.000.000	665.059.542	5.665.059.542
- Công ty Cổ phần Sài Gòn Kim Liên	36.160.510.000	(18.674.761.448)	17.485.748.552	36.160.510.000	(17.027.361.679)	19.133.148.321
- Công ty Cổ phần Sài Gòn Đà Lạt	100.576.960.000	7.133.391.406	107.710.351.406	100.576.960.000	8.589.741.830	109.166.701.830
- Công ty Cổ phần Khách sạn Sài Gòn Tourane	13.000.000.000	(4.229.986.530)	8.770.013.470	13.000.000.000	(4.370.464.944)	8.629.535.056
- Công ty Cổ phần Sài Gòn Phú Quốc	13.014.400.000	(6.973.724.869)	6.040.675.131	13.014.400.000	(5.357.771.320)	7.656.628.680
- Công ty Cổ phần Khách sạn Sài Gòn	48.041.000.000	8.183.932.382	56.224.932.382	48.041.000.000	6.029.122.533	54.070.122.533
- Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn Quảng Bình	23.400.000.000	(14.458.907.765)	8.941.092.235	23.400.000.000	(13.452.863.516)	9.947.136.484
- Công ty Cổ phần TM & DV Sài Gòn Bông Sen	3.500.000.000	(3.500.000.000)	-	3.500.000.000	(3.500.000.000)	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Sài Gòn Mũi Né	17.000.000.000	(2.344.363.277)	14.655.636.723	17.000.000.000	(3.637.289.238)	13.362.710.762

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

Mẫu số B 09-DN/HN

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

5.2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

5.2.1 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DANH, LIÊN KẾT (TIẾP)

	31/12/2025				01/01/2025			
	Giá trị ghi sổ khoản đầu tư theo phương pháp giá gốc	Khoản điều chỉnh tương ứng với phần sở hữu của Tổng Công ty trong lãi hoặc lỗ của Công ty liên kết sau ngày đầu tư	VND	VND	Giá trị ghi sổ khoản đầu tư theo phương pháp giá gốc	Khoản điều chỉnh tương ứng với phần sở hữu của Tổng Công ty trong lãi hoặc lỗ của Công ty liên kết sau ngày đầu tư	VND	VND
- Công ty Cổ phần Du Lịch Sài Gòn Bình Châu	202.976.256.000	(140.366.060.538)	62.610.195.462	202.976.256.000	202.976.256.000	(109.567.096.835)	93.409.159.165	
- Công ty Cổ phần Dịch vụ - Du lịch Mê Kông	8.627.130.000	9.237.134.604	17.864.264.604	8.627.130.000	8.627.130.000	12.722.280.462	21.349.410.462	
- Công ty Cổ phần Phát Triển A&B	5.843.750.000	35.066.447.428	40.910.197.428	5.843.750.000	5.843.750.000	31.283.749.338	37.127.499.338	
- Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh nhà Đồng Hiệp	20.000.000.000	(1.313.824.609)	18.686.175.391	20.000.000.000	20.000.000.000	(1.284.454.662)	18.715.545.338	
- Công ty Cổ phần Sài Gòn Sovico - Phú Quốc	175.000.000.000	(10.395.883.900)	164.604.116.100	175.000.000.000	175.000.000.000	(7.699.081.649)	167.300.918.351	
- Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn Qui Nhơn	16.700.000.000	11.126.262	16.711.126.262	16.700.000.000	16.700.000.000	96.535.673	16.796.535.673	
- Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn Vĩnh Long	42.595.600.000	(27.419.482.898)	15.176.117.102	42.595.600.000	42.595.600.000	(26.208.094.193)	16.387.505.807	
- Công ty Cổ phần Yasaka Sài Gòn Nha Trang	24.523.632.020	12.978.726.754	37.502.358.774	24.523.632.020	24.523.632.020	11.350.504.469	35.874.136.489	
- Công ty Cổ phần Sài Gòn Rạch Giá	49.626.600.000	(49.626.600.000)	-	49.626.600.000	49.626.600.000	(49.626.600.000)	-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

Mẫu số B 09-DN/HN

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

5.2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

5.2.1 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DANH, LIÊN KẾT (TIẾP)

	31/12/2025				01/01/2025			
	Giá trị ghi sổ khoản đầu tư theo phương pháp giá gốc	Khoản điều chỉnh tương ứng với phần sở hữu của Tổng Công ty trong lãi hoặc lỗ của Công ty liên kết sau ngày đầu tư	VND	VND	Giá trị ghi sổ khoản đầu tư theo phương pháp giá gốc	Khoản điều chỉnh tương ứng với phần sở hữu của Tổng Công ty trong lãi hoặc lỗ của Công ty liên kết sau ngày đầu tư	VND	VND
- Công ty Cổ phần Sài Gòn Quê Hương	354.000.000.000	36.488.576.415	390.488.576.415		354.000.000.000	34.303.492.427	388.303.492.427	
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương Mại Saigontourist	58.500.000.000	1.260.394.394	59.760.394.394		58.500.000.000	188.711.782	58.688.711.782	
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Thủ Đức	63.294.320.000	(1.576.291.005)	61.718.028.995		63.294.320.000	(3.544.540.091)	59.749.779.909	
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phủ Thọ	581.551.600.000	(190.571.290.702)	390.980.309.298		581.551.600.000	(162.660.676.731)	418.890.923.269	
- Công ty TNHH Sài Gòn Gòn (1)	100.000.000.000	3.600.216.734	103.600.216.734		100.000.000.000	3.488.525.631	103.488.525.631	
Cộng	2.733.636.789.502	(288.746.561.050)	2.444.890.228.452	2.733.636.789.502	2.733.636.789.502	160.621.052.418	2.894.257.841.920	

(1) Tổng Công ty và Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn ký thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng, chuyển nhượng phần vốn góp của Tổng Công ty tại Công ty TNHH Sài Gòn Gòn cho Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn. Tại 31/12/2025, các thủ tục pháp lý cần hoàn tất sau khi hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên nhằm xác định Vốn điều lệ, phần vốn góp của Tổng Công ty, tỷ lệ quyền biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Tổng Công ty tại Công ty TNHH Sài Gòn Gòn theo quy định còn chờ hướng dẫn từ các cơ quan có thẩm quyền. Trong thời gian chờ hướng dẫn, Tổng Công ty tạm ghi nhận giá trị phần vốn góp với tỷ lệ quyền biểu quyết là 50% như trước khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

Mẫu số B 09-DN/HN

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)
5.2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)
5.2.2 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025			
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn Liên Hiệp Vận Chuyên	20,00%	746.752.459	(746.752.459)	20,00%	746.752.459	-
- Công ty Cổ phần Fiditour	19,64%	6.000.000.000	(5.452.901.273)	19,64%	6.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	16,75%	18.257.500.000	-	16,75%	18.257.500.000	-
- Công ty Cổ phần Quê Hương Liberty	14,44%	231.664.896.000	-	14,44%	231.664.896.000	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Chợ Lớn	13,33%	43.200.000.000	-	13,33%	43.200.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Y tế Sài Gòn	11,03%	24.135.060.000	(1.130.018.148)	11,03%	24.135.060.000	(1.130.018.148)
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Exim	6,46%	30.337.200.000	-	6,46%	30.337.200.000	-
- Công ty Cổ phần Sài Gòn Cam Ranh	4,94%	24.716.000.000	-	4,94%	24.716.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bông Sen	3,61%	203.968.750.000	(87.893.478.622)	3,61%	203.968.750.000	(66.125.846.665)
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Công Thương (*)	3,49%	104.919.300.000	-	3,49%	115.673.520.000	-
- Công ty Liên Doanh Đại Dương	1,69%	5.417.936.000	-	1,69%	5.417.936.000	-
- Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Tháng Mười	1,53%	2.552.916.000	(2.552.916.000)	1,53%	2.552.916.000	(2.552.916.000)
- Công ty Cổ phần Cao su Thành phố Hồ Chí Minh	1,28%	4.000.000.000	(579.882.996)	1,28%	4.000.000.000	(740.748.599)
- Công ty Cổ phần Hàng không Pacific Airline	1,14%	40.015.250.000	(40.015.250.000)	1,14%	40.015.250.000	(40.015.250.000)
- Công ty Cổ phần Thương mại Sabeco Tây Nguyên	0,46%	183.510.000	-	0,46%	183.510.000	-
Cộng		740.115.070.459	(138.371.199.498)		750.869.290.459	(110.564.779.412)

Tại ngày 31/12/2025, Tổng Công ty xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào Công ty khác theo giá trị gốc được ghi nhận trong báo cáo tài chính.

(*) Là doanh nghiệp có cổ phiếu được niêm yết trên sàn chứng khoán. Tổng Công ty xác định khoản đầu tư vào Công ty này không vì mục đích kinh doanh chứng khoán. Vì vậy, Tổng Công ty xác định giá trị hợp lý theo phương pháp giá gốc được ghi nhận trong báo cáo tài chính hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

Mẫu số B 09-DN/HN

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	507.794.840.189	(179.353.286.167)	442.572.910.219	(147.735.406.486)
- Phải thu liên quan doanh thu phục vụ các đoàn y bác sĩ hỗ trợ Covid - 19	311.384.505	-	311.384.505	-
- Công ty Cổ phần Fiditour	35.108.635.142	(35.108.635.142)	35.513.893.569	(31.920.278.924)
- Công ty TNHH Parkson Việt Nam	98.652.985.593	(86.856.066.209)	98.652.985.593	(68.300.034.260)
- Công ty TNHH Khu mua sắm Đệ Nhất Phan Khang	62.002.256.250	(46.129.079.700)	52.523.240.250	(36.758.990.400)
- Sở nội vụ thành phố Hồ Chí Minh	-	-	967.714.838	-
- Công ty Cổ phần In Dinning	10.724.633.813	(1.550.446.664)	-	-
- Các đối tượng khác	300.994.944.886	(9.709.058.452)	254.603.691.464	(10.756.102.902)
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	507.794.840.189	(179.353.286.167)	442.572.910.219	(147.735.406.486)

c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 33.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Mẫu số B 09-DN/HN

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	82.277.849.552	(8.618.655.844)	75.624.104.507	(5.802.239.750)
- Tổng Công ty Hàng Không Việt Nam - CTCP	15.138.204.400	-	14.453.322.800	-
- Công ty TNHH Dịch Vụ Mỹ Quan	3.604.432.733	(3.604.432.733)	3.604.432.733	(3.604.432.733)
- Công ty Cổ phần KT XD TM Hoàng Long	-	-	7.753.426.734	-
- Các đối tượng khác	63.535.212.419	(5.014.223.111)	49.812.922.240	(2.197.807.017)
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	82.277.849.552	(8.618.655.844)	75.624.104.507	(5.802.239.750)

c) Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số 33.

8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	9.052.819.285	-	8.991.851.131	-
Công cụ, dụng cụ	2.320.934.454	-	2.298.186.663	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	56.421.043.614	-	92.978.759.877	-
Thành phẩm	-	-	29.791.115	-
Hàng hóa	5.340.704.835	-	5.401.383.850	-
Cộng	73.135.502.188	-	109.699.972.636	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

Mẫu số B 09-DN/HN

9. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	517.031.255.381	(42.367.042.718)	300.443.248.283	(32.175.527.542)
- Phải thu người lao động	38.380.093.958	-	68.272.233.876	-
- Công ty Cổ phần Sài Gòn One Tower (*)	33.025.607.805	(33.025.607.805)	31.979.507.715	(31.979.507.715)
Thu tiền thuê đất Khu Quận 1 - Công ty Cổ Phần TMDV Sài Gòn Bông Sen	9.120.237.760	(9.120.237.760)	9.120.237.760	-
- Phải thu đặt cọc vé máy bay	50.168.345.979	-	24.468.920.000	-
- Phải thu lãi dự thu tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	44.988.046.636	-	41.829.607.442	-
- Phải thu cổ tức và lợi nhuận được chia, các khoản khác của các Công ty Liên doanh liên kết, đầu tư khác	278.238.365.893	-	70.760.318.371	-
- Ký cược, ký quỹ	6.259.753.535	-	5.039.190.005	-
- Phải thu khác	56.850.803.815	(221.197.153)	48.973.233.114	(196.019.827)
b) Dài hạn	59.215.070.000	-	57.381.710.000	-
- Công ty Cổ phần Sài Gòn One Tower (*)	52.414.770.000	-	50.754.510.000	-
- Ký cược, ký quỹ	2.873.300.000	-	2.705.200.000	-
- Phải thu khác	3.927.000.000	-	3.922.000.000	-
Cộng	576.246.325.381	(42.367.042.718)	357.824.958.283	(32.175.527.542)

(*) Phải thu Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn M&C bao gồm giá trị thương quyền của khu đất số 34 Tôn Đức Thắng, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh (khoản phải thu dài hạn) và giá trị móng cọc tòa nhà One Tower được xây dựng trên khu đất này (khoản phải thu ngắn hạn). Theo thỏa thuận giữa Tổng Công ty và Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn M&C, giá trị thương quyền của khu đất sẽ được hoàn trả lại cho Tổng Công ty khi công trình đưa vào hoạt động kinh doanh và giá trị móng cọc của tòa nhà sẽ được thanh toán theo lịch trình được thỏa thuận giữa hai công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Mẫu số B 09-DN/HN

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	21.417.409.310	20.002.344.949
- Công cụ dụng cụ	12.251.047.130	12.831.196.642
- Chi phí sửa chữa	850.485.415	1.405.221.661
- Các khoản khác	8.315.876.765	5.765.926.646
b) Dài hạn	103.874.407.221	105.366.985.351
- Công cụ dụng cụ	28.395.846.171	33.906.859.503
- Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng mở rộng Khách sạn Bến Thành	9.823.720.769	10.122.920.381
- Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	7.795.180.630	1.318.679.680
- Tiền thuê đất	42.660.198.849	43.830.013.857
- Các khoản khác	15.199.460.802	16.188.511.930
Cộng	125.291.816.531	125.369.330.300

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Mua sắm Tài sản	3.870.625.012	3.595.444.886
- Mua sắm Máy móc thiết bị CLB Khách sạn Đồng Khởi	1.238.710.606	1.238.710.606
- Mua sắm phần mềm QLKS và phần cứng iHotel	1.350.000.000	1.350.000.000
- Mua sắm tài sản khác	1.281.914.406	1.006.734.280
b. Xây dựng cơ bản dở dang	604.206.337.963	581.447.693.474
- Công trình mở rộng Khách sạn Cửu Long (*)	515.957.290.938	515.957.290.938
- Sửa chữa, cải tạo Khu du lịch sinh thái Cần Giờ	14.722.550.569	12.722.942.817
- Các Công trình khác	73.526.496.456	52.767.459.719
Cộng	608.076.962.975	585.043.138.360

(*) Công trình mở rộng Khách sạn Cửu Long:

- Địa điểm xây dựng: 2-4-6 Nguyễn Huệ và 29-30-30A Tôn Đức Thắng;
- Mục đích xây dựng: Xây dựng mới khách sạn Cửu Long (Majestic) mở rộng;
- Chủ đầu tư: Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH Một thành viên;
- Nguồn vốn đầu tư: Nguồn vốn của Tổng Công ty và vốn vay;
- Quy mô của dự án: Gồm 4 tầng hầm, 28 tầng, 1 tầng lửng với tổng số phòng ngủ cả khu mới và khu cũ là 485 phòng;
- Tổng mức đầu tư: 1.933.678.169.281 đồng theo Nghị quyết 45/NQ-HĐTV ngày 12/7/2019;
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 31/12/2025: Dự án đã thi công, nghiệm thu xong phần hầm. Tới thời điểm kiểm toán, Tổng Công ty đang trình các Sở ban ngành và UBND Thành phố liên quan đến điều chỉnh dự án.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

Mẫu số B 09-DN/HN

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

NGUYÊN GIÁ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị vận tải, truyền dẫn VND	Phương tiện dụng cụ quản lý VND	Thiết bị, khác VND	Cộng VND
01/01/2025	3.946.575.152.234	787.916.508.862	202.842.266.243	27.320.328.980	5.061.570.447.277
- Mua trong năm	2.309.936.250	8.278.591.020	6.167.439.780	1.504.086.556	19.451.947.520
- Đầu tư XDCB hoàn thành	20.152.096.029	5.302.121.905	-	-	25.454.217.934
- Giảm TSCĐ của CLB	-	-	-	(346.000.000)	(346.000.000)
- Thanh lý, nhượng bán	(1.445.606.431)	(6.078.216.171)	(22.793.691.751)	(613.517.142)	(31.562.944.235)
- Điều chỉnh tại công ty con	20.722.708.164	-	-	-	20.722.708.164
31/12/2025	3.988.314.286.246	795.419.005.616	186.216.014.272	27.864.898.394	5.095.290.376.660

HAO MÒN LŨY KẾ

01/01/2025	(1.930.761.365.197)	(668.855.343.306)	(171.493.264.888)	(25.963.180.533)	(2.871.407.803.256)
- Khấu hao trong năm	(114.751.255.751)	(23.637.458.197)	(6.995.916.459)	(884.594.287)	(149.623.042.822)
- Giảm TSCĐ của CLB	-	-	-	346.000.000	346.000.000
- Thanh lý, nhượng bán	1.445.606.431	6.078.216.171	21.706.400.386	613.517.142	30.475.652.870
- Giảm khác	-	-	990.749.869	-	990.749.869
- Phân loại lại	-	(99.023.810)	99.023.810	-	-
- Điều chỉnh tại công ty con	(3.828.795.528)	-	-	-	(3.828.795.528)
31/12/2025	(2.047.895.810.045)	(686.513.609.142)	(155.693.007.282)	(25.888.257.678)	(2.993.047.238.867)

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

01/01/2025	2.015.813.787.037	119.061.165.556	31.349.001.355	1.357.148.447	2.190.162.644.021
31/12/2025	1.940.418.476.201	108.905.396.474	30.523.006.990	1.976.640.716	2.102.243.137.793

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Tổng Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.643.103.406.594 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 1.580.399.339.005 đồng).

Giá trị còn lại tại 31/12/2025 của TSCĐ dùng để cầm cố thế chấp là 149.141.865.855 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 266.857.486.475 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

Mẫu số B 09-DN/HN

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy vi tính VND	TSCĐ vô hình khác VND	Cộng VND
NGUỒN GIÁ				
01/01/2025	58.141.509.087	34.674.454.236	191.668.366.735	284.484.330.058
- Mua trong năm	-	639.870.000	-	639.870.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	(127.952.000)	-	(127.952.000)
- Phân loại lại	-	(3.019.771.800)	3.019.771.800	-
31/12/2025	58.141.509.087	32.166.600.436	194.688.138.535	284.996.248.058
GIÁ TRỊ HAO MÒN				
01/01/2025	(31.316.858.510)	(32.724.167.097)	(58.884.204.619)	(122.925.230.226)
- Khấu hao trong năm	(37.212.684)	(1.264.895.073)	(4.149.505.068)	(5.451.612.825)
- Thanh lý, nhượng bán	-	127.952.000	-	127.952.000
- Phân loại lại	-	3.019.771.800	(3.019.771.800)	-
31/12/2025	(31.354.071.194)	(30.841.338.370)	(66.053.481.487)	(128.248.891.051)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
01/01/2025	26.824.650.577	1.950.287.139	132.784.162.116	161.559.099.832
31/12/2025	26.787.437.893	1.325.262.066	128.634.657.048	156.747.357.007

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Tổng Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là: 68.010.164.473 đồng (tài ngày 01/01/2025 là: 64.848.704.193 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Mẫu số B 09-DN/HN

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Số đầu năm VND	Tăng/giảm trong năm VND	Số cuối năm VND
NGUYÊN GIÁ	89.211.835.425	-	89.211.835.425
- Quyền sử dụng đất	12.887.946.667	-	12.887.946.667
- Nhà cửa, vật kiến trúc	61.852.033.763	-	61.852.033.763
- Cơ sở hạ tầng	14.471.854.995	-	14.471.854.995
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	(86.893.227.033)	(1.272.998.463)	(88.166.225.496)
- Quyền sử dụng đất	(12.887.946.667)	-	(12.887.946.667)
- Nhà cửa, vật kiến trúc	(59.533.425.371)	(1.272.998.463)	(60.806.423.834)
- Cơ sở hạ tầng	(14.471.854.995)	-	(14.471.854.995)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	2.318.608.392	(1.272.998.463)	1.045.609.929
- Quyền sử dụng đất	-	-	-
- Nhà cửa, vật kiến trúc	2.318.608.392	(1.272.998.463)	1.045.609.929
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-

Nguyên giá bất động sản đầu tư của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2025 đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng là 83.983.785.337 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 33.983.785.337 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Mẫu số B 09-DN/HN

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND
a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn				
- Beijing Cosmos Travel International Co., ltd	10.971.859.669	10.971.859.669	10.880.339.630	10.880.339.630
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	-	-	17.077.467.000	17.077.467.000
- Các đối tượng khác	185.882.224.310	185.882.224.310	183.720.186.381	183.720.186.381
b) Các khoản phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
Cộng	196.854.083.979	196.854.083.979	211.677.993.011	211.677.993.011

c) Phải trả người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 33.

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/ PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

Thuế GTGT được khấu trừ

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Thuế GTGT được khấu trừ	24.234.846.459	16.855.265.558

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Mẫu số B 09-DN/HN

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/ PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC (TIẾP)

Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

	01/01/2025				Trong năm				31/12/2025			
	Phải nộp		Phải thu		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		Phải nộp		Phải thu	
	VND		VND		VND		VND		VND		VND	
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	25.737.936.068		44.056.340		275.940.555.495		281.094.255.428		20.540.179.795		-	
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	71.407.764		-		49.949.737.303		41.261.513.708		8.759.631.359		-	
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	22.149.181.674		68.961.816		83.538.241.149		77.602.035.307		28.082.769.093		66.343.393	
- Thuế thu nhập cá nhân	2.393.695.782		31.293.670		31.252.167.098		30.542.300.833		3.109.417.435		37.149.058	
- Thuế tài nguyên	798.720		-		10.110.240		10.108.320		800.640		-	
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	263.602.848.558		36.957.180		414.931.811.962		741.767.728.508		19.943.615.768		83.213.640.936	
- Thuế bảo vệ môi trường	-		-		-		-		-		-	
- Các loại thuế khác	935.652.559		-		43.770.830.785		42.261.566.381		2.456.926.303		12.009.340	
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	916.781.112		81.458.525		225.177.470.188		224.916.353.998		1.177.897.302		81.458.525	
Cộng	315.808.302.237		262.727.531		1.124.570.924.220		1.439.455.862.483		84.071.237.695		83.410.601.252	

Quyết toán thuế của Tổng Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Mẫu số B 09-DN/HN

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	223.108.715.388	256.041.395.877
- Chi phí dịch vụ du lịch (*)	172.599.464.804	224.472.789.161
- Chi phí lãi vay	16.400.408.984	21.437.039.518
- Chi phí phải trả khác	34.108.841.600	10.131.567.198
b) Dài hạn	9.460.511.198	-
- Chi phí lãi vay	9.460.511.198	-
Cộng	232.569.226.586	256.041.395.877

(*) Các khoản chi phí dịch vụ du lịch là các chi phí liên quan đến hoạt động du lịch và lữ hành đã phát sinh nhưng Công ty TNHH MTV Dịch vụ Lữ hành Saigontourist chưa tập hợp được đầy đủ hóa đơn, chứng từ, do đó được trích trước nhằm đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu đã ghi nhận và chi phí. Phần chi phí trích trước được xác định bằng cách lấy doanh thu đã ghi nhận trừ đi (i) lợi nhuận gộp bình quân của từng thị trường du lịch của các đoàn đã thực hiện quyết toán quý trước và (ii) chi phí đã ghi nhận trước đó. Việc trích trước này được thực hiện hàng quý và chênh lệch giữa số ước tính và số thực tế được hạch toán vào chu kỳ sau.

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	186.887.969.872	110.381.584.927
- Phải trả lãi vay	44.080.590.329	33.627.705.339
- Nhận ký quỹ, ký cược	29.988.559.440	22.822.665.570
- Phải trả từ hợp đồng hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát tại:	57.244.922.681	11.614.982.302
+ Khối văn phòng	19.318.121.534	7.480.614.317
+ Khách sạn Đệ Nhất	2.501.679.789	2.501.679.789
+ Khách sạn Bến Thành	33.792.433.162	-
+ Khách sạn Cửu Long	1.632.688.196	1.632.688.196
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	55.573.897.422	42.316.231.716
b) Dài hạn	123.590.959.141	71.639.422.279
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	121.367.904.669	70.937.772.807
- Phải trả hợp đồng quản lý tại:	701.649.472	701.649.472
+ Khách sạn Đệ Nhất	682.241.818	682.241.818
+ Khách sạn Đồng Khởi	19.407.654	19.407.654
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.521.405.000	-
Cộng	310.478.929.013	182.021.007.206

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

Mẫu số B 09-DN/HN

19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

Nội dung	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	130.156.913.416	130.156.913.416	63.805.743.513	36.259.089.061	157.703.567.868	157.703.567.868
Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	45.025.595.821	45.025.595.821	23.279.512.259	26.185.045.061	42.120.063.019	42.120.063.019
- Vay Ngân hàng (i)	18.165.017.821	18.165.017.821	20.245.201.259	23.535.045.061	14.875.174.019	14.875.174.019
- Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Liên Thái Bình Dương (ii)	2.000.000.000	2.000.000.000	-	400.000.000	1.600.000.000	1.600.000.000
- Vay cá nhân (iii)	24.860.578.000	24.860.578.000	3.034.311.000	2.250.000.000	25.644.889.000	25.644.889.000
Vay và nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả (thời hạn dưới 1 năm)	85.131.317.595	85.131.317.595	40.526.231.254	10.074.044.000	115.583.504.849	115.583.504.849
- Vay Ngân hàng (iv)	85.131.317.595	85.131.317.595	40.526.231.254	10.074.044.000	115.583.504.849	115.583.504.849
b) Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	68.479.777.913	68.479.777.913	10.074.044.000	41.293.899.254	37.259.922.659	37.259.922.659
- Vay Ngân hàng (iv)	68.479.777.913	68.479.777.913	10.074.044.000	41.293.899.254	37.259.922.659	37.259.922.659
Cộng	198.636.691.329	198.636.691.329	73.879.787.513	77.552.988.315	194.963.490.527	194.963.490.527

i. Khoản vay ngắn hạn của các Công ty con từ các ngân hàng thương mại trong nước. Lãi suất của các khoản vay theo từng lần nhận nợ cụ thể hoặc thay đổi theo thông báo của ngân hàng. Khoản vay với mục đích bổ sung vốn lưu động.

ii. Khoản vay ngắn hạn của Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn Đông Hà. Lãi suất 7,5%/năm với thời hạn vay 12 tháng căn cứ theo Hợp đồng vay ngày 21/12/2020 và Phụ lục hợp đồng số 04 về việc gia hạn thời gian vay thêm 12 tháng đến ngày 31/7/2026. Khoản vay với mục đích bổ sung vốn lưu động.

iii. Khoản vay ngắn hạn của Công ty Cổ phần Du lịch Đắk Lắk từ các cá nhân trong nước. Đây là các khoản vay tín chấp với lãi suất 8,9%/năm đến 12,5%/năm với mục đích bổ sung vốn lưu động.

iv. Khoản vay dài hạn của các công ty con bao gồm Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn Đông Hà, Công ty Cổ phần Du lịch Đak Lak và Công ty Cổ phần Sài Gòn - Ba Bể từ các ngân hàng thương mại trong nước. Lãi suất của các khoản vay theo từng lần nhận nợ cụ thể hoặc thay đổi theo thông báo của ngân hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

Mẫu số B 09-DN/HN

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển		Lợi nhuận sau thuế		Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Tổng cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2024	6.410.755.000.000	421.550.729.181		998.015.595.610		963.105.558.034		787.599.306.266		9.581.026.189.091	
- Lãi trong năm	-	-	-	-	-	437.643.569.247	-	43.977.103.372	-	481.620.672.619	-
- Phân phối lợi nhuận tại Công ty con	-	-	-	-	-	(5.168.400.000)	-	(26.443.625.948)	-	(31.612.025.948)	-
+ Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(5.168.400.000)	-	(3.445.600.000)	-	(8.614.000.000)	-
+ Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	(22.998.025.948)	-	(22.998.025.948)	-
- Phân phối lợi nhuận tại Công ty	-	-	-	151.688.980.012	-	(277.214.534.037)	-	-	-	(125.525.554.025)	-
+ Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	151.688.980.012	-	(151.688.980.012)	-	-	-	-	-
+ Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(125.525.554.025)	-	-	-	(125.525.554.025)	-
- Chuyển lợi nhuận cho đối tác BCC	-	-	-	-	-	(549.492.753)	-	-	-	(549.492.753)	-
- Nộp Lợi nhuận còn lại năm 2023 vào ngân sách Nhà nước	-	-	-	-	-	(82.699.513.828)	-	-	-	(82.699.513.828)	-
- Tạm nộp Lợi nhuận còn lại năm 2024 vào ngân sách Nhà nước	-	-	-	-	-	(159.311.984.908)	-	-	-	(159.311.984.908)	-
- Nộp khoản chênh lệch Vốn chủ sở hữu lớn hơn Vốn điều lệ	-	-	-	(993.419.099.699)	-	-	-	-	-	(993.419.099.699)	-
- Tạm nộp khác	-	-	-	-	-	(20.606.534.126)	-	-	-	(20.606.534.126)	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	968.976.940	-	321.329.872	-	1.290.306.812	-
31/12/2024	6.410.755.000.000	421.550.729.181		156.285.475.923		856.167.644.569		805.454.113.562		8.650.212.963.235	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

Mẫu số B 09-DN/HN

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

20.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Vốn khác của chủ sở hữu		Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế		Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Tổng cộng
	VND		VND		VND	VND		VND		VND
01/01/2025	6.410.755.000.000		421.550.729.181		156.285.475.923	856.167.644.569		805.454.113.562		8.650.212.963.235
- Lãi trong năm	-		-		-	455.512.772.948		72.872.670.759		528.385.443.707
- Phân phối lợi nhuận tại Công ty con	-		-		-	(6.266.160.000)		(56.080.150.571)		(62.346.310.571)
+ Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-		-		-	(6.266.160.000)		(4.177.440.000)		(10.443.600.000)
+ Chia cổ tức	-		-		-	-		(51.902.710.571)		(51.902.710.571)
- (Giảm) khác	-		-		-	(896.836.390)		(4.704.839)		(901.541.229)
- (Giảm) do điều chỉnh tại công ty con	-		-		-	(6.169.709.233)		(3.649.598.015)		(9.819.307.248)
- Phân phối lợi nhuận tại Tổng Công ty (*)	-		-		139.458.908.782	(242.610.993.907)		-		(103.152.085.125)
+ Trích quỹ đầu tư phát triển	-		-		139.458.908.782	(139.458.908.782)		-		-
+ Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-		-		-	(103.240.846.500)		-		(103.240.846.500)
+ Điều chỉnh Quỹ thưởng Người Quản lý, kiểm soát viên TCT theo Quyết định được Ủy Ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh duyệt năm 2024	-		-		-	88.761.375		-		88.761.375
- Nộp Lợi nhuận còn lại năm 2024 vào ngân sách Nhà nước	-		-		-	(62.851.289.083)		-		(62.851.289.083)
- Tạm nộp Lợi nhuận năm 2025 vào ngân sách Nhà nước	-		-		-	(158.486.199.759)		-		(158.486.199.759)
31/12/2025	6.410.755.000.000		421.550.729.181		295.744.384.705	834.399.229.144		818.592.330.896		8.781.041.673.926

(*) Tổng Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết số 57/NQ-HĐTV ngày 27/3/2025 của Hội đồng thành viên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Mẫu số B 09-DN/HN

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

21. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

a. Khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Đô la Mỹ - USD	1.071.352,54	2.791.031,33
Euro - EUR	21.916,43	63.749,27
Yên Nhật - JYP	-	40.000,00
Đô la Úc - AUD	14.627,54	14.645,06
Đô la Canada - CAD	-	500,00
Bảng Anh - GBP	-	100,00
Đô la Singapore SGD	-	200,00

b. Cam kết hoạt động

Tổng Công ty thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2025, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	338.359.148.418	373.451.799.700
- Trên 1 năm đến 5 năm	1.381.993.098.351	1.507.189.892.152
- Trên 5 năm	8.970.113.805.848	10.334.018.660.831

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Doanh thu dịch vụ lữ hành	3.689.867.692.991	3.196.561.007.039
- Doanh thu dịch vụ phòng ngủ	852.907.864.265	730.761.554.151
- Doanh thu dịch vụ ăn uống	668.698.516.310	614.750.659.358
- Doanh thu cho thuê mặt bằng và tài sản	526.138.986.743	500.189.415.834
- Phí phục vụ	78.170.440.681	68.752.405.361
- Thu học phí	30.114.362.999	38.981.893.705
- Doanh thu bán vé máy bay	478.991.749.567	436.837.921.493
- Doanh thu khác	419.163.861.526	361.897.045.768
Cộng	6.744.053.475.082	5.948.731.902.709

Doanh thu với các bên liên quan: Chi tiết tại Thuyết minh số 33.

23. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Các khoản giảm trừ doanh thu	765.303.900	1.368.509.122
+ Chiết khấu thương mại	765.303.900	6.491.941
+ Hàng bán bị trả lại	-	1.362.017.181
Cộng	765.303.900	1.368.509.122

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Mẫu số B 09-DN/HN

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí nguyên vật liệu	263.872.493.316	246.467.055.348
- Chi phí nhân viên	515.999.509.577	487.062.232.652
- Chi phí khấu hao	143.651.767.555	148.185.922.822
- Chi phí vật liệu và công cụ	70.324.968.909	68.340.951.154
- Chi phí thuê đất	320.337.231.641	445.085.450.451
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.589.834.073.707	3.042.398.220.047
- Chi phí khác	664.151.674.144	664.957.533.864
Cộng	5.568.171.718.849	5.102.497.366.338

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	135.966.385.380	128.981.956.293
- Cổ tức lợi nhuận được chia	628.188.575.508	460.752.056.745
- Bán ngoại tệ	5.325.121	132.877.978
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối năm	4.976.662.687	5.668.273.409
- Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	7.585.480.122	5.138.731.787
- Lãi từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh	4.880.555.552	4.648.148.149
- Doanh thu tài chính khác	110.835.074	1.120.720
Cộng	781.713.819.444	605.323.165.081

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí lãi vay	21.597.265.159	23.165.885.838
- Dự phòng các khoản đầu tư tài chính	27.806.420.086	27.420.679.356
- Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	7.211.492.016	6.766.055.881
- Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	50.008.922
- Chi phí tài chính khác	6.469.019	248.529.721
Cộng	56.621.646.280	57.651.159.718

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Mẫu số B 09-DN/HN

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng	243.293.142.849	182.032.329.420
- Chi phí nhân viên	42.207.822.094	41.451.887.545
- Chi phí quảng cáo	80.188.606.142	30.100.814.003
- Chi phí khấu hao	442.931.121	350.443.541
- Hoa hồng bán hàng	75.756.211.671	61.633.382.570
- Chi phí bằng tiền khác	44.697.571.821	48.495.801.761
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	555.150.280.500	510.751.560.036
- Chi phí nhân viên	303.085.208.161	247.643.454.127
- Chi phí khấu hao	12.249.910.617	15.174.245.147
- Dự phòng nợ khó đòi	43.724.416.285	39.144.656.084
- Chi phí vật dụng văn phòng	360.363.249	403.585.238
- Chi phí thuê đất	74.357.540.030	83.454.623.849
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.571.531.365	30.586.833.225
- Chi phí khác	100.801.310.793	94.344.162.366
Cộng	798.443.423.349	692.783.889.456

28. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Thanh lý nhượng bán tài sản	6.480.623.153	2.290.645.441
- Chuyển TSCĐ hình thành từ Quỹ KHCN sang phục vụ mục đích sản xuất kinh doanh	-	5.927.490.000
- Doanh thu đảm bảo từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh	5.003.587.301	5.713.495.423
- Thu từ chuyển nhượng quyền mua cổ phần của Tổng Công ty tại Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Tháng Mười	-	6.302.205.000
- Các khoản khác	14.180.542.582	9.934.643.138
Cộng	25.664.753.036	30.168.479.002

29. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lỗ do thanh lý TSCĐ	185.557.783	77.967.617
- Các khoản phạt hành chính	1.024.159.602	2.404.841.454
- Các khoản chi phí khác (*)	16.421.673.225	40.104.730.969
Cộng	17.631.390.610	42.587.540.040

(*) Chi phí khác giảm so với cùng kỳ 2024 chủ yếu do khoản đã nộp ngân sách khác trong năm 2025 là 38.700.089.302 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Mẫu số B 09-DN/HN

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí nhân viên	861.292.539.832	776.157.574.324
- Chi phí nguyên vật liệu	263.872.493.316	246.467.055.348
- Chi phí vật liệu CCDC	70.685.332.158	68.744.536.392
- Chi phí khấu hao	156.344.609.293	163.710.611.510
- Chi phí dự phòng	43.724.416.285	39.144.656.084
- Chi phí quảng cáo	80.188.606.142	30.100.814.003
- Chi phí hoa hồng	75.756.211.671	61.633.382.570
- Chi phí thuê đất	394.694.771.671	528.540.074.300
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.610.405.605.072	3.072.985.053.272
- Chi phí khác	809.650.556.758	807.797.497.991
Cộng	6.366.615.142.198	5.795.281.255.794

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

31.1 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	6.619.608.415	138.720.521
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	76.815.604.779	55.626.659.511
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	83.435.213.194	55.765.380.032

31.2 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	6.291.965.555	8.597.923.312
- Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	5.912.168.157	7.992.122.285
- Chi phí phải trả	379.797.397	605.801.027
b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	188.424.815.343	138.922.869.494
- Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	194.716.780.898	147.520.792.806
- Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(6.291.965.555)	(8.597.923.312)

31.3 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	188.424.815.343	138.922.869.494
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(138.922.869.494)	(132.838.071.490)
Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại	49.501.945.849	6.084.798.004

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Mẫu số B 09-DN/HN

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

32. NỢ TIỀM TÀNG

32.1 HỢP ĐỒNG QUẢN LÝ

Ngày 29/01/2021, Tổng Công ty ban hành Công văn số 116/TCT-ĐT gửi Công ty TNHH Âu Việt. Theo đó, Tổng Công ty đã quyết định tạm ngưng hoạt động của các câu lạc bộ dịch vụ trò chơi điện tử có thưởng tại Khách sạn Đệ Nhất từ ngày 15/02/2021 đến ngày 15/8/2021 để rà soát việc tuân thủ pháp luật trong hoạt động kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng cho người nước ngoài.

32.2 TRUY THU TIỀN THUÊ ĐẤT CỦA CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN DỊCH VỤ DU LỊCH PHÚ THỌ

Việc truy thu tiền thuê đất của Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Du lịch Phú Thọ (từng là công ty con của Tổng Công ty từ ngày 01 tháng 01 năm 2003 đến ngày 16 tháng 5 năm 2016 và nay là Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ (là công ty liên kết của Tổng Công ty từ ngày 17 tháng 5 năm 2016 đến nay), (gọi chung là “Công ty Du lịch Phú Thọ”).

Ngày 18 tháng 6 năm 2020, Tổng Công ty nhận được Báo cáo Kiểm toán Quyết toán Giá trị phần Vốn Nhà nước tại Thời điểm chính thức chuyển thành Công ty Cổ phần của Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Du lịch Phú Thọ (nay là Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ) do Kiểm toán Nhà nước Khu vực XIII phát hành (“Báo cáo Kiểm toán Quyết toán Giá trị phần Vốn Nhà nước”), với thời kỳ kiểm toán từ thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Du lịch Phú Thọ ngày 30 tháng 6 năm 2014 đến thời điểm trước khi chính thức chuyển thành Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ ngày 16 tháng 5 năm 2016.

Theo đó, đối với khoản tiền thuê đất truy thu, Kiểm toán Nhà nước Khu vực XIII kiến nghị Công ty Du lịch Phú Thọ nộp ngân sách Nhà nước tiền thuê đất được xác định tăng thêm là 105.254.993.119 đồng cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 7 năm 2014 đến ngày 16 tháng 5 năm 2016 (“giai đoạn chuyển thể”) đối với Lô đất Số 3 Hòa Bình, Phường 3, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh (Công viên Đầm Sen), (Nay là: Lô đất số 3 Hòa Bình, Phường Bình Thới, Thành phố Hồ Chí Minh - Công viên Đầm Sen).

Bên cạnh đó, Kiểm toán Nhà nước cũng xác định chênh lệch về tiền thuê đất phải nộp Ngân sách Nhà Nước theo chính sách và giá đất hàng năm so với số đã tạm thu tiền thuê đất từ thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp (từ ngày 1 tháng 1 năm 2006 đến ngày 30 tháng 6 năm 2014) là 130.634.137.200 đồng. Số tiền này cũng đã tính vào giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa và thu hồi lại một phần khi phát hành cổ phiếu.

Các kiến nghị xử lý khác từ Kiểm toán Nhà nước Khu vực XIII như sau:

- Công ty Du lịch Phú Thọ giảm lợi nhuận chưa phân phối giai đoạn chuyển thể nộp về Tổng Công ty số tiền 75.271.406.874 đồng do ảnh hưởng từ sự tăng lên của tiền thuê đất truy thu giai đoạn chuyển thể 105.254.993.119 đồng, và thuế thu nhập doanh nghiệp giảm trong giai đoạn này do thay đổi doanh thu, chi phí theo kết quả kiểm toán là 22.378.333.395 đồng.
- Đề nghị Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chỉ đạo Công ty Du lịch Phú Thọ thực hiện nghiêm túc, kịp thời các kết luận, kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước Khu vực XIII tại Báo cáo Kiểm toán Quyết toán Giá trị phần Vốn Nhà nước này; báo cáo kết quả thực hiện về Kiểm toán Nhà nước Khu vực XIII trước ngày 31 tháng 10 năm 2020. Trong Báo cáo Kết quả thực hiện kết luận, kiến nghị kiểm toán cần nêu rõ: những kiến nghị đã thực hiện, kiến nghị đang thực hiện, kiến nghị chưa thực hiện (giải thích rõ lý do chưa thực hiện).

Sau khi nhận được Báo cáo Kiểm toán Quyết toán Giá trị phần Vốn Nhà nước phát hành bởi Kiểm toán Nhà nước Khu vực XIII, đối với các khoản tiền thuê đất truy thu trước thời điểm cổ phần hóa Công ty Du lịch Phú Thọ như trên, do Công ty Du lịch Phú Thọ đã nộp lợi nhuận về Tổng Công ty và Tổng Công ty đã thực hiện nộp các nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước trong giai đoạn này, Tổng Công ty đã:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Mẫu số B 09-DN/HN

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

32. NỢ TIỀM TANG (TIẾP)

32.2 TRUY THU TIỀN THUÊ ĐẤT CỦA CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN DỊCH VỤ DU LỊCH PHÚ THỌ (TIẾP)

- Gửi Công văn số 573/TCT-TCKT ngày 22 tháng 7 năm 2020 đến Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xin kiến nghị không truy thu số tiền thuê đất cho giai đoạn trước giai đoạn chuyển thể cũng như đề nghị hướng xử lý tài chính đối với khoản tiền thuê đất cho giai đoạn chuyển thể và đang đợi ý kiến phản hồi từ Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; và
- Gửi Công văn số 837/TCT-TCKT ngày 12 tháng 10 năm 2020 đến Kiểm toán Nhà nước Khu vực XIII. Theo đó, do Tổng Công ty đã thực hiện nộp LNST về ngân sách nhà nước nên Tổng Công ty không thể hoàn trả cho Công ty Du lịch Phú Thọ lợi nhuận chưa phân phối giai đoạn chuyển thể 75.271.406.874 đồng nêu trên. Do đó, Tổng Công ty kiến nghị Kiểm toán Nhà nước Khu vực XIII cho phép Tổng Công ty và Công ty Du lịch Phú Thọ được xử lý tài chính về số tiền giảm lợi nhuận chưa phân phối nộp về Tổng Công ty khi thực hiện hoàn tất quyết toán chuyển thể.

Tại ngày phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất này, việc xử lý tiền thuê đất truy thu cho giai đoạn trước chuyển thể và giai đoạn chuyển thể vẫn đang chờ chỉ đạo xử lý tài chính từ Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan có thẩm quyền. Do đó, Tổng Công ty chưa có cơ sở đáng tin cậy để ghi nhận các khoản tiền thuê đất truy thu này. Theo đó, Tổng Công ty chưa ghi nhận các nghĩa vụ nợ này trên Báo cáo tài chính hợp nhất và đánh giá đây là khoản nợ tiềm tàng tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này.

32.3 KHỎI KIẾN CÔNG TY TNHH PARKSON VIỆT NAM

Ngày 02/6/2023, Tòa án Nhân dân Quận 1 (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1) - Thành phố Hồ Chí Minh ra Thông báo số 108/TB-TLVA về việc thụ lý vụ án kinh doanh thương mại số 108/2023/TLST-KDTM “Tranh chấp Hợp đồng thuê mặt bằng”. Theo đó, Tổng Công ty yêu cầu Công ty TNHH Parkson Việt Nam thanh toán ngay và một lần cho Tổng Công ty số tiền tạm tính tới 31/5/2023 là 151.269.338.908 đồng bao gồm tiền thuê mặt bằng 68.375.812.561 đồng, tiền thuê đất 55.407.155.061 đồng và tiền lãi chậm trả 27.486.371.286 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 27/11/2023, Tòa án Nhân dân Quận 1 đã ban hành Quyết định số 157/2023 về việc tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự nói trên do Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã thụ lý đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản đối với Công ty TNHH Parkson Việt Nam. Đến thời điểm lập báo cáo này, Tổng Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với đối tượng nêu trên số tiền 86.856.066.209 đồng.

33. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Tổng Công ty là doanh nghiệp nhà nước do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ. Các bên liên quan được định nghĩa ở Thuyết minh 3.24. Thông tin chi tiết về các bên liên quan là công ty liên kết, liên doanh được trình bày ở Thuyết minh 1.4.

Lương và các quyền lợi của Ban điều hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lương và các quyền lợi gộp khác của Ban điều hành Tổng Công ty	9.490.849.508	6.667.314.828
- Lương và các quyền lợi gộp khác của Ban điều hành Tổng Công ty	29.144.919.618	25.974.823.244
Cộng	38.635.769.126	32.642.138.072

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Mẫu số B 09-DN/HN

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

33. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải thu cổ tức và lợi nhuận được chia	278.238.365.893	70.760.318.371
Công ty liên danh, liên kết	276.813.365.893	69.335.318.371
Bên liên quan khác	1.425.000.000	1.425.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	11.199.572.694	12.726.102.406
Công ty liên danh, liên kết	2.079.335.273	12.726.102.406
Bên liên quan khác	9.120.237.421	-
Phải thu khách hàng	36.220.117.142	36.842.730.569
Công ty liên danh, liên kết	1.124.082.000	1.328.837.000
Bên liên quan khác	35.096.035.142	35.513.893.569
Phải trả nhà cung cấp	3.950.131.235	2.513.344.093
Công ty liên danh, liên kết	1.965.677.743	2.513.344.093
Bên liên quan khác	1.984.453.492	-
Trả trước cho người bán	413.070.411	93.912.000
Công ty liên danh, liên kết	255.050.000	81.042.000
Bên liên quan khác	158.020.411	12.870.000
Phải trả ngắn hạn khác	776.946.064	812.193.600
Công ty liên danh, liên kết	776.946.064	812.193.600
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	3.560.781.227
Bên liên quan khác	-	3.560.781.227

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	53.715.720.918	16.495.796.603
Công ty liên danh, liên kết	53.405.265.700	16.185.341.385
Bên liên quan khác	310.455.218	310.455.218
Mua hàng	32.234.952.144	28.329.564.467
Công ty liên danh, liên kết	28.715.382.442	24.809.994.765
Bên liên quan khác	3.519.569.702	3.519.569.702
Nhận cổ tức	79.384.715.366	67.271.412.256
Bên liên quan khác	79.384.715.366	67.271.412.256

34. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty khẳng định rằng, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu đến tình hình tài chính và hoạt động của Tổng Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Mẫu số B 09-DN/HN

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

35. THÔNG TIN KHÁC

Một số Công ty con của Tổng Công ty có các dấu hiệu cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục như:

- Công ty TNHH Sài Gòn - Bàn Giốc phát sinh khoản lỗ trong năm 2025 là 4,16 tỷ đồng và khoản lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 31/12/2025 là 37,47 tỷ đồng, nợ ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn 2,1 tỷ đồng tại ngày 31/12/2025 và nhiều khoản nợ phải trả quá hạn nhiều năm với tổng số tiền 6,05 tỷ đồng;
- Công ty Cổ phần Du lịch Đak Lak đã phát sinh khoản lỗ thuần là 18,82 tỷ đồng trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, lỗ lũy đến 31/12/2025 là 106,78 tỷ và nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn là 120,3 tỷ đồng. Ngoài ra, trong năm 2025, Công ty bị kê biên tài sản theo Văn bản số 10/QĐ-THADS.KV1 ngày 21/10/2025 và Thông báo số 1042/TB-THADS.KV1 ngày 27/11/2025 về việc tổ chức thẩm định giá tài sản liên quan đến nghĩa vụ với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank);
- Tính đến thời điểm 31/12/2025, lỗ lũy kế của Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Phú Yên là 37,33 tỷ đồng, tại ngày này các khoản nợ phải trả ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn là 11,52 tỷ đồng, lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2025 tiếp tục âm với số tiền 36,5 triệu đồng. Cục Thuế tỉnh Phú Yên đã ban hành các Quyết định về cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích từ tài khoản của Công ty do tiền thuế nợ quá 90 ngày kể từ ngày hết thời hạn nộp và có tiền nợ thuế hết thời hạn được gia hạn nộp với số tiền bị cưỡng chế 1,95 tỷ đồng;
- Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Đồng Hà có kết quả kinh doanh lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp với số tiền là 5,7 tỷ đồng và nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn 22,25 tỷ đồng;
- Tại ngày 31/12/2025, Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ - Thương mại Phú Thọ có lỗ lũy kế 78,54 tỷ đồng, nợ ngắn hạn vượt tài sản ngắn hạn 90,03 tỷ đồng và các khoản vay, thuế quá hạn tổng cộng 65,42 tỷ đồng. Ngoài ra, theo Bản án số 02/TL-BA ngày 17/01/2025, Công ty phải thanh toán 64,88 tỷ đồng cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Phú Thọ ngay khi bản án có hiệu lực;
- Tại ngày 31/12/2025, nợ ngắn hạn của Công ty Cổ phần Sài Gòn - Ba Bể đã vượt tài sản ngắn hạn 43,77 tỷ đồng, khoản lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 31/12/2025 là 69,09 tỷ đồng và một số khoản gốc vay và lãi vay đã quá hạn thanh toán.

Ban lãnh đạo Tổng Công ty và Công ty con đã và đang thực hiện các biện pháp cần thiết để cải thiện tình hình tài chính, cơ cấu lại các khoản nợ để các Công ty con có thể tiếp tục hoạt động trong tương lai gần.

36. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH Một thành viên đã được kiểm toán.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 4 năm 2026

Người lập biểu

Bùi Công Hiếu

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Tuệ

Tổng Giám đốc



Trương Đức Hùng