TỔNG CÔNG TY DU LỊCH SÀI GÒN - TNHH MTV

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 SOÁT XÉT ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	6 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	12 - 50

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 riêng 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 (Bổ 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 (Bổ nhiệm kể từ ngày 10/10/2025)
Ông Nguyễn Quốc Anh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Công Huy	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm kể từ ngày 02/12/2025)
Bà Nguyễn Thụy Tường Linh	Phó Tổng Giám đốc (Bổ 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 kiêm Giám đốc tài chính 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 riêng kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng 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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Tổng Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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;

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

- 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 riêng hay không; và
- Lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng.

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 của Tổng Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng 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 riêng. 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 RIÊNG

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 6 đến trang 50 Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tổng Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tổng Công ty.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 0300625210 - C.T.T.N.H.H
TỔNG CÔNG TY DU LỊCH SÀI GÒN - TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MỘT THÀNH VIÊN SAIGONTOURIST
QUẬN 1 - T.P HỒ CHÍ MINH

Trương Đức Hùng
Tổng Giám đốc
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Tầng 5, Toà B2, Roman Plaza, Đường Tố Hữu,
Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội
T: +84 24 5678 3999
E: uhy-info@uhy.vn
uhy.vn

Số: 660/2026/UHY-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính riêng 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 riêng của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH Một thành viên (sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2026, từ trang 6 đến trang 50 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

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 riêng của Tổng Công ty theo 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 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng 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 riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 riêng.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

- Thuyết minh số 11 của phần Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng: Tổng Công ty đang tiếp tục làm việc với Sở Tài chính và Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc xem xét điều chỉnh dự án Mở rộng Khách sạn Cửu Long bao gồm việc điều chỉnh cơ cấu nguồn vốn.

- Thuyết minh số 31.2 của phần Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng: 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 30/06/2014 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 16/05/2016 và hiện là công ty liên kết của Tổng Công ty).

- Thuyết minh số 31.3 của phần Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng: Ngày 02/06/2023, 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". 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 nêu 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.

Các vấn đề cần nhấn mạnh nêu trên không liên quan đến ý kiến của kiểm toán viên.

Lê Quang Nghĩa	**Nguyễn Thị Thuỳ Trang**
Phó Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Giấy CNĐKHN kiểm toán số 3660-2026-112-1	Giấy CNĐKHN kiểm toán số 4710-2023-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31/12/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**3.185.202.742.282**	**2.698.075.090.200**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4**	**332.986.014.364**	**128.617.555.837**
Tiền	111		182.886.014.364	105.117.555.837
Các khoản tương đương tiền	112		150.100.000.000	23.500.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**5.1**	**2.258.600.000.000**	**2.258.700.000.000**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		2.258.600.000.000	2.258.700.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**485.781.335.540**	**281.932.960.872**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	261.726.967.880	235.507.556.491
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	23.860.058.351	21.014.110.869
Phải thu ngắn hạn khác	136	9	420.250.839.555	204.727.745.367
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	6,7,9	(220.056.530.246)	(179.316.451.855)
Hàng tồn kho	**140**	**8**	**12.037.774.006**	**11.352.992.127**
Hàng tồn kho	141		12.037.774.006	11.352.992.127
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**95.797.618.372**	**17.471.581.364**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	11.809.065.666	11.534.127.725
Thuế GTGT được khấu trừ	152	16	13.309.786.897	5.853.376.691
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	16	70.678.765.809	84.076.948

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**5.162.790.255.960**	**5.434.190.474.426**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**52.640.570.000**	**50.807.210.000**
Phải thu dài hạn khác	216	9	52.640.570.000	50.807.210.000
Tài sản cố định	**220**		**501.530.362.058**	**530.559.606.027**
Tài sản cố định hữu hình	221	12	480.556.672.702	508.668.970.361
- Nguyên giá	*222*		*2.460.670.660.488*	*2.446.394.224.978*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(1.980.113.987.786)*	*(1.937.725.254.617)*
Tài sản cố định vô hình	227	13	20.973.689.356	21.890.635.666
- Nguyên giá	*228*		*86.546.530.021*	*86.546.530.021*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(65.572.840.665)*	*(64.655.894.355)*
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 luỹ kế	232		(88.166.225.496)	(86.893.227.033)
Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**580.947.642.144**	**562.396.823.839**
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	11	580.947.642.144	562.396.823.839
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**5.2**	**3.949.010.262.144**	**4.203.266.498.226**
Đầu tư vào công ty con	251	5.2.1	1.566.644.693.441	1.566.644.693.441
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5.2.2	2.733.636.789.502	2.733.636.789.502
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	5.2.3	739.931.560.459	750.685.780.459
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.091.202.781.258)	(847.700.765.176)
Tài sản dài hạn khác	**260**		**77.615.809.685**	**84.841.727.942**
Chi phí trả trước dài hạn	261	10	75.309.851.929	76.243.804.630
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	29	2.305.957.756	8.597.923.312
TỔNG TÀI SẢN	**270**		**8.347.992.998.242**	**8.132.265.564.626**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**735.166.436.421**	**838.187.439.579**
Nợ ngắn hạn	**310**		**580.761.597.159**	**735.413.137.179**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	67.835.261.391	63.935.895.599
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		24.494.782.671	27.059.484.107
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	24.586.185.448	267.378.020.812
Phải trả người lao động	314		114.774.236.062	53.673.931.604
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	10.399.770.638	9.480.115.083
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		12.807.357.088	7.998.149.965
Phải trả ngắn hạn khác	319	18	113.914.396.883	58.671.477.617
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		211.949.606.978	247.216.062.392
Nợ dài hạn	**330**		**154.404.839.262**	**102.774.302.400**
Phải trả dài hạn khác	337	18	121.570.554.141	69.847.017.279
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		32.834.285.121	32.927.285.121
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**7.612.826.561.821**	**7.294.078.125.047**
Vốn chủ sở hữu	**410**	**19**	**7.612.826.561.821**	**7.294.078.125.047**
Vốn góp của chủ sở hữu	411		6.410.755.000.000	6.410.755.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*6.410.755.000.000*	*6.410.755.000.000*
Vốn khác của chủ sở hữu	414		421.424.540.672	421.424.540.672
Quỹ đầu tư phát triển	418		291.839.767.770	152.380.858.988
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		488.807.253.379	309.517.725.387
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*4.055.442.397*	*3.966.681.022*
- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*484.751.810.982*	*305.551.044.365*
TỔNG NGUỒN VỐN	**440**		**8.347.992.998.242**	**8.132.265.564.626**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Hoàng Phượng Uyên	Nguyễn Quốc Tuệ	Trương Đức Hùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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**	**21**	**1.845.247.466.333**	**1.653.592.172.241**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**1.845.247.466.333**	**1.653.592.172.241**
Giá vốn hàng bán	11	22	1.196.140.329.262	1.215.607.495.600
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**649.107.137.071**	**437.984.676.641**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	816.115.154.092	606.669.011.722
Chi phí tài chính	22	24	243.616.078.796	58.571.928.755
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		-	-
Chi phí bán hàng	25	25	184.518.121.094	122.117.413.439
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	393.185.727.400	361.552.183.170
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**643.902.363.873**	**502.412.162.999**
Thu nhập khác	31	26	16.487.391.325	22.898.030.462
Chi phí khác	32	27	4.240.170.486	39.152.416.788
Lợi nhuận khác	**40**		**12.247.220.839**	**(16.254.386.326)**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**656.149.584.712**	**486.157.776.673**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	6.619.608.415	138.720.521
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		6.291.965.556	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**643.238.010.741**	**486.019.056.152**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Hoàng Phượng Uyên	Nguyễn Quốc Tuệ	Trương Đức Hùng

TỔNG CÔNG TY DU LỊCH SÀI GÒN TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MỘT THÀNH VIÊN SAIGONTOURIST

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	**01**		**656.149.584.712**	**486.157.776.673**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		62.207.808.580	70.566.799.421
Các khoản dự phòng	03		284.242.094.473	96.812.453.408
(Lãi) các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(3.597.471.358)	(5.111.516.385)
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(805.651.429.545)	(596.557.247.828)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		***193.350.586.862***	***51.868.265.289***
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(117.295.638.267)	72.469.747.038
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(684.781.879)	(1.648.698.771)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(136.528.995.667)	(65.559.472.256)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		659.014.760	(2.846.918.060)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.040.113.158)	(6.194.679.503)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		52.006.668.019	1.958.099.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(111.155.984.087)	(81.879.635.061)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		***(122.689.243.417)***	***(31.833.292.324)***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(61.158.418.959)	(59.049.004.290)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		3.451.363.636	1.366.126.364
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(4.395.600.000.000)	(4.116.600.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		4.395.700.000.000	4.572.000.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		609.359.626.060	540.566.315.620
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		***551.752.570.737***	***938.283.437.694***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (TIẾP)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(224.709.726.141)	(1.294.737.492.430)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(224.709.726.141)***	***(1.294.737.492.430)***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**204.353.601.179**	**(388.287.347.060)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**4**	**128.617.555.837**	**516.826.535.760**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		14.857.348	78.367.137
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**4**	**332.986.014.364**	**128.617.555.837**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Hoàng Phượng Uyên	Nguyễn Quốc Tuệ	Trương Đức Hùng

TỔNG CÔNG TY DU LỊCH SÀI GÒN TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MỘT THÀNH VIÊN SAIGONTOURIST
M.S.D.N: 0300625210-C.T.T.N.H.H
QUẬN 1 - T.P HỒ CHÍ MINH

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

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 31 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 1 tháng 9 năm 2010 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300625210 ngày 1 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 1 tháng 1 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 Số 23 Lê Lợi, Phường Sài Gòn, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2025 là 2.765 người (tại ngày 01/01/2025 là 3.020 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;
- Đại lý kinh doanh xăng dầu;

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

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

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH (TIẾP)

- 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 điếu sản xuất trong nước;
- Mua bán hàng tiểu 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;
- Khách sạn Đồng Khánh;
- Khách sạn Thiên Hồng (Arcenciel Hotel);
- Làng du lịch Bình Quới;
- Trường Trung cấp Du lịch và Khách sạn Saigontourist;

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

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

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)

- 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 10 công ty con và 30 công ty liên doanh, liên kết như được trình bày trong Thuyết minh số 5.

2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

2.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Tổng Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo 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 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

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 riêng này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

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

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 riêng.

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 riêng này:

3.1 CƠ SỞ, MỤC ĐÍCH LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của Khối Văn phòng Tổng Công ty và các đơn vị hạch toán phụ thuộc.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tổng Công ty.

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.3 CÁC LOẠI TỶ GIÁ ÁP DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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 riêng.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng.

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 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 giảm trực tiếp giá trị đầu tư.

Đầu tư vào Công ty con

Khoản đầu tư được trình bày là khoản đầu tư vào Công ty con khi Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát đơn vị được đầu tư. Kiểm soát là quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh đó.

Một khoản đầu tư được coi là nắm được quyền kiểm soát của đơn vị được đầu tư khi Tổng Công ty nắm giữ trên 50% quyền sở hữu của đơn vị đó trừ khi quyền sở hữu đó không gắn liền quyền kiểm soát. Nếu Tổng Công ty không nắm giữ trên 50% quyền sở hữu của đơn vị khác thì Tổng Công ty vẫn có thể có được quyền kiểm soát đơn vị nếu Tổng Công ty có:

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

3.5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(i) Quyền lớn hơn 50% quyền biểu quyết của đơn vị nhờ có một thoả thuận với các nhà đầu tư khác;

(ii) Quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị theo một quy chế hay một thoả thuận;

(iii) Quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị theo một quy chế hay một thoả thuận;

(iv) Quyền bổ nhiệm, bãi miễn đa số thành viên Hội đồng Quản trị (hoặc một bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị; hoặc

(v) Quyền bỏ phiếu quyết định trong các cuộc họp Hội đồng Quản trị (hoặc bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị.

Thời điểm ghi nhận ban đầu của khoản đầu tư vào Công ty con được mua trong năm là ngày mà Tổng Công ty đạt được quyền kiểm soát thực tế đối với đơn vị được đầu tư. Trên Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty, các khoản đầu tư vào Công ty con được trình bày theo giá gốc (giá mua và các chi phí mua trực tiếp liên quan) trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư. Việc lập dự phòng tổn thất đầu tư căn cứ vào giá trị khoản lỗ lũy kế trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty con và có thể được hoàn nhập khi có lãi. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính được hạch toán vào chi phí tài chính trong năm.

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 doanh 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 thoả 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 riêng của Tổng 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 phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh 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.

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 có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động và 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.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư.

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

3.5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng khi các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết 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 công ty con, công ty liên doanh, liên kết có cổ phiếu niêm yết trên thị trường hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc trích 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 công ty con, công ty liên doanh, liên kết 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 công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

Nếu công ty con, công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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 Tổng 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).

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

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.

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.

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 hư 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 năm tài chính 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

Tài sản cố định ("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.

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

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

3.8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ VÔ HÌNH (TIẾP)

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:

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 25 năm
Máy móc thiết bị	5 - 15 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị quản lý	3 - 10 năm
Quyền sử dụng đất lấu dài	Không trích khấu hao
Phần mềm vi tính	3 - 5 năm
TSCĐ khác	3 - 10 năm

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 riêng.

3.9 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 kì 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.

3.10 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 riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

3.11 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.

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

3.11 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP)

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:

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

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 riêng.

3.12 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.

3.13 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.

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.

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

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

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.

3.14 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;
- 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 riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng đến ngày có hạn thanh toán.

3.15 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.

3.16 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 này 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.

3.17 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 trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

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

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

3.18 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 Thu nhập doanh nghiệp của Tổng Công ty tại thời điểm báo cáo.

3.19 PHÂN CHIA LỢI NHUẬN

Lợi nhuận sau thuế (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:

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 riêng. 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 Lợi nhuận sau thuế 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.

3.20 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 kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

3.20 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)

- 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 riêng; 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.

3.21 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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,...

3.22 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.

3.23 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.

3.24 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP VÀ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

Thuế Thu nhập doanh nghiệp (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.

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

3.24 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP VÀ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI (TIẾP)

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 riêng 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 riêng.

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.

3.25 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 Tổng Công ty, 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 mối 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 các thuyết minh số 32.

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	18.931.576.683	4.239.970.829
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	162.324.601.988	99.268.650.451
Tiền đang chuyển	1.629.835.693	1.608.934.557
Các khoản tương đương tiền (*)	150.100.000.000	23.500.000.000
Cộng	**332.986.014.364**	**128.617.555.837**

(*) 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 thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn bằng Đồng Việt Nam tại các ngân hàng thương mại trong nước có thời hạn nhiều hơn 3 tháng và không quá 12 tháng với lãi suất từ 3,6%/năm đến 5%/năm bằng Đồng Việt Nam (tại 01 tháng 01 năm 2025: lãi suất từ 3,5%/năm đến 7,9%/năm bằng Đồng Việt Nam).

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

5.2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

5.2.1 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

	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 TNHH MTV DV Lữ Hành Saigontourist	100,00%	239.149.551.931	-	100,00%	239.149.551.931	(46.288.105.392)
- Công ty TNHH Sài Gòn Bản Giốc	80,00%	75.476.000.000	(29.974.030.866)	80,00%	75.476.000.000	(25.928.054.722)
- Công ty Cổ phần Sài Gòn - Ba Bể	74,18%	60.460.000.000	(51.254.399.913)	74,18%	60.460.000.000	(44.472.080.317)
- Công ty Cổ phần DL Sài Gòn Phú Yên	62,98%	46.604.000.000	(23.508.841.779)	62,98%	46.604.000.000	(20.697.874.005)
- Công ty Cổ phần DL DV TM Phú Thọ	61,10%	72.091.152.950	(47.989.857.616)	61,10%	72.091.152.950	(41.446.710.469)
- Công ty Liên doanh Hội chợ Triển lãm Sài Gòn	60,00%	777.832.648.560	-	60,00%	777.832.648.560	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn Đông Hà	57,85%	107.322.220.000	(65.220.317.478)	57,85%	107.322.220.000	(61.505.268.289)
- Công ty Cổ phần Du Lịch Sài Gòn Ninh Chữ	52,43%	45.820.600.000	(2.752.479.345)	52,43%	45.820.600.000	(2.833.178.744)
- Công ty Cổ phần Du lịch Khách Sạn Sài Gòn Hạ Long	51,39%	94.255.660.000	-	51,39%	94.255.660.000	-
- Công ty Cổ phần Du Lịch Đắk lắk (*)	50,81%	47.632.860.000	(47.632.860.000)	50,81%	47.632.860.000	(43.914.620.657)
Cộng		**1.566.644.693.441**	**(268.332.786.997)**		**1.566.644.693.441**	**(287.085.892.595)**

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

(*) Là Công ty có cổ phiếu được niêm yết trên sàn Upcom. Tuy nhiên, Tổng Công ty xác định khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Du lịch Đak Lak không vì mục đích kinh doanh chứng khoán. Vì vậy, Tổng Công ty xác định giá trị hợp lý theo phương pháp giá gốc trong báo cáo tài chính riêng.

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

5.2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

5.2.2 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DANH, LIÊN KẾT

	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 liên doanh		**770.705.031.482**	**(206.227.451.654)**		**770.705.031.482**	**(34.096.500.000)**
- Công ty TNHH Truyền Hình Cáp Saigontourist	50,00%	313.350.000.000	(172.130.951.654)	50,00%	313.350.000.000	-
- Công ty TNHH Sài Gòn Morin Huế	50,00%	34.607.500.000	-	50,00%	34.607.500.000	-
- Công ty TNHH Du lịch Thương mại Sài Gòn Cần Thơ	50,00%	5.262.788.108	-	50,00%	5.262.788.108	-
- Công ty Liên doanh Hữu hạn Khách Sạn Chains Caravelle	49,00%	145.218.466.874	-	49,00%	145.218.466.874	-
- Công ty TNHH Phát Triển Nhà Đại An Saigontourist	38,00%	34.096.500.000	(34.096.500.000)	38,00%	34.096.500.000	(34.096.500.000)
- Công ty LD Khách Sạn Sài Gòn Inn	25,00%	56.246.776.500	-	25,00%	56.246.776.500	-
- Công ty TNHH LD Hoa Việt	20,00%	181.923.000.000	-	20,00%	181.923.000.000	-
Công ty liên kết		**1.962.931.758.020**	**(478.271.343.109)**		**1.962.931.758.020**	**(415.953.593.169)**
- Công ty TNHH Sài Gòn Gôn (1)	50,00%	100.000.000.000	-	50,00%	100.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ (**)	49,00%	581.551.600.000	(190.571.290.702)	49,00%	581.551.600.000	(162.660.676.731)
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Thủ Đức	49,00%	63.294.320.000	(1.587.315.985)	49,00%	63.294.320.000	(3.555.565.047)
- Công ty Cổ phần Sài Gòn Kim Liên	48,87%	36.160.510.000	(18.672.638.876)	48,87%	36.160.510.000	(17.025.426.351)
- Công ty Cổ phần Khách sạn Sài Gòn Tourane	43,33%	13.000.000.000	(4.229.661.146)	43,33%	13.000.000.000	(4.370.128.754)
- Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn Phú Quốc	40,67%	13.014.400.000	(6.973.724.869)	40,67%	13.014.400.000	(5.357.771.320)
- Công ty Cổ phần Sài Gòn Đà Lạt	38,96%	100.576.960.000	-	38,96%	100.576.960.000	-
- Công ty Cổ phần Khách sạn Sài Gòn (**)	38,86%	48.041.000.000	-	38,86%	48.041.000.000	-
- Công ty Cổ phần Sài Gòn Rạch Giá	37,27%	49.626.600.000	(49.626.600.000)	37,27%	49.626.600.000	(49.626.600.000)
- Công ty Cổ phần Yasaka Sài Gòn Nha Trang	36,70%	24.523.632.020	-	36,70%	24.523.632.020	-

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

5.2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

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

	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 Quảng Bình	36,00%	23.400.000.000	(14.458.907.765)	36,00%	23.400.000.000	(13.452.863.516)
- Công ty TNHH TM DV Sài Gòn Bông Sen	35,00%	3.500.000.000	(3.500.000.000)	35,00%	3.500.000.000	(3.500.000.000)
- Công ty Cổ phần Du lịch Khách Sạn Sài Gòn Mũi Né	33,33%	17.000.000.000	(2.344.128.840)	33,33%	17.000.000.000	(3.636.925.509)
- Công ty Cổ phần Sài Gòn Quê Hương	29,50%	354.000.000.000	-	29,50%	354.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ - Du lịch Mê Kông	28,76%	8.627.130.000	-	28,76%	8.627.130.000	-
- Công ty Cổ phần DL Sài Gòn Vĩnh Long	28,40%	42.595.600.000	(27.422.315.250)	28,40%	42.595.600.000	(26.210.801.412)
- Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Nhà Đồng Hiệp	28,00%	20.000.000.000	(1.313.824.609)	28,00%	20.000.000.000	(1.284.454.662)
- Công ty Cổ phần Sài Gòn Sovico - Phú Quốc	25,00%	175.000.000.000	(10.395.883.900)	25,00%	175.000.000.000	(7.699.081.650)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương Mại Saigontourist	25,00%	58.500.000.000	-	25,00%	58.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Phát Triển A&B	25,00%	5.843.750.000	-	25,00%	5.843.750.000	-
- Công ty Cổ phần ĐT Sài Gòn - An Phát	25,00%	5.000.000.000	-	25,00%	5.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn Bình Châu	23,83%	202.976.256.000	(147.175.051.167)	23,83%	202.976.256.000	(117.573.298.217)
- Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn Qui Nhơn	22,27%	16.700.000.000	-	22,27%	16.700.000.000	-
Cộng		**2.733.636.789.502**	**(684.498.794.763)**		**2.733.636.789.502**	**(450.050.093.169)**

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

5.2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

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

(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 Gôn 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 Gôn 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.

(*) Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính của Tổng Công ty, việc trích lập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn đang được Tổng Công ty thực hiện dựa trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của các Công ty này.

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

(**) Là những Công ty có cổ phiếu được niêm yết trên sàn chứng khoán. Tuy nhiên, Tổng Công ty xác định khoản đầu tư vào các 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 trong báo cáo tài chính riêng.

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

5.2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

5.2.3 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO CÁC 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 Chuyển	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 Khách sạn Du lịch Tháng Mười	1,53%	2.552.916.000	(2.552.916.000)	7,04%	2.552.916.000	(2.552.916.000)
- 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 TMCP 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 Cao su Thành phố Hồ Chí	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 Airlines	1,14%	40.015.250.000	(40.015.250.000)	1,14%	40.015.250.000	(40.015.250.000)
Cộng		**739.931.560.459**	**(138.371.199.498)**		**750.685.780.459**	**(110.564.779.412)**

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

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

5.2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

5.2.3 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO CÁC ĐƠN VỊ KHÁC (TIẾP)

(**) 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.

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	**261.726.967.880**	**(172.108.444.931)**	**235.507.556.491**	**(141.534.704.390)**
- Phải thu liên quan doanh thu phục vụ các đoàn y bác sỹ 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)
- Công ty Cổ phần In Dining - Mặt bằng Khách sạn Kim Đô	10.724.633.813	(1.550.446.664)	476.268.574	-
- Các đối tượng khác	54.927.072.577	(2.464.217.216)	48.029.784.000	(4.555.400.806)
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**261.726.967.880**	**(172.108.444.931)**	**235.507.556.491**	**(141.534.704.390)**

c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 32.

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	**23.860.058.351**	**(5.802.239.750)**	**21.014.110.869**	**(5.802.239.750)**
- 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	20.255.625.618	(2.197.807.017)	9.656.251.402	(2.197.807.017)
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**23.860.058.351**	**(5.802.239.750)**	**21.014.110.869**	**(5.802.239.750)**

Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 32.

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	6.902.846.237	-	6.414.054.803	-
Công cụ, dụng cụ	1.197.974.652	-	1.084.367.098	-
Hàng hóa	3.936.953.117	-	3.854.570.226	-
Cộng	**12.037.774.006**	**-**	**11.352.992.127**	**-**

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	**420.250.839.555**	**(42.145.845.565)**	**204.727.745.367**	**(31.979.507.715)**
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn M&C (One Tower) (*)	33.025.607.805	(33.025.607.805)	31.979.507.715	(31.979.507.715)
- Phải thu lãi dự thu tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	34.528.989.120	-	34.118.167.941	-
- Phải thu cổ tức và lợi nhuận được chia, các khoản khác của các Công ty Con, Liên doanh liên kết	278.238.365.893	-	70.760.318.371	-
- 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 từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	-	322.500.000	-
- Phải thu khác	65.337.638.977	-	58.427.013.580	-
b) Dài hạn	**52.640.570.000**	**-**	**50.807.210.000**	**-**
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn M&C (*)	52.414.770.000	-	50.754.510.000	-
- Phải thu khác	225.800.000	-	52.700.000	
Cộng	**472.891.409.555**	**(42.145.845.565)**	**255.534.955.367**	**(31.979.507.715)**

c) Phải thu khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 32.

(*) Phải thu Công ty Cổ phần Sài Gòn One Tower (tiền thân là 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 Sài Gòn One Tower, 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 Bên.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	**11.809.065.666**	**11.534.127.725**
- Công cụ dụng cụ	8.938.451.311	8.954.963.891
- Chi phí bảo hiểm	200.078.541	259.264.251
- Chi phí quảng cáo tiếp thị	101.418.454	84.957.759
- Chi phí sửa chữa	546.929.994	984.599.781
- Các khoản khác	2.022.187.366	1.250.342.043
b) Dài hạn	**75.309.851.929**	**76.243.804.630**
- Công cụ dụng cụ	21.754.004.876	24.758.318.186
- Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng mở rộng Khách sạn Rex	9.823.720.769	10.122.920.381
- Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	5.292.835.291	701.218.517
- Chi phí tiền thuê đất Số 301 Hải Thượng Lãn Ông, Quận 5, Tp HCM	37.434.080.440	38.603.895.448
- Các khoản khác	1.005.210.553	2.057.452.098
Cộng	**87.118.917.595**	**87.777.932.355**

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/12/2025 VND	01/01/2025 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	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	**577.077.017.132**	**558.801.378.953**
- 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	14.722.550.569	12.722.942.817
- Các Công trình khác	46.397.175.625	30.121.145.198
Cộng	**580.947.642.144**	**562.396.823.839**

(*) 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 12/07/2019;
- 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.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	TSCĐ HH khác VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
01/01/2025	**1.763.537.335.706**	**489.006.691.534**	**106.264.119.381**	**16.127.659.670**	**71.458.418.687**	**2.446.394.224.978**
- Mua trong năm	84.425.000	6.545.776.462	2.988.478.871	-	1.191.893.914	10.810.574.247
- Đầu tư XDCB hoàn thành	20.152.096.029	950.447.453	-	-	-	21.102.543.482
- Nhận điều động	17.756.335.022	610.054.396	1.127.711.406	-	-	19.494.100.824
- Thanh lý nhượng bán	(1.007.504.850)	(4.265.182.306)	(10.772.565.181)	(613.517.142)	(631.912.740)	(17.290.682.219)
- Điều chuyển đơn vị khác	(17.756.335.022)	(610.054.396)	(1.127.711.406)	-	-	(19.494.100.824)
- Giảm TSCĐ của CLB (*)	-	-	-	(346.000.000)	-	(346.000.000)
31/12/2025	**1.782.766.351.885**	**492.237.733.143**	**98.480.033.071**	**15.168.142.528**	**72.018.399.861**	**2.460.670.660.488**
HAO MÒN LŨY KẾ						
01/01/2025	**(1.284.112.333.833)**	**(473.477.677.592)**	**(99.771.387.118)**	**(15.791.777.195)**	**(64.572.078.879)**	**(1.937.725.254.617)**
- Khấu hao trong năm	(48.389.445.762)	(7.878.142.020)	(1.842.496.280)	(104.650.756)	(1.810.680.570)	(60.025.415.388)
- Thanh lý, nhượng bán	1.007.504.850	4.265.182.306	10.772.565.181	613.517.142	631.912.740	17.290.682.219
- Giảm TSCĐ của CLB (*)	-	-	-	346.000.000	-	346.000.000
31/12/2025	**(1.331.494.274.745)**	**(477.090.637.306)**	**(90.841.318.217)**	**(14.936.910.809)**	**(65.750.846.709)**	**(1.980.113.987.786)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
01/01/2025	**479.425.001.873**	**15.529.013.942**	**6.492.732.263**	**335.882.475**	**6.886.339.808**	**508.668.970.361**
31/12/2025	**451.272.077.140**	**15.147.095.837**	**7.638.714.854**	**231.231.719**	**6.267.553.152**	**480.556.672.702**

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Tổng Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là: 1.366.600.404.684 đồng (tại ngày 01/01/2025 là: 1.311.421.248.236 đồng).

(*) Theo các Quyết định của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn TNHH MTV, Tổng Công ty thực hiện ghi giảm tài sản cố định thuộc câu lạc bộ trò chơi điện tử có thưởng cho Khách sạn Đồng Khởi.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Bản quyền, bằng sáng chế VND	Phần mềm máy vi tính VND	TSCĐ vô hình khác VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
01/01/2025	**51.867.478.382**	**4.418.092.800**	**29.789.691.904**	**471.266.935**	**86.546.530.021**
- Nhận điều động từ Tổng công ty	-	-	99.736.000	-	99.736.000
- Giảm điều động nội bộ	-	-	(99.736.000)	-	(99.736.000)
31/12/2025	**51.867.478.382**	**4.418.092.800**	**29.789.691.904**	**471.266.935**	**86.546.530.021**
GIÁ TRỊ HAO MÒN					
01/01/2025	**(30.907.518.986)**	**(4.418.092.800)**	**(28.859.015.634)**	**(471.266.935)**	**(64.655.894.355)**
- Khấu hao trong năm	-	-	(916.946.310)	-	(916.946.310)
31/12/2025	**(30.907.518.986)**	**(4.418.092.800)**	**(29.775.961.944)**	**(471.266.935)**	**(65.572.840.665)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
01/01/2025	**20.959.959.396**	**-**	**930.676.270**	**-**	**21.890.635.666**
31/12/2025	**20.959.959.396**	**-**	**13.729.960**	**-**	**20.973.689.356**

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Tổng Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là: 62.872.518.361 đồng (tại ngày 01/01/2025 là: 62.074.868.361 đồng).

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Số đầu năm	Phát sinh trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	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
- Khác	14.471.854.995	-	14.471.854.995
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)
- Nhà và quyền sử dụng đất	(14.471.854.995)	-	(14.471.854.995)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	**2.318.608.392**	**(1.272.998.463)**	**1.045.609.929**
- Nhà cửa, vật kiến trúc	2.318.608.392	(1.272.998.463)	1.045.609.929

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

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	**67.835.261.391**	**67.835.261.391**	**63.935.895.599**	**63.935.895.599**
- Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Thanh Thế	2.891.111.157	2.891.111.157	2.891.111.157	2.891.111.157
- Công ty TNHH Xây Dựng- Thương Mại Quang Nhật	31.468.513	31.468.513	2.765.427.867	2.765.427.867
- Các đối tượng khác	64.912.681.721	64.912.681.721	58.279.356.575	58.279.356.575
Cộng	**67.835.261.391**	**67.835.261.391**	**63.935.895.599**	**63.935.895.599**

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU 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	12.629.386.841	-	175.652.167.245	179.829.519.768	8.452.034.318	-
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	71.407.764	-	49.949.737.303	41.261.513.708	8.759.631.359	-
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	21.616.827.525	21.616.827.525	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	2.618.423	6.619.608.415	3.040.113.158	3.576.876.834	-
- Thuế thu nhập cá nhân	993.140.197	-	16.520.740.230	15.881.086.587	1.632.793.840	-
- Thuế nhà thầu	586.784.047	-	9.557.525.549	7.980.112.339	2.164.197.257	-
- Thuế tài nguyên	649.920	-	8.358.240	8.356.320	651.840	-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	253.096.652.043	-	347.203.398.179	670.895.357.506	-	70.595.307.284
- Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	12.101.014.809	12.101.014.809	-	-
- Thuế môn bài	-	-	24.000.000	26.000.000	-	2.000.000
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	81.458.525	224.872.137.901	224.872.137.901	-	81.458.525
Cộng	**267.378.020.812**	**84.076.948**	**864.125.515.396**	**1.177.512.039.621**	**24.586.185.448**	**70.678.765.809**

Thuế GTGT được khấu trừ

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Thuế GTGT được khấu trừ	13.309.786.897	5.853.376.691

Tổng số thuế GTGT được khấu trừ trong năm 2025 là 63.810.041.166 đồng.

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	**10.399.770.638**	**9.480.115.083**
- Chi phí trích trước tiền thuê đất	5.136.541.098	4.234.175.770
- Chi phí hoa hồng	3.121.514.039	2.506.889.901
- Các khoản trích trước khác	2.141.715.501	2.739.049.412
b) Dài hạn	-	-
Cộng	**10.399.770.638**	**9.480.115.083**

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	**113.914.396.883**	**58.671.477.617**
- Nhận ký quỹ, ký cược	22.046.726.800	13.954.826.800
- 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	34.622.747.402	33.101.668.515
+ Thù lao đại diện vốn	*14.101.230.307*	*12.578.336.639*
+ Phải trả ngắn hạn khác	*20.521.517.095*	*20.523.331.876*
b) Dài hạn	**121.570.554.141**	**69.847.017.279**
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	120.868.904.669	69.145.367.807
- 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*
Cộng	**235.484.951.024**	**128.518.494.896**

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
01/01/2024	**6.410.755.000.000**	**421.424.540.672**	**994.110.978.675**	**363.880.728.887**	**8.190.171.248.234**
- Lãi trong năm	-	-	-	486.019.056.152	486.019.056.152
- Phân phối lợi nhuận	-	-	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)
- Tạm nộp Lợi nhuận còn lại 2024 vào NSNN	-	-	-	(159.311.984.908)	(159.311.984.908)
- Nộp Lợi nhuận còn lại 2023 vào ngân sách Nhà nước	-	-	-	(82.699.513.828)	(82.699.513.828)
- Nộp lại Quỹ đầu tư phát triển	-	-	(993.419.099.699)	-	(993.419.099.699)
- Tạm nộp khác	-	-	-	(20.606.534.126)	(20.606.534.126)
31/12/2024	**6.410.755.000.000**	**421.424.540.672**	**152.380.858.988**	**309.517.725.387**	**7.294.078.125.047**
01/01/2025	**6.410.755.000.000**	**421.424.540.672**	**152.380.858.988**	**309.517.725.387**	**7.294.078.125.047**
- Lãi trong năm nay	-	-	-	643.238.010.741	643.238.010.741
- Phân phối lợi nhuận (*)	-	-	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 Quỹ lương được Ủy Ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh duyệt năm 2024	-	-	-	*88.761.375*	*88.761.375*
- Tạm nộp Lợi nhuận năm 2025 vào ngân sách Nhà nước	-	-	-	(158.486.199.759)	(158.486.199.759)
- Nộp Lợi nhuận còn lại 2024 vào ngân sách Nhà nước	-	-	-	(62.851.289.083)	(62.851.289.083)
31/12/2025	**6.410.755.000.000**	**421.424.540.672**	**291.839.767.770**	**488.807.253.379**	**7.612.826.561.821**

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

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

(*) 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.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối luỹ kế đến cuối các năm trước tính đến ngày 01/01/2025 là 3.966.681.022 đồng. Trong năm, Tổng Công ty đã thực hiện điều chỉnh Quỹ thưởng Người Quản lý, kiểm soát viên Tổng Công ty theo Quỹ lương được Ủy Ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh duyệt năm 2024 với số tiền là 88.761.375 đồng. Theo đó, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước tại ngày 31/12/2025 là 4.055.442.397 đồng.

19.2 CÁC QUỸ

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	291.839.767.770	152.380.858.988

20. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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

	31/12/2025	01/01/2025
Đô la Mỹ - USD	702.750,23	123.501,58
Euro - EUR	-	150,00
Yên Nhật - JYP	-	40.000,00
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 VND	01/01/2025 VND
- Từ 1 năm trở xuống	231.080.663.455	253.482.206.578
- Trên 1 năm đến 5 năm	924.322.653.818	1.048.442.850.843
- Trên 5 năm	6.092.035.635.190	7.314.510.576.618

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

21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
a) Doanh thu	**1.845.247.466.333**	**1.653.592.172.241**
- Doanh thu dịch vụ phòng ngủ- lưu trú	757.603.201.750	645.284.860.124
- Doanh thu dịch vụ ăn uống	559.508.871.649	500.229.137.180
- Doanh thu cho thuê mặt bằng, tài sản	177.227.492.068	177.150.192.194
- Phí phục vụ	70.403.418.833	62.543.248.495
- Thu học phí	30.114.362.999	37.719.915.815
- Trò chơi có thưởng, massage	37.495.131.698	3.178.671.204
- Dịch vụ khác	212.894.987.336	227.486.147.229
Cộng	**1.845.247.466.333**	**1.653.592.172.241**

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí nguyên vật liệu	206.196.555.065	190.751.114.838
- Chi phí nhân viên	336.932.639.634	328.236.186.443
- Chi phí khấu hao	60.157.405.817	64.680.847.391
- Chi phí vật liệu và công cụ	63.118.908.066	57.963.549.361
- Chi phí thuê đất	278.260.358.249	336.257.617.268
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	130.712.891.321	117.935.142.526
- Chi phí khác	120.761.571.110	119.783.037.773
Cộng	**1.196.140.329.262**	**1.215.607.495.600**

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Thu nhập lãi tiền gửi	99.816.099.428	101.529.410.169
- Bán ngoại tệ	5.325.121	132.877.978
- Thu nhập cổ tức	705.835.330.117	495.027.837.659
- Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái trong năm	1.980.372.516	169.212.460
- Lãi từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh	4.880.555.552	4.648.148.149
- Lãi do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	3.597.471.358	5.161.525.307
Cộng	**816.115.154.092**	**606.669.011.722**

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí bán ngoại tệ	3.185.077	248.521.001
- Dự phòng các khoản đầu tư	243.502.016.082	57.844.669.374
- Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái trong năm	110.877.637	428.729.458
- Lỗ do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	-	50.008.922
Cộng	**243.616.078.796**	**58.571.928.755**

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng	***184.518.121.094***	***122.117.413.439***
- Chi phí nhân viên	24.458.914.493	23.390.466.660
- Chi phí quảng cáo	80.188.606.142	30.100.814.003
- Hoa hồng bán hàng	75.756.211.671	61.633.382.570
- Chi phí khác	4.114.388.788	6.992.750.206
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	***393.185.727.400***	***361.552.183.170***
- Chi phí nhân viên	207.271.043.616	156.223.224.239
- Chi phí khấu hao	2.050.402.763	5.958.502.290
- Dự phòng nợ khó đòi	40.740.078.391	38.967.784.034
- Chi phí thuê đất	71.194.708.528	83.454.623.849
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.891.784.991	17.384.180.909
- Chi phí khác	62.037.709.111	59.563.867.849
Cộng	**577.703.848.494**	**483.669.596.609**

26. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Thanh lý, nhượng bán tài sản	3.592.516.624	1.331.563.959
- 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 Câu lạc bộ trò chơi điện tử có thưởng	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	7.891.287.400	3.623.276.080
Cộng	**16.487.391.325**	**22.898.030.462**

27. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lỗ do thanh lý	114.818.016	77.967.617
- Các khoản chi phí khác	4.125.352.470	39.074.449.171
Cộng	**4.240.170.486**	**39.152.416.788**

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí nguyên vật liệu	272.865.332.766	248.714.664.199
- Chi phí nhân viên	568.662.597.743	507.849.877.342
- Chi phí khấu hao	62.207.808.580	70.639.349.681
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	140.757.830.163	135.319.323.435
- Chi phí thuê đất (*)	349.455.066.777	419.712.241.117
- Chi phí dự phòng	40.740.078.391	-
- Chi phí khác	339.155.463.336	317.041.636.435
Cộng	**1.773.844.177.756**	**1.699.277.092.209**

(*) Một số yếu tố khách quan làm ảnh hưởng chi phí sản suất kinh doanh năm 2025 của Tổng Công ty như sau:

- Trích thêm 108.203.650.828 đồng truy thu tiền thuê đất trong năm 2025 cho giai đoạn từ ngày 01/07/2014 đến ngày 31/12/2024 của khu đất tại Khu du lịch Tân Cảng.

- Trích thêm 4.455.180.800 đồng truy thu tiền thuê đất trong năm 2025 cho giai đoạn từ 2023 - 2024 tại các khu đất tại Khách sạn Đệ Nhất.

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

29.1 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
a. Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**623.051.542.635**	**485.464.174.066**
Các khoản điều chỉnh tăng	8.829.819.496	42.754.805.793
- Chi phí không hợp lệ	*8.829.819.496*	*42.754.805.793*
Các khoản điều chỉnh giảm	737.295.157.898	495.027.837.659
- Cổ tức lợi nhuận được chia	*705.835.330.117*	*495.027.837.659*
- Hoàn nhập chênh lệch tạm thời	*31.459.827.781*	-
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	**(105.413.795.767)**	**33.191.142.200**
Chuyển lỗ	-	(33.191.142.200)
Tổng thu nhập tính thuế trong năm	**(105.413.795.767)**	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính	-	-
b. Thuế TNDN từ hoạt động hợp tác kinh doanh		
Tổng lợi nhuận từ hoạt động hợp tác kinh doanh	33.098.042.077	693.602.607
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính	**6.619.608.415**	**138.720.521**
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**6.619.608.415**	**138.720.521**

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH (TIẾP)

29.2 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Dự phòng đầu tư tài chính	2.305.957.756	7.992.122.285
- Chi phí phải trả	-	605.801.027
Cộng	**2.305.957.756**	**8.597.923.312**

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

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, 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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

31. NỢ TIỀM TÀNG

31.1 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 15/08/2021 để rà soát việc tuân thủ pháp luật trong hoạt động kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng cho người nước ngoài.

31.2 TRUY THU TIỀN THUÊ ĐẤT CỦA CÔNG TY TNHH MTV 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 1 tháng 1 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 01 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, (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 01 tháng 01 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.

31. NỢ TIỀM TÀNG (TIẾP)

31.2 TRUY THU TIỀN THUÊ ĐẤT CỦA CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ DU LỊCH PHÚ THỌ (TIẾP)

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:

- 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 lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng và đánh giá đây là khoản nợ tiềm tàng tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng này.

31. NỢ TIỀM TÀNG (TIẾP)

31.3 KHỞI KIỆN CÔNG TY TNHH PARKSON VIỆT NAM

Ngày 02/06/2023, 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 31/05/2023 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.

32. 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 3.25. Thông tin chi tiết về các bên liên quan là công ty con, công ty liên kết, liên doanh được trình bày ở Thuyết minh 5.

Các khoản thu nhập của các nhân sự quản lý chủ chốt

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	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 các đơn vị thành viên	29.144.919.618	25.974.823.244
Cộng	**38.635.769.126**	**32.642.138.072**

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

Số dư với bên liên quan

	31/12/2025 VND	01/01/2025 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 khác	**21.575.127.373**	**28.021.976.218**
Công ty con	10.593.611.340	15.295.873.812
Công ty liên danh, liên kết	1.861.278.273	12.726.102.406
Bên liên quan khác	9.120.237.760	-
Phải thu khách hàng	**36.166.008.563**	**36.723.255.229**
Công ty con	1.069.973.421	1.201.861.660
Công ty liên danh, liên kết	-	7.500.000
Bên liên quan khác	35.096.035.142	35.513.893.569
Phải trả nhà cung cấp	**4.379.014.359**	**2.313.307.731**
Công ty con	455.004.624	321.674.638
Công ty liên danh, liên kết	1.939.556.243	1.991.633.093
Bên liên quan khác	1.984.453.492	-
Người mua trả tiền trước	**54.520.000**	**13.425.000**
Công ty con	41.650.000	13.425.000
Bên liên quan khác	12.870.000	-
Trả trước cho người bán	**1.923.761.857**	**1.792.419.357**
Công ty con	1.923.761.857	1.779.549.357
Bên liên quan khác	-	12.870.000
Phải trả khác	**4.498.819.847**	**2.115.263.638**
Công ty con	3.721.873.783	1.303.070.038
Công ty liên danh, liên kết	776.946.064	812.193.600

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

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**19.507.280.602**	**34.687.626.270**
Công ty con	17.963.033.951	21.657.133.944
Công ty liên danh, liên kết	1.435.946.156	2.052.682.950
Bên liên quan khác	108.300.495	10.977.809.376
Mua hàng	**38.591.368.611**	**29.823.178.062**
Công ty con	25.763.263.578	21.695.852.986
Công ty liên danh, liên kết	10.196.370.896	7.787.278.551
Bên liên quan khác	2.631.734.137	340.046.525
Nhận cổ tức	**463.346.425.117**	**484.273.617.659**
Công ty con	77.854.065.856	34.497.038.921
Công ty liên danh, liên kết	306.107.643.895	382.505.166.482
Bên liên quan khác	79.384.715.366	67.271.412.256

33. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng 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 30 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Hoàng Phượng Uyên	Nguyễn Quốc Tuệ	Trương Đức Hùng

TỔNG CÔNG TY DU LỊCH SÀI GÒN TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MỘT THÀNH VIÊN SAIGONTOURIST