

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
DỊCH VỤ DU LỊCH BẾN THÀNH**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025



<b>MỤC LỤC</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 – 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	10 – 45

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Bến Thành (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính riêng đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

### **THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Đặng Thị Thi Thanh	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 26 tháng 06 năm 2025) Thành viên (miễn nhiệm ngày 26 tháng 06 năm 2025)
Ông Trần Xuân Ánh	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 26 tháng 06 năm 2025)
Ông Nguyễn Phước Bảo Anh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26 tháng 06 năm 2025)
Ông Nguyễn Ngọc Hoài Nguyên	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26 tháng 06 năm 2025)
Ông Lê Phú Quý	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26 tháng 06 năm 2025)
Ông Nguyễn Hữu Phước	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26 tháng 06 năm 2025)
Ông Đặng Thanh Hải	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26 tháng 06 năm 2025)

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Thân Huỳnh Kim Thủy	Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 26 tháng 06 năm 2025)
Ông Nguyễn Minh Hùng	Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 26 tháng 06 năm 2025)
Ông Thái Minh Duy	Thành viên
Bà Nguyễn Thụy Hồng Hạnh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26 tháng 06 năm 2025)
Ông Nguyễn Hoàng Anh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26 tháng 06 năm 2025)

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Ngọc Hoài Nguyên	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 26 tháng 06 năm 2025)
Bà Đặng Thị Thi Thanh	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 26 tháng 06 năm 2025)
Ông Nguyễn Phước Bảo Anh	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 26 tháng 06 năm 2025)
Ông Cao Văn Tùng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 12 tháng 01 năm 2026)
Ông Nguyễn Văn Ngọc	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 12 tháng 01 năm 2026)
Ông Nguyễn Quốc Dũng	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 12 tháng 02 năm 2026)

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty 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;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính riêng được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính riêng.

### **CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của 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 hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN  
DỊCH VỤ DU LỊCH BẾN THÀNH  
DN: C=VN, L=TPHCM, CN=CÔNG TY CỔ  
PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH BẾN THÀNH,  
OID.0.9.2342.1.9200300.100.1.1=MST:  
0301171827,  
E=PTPTRONG@GMAIL.COM  
Reason: I am the author of this document  
Location: your signing location here  
Foxit Reader Version: 10.1.0

**Nguyễn Ngọc Hoài Nguyên**  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Số: 314/2026/KT-RSMHCM

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông**  
**Hội đồng Quản trị**  
**Ban Tổng Giám đốc**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH BẾN THÀNH**

### Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính riêng

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Bến Thành (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 03 năm 2026 từ trang 5 đến trang 45 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 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 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 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 làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### *Ý kiến của Kiểm toán viên*

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Bến Thành tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của 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 ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

### **KT. TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Trịnh Thanh Thanh**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề kiểm toán:  
2820-2025-026-1

**Lê Hoàng Mỹ Linh**  
**Kiểm toán viên**

Số Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề kiểm toán:  
6326-2023-026-1

**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**

*TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2026*

*Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính, 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.*

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>351.055.355.173</b>	<b>303.403.259.265</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>41.121.890.944</b>	<b>19.943.119.203</b>
1. Tiền	111	4.1	41.121.890.944	19.943.119.203
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>43.500.000.000</b>	<b>39.500.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	43.500.000.000	39.500.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>217.928.888.034</b>	<b>199.044.693.450</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	177.827.611.005	132.030.246.676
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	42.947.466.930	57.777.025.624
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	11.369.499.037	21.200.021.458
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(14.215.688.938)	(11.962.600.308)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>37.406.139.865</b>	<b>40.514.306.363</b>
1. Hàng tồn kho	141	4.7	37.406.139.865	40.514.306.363
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>11.098.436.330</b>	<b>4.401.140.249</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.11	4.125.784.485	4.401.140.249
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.14	6.972.651.845	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>196.071.693.235</b>	<b>199.134.277.449</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>2.444.525.000</b>	<b>2.529.525.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	2.444.525.000	2.529.525.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>40.378.350.893</b>	<b>43.427.855.637</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	40.066.684.241	42.969.164.733
Nguyên giá	222		154.502.381.293	154.658.919.897
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(114.435.697.052)	(111.689.755.164)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	311.666.652	458.690.904
Nguyên giá	228		4.141.037.044	4.141.037.044
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.829.370.392)	(3.682.346.140)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.10	<b>21.013.358.482</b>	<b>21.839.667.298</b>
1. Nguyên giá	231		36.741.573.937	36.741.573.937
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(15.728.215.455)	(14.901.906.639)
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.2	<b>117.668.224.227</b>	<b>117.649.280.477</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		33.859.445.708	33.859.445.708
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		91.546.951.082	91.546.951.082
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		11.214.175.540	11.214.175.540
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(18.952.348.103)	(18.971.291.853)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>14.567.234.633</b>	<b>13.687.949.037</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	14.567.234.633	13.687.949.037
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>547.127.048.408</b>	<b>502.537.536.714</b>

(Xem trang tiếp theo)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>260.309.688.672</b>	<b>246.466.842.772</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>229.636.621.843</b>	<b>213.621.047.722</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	27.225.370.290	30.218.778.063
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	29.850.263.625	19.015.990.735
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	6.930.732.964	5.645.096.535
4. Phải trả người lao động	314	4.15	6.105.522.200	5.624.263.082
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.16	18.141.000.063	39.988.638.505
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.17	8.304.498.241	9.237.024.041
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.18	5.443.748.095	5.530.192.730
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.19	118.648.403.127	89.406.210.793
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	4.20	8.892.113.238	8.892.113.238
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		94.970.000	62.740.000
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>30.673.066.829</b>	<b>32.845.795.050</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.17	6.794.727.034	7.801.353.250
2. Phải trả dài hạn khác	337	4.18	23.878.339.795	25.044.441.800
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>286.817.359.736</b>	<b>256.070.693.942</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.21.1	<b>286.817.359.736</b>	<b>256.070.693.942</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		250.000.000.000	250.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		250.000.000.000	250.000.000.000
2. Cổ phiếu quỹ	415		(911.400.000)	(911.400.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		4.635.810.142	4.635.810.142
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		33.092.949.594	2.346.283.800
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		2.346.283.800	(29.739.692.444)
LNST chưa phân phối năm nay	421b		30.746.665.794	32.085.976.244
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>547.127.048.408</b>	<b>502.537.536.714</b>



Nguyễn Ngọc Hoài Nguyên  
Tổng Giám đốc

Nguyễn Văn Ngọc  
Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Đoàn Tùng  
Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2026

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	1.232.632.097.105	1.183.645.196.037
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.2	16.190.015.164	10.704.533.429
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.216.442.081.941	1.172.940.662.608
4. Giá vốn hàng bán	11	5.3	1.054.284.042.717	1.014.266.029.483
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		162.158.039.224	158.674.633.125
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.4	8.075.797.914	7.796.026.598
7. Chi phí tài chính	22	5.5	7.453.934.470	3.250.725.976
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		7.462.511.548	4.255.918.995
8. Chi phí bán hàng	25	5.6	77.576.722.274	68.630.890.909
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.7	48.427.862.631	53.111.132.665
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		36.775.317.763	41.477.910.173
11. Thu nhập khác	31		1.146.843.082	551.811.788
12. Chi phí khác	32		366.049.705	2.681.216.231
13. Lợi nhuận khác	40		780.793.377	(2.129.404.443)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		37.556.111.140	39.348.505.730
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.9	6.077.445.346	6.704.529.486
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		31.478.665.794	32.643.976.244



Nguyễn Ngọc Hoài Nguyên  
Tổng Giám đốc

Nguyễn Văn Ngọc  
Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Đoàn Tùng  
Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2026

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		37.556.111.140	39.348.505.730
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.8	4.115.600.193	4.270.573.791
Các khoản dự phòng	03		2.317.394.880	(5.802.081.227)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	5.5	9.457.178	7.197.747
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6.744.185.835)	(6.619.994.519)
Chi phí lãi vay	06	5.5	7.462.511.548	4.255.918.995
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		44.716.889.104	35.460.120.517
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(27.530.685.059)	(4.438.506.166)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		3.108.166.498	4.951.138.367
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(17.584.219.622)	(33.995.541.971)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(603.929.832)	2.445.751.388
Tiền lãi vay đã trả	14		(7.462.511.548)	(4.255.918.995)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.14	(4.656.802.158)	-
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		32.230.000	35.820.000
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(9.980.862.617)</b>	<b>202.863.140</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(239.786.633)	(160.650.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		48.181.818	3.750.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(11.000.000.000)	(19.240.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		7.000.000.000	11.740.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(33.859.445.708)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.118.504.017	6.481.244.519
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>1.926.899.202</b>	<b>(35.035.101.189)</b>

(Xem trang tiếp theo)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	490.216.266.493	407.660.757.590
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(460.974.074.159)	(371.034.264.287)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>29.242.192.334</b>	<b>36.626.493.303</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b>				
<b>(50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>21.188.228.919</b>	<b>1.794.255.254</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		19.943.119.203	18.156.061.696
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(9.457.178)	(7.197.747)
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>				
<b>(70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>4.1</b>	<b>41.121.890.944</b>	<b>19.943.119.203</b>



Nguyễn Ngọc Hoài Nguyên  
Tổng Giám đốc

Nguyễn Văn Ngọc  
Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Đoàn Tùng  
Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2026

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Bến Thành (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trước đây là Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Bến Thành, một doanh nghiệp Nhà nước. Ngày 27 tháng 10 năm 2014, Chủ tịch UBND TP. Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 5288/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án cổ phần hóa và chuyển Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Bến Thành (thuộc Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV) thành công ty cổ phần. Ngày 03 tháng 03 năm 2015, Công ty được chuyển đổi thành công ty cổ phần có tên gọi là Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Bến Thành theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301171827 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 16 tháng 10 năm 2025 để cập nhật địa chỉ Trụ sở chính của Công ty và thông tin của Người đại diện theo pháp luật của Công ty.

Công ty đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận là công ty đại chúng theo Văn bản số 3075/UBCK-QLPH ngày 10 tháng 06 năm 2015 và được Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 05/2017/GCNCP-VSD ngày 04/01/2017.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 250.000.000.000 VND, được chi tiết như sau:

Cổ đông	Quốc gia/ Quốc tịch	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
		Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV	Việt Nam	122.500.000.000	49,00	122.500.000.000	49,00
Công ty Cổ phần An Phú	Việt Nam	26.660.000.000	10,66	26.660.000.000	10,66
Các cổ đông khác		100.840.000.000	40,34	100.840.000.000	40,34
<b>Cộng</b>		<b>250.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>250.000.000.000</b>	<b>100</b>

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 70 Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 346 (01/01/2025 là: 342).

#### 1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Dịch vụ.

#### 1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Điều hành tour du lịch; chi tiết: kinh doanh dịch vụ du lịch nội địa và quốc tế;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; chi tiết: kinh doanh nhà hàng;

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; chi tiết: kinh doanh lưu trú du lịch, khách sạn (đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở);
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; chi tiết: cho thuê văn phòng, quầy, sạp, cửa hàng kinh doanh, đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà, cho thuê kho bãi và kinh doanh bất động sản;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải; chi tiết: đại lý vé tàu hỏa, bán vé máy bay, môi giới vận tải và dịch vụ nhận hàng hóa xuất nhập khẩu;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu; chi tiết: mua bán hóa chất (trừ dược phẩm, thuốc trừ sâu, hóa chất sử dụng trong nông nghiệp, hóa chất có tính độc hại mạnh và không buôn bán phế liệu, phế thải kim loại và phi kim loại tại trụ sở).

**1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

**1.5. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có công ty con và các công ty liên kết như sau:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
<b>Công ty con:</b>					
Công ty TNHH TM-DV-Du lịch Vĩnh Sang	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu	Thửa đất số 42, tờ bản đồ số 19, tổ 14, ấp An Thuận, xã An Bình, tỉnh Vĩnh Long, Việt Nam	100%	100%	100%
<b>Công ty liên kết:</b>					
Công ty TNHH Du lịch Bến Thành Phú Xuân	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	Số 9 Ngô Quyền, phường Thuận Hóa, TP. Huế, Việt Nam	43,33%	43,33%	43,33%
Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành Đồng Khởi Boutique	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	4-6-8 Hồ Huân Nghiệp, phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	30,00%	30,00%	30,00%
Công ty TNHH Căn hộ cho thuê nhà Phong Lan	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	180A Hai Bà Trưng, phường Tân Định, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	22,22%	22,22%	22,22%

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 12 năm 2025 gồm:

STT	Tên	Địa chỉ
1	Trung tâm Lữ hành Sài Gòn	70 Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
2	Khách sạn Viễn Đông	275A Phạm Ngũ Lão, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
3	Chi nhánh Hà Nội	Tầng 4, toà nhà Kinh đô, 93 Lò Đúc, phường Cửa Nam, TP. Hà Nội, Việt Nam
4	Chi nhánh Đà Nẵng	90 Quang Trung, phường Hải Châu, TP. Đà Nẵng, Việt Nam
5	Chi nhánh Cần Thơ	171 Trần Văn Khéo, phường Cái Khế, TP. Cần Thơ, Việt Nam
6	Chi nhánh Vĩnh Long	Tổ 14, ấp An Thuận, xã An Bình, tỉnh Vĩnh Long, Việt Nam

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

### 2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam; Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính, cùng với các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

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. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký Chung.

### 2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

### 2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

## 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

### 3.1. Ngoại tệ

- Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ;
- Các loại tỷ giá áp dụng trong giao dịch khác là tỷ giá thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh;

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong năm.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

### 3.2. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

### 3.3. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

### 3.4. Đầu tư tài chính

#### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản như các khoản tiền gửi có kỳ hạn.

#### *Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác*

##### *Đầu tư vào công ty con*

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty con khi Công ty có quyền kiểm soát các chính sách và hoạt động, thường thể hiện qua việc nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết.

Các khoản đầu tư vào công ty con được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

##### *Đầu tư khác*

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

### *Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính*

*Đối với các khoản đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên kết và đơn vị khác*

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, dự phòng tổn thất được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con được Công ty xác định dựa trên sự suy giảm giá trị Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 42 tờ bản đồ số 19, ấp An Thuận, xã An Bình, tỉnh Vĩnh Long theo giá thị trường so với giá trị ghi sổ trong báo cáo tài chính của công ty con. Việc thẩm định được thực hiện bởi tổ chức định giá chuyên nghiệp, áp dụng các phương pháp thẩm định giá gồm: Phương pháp so sánh và Phương pháp chi phí.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư khác được tính dựa trên giá trị hợp lý nếu giá trị hợp lý được xác định một cách đáng tin cậy. Nếu không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

### **3.5. Nợ phải thu**

Nợ phải thu được phân loại là phải thu khách hàng và phải thu khác theo nguyên tắc: Phải thu khách hàng là các khoản phải thu có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người mua là đơn vị độc lập với người bán; Các khoản phải thu còn lại được phân loại là phải thu khác.

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

#### *Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi*

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

### **3.6. Hàng tồn kho**

#### *Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho*

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

### *Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho*

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

### *Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

### **3.7. Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

#### *Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu*

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

#### *Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị sau ban đầu*

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản 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.

#### *Phương pháp khấu hao*

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

- |                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc         | 05 - 50 năm |
| ▪ Máy móc thiết bị               | 03 - 15 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 06 - 10 năm |
| ▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý      | 03 - 07 năm |
| ▪ Khác                           | 04 - 05 năm |

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

### 3.8. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

#### *Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu*

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

#### *Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị sau ban đầu*

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Chi phí phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu liên quan đến nhãn hiệu hàng hóa, quyền phát hành, danh sách khách hàng và các khoản mục tương tự về bản chất (kể cả trường hợp mua từ bên ngoài hoặc tạo ra từ nội bộ Công ty) luôn được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

#### *Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình*

##### *Phần mềm máy vi tính*

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích.

### 3.9. Thuê tài sản

#### *Phân loại thuê tài sản*

Thuê tài chính là thuê tài sản mà bên cho thuê có sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản cho bên thuê. Tất cả các khoản thuê khác được phân loại là thuê hoạt động.

#### *Thuê hoạt động*

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản.

### 3.10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

#### *Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu*

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

#### *Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị sau ban đầu*

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

### *Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

Thời gian khấu hao ước tính cho nhà cửa, vật kiến trúc là 49 năm.

### **3.11. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ và tiền thuê đất trả trước,.... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Tiền thuê đất, thuê cơ sở hạ tầng, thuê tài sản cố định trả trước được phân bổ theo thời hạn thuê;
- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần từ 01 năm đến 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn doanh nghiệp không thực hiện trích trước chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định được phân bổ từ 01 đến 03 năm;
- Lợi thế kinh doanh khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước được phân bổ trong 10 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh.

### **3.12. Nợ phải trả**

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là các khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tắc và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

### **3.13. Chi phí phải trả**

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo 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 của kỳ báo cáo.

### **3.14. Dự phòng phải trả**

Một khoản dự phòng phải trả được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Dự phòng phải trả không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng phải trả 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 đi vay.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

### 3.15. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ.

### 3.16. Nguồn vốn chủ sở hữu

#### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

#### *Cổ phiếu quỹ*

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

#### *Phân phối lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

### 3.17. Doanh thu, thu nhập khác

#### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu 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 hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

### 3.18. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm là hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau và sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh khoản giảm trừ.

### 3.19. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của hàng hóa, dịch vụ bán ra và cung cấp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

### 3.20. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí lãi vay, chi phí dự phòng/ (hoàn nhập) tổn thất đầu tư vào đơn vị khác và lỗ tỷ giá hối đoái.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

### 3.21. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

### 3.22. Thuế

#### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

*Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành*

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

#### *Thuế giá trị gia tăng*

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

- Dịch vụ lữ hành nước ngoài: không chịu thuế;
- Dịch vụ vé máy bay nước ngoài: 0%;
- Các hàng hóa và dịch vụ khác: 10%.

Theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Chính phủ, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa và dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2026.

#### *Các loại thuế khác*

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

### 3.23. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**4.1. Tiền**

	<b>Tại ngày 31/12/2025 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2025 VND</b>
Tiền mặt	145.345.400	88.357.900
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	40.976.545.544	19.854.761.303
<b>Cộng</b>	<b>41.121.890.944</b>	<b>19.943.119.203</b>

*(Xem trang tiếp theo)*



## CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH BẾN THÀNH

Địa chỉ: 70 Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

#### 4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư tài chính ngắn hạn là các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (*)	18.000.000.000	18.000.000.000	18.000.000.000	18.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (*)	20.500.000.000	20.500.000.000	14.500.000.000	14.500.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	5.000.000.000	5.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>43.500.000.000</b>	<b>43.500.000.000</b>	<b>39.500.000.000</b>	<b>39.500.000.000</b>

(\*) Trong đó, các khoản tiền gửi có tổng giá trị là 38.500.000.000 VND đã được dùng để đảm bảo cho các khoản vay vốn ngắn hạn tại ngân hàng – Xem thêm Mục 4.19.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con:				
Công ty TNHH TM-DV-Du lịch Vinh Sang	33.859.445.708	(*)	33.859.445.708	(*)
		-		-

**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 70 Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**Tại ngày 31/12/2025  
VNDTại ngày 01/01/2025  
VND

Đầu tư vào công ty liên kết:	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành Đồng Khởi Boutique (a)	63.000.000.000	(**)	(18.952.348.103)	63.000.000.000	(**)	(18.971.291.853)
Công ty TNHH Du lịch Bến Thành Phú Xuân (b)	24.278.147.833	(**)	-	24.278.147.833	(**)	-
Công ty TNHH Căn hộ cho thuê nhà Phong Lan (c)	4.268.803.249	(**)	-	4.268.803.249	(**)	-
<b>Cộng</b>	<b>91.546.951.082</b>		<b>(18.952.348.103)</b>	<b>91.546.951.082</b>		<b>(18.971.291.853)</b>

Đầu tư vào đơn vị khác:

Công ty Cổ phần Du lịch Huế	7.182.926.938	(**)	-	7.182.926.938	(**)	-
Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Bến Thành	4.031.248.602	(**)	-	4.031.248.602	(**)	-
<b>Cộng</b>	<b>11.214.175.540</b>		<b>-</b>	<b>11.214.175.540</b>		<b>-</b>

- a) Khoản đầu tư chiếm 30% quyền sở hữu Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành Đồng Khởi Boutique, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam với hoạt động chính là cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.
- b) Khoản đầu tư chiếm 43,33% quyền sở hữu Công ty TNHH Du lịch Bến Thành Phú Xuân, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam với hoạt động chính là cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày, nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.
- c) Khoản đầu tư chiếm 22,22% quyền sở hữu Công ty TNHH Căn hộ cho thuê nhà Phong Lan, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam với hoạt động chính là cung cấp dịch vụ cho thuê căn hộ.

(\*\*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Chi tiết tình hình tăng, (giảm) dự phòng đầu tư tài chính dài hạn trong năm như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Số đầu năm	18.971.291.853	19.995.662.449
Trích lập trong năm	-	1.105.569.710
Hoàn nhập trong năm	(18.943.750)	(2.129.940.306)
<b>Số cuối năm</b>	<b>18.952.348.103</b>	<b>18.971.291.853</b>

**4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm Mục 7	26.715.115.000	16.306.613.370
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty Cổ phần Vàng Bạc Đá Quý Bến Thành	15.596.800.000	9.625.658.981
Công ty Cổ phần Triệu Hải Lâm	10.286.510.998	10.286.510.998
Tổng Công ty Điện Lực Dầu Khí Việt Nam - Công ty Cổ phần	7.480.282.992	5.754.040.000
Các khách hàng khác (*)	117.748.902.015	90.057.423.327
<b>Cộng</b>	<b>177.827.611.005</b>	<b>132.030.246.676</b>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, mỗi khoản phải thu các khách hàng khác nhỏ hơn 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

**4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan - Xem thêm Mục 7	80.483.000	1.004.160.000
Trả trước cho người bán:		
Tổng Công ty Hàng Không Việt Nam - CTCP	4.172.794.535	3.845.301.400
Công ty Cổ phần Hàng không Vietjet	3.305.508.815	2.264.576.770
Các nhà cung cấp khác (*)	35.388.680.580	50.662.987.454
<b>Cộng</b>	<b>42.947.466.930</b>	<b>57.777.025.624</b>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, trả trước các nhà cung cấp khác có số dư mỗi khoản trả trước dưới 10% tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.5. Phải thu khác**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Phải thu khác bên liên quan – Xem thêm Mục 7	4.161.724.370	4.120.474.370
Tạm ứng (*)	5.614.996.230	16.085.268.769
Các khoản ký cược, ký quỹ	441.736.397	276.540.000
Phải thu ngắn hạn khác	1.151.042.040	717.738.319
<b>Cộng</b>	<b><u>11.369.499.037</u></b>	<b><u>21.200.021.458</u></b>
Dài hạn:		
Các khoản ký cược, ký quỹ (**)	2.444.525.000	2.529.525.000

(\*) Đây là khoản tiền tạm ứng cho nhân viên của khối lữ hành cho các tour du lịch đã, đang và sẽ thực hiện tính đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2025 nhưng chưa được quyết toán.

(\*\*) Trong đó, số dư ký cược, ký quỹ với bên liên quan là 1.000.000.000 VND – Xem thêm Mục 7.

*(Xem trang tiếp theo)*

**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 70 Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.6. Nợ xấu**

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	28.821.410.938	14.605.722.000	13.498.422.308	1.535.822.000

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu quá hạn là thấp.

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu quá hạn theo đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Vàng Bạc Đá Quý Bến Thành	15.596.800.000	13.414.900.000	-	-
Công ty CP Triệu Hải Lâm	10.286.510.998	500.000.000	10.286.510.998	500.000.000
Các khách hàng khác	2.938.099.940	690.822.000	3.211.911.310	1.035.822.000
<b>Cộng</b>	<b>28.821.410.938</b>	<b>14.605.722.000</b>	<b>13.498.422.308</b>	<b>1.535.822.000</b>

Trên 06 tháng đến dưới 01 năm

Trên 03 năm

Trên 03 năm

Trên 02 năm  
Trên 06 tháng  
đến trên 03 năm

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.7. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	213.160.942	-	231.223.987	-
Công cụ, dụng cụ	998.387.806	-	1.666.335.392	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	32.837.349.578	-	34.726.466.560	-
Hàng hóa	3.357.241.539	-	3.890.280.424	-
<b>Cộng</b>	<b>37.406.139.865</b>	<b>-</b>	<b>40.514.306.363</b>	<b>-</b>

(\*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chủ yếu là chi phí của các tour du lịch đã và đang thực hiện tính đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2025 nhưng chưa được quyết toán.

*(Xem trang tiếp theo)*

**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 70 Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.3. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	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	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2025	125.817.307.444	15.727.212.278	8.964.280.746	3.856.539.429	293.580.000	154.658.919.897
Mua trong năm	-	206.786.633	-	-	33.000.000	239.786.633
Thanh lý	-	-	(356.567.237)	-	-	(356.567.237)
Xóa sổ trong năm	-	(39.758.000)	-	-	-	(39.758.000)
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>125.817.307.444</b>	<b>15.894.240.911</b>	<b>8.607.713.509</b>	<b>3.856.539.429</b>	<b>326.580.000</b>	<b>154.502.381.293</b>

**Giá trị hao mòn lũy kế:**

Tại ngày 01/01/2025	86.960.509.848	14.058.454.320	6.520.671.567	3.856.539.429	293.580.000	111.689.755.164
Khấu hao trong năm	1.901.230.056	374.765.717	860.771.352	-	5.500.000	3.142.267.125
Thanh lý	-	-	(356.567.237)	-	-	(356.567.237)
Xóa sổ trong năm	-	(39.758.000)	-	-	-	(39.758.000)

<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>88.861.739.904</b>	<b>14.393.462.037</b>	<b>7.024.875.682</b>	<b>3.856.539.429</b>	<b>299.080.000</b>	<b>114.435.697.052</b>
----------------------------	-----------------------	-----------------------	----------------------	----------------------	--------------------	------------------------

**Giá trị còn lại:**

Tại ngày 01/01/2025	38.856.797.596	1.668.757.958	2.443.609.179	-	-	42.969.164.733
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>36.955.567.540</b>	<b>1.500.778.874</b>	<b>1.582.837.827</b>	<b>-</b>	<b>27.500.000</b>	<b>40.066.684.241</b>

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình là 16.587.519.156 VND đã được dùng để đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm Mục 4.19.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 68.528.687.898 VND.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

### 4.9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Là giá trị đang ghi sổ của phần mềm máy vi tính tại ngày 31/12/2025.

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 3.291.037.044 VND.

### 4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê:</b>	
Nguyên giá:	
Tại ngày 01/01/2025	36.741.573.937
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>36.741.573.937</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Tại ngày 01/01/2025	14.901.906.639
Khấu hao trong năm	826.308.816
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>15.728.215.455</b>
Giá trị còn lại:	
Tại ngày 01/01/2025	21.839.667.298
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>21.013.358.482</b>

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 6.659.299.633 VND.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(Xem trang tiếp theo)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.11. Chi phí trả trước**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	252.366.361	267.532.766
Các khoản khác	3.873.418.124	4.133.607.483
<b>Cộng</b>	<b>4.125.784.485</b>	<b>4.401.140.249</b>
Dài hạn:		
Tiền thuê đất đã nộp cho cả thời gian thuê tại mặt bằng 66-68 Hai Bà Trưng	12.235.829.760	12.847.621.248
Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.114.927.979	471.758.317
Chi phí sửa chữa lớn TCSĐ	107.066.310	213.349.902
Các khoản khác	109.410.584	155.219.570
<b>Cộng</b>	<b>14.567.234.633</b>	<b>13.687.949.037</b>

*(Xem trang tiếp theo)*

**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 70 Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho bên liên quan	-	-	4.078.000	4.078.000
Phải trả người bán:				
Beijing Cosmos Travel International Co.,Ltd	11.550.196.382	11.550.196.382	-	-
Bangkok 18 Plus Trading and Service Co.,Ltd	2.618.862.500	2.618.862.500	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác (*)	13.056.311.408	13.056.311.408	30.214.700.063	30.214.700.063
<b>Cộng</b>	<b>27.225.370.290</b>	<b>27.225.370.290</b>	<b>30.218.778.063</b>	<b>30.218.778.063</b>

(\*) Tại ngày 31/12/2025, phải trả cho các đối tượng khác có số dư đối tượng nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

**4.13. Người mua trả trước ngắn hạn**

Là các khoản khách hàng ứng trước cho các dịch vụ tour lữ hành và dịch vụ đặt vé máy bay tại ngày 31/12/2025.

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 70 Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.14. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	2.314.940.196	84.573.955.148	84.635.284.407	-	2.376.269.455
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4.077.445.346	6.077.445.346	4.656.802.158	-	2.656.802.158
Thuế thu nhập cá nhân	-	538.347.422	2.793.513.295	2.867.190.795	-	612.024.922
Tiền thuế đất	6.972.651.845	-	8.061.849.823	15.034.501.668	-	-
Các loại thuế khác	-	-	33.243.802	33.243.802	-	-
<b>Cộng</b>	<b>6.972.651.845</b>	<b>6.930.732.964</b>	<b>101.540.007.414</b>	<b>107.227.022.830</b>	<b>-</b>	<b>5.645.096.535</b>

**4.15. Phải trả người lao động**

Là quỹ tiền lương và lương hiệu quả còn phải trả cho nhân viên tại ngày 31 tháng 12 năm 2025.

**4.16. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Trích trước chi phí phải trả cho hoạt động lữ hành	17.301.908.526	39.151.171.141
Trích trước chi phí phải trả cho hoạt động lưu trú	746.591.537	723.472.960
Trích trước chi phí phải trả cho hoạt động khác	92.500.000	113.994.404
<b>Cộng</b>	<b>18.141.000.063</b>	<b>39.988.638.505</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.17. Doanh thu chưa thực hiện**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Nhận trước tiền cho thuê bất động sản (*)	1.006.626.216	1.006.626.216
Doanh thu chưa thực hiện của dịch vụ lữ hành (**)	7.297.872.025	8.230.397.825
<b>Cộng</b>	<b>8.304.498.241</b>	<b>9.237.024.041</b>
Dài hạn:		
Nhận trước tiền cho thuê bất động sản (*)	6.794.727.034	7.801.353.250

(\*) Là khoản tiền nhận trước của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Tiên Lợi về việc thuê tòa nhà văn phòng tại số 55 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 01 tháng 10 năm 2013 đến hết ngày 30 tháng 09 năm 2033.

(\*\*) Là các khoản nhận tiền trước từ khách hàng của các tour du lịch đang và sẽ thực hiện tính đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2025 nhưng chưa được quyết toán.

**4.18. Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	2.348.199.000	2.248.199.000
BHXH, BHTN, BHYT, KPCĐ	233.868.492	130.555.112
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.861.680.603	3.151.438.618
<b>Cộng</b>	<b>5.443.748.095</b>	<b>5.530.192.730</b>
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	23.878.339.795	25.044.441.800

**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 70 Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.19. Vay ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2025		Trong năm		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND		VND		VND	
Vay ngân hàng	118.648.403.127	118.648.403.127	490.216.266.493	460.974.074.159	89.406.210.793	89.406.210.793
Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng được chi tiết như sau:						
			Loại tiền	Lãi suất (năm)	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
					VND	VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam			VND	6,5% - 8,1%	25.101.803.216	25.259.210.430 (a)
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam			VND	6,4% - 6,7%	69.109.521.552	49.317.610.682 (b)
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh			VND	7,2% - 8,2%	24.437.078.359	14.829.389.681 (c)
<b>Cộng</b>					<b>118.648.403.127</b>	<b>89.406.210.793</b>

a) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với những thông tin chi tiết như sau:

Hạn mức vay: 35.000.000.000 VND

Thời hạn vay: 12 tháng

Lãi suất: 6,40% - 8,10%/năm

Mục đích vay: Cho vay bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh và mở LC phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Tài sản đảm bảo:

- Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số 70 Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá trị còn lại của tài sản này tại ngày 31/12/2025 là 6.426.980.066 VND – Xem thêm Mục 4.8;
- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 001/2023/HDTG.310.5032141 có giá trị 4.000.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.2;
- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 003/2023/HDTG.310.5032141 có giá trị 3.000.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.2;
- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 003/2022/HDTG.310.5032141 có giá trị 8.000.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.2;
- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 001/2024/HDTG.310.5032141 có giá trị 3.000.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.2.

## CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH BẾN THÀNH

Địa chỉ: 70 Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

b) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam với những thông tin chi tiết như sau:

Hạn mức vay: 70.000.000.000 VND

Thời hạn vay: 12 tháng

Lãi suất: 5,40% - 6,70%/năm

Mục đích vay:

Vay vốn để bổ sung/tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lý hợp lệ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Tài sản đảm bảo:

- Vốn phòng - Nhà hàng tại số 82-84 đường Calmette, phường Nguyễn Thái Bình, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 0092/1838/TCDN2 ký ngày 12 tháng 06 năm 2018 giữa Ngân hàng và Công ty. Giá trị còn lại của tài sản này tại ngày 31/12/2025 là 10.160.539.090 VND – Xem thêm Mục 4.8;

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 036.97943.23KHDN3.HETG có giá trị 7.000.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.2;

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 080.2024/HDTG-HCM.KHDN3 có giá trị 4.000.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.2;

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 095.2024/HDTG-HCM.KHDN3 có giá trị 3.500.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.2;

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 137/HDTG-HCM.KHDN3 có giá trị 3.000.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.2;

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 144/HDTG-HCM.KHDN3 có giá trị 3.000.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.2.

c) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh với những thông tin chi tiết như sau:

Hạn mức vay: 40.000.000.000 VND

Thời hạn vay: 12 tháng

Lãi suất: 7,20% - 8,70%/năm

Mục đích vay:

Vay vốn để bổ sung/tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lý hợp lệ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại ấp An Thuận, xã An Bình, tỉnh Vĩnh Long của bên liên quan – Xem thêm Mục 7.

#### 4.20. Dự phòng phải trả ngắn hạn

Đây là khoản dự phòng phải trả tiền thuế đất ước tính tăng thêm tại số 275A Phạm Ngũ Lão, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh cho giai đoạn từ năm 2015 đến năm 2019 do chưa có thông báo đơn giá tiền thuế đất chính thức từ Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh.

**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 70 Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.21. Vốn chủ sở hữu****4.21.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2024	250.000.000.000	(911.400.000)	4.635.810.142	(29.739.692.444)	223.984.717.698
Lãi trong năm trước	-	-	-	32.643.976.244	32.643.976.244
Thù lao, quỹ hoạt động của HĐQT, BKS	-	-	-	(558.000.000)	(558.000.000)
Tại ngày 01/01/2025	250.000.000.000	(911.400.000)	4.635.810.142	2.346.283.800	256.070.693.942
Lãi trong năm nay	-	-	-	31.478.665.794	31.478.665.794
Thù lao, quỹ hoạt động của HĐQT, BKS	-	-	-	(732.000.000)	(732.000.000)
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>250.000.000.000</b>	<b>(911.400.000)</b>	<b>4.635.810.142</b>	<b>33.092.949.594</b>	<b>286.817.359.736</b>

**4.21.2. Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	25.000.000	25.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	25.000.000	25.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(43.400)	(43.400)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	24.956.600	24.956.600

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
<i>Ngoại tệ các loại:</i>		
USD	30.232,95	22.830,67
EUR	296,87	295,96

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu dịch vụ lữ hành	712.438.871.256	672.701.508.793
Doanh thu dịch vụ vé máy bay	197.607.022.696	200.511.145.370
Doanh thu dịch vụ nhà hàng, khách sạn	59.423.140.382	57.239.200.912
Doanh thu bán hàng hóa	182.358.454.463	177.284.673.165
Doanh thu dịch vụ cho thuê bất động sản	80.804.608.308	75.908.667.797
<b>Cộng</b>	<b>1.232.632.097.105</b>	<b>1.183.645.196.037</b>
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan – Xem thêm Mục 7	179.763.096.396	169.959.263.448

**5.2. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Dịch vụ lữ hành	1.690.338.628	-
Dịch vụ vé máy bay	14.495.269.314	10.692.727.873
Dịch vụ nhà hàng, khách sạn	3.147.222	11.805.556
Doanh thu bán hàng hóa	1.260.000	-
<b>Cộng</b>	<b>16.190.015.164</b>	<b>10.704.533.429</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.3. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn dịch vụ lữ hành	665.784.523.090	629.070.843.122
Giá vốn dịch vụ vé máy bay	171.899.360.336	180.372.724.218
Giá vốn dịch vụ nhà hàng, khách sạn	20.179.011.291	18.768.063.135
Giá vốn bán hàng hóa	179.305.479.769	174.160.611.416
Giá vốn dịch vụ cho thuê bất động sản	17.115.668.231	11.893.787.592
<b>Cộng</b>	<b><u>1.054.284.042.717</u></b>	<b><u>1.014.266.029.483</u></b>

**5.4. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia từ các bên liên quan – Xem thêm Mục 7	5.408.668.600	5.824.507.838
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.287.335.417	656.736.681
Chênh lệch tỷ giá	389.241.665	261.813.320
Chiết khấu thanh toán được hưởng	990.552.232	1.052.968.759
<b>Cộng</b>	<b><u>8.075.797.914</u></b>	<b><u>7.796.026.598</u></b>

**5.5. Chi phí tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	7.462.511.548	4.255.918.995
Chi phí hoàn nhập tổn thất đầu tư tài chính	(18.943.750)	(1.024.370.596)
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	909.494	11.979.830
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	9.457.178	7.197.747
<b>Cộng</b>	<b><u>7.453.934.470</u></b>	<b><u>3.250.725.976</u></b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.6. Chi phí bán hàng**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên	39.982.956.702	34.301.786.101
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	2.012.089.806	1.485.908.658
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.156.037.374	2.176.911.122
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.788.963.454	25.997.522.736
Các chi phí khác	4.636.674.938	4.668.762.292
<b>Cộng</b>	<b>77.576.722.274</b>	<b>68.630.890.909</b>

**5.7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên	27.752.081.470	24.527.733.353
Chi phí khấu hao tài sản cố định	761.780.527	878.029.612
Chi phí dự phòng/ (hoàn nhập) nợ phải thu khó đòi	2.336.338.630	(2.094.357.767)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.409.021.379	21.290.179.952
Chi phí khác	2.168.640.624	8.509.547.515
<b>Cộng</b>	<b>48.427.862.631</b>	<b>53.111.132.665</b>

**5.8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	191.780.235.924	186.161.192.931
Chi phí nhân công	71.884.574.772	62.648.281.354
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.115.600.193	4.270.573.791
Chi phí thuê đất	7.982.810.234	11.085.458.884
Chi phí dịch vụ mua ngoài	900.299.950.887	868.308.669.278
Chi phí dự phòng/ (hoàn nhập) phải thu khó đòi	2.336.338.630	(2.094.357.767)
<b>Cộng</b>	<b>1.178.399.510.640</b>	<b>1.130.379.818.471</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành được xác định như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	37.556.111.140	39.348.505.730
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	1.243.983.521	5.294.517.809
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(8.412.867.933)	(10.880.064.613)
Trừ: Chuyển lỗ	-	(240.311.498)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	30.387.226.728	33.522.647.428
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>6.077.445.346</b>	<b>6.704.529.486</b>

Các khoản điều chỉnh tăng, giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí/thu nhập khi tính thuế TNDN.

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ****6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	490.216.266.493	407.660.757.590

**6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(460.974.074.159)	(371.034.264.287)

(Xem trang tiếp theo)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**Danh sách các bên liên quan**

**Mối quan hệ**

1. Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
2. Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV – Chi nhánh Khu công nghiệp Bình Chiểu	Chi nhánh của Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
3. Chi nhánh Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV – Trung tâm Dịch vụ Kho vận	Chi nhánh của Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
4. Chi nhánh Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV – Hồ Tràm Resort	Chi nhánh của Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
5. Chi nhánh Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV – Trung tâm Đào tạo	Chi nhánh của Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
6. Công ty Thương mại – Dịch vụ – Du lịch Vinh Sang	Công ty con
7. Công ty TNHH Căn hộ Cho thuê Nhà Phong Lan	Công ty liên kết
8. Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành Đồng Khởi Boutique	Công ty liên kết
9. Công ty TNHH Du lịch Bến Thành – Phú Xuân	Công ty liên kết
10. Công ty Cổ phần Du lịch Huế	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
11. Công ty Cổ phần Sài Gòn – Đà Lạt	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
12. Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Bến Thành	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
13. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng	Nhân sự quản lý chủ chốt

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	<b>Tại ngày 31/12/2025 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2025 VND</b>
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn:</b>		
Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Bến Thành	21.209.450.400	15.589.948.000
Chi nhánh Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV – Trung tâm Dịch vụ Kho vận	5.364.921.600	-
Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV	57.493.000	629.043.370
Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành Đồng Khởi Boutique	83.250.000	83.250.000
Chi nhánh Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV – Hồ Tràm Resort	-	4.372.000
<b>Cộng – Xem thêm Mục 4.3</b>	<b><u>26.715.115.000</u></b>	<b><u>16.306.613.370</u></b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn:</b>		
Chi nhánh Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV – Hồ Tràm Resort	39.920.000	974.130.000
Công ty Cổ phần Du lịch Huế	24.863.000	24.250.000
Công ty TNHH Du lịch Bến Thành – Phú Xuân	15.700.000	-
<b>Cộng – Xem thêm Mục 4.4</b>	<b><u>80.483.000</u></b>	<b><u>1.004.160.000</u></b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
<b>Phải thu ngắn hạn khác:</b>		
Phải thu về vốn góp dự kiến tăng thêm tại Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành Đồng Khởi Boutique	3.584.224.370	3.584.224.370
Phải thu về cổ tức từ Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Bến Thành	577.500.000	536.250.000
<b>Cộng – Xem thêm Mục 4.5</b>	<b>4.161.724.370</b>	<b>4.120.474.370</b>
<b>Phải thu dài hạn khác – Xem thêm Mục 4.5:</b>		
Công ty TNHH TM-DV-Du lịch Vinh Sang	1.000.000.000	1.000.000.000
<b>Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:</b>		
	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ:</b>		
Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Bến Thành	163.326.688.741	117.837.831.518
Chi nhánh Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV – Trung tâm Dịch vụ Kho vận	9.945.880.000	48.754.951.852
Chi nhánh Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV – Hồ Tràm Resort	360.275.999	4.132.444
Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV	5.847.660.768	3.187.105.412
Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV – Chi nhánh Khu công nghiệp Bình Chiểu	7.272.727	154.527.778
Công ty Cổ phần Du Lịch Huế	243.564.962	20.714.444
Chi nhánh Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV – Trung tâm Đào tạo	31.753.199	-
<b>Cộng – Xem thêm Mục 5.1</b>	<b>179.763.096.396</b>	<b>169.959.263.448</b>
<b>Mua dịch vụ:</b>		
Chi nhánh Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV – Hồ Tràm Resort	2.985.234.191	404.782.253
Công ty Cổ phần Sài Gòn – Đà Lạt	389.331.135	204.565.590
Công ty Cổ phần Du Lịch Huế	451.530.211	292.772.418
Công ty TNHH Du lịch Bến Thành – Phú Xuân	72.037.011	40.370.367
<b>Cộng</b>	<b>3.898.132.548</b>	<b>942.490.628</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia:		
Công ty TNHH Du lịch Bến Thành – Phú Xuân	4.333.000.000	4.333.300.000
Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Bến Thành	577.500.000	1.076.250.000
Công ty Cổ phần Du Lịch Huế	498.168.600	414.957.838
<b>Cộng – Xem thêm Mục 5.4</b>	<b><u>5.408.668.600</u></b>	<b><u>5.824.507.838</u></b>

***Cam kết, bảo lãnh:***

Công ty có các khoản vay ngân hàng được đảm bảo bằng tài sản của Công ty TNHH TM-DV-Du lịch Vinh Sang là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại ấp An Thuận, xã An Bình, tỉnh Vĩnh Long – Xem thêm Mục 4.19.

*(Xem trang tiếp theo)*

**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 70 Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Lương, thù lao và các khoản thu nhập khác của các thành viên Hội đồng quản trị (" HĐQT"), Ban Tổng Giám đốc ("BTGD"), Ban Kiểm soát Ban và Kế toán trưởng của Công ty được hưởng trong năm như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2025 VND			Năm 2024 VND		
		Thù lao	Thu nhập	Cộng	Thù lao	Thu nhập	Cộng
Bà Đặng Thị Thi Thanh	Chủ tịch HĐQT/ Phó TGD (bỏ nhiệm ngày 26/06/2025)	108.000.000	801.116.000	909.116.000	72.000.000	762.557.000	834.557.000
Ông Trần Xuân Ánh	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 26/06/2025)	60.000.000	-	60.000.000	4.000.000	-	4.000.000
Ông Hoàng Tâm Hòa	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 08/11/2024)	-	-	-	84.000.000	-	84.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Hoài Nguyễn	Thành viên HĐQT/TGD (bỏ nhiệm ngày 26/06/2025)	96.000.000	1.029.983.000	1.125.983.000	72.000.000	1.050.643.000	1.122.643.000
Ông Nguyễn Phước Bảo Anh	Thành viên HĐQT/Phó TGD (bỏ nhiệm ngày 26/06/2025)	96.000.000	745.102.000	841.102.000	74.000.000	731.215.000	805.215.000
Ông Lê Phú Quý	Thành viên HĐQT (bỏ nhiệm ngày 26/06/2025)	48.000.000	-	48.000.000	-	-	-
Ông Nguyễn Hữu Phước	Thành viên HĐQT (bỏ nhiệm ngày 26/06/2025)	48.000.000	-	48.000.000	-	-	-
Ông Đặng Thanh Hải	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 26/06/2025)	48.000.000	-	48.000.000	72.000.000	-	72.000.000
Ông Nguyễn Văn Ngọc	Phó TGD (bỏ nhiệm ngày 12/01/2026)	-	669.929.000	669.929.000	16.000.000	627.760.000	643.760.000
	KTT (miễn nhiệm ngày 12/01/2026)	-	-	-	-	-	-
Ông Nguyễn Quốc Dũng	Phó TGD (miễn nhiệm ngày 12 tháng 02 năm 2026)	-	644.186.000	644.186.000	-	611.208.000	611.208.000

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 70 Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Lương, thù lao và các khoản thu nhập khác của các thành viên Hội đồng quản trị (" HĐQT"), Ban Tổng Giám đốc (" TGD"), Ban Kiểm soát Ban và Kế toán trưởng của công ty được hưởng trong năm như sau (tiếp theo):

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2025 VND		Năm 2024 VND	
		Thù lao	Thu nhập	Thù lao	Thu nhập
Bà Thân Huỳnh Kim Thủy	Trưởng Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 26 tháng 06 năm 2025)	36.000.000	-	-	-
Ông Nguyễn Minh Hùng	Trưởng Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 26/06/2025)	36.000.000	-	60.000.000	285.280.000
Ông Thái Minh Duy	Thành viên Ban Kiểm soát	60.000.000	-	48.000.000	-
Bà Nguyễn Thụy Hồng Hạnh	Thành viên Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 26/06/2025)	30.000.000	-	-	-
Ông Nguyễn Hoàng Anh	Thành viên Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 26/06/2025)	30.000.000	-	48.000.000	48.000.000
<b>Cộng</b>		<b>696.000.000</b>	<b>3.890.316.000</b>	<b>550.000.000</b>	<b>4.068.663.000</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**8. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Công ty thuê đất theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các hợp đồng thuê có kỳ hạn trung bình là 50 năm, với tiền thuê cố định mỗi kỳ:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm	7.982.810.234	11.085.458.884

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có các khoản cam kết phải trả đến hạn theo các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Từ 1 năm trở xuống	18.174.003.609	11.312.131.095
Trên 1 năm đến 5 năm	15.209.564.244	33.383.567.853
Trên 5 năm	145.399.227.939	178.782.795.792
<b>Cộng</b>	<b>178.782.795.792</b>	<b>223.478.494.740</b>

**9. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2025 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Công ty trong những năm tài chính sắp tới.



Nguyễn Ngọc Hoài Nguyên  
Tổng Giám đốc

Nguyễn Văn Ngọc  
Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Đoàn Tùng  
Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2026

