

Số : 05/2026/CV-DSP

*Tp.HCM, ngày 30 tháng 03 năm 2026
Ho Chi Minh City, 30 March 2026*

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

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

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau :

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

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

Mã chứng khoán/ Stock code : DSP

Địa chỉ : Số 03 đường Hòa Bình, phường Bình Thới, Tp.HCM

Address : No. 03 Hoa Binh Street, Binh Thoi Ward, Ho Chi Minh City

Điện thoại/ Tel : 02838 650 921

Fax: 02838 655 930

Mail : sontran@damsenpark.vn

Website : phuthotourist.vn

2. Nội dung công bố Disclosure contents

- BCTC năm 2025 *2025 Financial Statements*

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

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

Báo cáo tài chính tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng)./ *Combined financial statements (the listed entity*

has a superior accounting unit with dependent units having separate accounting systems).

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

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025). *The auditor issues an opinion other than an unqualified opinion on the financial statements (for 2025 audited annual financial statements):*

Có/ *Yes*

Không/ *No*

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

Có/ *Yes*

Không/ *No*

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025). *Net profit after tax for the reporting period differs by 5% or more before and after audit, or shifts from loss to profit or vice versa (for 2025 audited annual financial statements):*

Có/ *Yes*

Không/ *No*

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

Có/ *Yes*

Không/ *No*

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

Có/ *Yes*

Không/ *No*

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

Có/ *Yes*

Không/ *No*

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

Có/ *Yes*

Không/ *No*

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

Có/ *Yes*

Không/ *No*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 30/3/2026 tại đường dẫn <http://www.phuthotourist.vn> This information was disclosed on the Company's website on 30/03/2026 at: <http://www.phuthotourist.vn>

Tổng Giám đốc

General Director



Hoàng Văn Bá

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH PHÚ THỌ

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

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06 - 42
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính	11 - 42



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

Tiền thân Công ty là Chi nhánh Dịch vụ Du lịch Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, được thành lập theo Quyết định số 205/QĐ-UB ngày 10/10/1988 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Quyết định số 287/QĐ-UB ngày 17/08/1990 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Chi nhánh Dịch vụ Du lịch Quận 11 được chuyển thành Công ty Dịch vụ Du lịch Phú Thọ trực thuộc Ủy ban Nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Quyết định số 5518/QĐ-UB ngày 31/12/2002 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Dịch vụ Du lịch Phú Thọ được chuyển thành doanh nghiệp thành viên hạch toán độc lập của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn. Theo Quyết định số 2397/QĐ-UBND ngày 26/05/2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Dịch vụ Du lịch Phú Thọ được chuyển đổi thành Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0301074118 cấp lần đầu ngày 21/07/2006.

Công ty chính thức hoạt động theo mô hình công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0301074118 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 12 ngày 17/05/2016. Hiện nay, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 14 ngày 17/05/2024.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 3 Hòa Bình, Phường Bình Thới, Thành phố Hồ Chí Minh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Trần Việt Anh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Đông Hòa	Thành viên
Ông Nguyễn Quốc Anh	Thành viên
Ông Nguyễn Tiến Đạt	Thành viên
Ông Phương Xuân Thụy	Thành viên
Ông Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên
Ông Hoàng Văn Bá	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Hoàng Văn Bá	Tổng Giám đốc
Ông Lê Song Trọng Chinh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Hồng Thanh Lan	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Nguyễn Thị Thùy Dương	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 28/04/2025
Bà Nguyễn Thị Nguyễn	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 28/04/2025
Bà Hồ Thị Ngọc Như	Thành viên	
Ông Nguyễn Quốc Tuệ	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28/04/2025
Bà Nguyễn Thị Thu Tâm	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28/04/2025

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính này là ông Hoàng Văn Bá - Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính 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;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 96/2020/TT-BTC.



Hoàng Văn Bá
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ được lập ngày 24 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 42, 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 và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 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 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 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. 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 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 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.

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.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính 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 Phú Thọ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc Báo cáo tài chính đến các vấn đề sau:

- Thuyết minh số 33a - Bản thuyết minh Báo cáo tài chính trình bày việc Công ty đã thực hiện các nghĩa vụ tiền thuê đất với Nhà nước theo kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước Khu vực XIII và của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh và Chi cục Thuế Quận 11.
- Thuyết minh số 33b - Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, liên quan đến tranh chấp thương mại với Công ty TNHH Thương mại Chí Đạt, Tòa án Nhân dân Cấp cao Thành phố Hồ Chí Minh đã đưa ra các phán quyết cho các bên có liên quan, Công ty đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo phán quyết của Tòa án. Công ty chưa thực hiện điều chỉnh các nghiệp vụ ảnh hưởng có liên quan do Báo cáo kiểm toán Nhà nước khu vực XIII về Quyết toán Giá trị phần vốn Nhà nước tại Công ty có lưu ý về các khoản phải thu, phải trả liên quan đến vấn đề này có thể ảnh hưởng đến số liệu quyết toán vốn nhà nước trong thời kỳ chuyển thể.
- Thuyết minh số 33c - Bản thuyết minh Báo cáo tài chính trình bày việc đến thời điểm hiện tại, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chưa phê duyệt quyết toán cổ phần hóa tại Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ. Theo đó một số nội dung có liên quan sẽ phụ thuộc vào giá trị quyết toán cổ phần hóa từ Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, bao gồm:
 - + Phải thu Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH MTV số tiền 70.224.591.554 VND (Thuyết minh số 7a);
 - + Các vấn đề về tranh chấp thương mại liên quan đến Trung tâm thương mại Bowling Đầm Sen (Thuyết minh số 33b).
- Thuyết minh số 33e - Bản thuyết minh Báo cáo tài chính trình bày việc đến thời điểm hiện tại Công ty và Văn phòng Thành ủy đang trong quá trình thương thảo để thống nhất đơn giá thuê nhà từ sau khi hết hạn thuê theo hợp đồng. Công ty đã bàn giao mặt bằng tại số 293, 295/1 Lý Thường Kiệt và số 15 đường số 2 Cư xá Lữ Gia, Phường Phú Thọ cho Văn phòng Thành ủy Thành phố Hồ Chí Minh.
- Tại Thuyết minh số 33f - Bản thuyết minh Báo cáo tài chính trình bày việc Công ty đang làm việc với Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh để xác định nguồn gốc của khoản tiền chậm nộp 1.747.861.053 VND theo Thông báo số 197536/TB-CTTPHCM-KĐT ngày 10/07/2024.

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

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Ngô Minh Quý
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 2434-2023-002-1
TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Phạm Văn Sang
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 3864-2025-002-1

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

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		507.154.918.441	398.205.520.048
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	6.054.146.587	45.409.601.172
111	1. Tiền		6.054.146.587	2.409.601.172
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	43.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	267.000.000.000	172.500.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		267.000.000.000	172.500.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		200.083.412.773	153.010.693.309
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	15.432.785.257	14.475.320.528
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	984.835.286	959.935.542
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	195.271.542.729	149.044.369.556
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(11.624.648.099)	(11.487.829.917)
139	5. Tài sản thiếu chờ xử lý		18.897.600	18.897.600
140	IV. Hàng tồn kho	09	1.648.079.631	2.277.137.661
141	1. Hàng tồn kho		1.648.079.631	2.277.137.661
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		32.369.279.450	25.008.087.906
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	1.425.727.148	2.624.223.813
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	30.943.552.302	22.383.864.093
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		416.377.903.931	584.915.287.740
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		12.620.452.999	12.620.452.999
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	05	240.000.000	240.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	07	19.420.452.999	19.420.452.999
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(7.040.000.000)	(7.040.000.000)
220	II. Tài sản cố định		91.288.550.327	101.368.325.633
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	91.187.681.831	101.098.377.053
222	- Nguyên giá		626.582.765.637	614.899.401.102
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(535.395.083.806)	(513.801.024.049)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	100.868.496	269.948.580
228	- Nguyên giá		30.619.998.950	30.619.998.950
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(30.519.130.454)	(30.350.050.370)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		8.020.379.217	10.629.550.444
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	8.020.379.217	10.629.550.444
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	04	285.063.706.756	441.268.274.857
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		253.277.125.000	253.277.125.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		33.605.592.683	33.605.592.683
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(1.819.010.927)	(1.614.442.826)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	156.000.000.000
260	V. Tài sản dài hạn khác		19.384.814.632	19.028.683.807
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	19.384.814.632	19.028.683.807
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		923.532.822.372	983.120.807.788

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		55.926.899.525	58.554.448.265
310	I. Nợ ngắn hạn		52.928.899.525	55.579.448.265
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	8.534.642.353	11.927.116.263
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		34.956.000	26.257.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	579.989.707	479.043.066
314	4. Phải trả người lao động		6.715.724.200	6.350.409.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	5.132.727.291	5.132.727.291
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	17	339.692.992	389.865.115
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	31.583.518.994	31.266.382.542
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		7.647.988	7.647.988
330	II. Nợ dài hạn		2.998.000.000	2.975.000.000
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	2.998.000.000	2.975.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		867.605.922.847	924.566.359.523
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	867.605.922.847	924.566.359.523
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.186.840.000.000	1.186.840.000.000
411a	<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>		<i>1.186.840.000.000</i>	<i>1.186.840.000.000</i>
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		69.686.924.280	69.686.924.280
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(388.921.001.433)	(331.960.564.757)
421a	<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>		<i>(331.960.564.757)</i>	<i>(311.207.672.072)</i>
421b	<i>LNST chưa phân phối năm nay</i>		<i>(56.960.436.676)</i>	<i>(20.752.892.685)</i>
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		923.532.822.372	983.120.807.788



Trần Thị Thu Hương
Người lập



Huỳnh Ngọc Cách
Kế toán trưởng





Hoàng Văn Bá
Tổng Giám đốc
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2026




BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	171.566.959.991	194.075.452.331
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		171.566.959.991	194.075.452.331
11	4. Giá vốn hàng bán	22	238.366.828.045	233.228.036.374
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(66.799.868.054)	(39.152.584.043)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	28.331.206.489	47.196.827.704
22	7. Chi phí tài chính	24	215.077.690	885.925.183
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		10.509.589	561.575.545
25	8. Chi phí bán hàng	25	3.778.576.656	4.738.452.380
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	14.710.740.978	23.674.939.525
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(57.173.056.889)	(21.255.073.427)
31	11. Thu nhập khác	27	212.665.346	502.180.742
32	12. Chi phí khác		45.133	-
40	13. Lợi nhuận khác		212.620.213	502.180.742
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(56.960.436.676)	(20.752.892.685)
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	28	-	-
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(56.960.436.676)	(20.752.892.685)
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	(480)	(175)


Trần Thị Thu Hương
Người lập


Huỳnh Ngọc Cách
Kế toán trưởng


Hoàng Văn Bá
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2026



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(56.960.436.676)	(20.752.892.685)
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		22.888.479.447	23.678.572.464
03	- Các khoản dự phòng		341.386.283	9.214.506.355
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(28.335.046.598)	(47.307.299.804)
06	- Chi phí lãi vay		10.509.589	561.575.545
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(62.055.107.955)	(34.605.538.125)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(57.961.222.334)	(56.994.483.041)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		629.058.030	(284.463.707)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(2.617.858.740)	4.225.366.302
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		842.365.840	(8.907.919.388)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(10.509.589)	(561.575.545)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(3.293.898)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(8.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(121.173.274.748)	(97.139.907.402)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(10.214.396.509)	(30.537.281.941)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		18.703.704	200.752.524
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(153.500.000.000)	(366.000.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		215.000.000.000	468.500.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		30.523.202.968	48.654.757.699
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		81.827.510.163	120.818.228.282
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		4.000.000.000	52.000.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(4.000.000.000)	(52.000.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(9.690.000)	(3.344.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(9.690.000)	(3.344.000)


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(39.355.454.585)	23.674.976.880
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		45.409.601.172	21.734.624.292
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>6.054.146.587</u>	<u>45.409.601.172</u>


Trần Thị Thu Hương
Người lập


Huỳnh Ngọc Cách
Kế toán trưởng


Hoàng Văn Bá
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2026



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Tiền thân Công ty là Chi nhánh Dịch vụ Du lịch Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, được thành lập theo Quyết định số 205/QĐ-UB ngày 10/10/1988 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Quyết định số 287/QĐ-UB ngày 17/08/1990 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Chi nhánh Dịch vụ Du lịch Quận 11 được chuyển thành Công ty Dịch vụ Du lịch Phú Thọ trực thuộc Ủy ban Nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Quyết định số 5518/QĐ-UB ngày 31/12/2002 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Dịch vụ Du lịch Phú Thọ được chuyển thành doanh nghiệp thành viên hạch toán độc lập của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn. Theo Quyết định số 2397/QĐ-UBND ngày 26/05/2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Dịch vụ Du lịch Phú Thọ được chuyển đổi thành Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0301074118 cấp lần đầu ngày 21/07/2006.

Công ty chính thức hoạt động theo mô hình công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0301074118 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 12 ngày 17/05/2016. Hiện nay, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 14 ngày 17/05/2024.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 3 Hòa Bình, Phường Bình Thới, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 1.186.840.000.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31/12/2025 là 1.186.840.000.000 VND; tương đương 118.684.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 443 người (tại ngày 01/01/2025 là 412 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Dịch vụ.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Tổ chức kinh doanh các dịch vụ du lịch, vui chơi, giải trí, văn hóa nghệ thuật, thể dục thể thao, dịch vụ du lịch sinh thái rừng ngập mặn;
- Kinh doanh dịch vụ khách sạn;
- Kinh doanh nhà hàng, ăn uống;
- Kinh doanh xông hơi xoa bóp, karaoke;
- Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành quốc tế, nội địa.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Các trung tâm vui chơi mới ra đời đã làm giảm khả năng cạnh tranh của Công viên văn hóa Đầm Sen, kéo theo doanh thu năm nay sụt giảm so với năm trước với số tiền 22,51 tỷ VND, tương đương tỷ lệ 11,60%. Trong khi đó, giá vốn năm nay tăng nhẹ làm Lợi nhuận gộp năm nay giảm 27,65 tỷ VND, tương đương tỷ lệ 70,61% so với năm trước.

Bên cạnh đó, lãi suất tiền gửi năm nay sụt giảm, số dư tiền gửi có kỳ hạn giảm mạnh, quyền nhận cổ tức chót chậm hơn đã làm doanh thu hoạt động tài chính năm nay giảm 18,87 tỷ VND, tương đương tỷ lệ 39,97% so với năm trước. Các yếu tố trên đã làm lợi nhuận sau thuế năm nay suy giảm mạnh với số tiền 36,21 tỷ VND, tương đương tỷ lệ giảm 174,47% so với năm trước.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	Hồ Chí Minh	Văn phòng đại diện
Trung tâm Dịch vụ Du lịch Đầm Sen	Hồ Chí Minh	Dịch vụ lữ hành
Khách sạn Phú Thọ	Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú
Khu du lịch sinh thái Rừng ngập mặn Vàm Sát	Hồ Chí Minh	Dịch vụ vui chơi, giải trí
Công viên văn hóa Đầm Sen	Hồ Chí Minh	Dịch vụ vui chơi, giải trí

Thông tin về các công ty liên kết của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Công ty.

2.4. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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

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

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

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty liên kết: căn cứ vào Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

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

2.9 . Hàng tồn kho

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

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

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

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

2.10 . Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà chi phí phát sinh.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25	năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 07	năm
- Phương tiện vận tải	03 - 07	năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05	năm
- Các tài sản khác	04 - 15	năm
- Phần mềm quản lý	03 - 05	năm

2.11 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.12 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định 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 theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.13 . 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 ghi nhận 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 tài sản đồng kiểm soát

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

- Phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát, được phân loại theo tính chất của tài sản;
- Các khoản nợ phải trả phát sinh riêng của mỗi bên tham gia góp vốn liên doanh;
- Phần nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên tham gia góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh;
- Các khoản thu nhập từ việc bán hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ liên doanh cùng với phần chi phí phát sinh được phân chia từ hoạt động của liên doanh;
- Các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc góp vốn liên doanh.

Khi tài sản đồng kiểm soát đi vào hoạt động, BCC chuyển sang hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát, mỗi bên tham gia liên doanh được nhận sản phẩm hoặc doanh thu từ việc sử dụng và khai thác tài sản đồng kiểm soát và chịu một phần chi phí phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng.

b) 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.

2.14 . Chi phí trả trước

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 năm đến 03 năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng dưới 36 tháng.

2.15 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.16 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

2.17 . Chi phí đi vay

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

2.18 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: tiền thuê mặt bằng... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.19 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ massage...

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

2.20 . Vốn chủ sở hữu

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

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

2.21 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.22 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

2.23 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.24 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.25 . Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.26 . Các bên liên quan

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

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

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

2.27 . Thông tin bộ phận

Do hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh dịch vụ vui chơi, giải trí và diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	267.000.000.000	-	172.500.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	267.000.000.000	-	172.500.000.000	-
Đầu tư dài hạn	-	-	156.000.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	156.000.000.000	-
	267.000.000.000	-	328.500.000.000	-

(*) Tại ngày 31/12/2025, các khoản đầu tư ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 06 tháng đến 14 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng có giá trị 267.000.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,1%/năm đến 8,1%/năm.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ

Số 3 Hòa Bình, Phường Bình Thới, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Mã CK	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào Công ty liên kết	253.277.125.000	180.941.178.100	253.277.125.000	222.883.870.000
Công ty Cổ phần Công viên nước Đầm Sen (1)	253.277.125.000	180.941.178.100	253.277.125.000	222.883.870.000
Đầu tư vào đơn vị khác	33.605.592.683	(1.819.010.927)	33.605.592.683	(1.614.442.826)
Công ty Cổ phần Sài Gòn Đà Lạt (2)	29.442.390.096	-	29.442.390.096	-
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn Đông Hà (2)	4.163.202.587	(1.819.010.927)	4.163.202.587	(1.614.442.826)
	<u>286.882.717.683</u>	<u>(1.819.010.927)</u>	<u>286.882.717.683</u>	<u>(1.614.442.826)</u>

(1) Giá gốc của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Công viên nước Đầm Sen được xác định lại theo phương án chuyển đổi Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ thuộc Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH MTV thành công ty cổ phần được Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt theo Quyết định số 6321/QĐ-UBND ngày 30/11/2015. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này được xác định theo giá đóng cửa của chứng khoán này trên sàn HOSE tại ngày 31/12/2025 và 31/12/2024.

(2) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư trong năm:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Công viên nước Đầm Sen	Thành phố Hồ Chí Minh	33,54%	33,54%	Kinh doanh công viên giải trí
Đơn vị khác				
Công ty Cổ phần Sài Gòn Đà Lạt	Tỉnh Lâm Đồng	13,67%	13,67%	Dịch vụ nhà hàng, khách sạn
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn Đông Hà	Tỉnh Quảng Trị	3,23%	3,23%	Dịch vụ nhà hàng, khách sạn

5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Bên liên quan	454.243.400	-	177.794.200	-
Công ty Cổ phần Sam Holdings	-	-	22.198.600	-
Công ty Cổ phần Dây và cáp Sacom	37.985.200	-	14.572.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom	5.715.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Liên doanh Cảng Quốc tế Mỹ Thủy	88.987.000	-	53.490.600	-
Công ty Cổ phần Công viên nước Đầm Sen	260.000.000	-	15.124.000	-
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Hùng Vương	8.784.600	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản Vico Quảng Trị	-	-	12.382.600	-
Công ty TNHH Cát thạch anh Cao cấp Vico	3.314.600	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group	49.457.000	-	60.026.400	-
Bên khác	14.978.541.857	(11.437.829.917)	14.297.526.328	(11.437.829.917)
Công ty Cổ phần Thương mại và Sản xuất Hùng Đại Dương (*)	9.619.339.517	(9.019.339.517)	9.619.339.517	(9.019.339.517)
Công ty TNHH Chăm sóc Sức khỏe Nhất phẩm Hoàng Gia	2.471.730.400	(2.251.730.400)	2.471.730.400	(2.251.730.400)
Các đối tượng khác	2.887.471.940	(166.760.000)	2.206.456.411	(166.760.000)
	15.432.785.257	(11.437.829.917)	14.475.320.528	(11.437.829.917)
b) Dài hạn				
Bên khác				
Ông Võ Trung Thiệp	240.000.000	(240.000.000)	240.000.000	(240.000.000)
	240.000.000	(240.000.000)	240.000.000	(240.000.000)

(*) Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 33d.

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác				
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Môi trường Dương Long	-	-	248.900.000	-
Công ty TNHH MTV Ứng dụng Công nghệ và Truyền thông Âu Lạc	175.000.000	-	175.000.000	-
Công ty Luật Hợp danh Minh Luật Sư	150.000.000	-	-	-
Công ty TNHH BingoZ	-	-	177.066.000	-
Các đối tượng khác	659.835.286	-	358.969.542	-
	984.835.286	-	959.935.542	-

7 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
Phải thu về cổ tức	-	-	9.725.841.600	-
Phải thu về lãi tiền gửi	14.148.743.808	-	6.614.898.687	-
Tạm ứng	313.800.000	-	249.320.000	-
Ký cược, ký quỹ	539.129.568	-	105.295.792	-
Phải thu giai đoạn trước cổ phần hóa (1)	70.224.591.554	-	70.224.591.554	-
Tiền thuê đất giai đoạn trước cổ phần hóa (2)	2.728.877.249	-	2.728.877.249	-
Tiền thuê đất và tiền phạt chậm nộp bị truy thu cho giai đoạn trước cổ phần hóa (3)	106.940.609.957	-	59.023.320.312	-
Phải thu khác	375.790.593	(186.818.182)	372.224.362	(50.000.000)
	195.271.542.729	(186.818.182)	149.044.369.556	(50.000.000)

7 . PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
Bên liên quan	70.224.591.554	-	79.950.433.154	-
Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH MTV (1)	70.224.591.554	-	70.224.591.554	-
Công ty Cổ phần Công viên nước Đầm Sen	-	-	9.725.841.600	-
Bên khác	125.046.951.175	(186.818.182)	69.093.936.402	(50.000.000)
Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Lạc Long Quân	7.973.271.204	-	3.191.402.797	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Tây Sài Gòn	6.118.260.273	-	3.402.323.287	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Sản xuất Hùng Đại Dương (4)	195.454.545	(136.818.182)	195.454.545	-
Các đối tượng khác	110.759.965.153	(50.000.000)	62.304.755.773	(50.000.000)
	195.271.542.729	(186.818.182)	149.044.369.556	(50.000.000)
b) Dài hạn				
b.1) Chi tiết theo nội dung				
Ký cược, ký quỹ	990.000.000	-	990.000.000	-
Phải thu liên quan đến Trung tâm thương mại Bowling Đầm Sen (5)	18.430.452.999	(6.800.000.000)	18.430.452.999	(6.800.000.000)
	19.420.452.999	(6.800.000.000)	19.420.452.999	(6.800.000.000)
b.2) Chi tiết theo đối tượng				
Bên khác	19.420.452.999	(6.800.000.000)	19.420.452.999	(6.800.000.000)
Công ty TNHH Thương mại Chí Đạt (5)	11.187.656.948	(6.600.000.000)	11.187.656.948	(6.600.000.000)
Các đối tượng khác	8.232.796.051	(200.000.000)	8.232.796.051	(200.000.000)
	19.420.452.999	(6.800.000.000)	19.420.452.999	(6.800.000.000)

(1) Số tiền phải thu Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV (“Tổng Công ty”) bao gồm các khoản phải thu, phải trả trong giai đoạn trước khi Công ty cổ phần hóa, cụ thể:

- Giảm lợi nhuận chưa phân phối giai đoạn chuyển thể nộp về Tổng Công ty: Do ảnh hưởng từ:	75.271.406.874
+ Sự tăng lên của tiền thuê đất truy thu trong giai đoạn trước cổ phần hóa:	105.254.993.118
+ Tăng khoản cổ tức phải nộp về Tổng Công ty do nhận cổ tức trong giai đoạn trước cổ phần hóa:	(7.605.252.849)
+ Thuế TNDN giảm trong giai đoạn này do thay đổi khác trong doanh thu, chi phí theo kết quả kiểm toán:	(22.378.333.395)
- Phải nộp về Tổng Công ty tiền lãi ngân hàng do chậm nộp tiền lợi nhuận:	(12.652.068.169)

Theo Công văn số 319/KV XIII-TH ngày 23/07/2021, Kiểm toán Nhà nước Khu vực XIII thống nhất không kiến nghị nộp về Công ty mẹ số tiền 7.605.252.849 VND.

Tổng Công ty đã có Công văn số 475/CV-TCT ngày 22/04/2022 xác nhận nghĩa vụ tài chính với Công ty, theo đó Công ty sẽ phải thu lại Tổng Công ty số tiền 70.224.591.554 VND (75.271.406.874 VND - 12.652.068.169 VND + 7.605.252.849 VND) và khoản nợ này sẽ được xử lý khi quyết toán cổ phần hóa tại Công ty.

(2) Tiền thuê đất được Công ty ghi nhận căn cứ theo Công văn số 250a/KV IV-TH ngày 03/05/2019 của Kiểm toán Nhà nước IV gửi Kho bạc Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh về việc kiến nghị tăng thu Ngân sách Nhà nước, bao gồm:

- Tiền thuê đất của Khu đất Công viên Đầm Sen, số 3 Hòa Bình, Phường 3, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh cho giai đoạn từ ngày 01/01/2013 đến ngày 16/05/2016:	2.168.870.000
- Tiền thuê đất của Khu Du lịch Sinh thái Rừng Ngập mặn Vàm Sát, Huyện Cần Giò, Thành phố Hồ Chí Minh cho giai đoạn từ 2010 đến ngày 16/05/2016:	560.007.249

Ngày 05/08/2019, Công ty lập thông báo số 097/CV-2019 gửi Tổng Công ty để thông báo về số tiền thuê đất bổ sung của giai đoạn trước cổ phần hóa nêu trên.

Việc tất toán tiền thuê đất này vẫn đang chờ chỉ đạo xử lý tài chính từ Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Tổng Công ty.

(3) Tiền thuê đất bị truy thu và tiền chậm nộp cho giai đoạn trước cổ phần hóa theo Quyết định số 1320/QĐ-CT-CC ngày 24/07/2024 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh, Thông báo số 83898/TB-CCT ngày 09/12/2024 và số 4009/TB-CCT ngày 10/02/2025 của Chi cục Thuế Quận 11, trong đó:

- Tiền thuê đất bị truy thu:	82.033.703.247
+ Trong năm 2024:	35.479.776.602
+ Trong năm nay:	46.553.926.645
- Tiền chậm nộp:	24.906.906.710
+ Trong năm 2024:	23.543.543.710
+ Trong năm nay:	1.363.363.000

Công ty phải tạm nộp tiền thuê đất theo các văn bản của Cơ quan thuế, việc tất toán các khoản này vẫn đang chờ chỉ đạo xử lý tài chính từ các cơ quan có thẩm quyền nên tạm thời chưa xác định được đối tượng phải thu, Công ty tạm theo dõi Phải thu khác. (Xem thêm thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 33a)

(4) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Thương mại và Sản xuất Hùng Đại Dương liên quan đến các chi phí di dời, tháo dỡ và lập vi bằng hiện trạng Khách sạn Ngọc Lan với tổng số tiền 195.454.545 VND (chưa bao gồm thuế GTGT). (Xem thêm thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 33d).

(5) Khoản công nợ liên quan đến việc tranh chấp thương mại tại Trung tâm Thương mại Bowling Đầm Sen. (Xem thêm thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 33b).

8 . NỢ XẤU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu của khách hàng	12.497.829.917	820.000.000	12.497.829.917	820.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Sản xuất Hùng Đại Dương (*)	9.619.339.517	600.000.000	9.619.339.517	600.000.000
Công ty TNHH Chăm sóc Sức khỏe Nhất phẩm Hoàng Gia	2.471.730.400	220.000.000	2.471.730.400	220.000.000
Các đối tượng khác	406.760.000	-	406.760.000	-
Phải thu khác	7.045.454.545	58.636.363	7.045.454.545	195.454.545
Công ty TNHH Thương mại Chí Đạt	6.600.000.000	-	6.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Sản xuất Hùng Đại Dương (*)	195.454.545	58.636.363	195.454.545	195.454.545
Các đối tượng khác	250.000.000	-	250.000.000	-
	19.543.284.462	878.636.363	19.543.284.462	1.015.454.545

(*) Giá trị có thể thu hồi của khoản công nợ này chưa tính đến ảnh hưởng của việc công ty này chưa xác nhận nghĩa vụ nợ tại thời điểm 31/12/2025 và 01/01/2025. (Xem thêm thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 33d).

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.337.806.344	-	1.931.323.413	-
Hàng hoá	310.273.287	-	345.814.248	-
	1.648.079.631	-	2.277.137.661	-

10 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	379.549.307.440	197.483.001.160	28.848.141.852	4.611.666.312	4.407.284.338	614.899.401.102
- Mua trong năm	-	2.474.867.247	406.500.000	30.390.000	1.475.925.926	4.387.683.173
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	8.434.374.081	-	-	-	-	8.434.374.081
- Tăng khác	1.510.482	-	-	-	-	1.510.482
- Thanh lý, nhượng bán	-	(857.711.201)	(282.492.000)	-	-	(1.140.203.201)
Số dư cuối năm	387.985.192.003	199.100.157.206	28.972.149.852	4.642.056.312	5.883.210.264	626.582.765.637
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	306.382.191.629	173.317.739.364	26.011.382.130	4.114.125.203	3.975.585.723	513.801.024.049
- Khấu hao trong năm	14.537.767.450	6.669.041.295	529.948.740	499.866.850	482.775.028	22.719.399.363
- Thanh lý, nhượng bán	-	(842.847.606)	(282.492.000)	-	-	(1.125.339.606)
Số dư cuối năm	320.919.959.079	179.143.933.053	26.258.838.870	4.613.992.053	4.458.360.751	535.395.083.806
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	73.167.115.811	24.165.261.796	2.836.759.722	497.541.109	431.698.615	101.098.377.053
Tại ngày cuối năm	67.065.232.924	19.956.224.153	2.713.310.982	28.064.259	1.424.849.513	91.187.681.831

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 415.442.723.303 VND.



11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác (*)	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	3.095.250.223	27.524.748.727	30.619.998.950
Số dư cuối năm	3.095.250.223	27.524.748.727	30.619.998.950
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	2.825.301.643	27.524.748.727	30.350.050.370
- Khấu hao trong năm	169.080.084	-	169.080.084
Số dư cuối năm	2.994.381.727	27.524.748.727	30.519.130.454
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	269.948.580	-	269.948.580
Tại ngày cuối năm	100.868.496	-	100.868.496

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 29.605.518.950 VND.

(*) Đây là các khoản chi phí giải tỏa mặt bằng tại Công viên văn hóa Đầm Sen phát sinh từ năm 1999 đến năm 2002 và đã được khấu hao hết trước giai đoạn xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty.

12 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công viên Đầm Sen	6.196.580.295	8.814.751.522
Khu du lịch sinh thái Rừng ngập mặn Vàm Sát	345.969.699	336.969.699
Các dự án khác	1.477.829.223	1.477.829.223
	8.020.379.217	10.629.550.444

13 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	126.706.861	265.797.771
Chi phí sửa chữa	1.108.278.438	1.740.998.549
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	190.741.849	617.427.493
	1.425.727.148	2.624.223.813
b) Dài hạn		
Chi phí khấu hao Trung tâm Thương mại Bowling Đầm Sen (*)	6.995.003.594	6.995.003.594
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.409.592.196	2.169.632.157
Chi phí sửa chữa	8.557.236.692	8.274.979.068
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.422.982.150	1.589.068.988
	19.384.814.632	19.028.683.807

(*) Chi phí khấu hao của tài sản cố định dùng cho hoạt động kinh doanh Bowling tại Trung tâm Thương mại Bowling Đầm Sen giai đoạn từ năm 1998 đến năm 2010. (Xem thêm thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 33b).

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên liên quan	192.000	192.000	1.887.000	1.887.000
Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH MTV	-	-	160.000	160.000
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Hùng Vương	192.000	192.000	1.727.000	1.727.000
Bên khác	8.534.450.353	8.534.450.353	11.925.229.263	11.925.229.263
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Môi trường Dương Long	499.000.000	499.000.000	-	-
Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hồ Chí Minh	458.355.522	458.355.522	411.309.147	411.309.147
Công ty TNHH Phân phối Đoàn Quý Quyền	333.620.668	333.620.668	558.170.485	558.170.485
Ông Huỳnh Ngoán	-	-	581.000.000	581.000.000
Các đối tượng khác	7.243.474.163	7.243.474.163	10.374.749.631	10.374.749.631
	8.534.642.353	8.534.642.353	11.927.116.263	11.927.116.263

15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		Số phải thu cuối năm	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	433.678.232	7.240.577.512	7.156.453.637	-	517.802.107		
Thuế Tiêu thụ đặc biệt	-	43.730.754	655.783.157	638.905.511	-	60.608.400		
Thuế Thu nhập doanh nghiệp (1)	22.381.627.293	-	-	-	22.381.627.293	-		
Thuế Thu nhập cá nhân	2.236.800	-	664.326.025	683.079.550	20.990.325	-		
Thuế Tài nguyên	-	1.634.080	19.250.560	19.305.440	-	1.579.200		
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất (2)	-	-	121.624.020.100	130.164.954.784	8.540.934.684	-		
Các loại thuế khác	-	-	1.615.896	1.615.896	-	-		
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	15.365.500	15.365.500	-	-		
	22.383.864.093	479.043.066	130.220.938.750	138.679.680.318	30.943.552.302	579.989.707		

Quyết toán 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, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

(PH) ỦY BAN QUẢN LÝ VÀ CHẤM DẤU

(1) Số thuế thu nhập doanh nghiệp phải thu đầu năm phát sinh từ việc Công ty đã điều chỉnh tăng tiền thuê đất truy thu theo Báo cáo Kiểm toán Quyết toán Giá trị phần vốn Nhà nước giai đoạn từ ngày 01/07/2014 đến ngày 16/05/2016 dẫn đến tăng Giá vốn hàng bán, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp. (Xem thêm thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 33a).

(2) Trong năm, Công ty nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp theo các văn bản của Cơ quan Thuế, chi tiết như sau:

- Tiền thuê đất phải nộp:	121.624.020.100 VND
+ Tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2025: (Theo các Thông báo số 3672/TB-CCTKV02 ngày 12/05/2025, số 3791/TB-CCTKV02 ngày 13/05/2025, số 5792/TB-CCTKV02 ngày 19/05/2025, số 5793/TB-CCTKV02 ngày 19/05/2025 của Chi cục Thuế Khu vực II và các Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp)	94.538.035.558 VND
+ Tiền thuê đất năm 2024, 2025 được giảm: (Theo các Quyết định số 5672/QĐ-TPHCM ngày 01/08/2025, số 9147/QĐ-TPHCM ngày 06/10/2025, số 9150/QĐ-TPHCM ngày 06/10/2025, 9151/QĐ-TPHCM ngày 06/10/2025 và số 10362/QĐ-TPHCM ngày 27/10/2025 của Thuế Thành phố Hồ Chí Minh)	(55.126.980.190) VND
+ Tiền thuê đất truy thu giai đoạn trước cổ phần hóa và tiền chậm nộp: (Theo các Thông báo số 83898/TB-CCT ngày 09/12/2024 và số 4009/TB-CCT ngày 10/02/2025 của Chi cục Thuế Quận 11)	47.917.289.645 VND
+ Tiền thuê đất truy thu giai đoạn từ ngày 17/05/2016 đến ngày 16/05/2021: (Theo các Thông báo số 4197/TB-TPHCM ngày 20/08/2025 và số 1323/TB-TPHCM ngày 26/01/2026 của Thuế Thành phố Hồ Chí Minh)	34.295.675.087 VND
- Tiền thuê đất đã nộp: (Xem thêm thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 7a và 33a).	130.164.954.784 VND

16 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí thuê nhà, đất (*)	5.132.727.291	5.132.727.291
	<u>5.132.727.291</u>	<u>5.132.727.291</u>

(*) Chi phí thuê mặt bằng nhà, đất theo các hợp đồng, phụ lục với Văn phòng Thành ủy Thành phố Hồ Chí Minh.
(Xem thêm thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 33e).

17 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Doanh thu thẻ massage	203.787.457	205.549.686
Doanh thu cho thuê mặt bằng	13.636.366	39.166.668
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	122.269.169	145.148.761
	<u>339.692.992</u>	<u>389.865.115</u>

18 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Phải trả về hoạt động góp vốn liên doanh với Công ty TNHH Thương mại Chí Đạt (*)	29.118.387.913	29.118.387.913
Tiền đặt cọc	1.617.928.533	1.057.518.128
Thù lao, chi phí hoạt động Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	340.352.500	484.699.000
Phải trả về hoạt động hợp tác kinh doanh	190.869.413	268.106.766
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	177.558.610	187.248.610
Các khoản phải trả, phải nộp khác	138.422.025	150.422.125
	31.583.518.994	31.266.382.542
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.998.000.000	2.975.000.000
	2.998.000.000	2.975.000.000
c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
Thù lao, chi phí hoạt động Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	340.352.500	484.699.000
	340.352.500	484.699.000

(*) Số dư chủ yếu là doanh thu từ việc cho thuê mặt bằng và kinh doanh Bowling tại Trung tâm Thương mại Bowling Đầm Sen từ năm 1998 đến năm 2010. Số dư này sẽ được xử lý khi Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định về số liệu quyết toán vốn nhà nước trong thời kỳ chuyển thể. (Xem thêm thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 33b).

19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2024	1.186.840.000.000	69.686.924.280	(311.207.672.072)	945.319.252.208
Lỗi trong năm trước	-	-	(20.752.892.685)	(20.752.892.685)
Số dư tại ngày 31/12/2024	1.186.840.000.000	69.686.924.280	(331.960.564.757)	924.566.359.523
Số dư tại ngày 01/01/2025	1.186.840.000.000	69.686.924.280	(331.960.564.757)	924.566.359.523
Lỗi trong năm nay	-	-	(56.960.436.676)	(56.960.436.676)
Số dư tại ngày 31/12/2025	1.186.840.000.000	69.686.924.280	(388.921.001.433)	867.605.922.847
b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu				
	Tỷ lệ (%)	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH MTV	49,00	581.551.600.000	49,00	581.551.600.000
Công ty Cổ phần Sam Holdings	34,96	414.894.250.000	34,96	414.894.250.000
Các cổ đông khác	16,04	190.394.150.000	16,04	190.394.150.000
	100	1.186.840.000.000	100	1.186.840.000.000

e) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	1.186.840.000.000	1.186.840.000.000
- Vốn góp cuối năm	1.186.840.000.000	1.186.840.000.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	187.248.610	190.592.610
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền		
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(9.690.000)	(3.344.000)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	<u>177.558.610</u>	<u>187.248.610</u>

d) Cổ phần

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

20 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tài sản cho thuê ngoài

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại Thành phố Hồ Chí Minh để sử dụng với mục đích làm địa điểm kinh doanh. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước. Chi tiết như sau:

Công ty ký các hợp đồng thuê đất như sau:

STT	Địa chỉ	Diện tích	Thời hạn thuê
1	Số 79 - 83 Đường Hòa Bình, Phường Bình Thới, Thành phố Hồ Chí Minh	1.830 m2	Ngắn hạn trả tiền thuê đất hàng năm
2	915 Đường 3 Tháng 2, Phường Minh Phụng, Thành phố Hồ Chí Minh	399,7 m2	Ngắn hạn trả tiền thuê đất hàng năm
3	Ấp Lý Thái Bửu, Xã An Thới Đông, Thành phố Hồ Chí Minh	57.500 m2	Ngắn hạn trả tiền thuê đất hàng năm
4	Số 03 Đường Hòa Bình, Phường Bình Thới, Thành phố Hồ Chí Minh	318.636 m2	Trả tiền thuê đất hàng năm đến ngày 01/01/2046

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	311.512.848	386.405.260
Doanh thu cung cấp dịch vụ	171.255.447.143	193.689.047.071
	<u>171.566.959.991</u>	<u>194.075.452.331</u>
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 35)	<u>7.403.148.052</u>	<u>7.182.663.303</u>

22 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	46.653.849	59.662.745
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	259.151.479.299	260.278.286.584
Tiền thuê đất được giảm (*)	(20.831.305.103)	(27.109.912.955)
	238.366.828.045	233.228.036.374
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan	366.593.850	668.661.530
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 35)</i>		

(*) Trong năm, Công ty được giảm tiền thuê đất năm 2024, 2025 và phải nộp bổ sung tiền thuê đất giai đoạn từ 17/05/2016 đến 16/05/2021. (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 15 và 33a).

23 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi	20.131.677.089	28.928.329.704
Cổ tức, lợi nhuận được chia	8.199.529.400	18.268.498.000
	28.331.206.489	47.196.827.704
Trong đó: Nhận từ các bên liên quan	8.199.529.400	18.268.498.000
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 35)</i>		

24 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	10.509.589	561.575.545
Dự phòng tổn thất đầu tư	204.568.101	324.349.638
	215.077.690	885.925.183

25 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.769.650.500	1.654.344.102
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.841.608.346	2.693.081.884
Chi phí khác bằng tiền	167.317.810	391.026.394
	3.778.576.656	4.738.452.380

26 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	232.730.713	188.274.329
Chi phí nhân công	9.409.163.160	9.308.916.046
Chi phí khấu hao tài sản cố định	451.107.822	185.687.633
Chi phí dự phòng	136.818.182	8.890.156.717
Chi phí dịch vụ mua ngoài	689.212.811	546.046.021
Chi phí khác bằng tiền	3.791.708.290	4.555.858.779
	14.710.740.978	23.674.939.525
Trong đó: Chi phí mua từ các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 35)</i>	96.318.182	13.327.273

27 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	3.840.109	110.472.100
Thu nhập khác	208.825.237	391.708.642
	212.665.346	502.180.742

28 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(56.960.436.676)	(20.752.892.685)
Các khoản điều chỉnh tăng	1.689.557.435	1.790.713.821
- Chi phí không được trừ	1.689.557.435	1.790.713.821
Các khoản điều chỉnh giảm	(8.199.529.400)	(18.268.498.000)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(8.199.529.400)	(18.268.498.000)
Thu nhập chịu thuế TNDN	(63.470.408.641)	(37.230.676.864)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	(22.381.627.293)	(22.378.333.395)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	-	(3.293.898)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	(22.381.627.293)	(22.381.627.293)

29 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(56.960.436.676)	(20.752.892.685)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(56.960.436.676)	(20.752.892.685)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	118.684.000	118.684.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(480)	(175)

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

30 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ, dụng cụ	23.498.554.469	26.505.816.364
Chi phí nhân công	66.536.807.874	64.107.732.722
Chi phí khấu hao tài sản cố định	22.888.479.447	23.678.572.464
Chi phí dự phòng	136.818.182	8.890.156.717
Chi phí dịch vụ mua ngoài	42.171.555.311	42.080.187.039
Tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	73.706.730.455	67.861.166.774
Chi phí khác bằng tiền	27.870.546.092	28.458.133.454
	256.809.491.830	261.581.765.534

31 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính Công ty có thể gặp phải bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động lãi suất.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.567.758.587	-	-	4.567.758.587
Phải thu khách hàng, phải thu khác	199.079.679.887	12.620.452.999	-	211.700.132.886
Các khoản cho vay	267.000.000.000	-	-	267.000.000.000
	470.647.438.474	12.620.452.999	-	483.267.891.473
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	43.609.316.672	-	-	43.609.316.672
Phải thu khách hàng, phải thu khác	152.031.860.167	12.620.452.999	-	164.652.313.166
Các khoản cho vay	172.500.000.000	156.000.000.000	-	328.500.000.000
	368.141.176.839	168.620.452.999	-	536.761.629.838

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	40.118.161.347	2.998.000.000	-	43.116.161.347
Chi phí phải trả	5.132.727.291	-	-	5.132.727.291
	<u>45.250.888.638</u>	<u>2.998.000.000</u>	<u>-</u>	<u>48.248.888.638</u>
Tại ngày 01/01/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	43.193.498.805	2.975.000.000	-	46.168.498.805
Chi phí phải trả	5.132.727.291	-	-	5.132.727.291
	<u>48.326.226.096</u>	<u>2.975.000.000</u>	<u>-</u>	<u>51.301.226.096</u>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

32 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	4.000.000.000	52.000.000.000
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	4.000.000.000	52.000.000.000

33 . THÔNG TIN KHÁC

a) Truy thu tiền thuê đất

Ngày 18/06/2020, Kiểm toán Nhà nước khu vực XIII phát hành Báo cáo Kiểm toán Quyết toán Giá trị phần vốn Nhà nước tại thời điểm chính thức chuyển thành Công ty Cổ phần tại Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ (nay là Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ) (“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 ngày 30/06/2014 đến thời điểm chính thức chuyển thành Công ty Cổ phần ngày 16/05/2016. Theo đó, khoản tiền thuê đất truy thu, Kiểm toán Nhà nước Khu vực XIII kiến nghị Công ty nộp ngân sách Nhà nước tiền thuê đất được xác định tăng thêm là 209.413.504.962 VND và được chia làm các giai đoạn trước và sau cổ phần hóa cho các khu đất Công ty thuê tại Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bên cạnh đó Chi cục Thuế Quận 11 trong các năm 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 và 2025 cũng đã ban hành nhiều thông báo về việc truy thu tiền thuê đất và tiền lãi chậm nộp, cưỡng chế thuế có liên quan đến các giai đoạn cùng với giai đoạn Kiểm toán Nhà nước truy thu với số tiền khác với Kiểm toán Nhà nước Khu vực XIII xác định.

Công ty đã thực hiện hạch toán và nộp vào ngân sách Nhà nước đầy đủ nghĩa vụ theo kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước. Tuy nhiên, Chi cục Thuế Quận 11 vẫn giữ quan điểm truy thu theo số liệu Chi cục Thuế Quận 11 đã thông báo. Tóm tắt số liệu liên quan đến việc truy thu tiền thuê đất này như sau:

	Chi cục Thuế Quận 11 VND	Kiểm toán Nhà nước VND	Chênh lệch VND
Tiền thuê đất bị truy thu:	327.283.398.870	209.413.504.962	(117.869.893.908)
- Tính cho giai đoạn trước khi xác định giá trị DN để CPH (1)	162.470.761.414	-	(162.470.761.414)
- Tính cho giai đoạn từ khi xác định GTDN đến khi chính thức CPH	40.117.912.033	105.254.993.118	65.137.081.085
- Tính cho giai đoạn sau cổ phần hóa	124.694.725.423	104.158.511.844	(20.536.213.579)
+ Địa chỉ 79-83 Hòa Bình, Phường 3, Quận 11	1.286.757.180	-	(1.286.757.180)
+ Địa chỉ 915 (527) Đường 3/2, Phường 7, Quận 11	798.725.360	544.966.968	(253.758.392)
+ Địa chỉ CV Nước Đầm Sen, Phường 3, Quận 11	2.187.394.031	17.487.371.110	15.299.977.079
+ Địa chỉ Số 3 Hòa Bình, Phường 3, Quận 11	120.421.848.852	86.126.173.766	(34.295.675.086)
Tiền chậm nộp	24.906.906.710	-	(24.906.906.710)
- Các khoản chậm nộp tiền thuê đất (1)	24.906.906.710	-	(24.906.906.710)

Số tiền đã nộp lũy kế đến ngày 31/12/2025

- Công ty chủ động nộp theo kết luận của Kiểm toán Nhà nước	207.774.840.978
- Công ty chủ động nộp theo các văn bản của Cơ quan Thuế	85.392.144.288
+ Trong các năm trước:	3.179.179.556
+ Trong năm nay (4), (5):	82.212.964.732
- Cơ quan Thuế cưỡng chế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn (2)	55.585.521.614
- Cơ quan Thuế cưỡng chế trích từ tài khoản của Công ty (3)	3.437.798.698
Số tiền đã nộp lũy kế đến ngày 31/12/2025	352.190.305.578

(1) Theo Thông báo số 342/TB-VP ngày 04/05/2021, Văn phòng Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chỉ đạo Cơ quan Thuế tạm thời chưa thu số truy thu tiền thuê đất của giai đoạn 01/01/1996 - 30/06/2014 (tính đến thời điểm xác định giá trị để cổ phần hóa) số tiền 162.470.761.414 VND và tạm hoãn không tính tiền chậm nộp đối với số tiền này, chờ quyết toán giai đoạn chuyển thể của Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ. Tuy nhiên, Chi cục Thuế Quận 11 vẫn giữ quan điểm truy thu tiền thuê đất và tính tiền chậm nộp cho giai đoạn này.

Đối với số tiền truy thu, phạt chậm nộp tính cho giai đoạn sau cổ phần hóa: Chi cục Thuế Quận 11 đang cản trở số tiền Công ty đã nộp vào ngân sách chưa đúng với các thông báo theo các giai đoạn.

Công ty không chấp nhận nghĩa vụ theo các thông báo này của Chi cục Thuế Quận 11 với lý do Công ty đã thực hiện nộp đầy đủ vào ngân sách theo Kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước Khu vực XIII nên Công ty đã nộp đơn khởi kiện Chi cục Thuế Quận 11 lên Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhưng đã bị bác yêu cầu khởi kiện theo Bản án sơ thẩm số 279/2024/HC-ST ngày 12/07/2024.

Sau khi có Bản án sơ thẩm, Công ty đã tiếp tục kháng cáo. Theo Bản án số 1277/2024/HC-PT ngày 17/12/2024, Tòa án Nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã ra quyết định phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Công ty, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

(2) Ngày 24/07/2024, Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định số 1320/QĐ-CT-CC về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn. Công ty phải nộp tiền thuê đất bị truy thu và tiền chậm nộp qua nhiều đợt với tổng số tiền như sau:

- Tiền thuê đất bị truy thu:	35.479.776.602
- Tiền chậm nộp:	20.105.745.012

Ngày 17/10/2024, Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 1823/QĐ-CT-CDCC chấm dứt việc cưỡng chế thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn và Thông báo số 16552/TB-CTTPHCM thông báo Công ty được tiếp tục sử dụng hóa đơn kể từ ngày 11/10/2024.

(3) Ngày 08/11/2024, Chi cục Thuế Quận 11 ban hành Thông báo số 81135/TB-CCT về số tiền quá hạn nộp phải thực hiện cưỡng chế nợ thuế là 3.437.798.698 VND. Ngày 19/11/2024, Chi cục Thuế Quận 11 ra các quyết định gửi các ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để tiến hành cưỡng chế tiền chậm nộp bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Công ty. Ngày 02/12/2024, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam trích tiền từ tài khoản của Công ty nộp Ngân sách Nhà nước số tiền nêu trên.

Ngày 03/12/2024, Chi cục Thuế Quận 11 ban hành các quyết định gửi các ngân hàng để chấm dứt quyết định cưỡng chế thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản Công ty.

(4) Theo Thông báo số 83898/TB-CCT ngày 09/12/2024 và Thông báo số 4009/TB-CCT ngày 10/02/2025 của Chi cục Thuế Quận 11, Công ty còn nợ tiền thuê đất 46.553.926.645 VND và tiền chậm nộp 1.363.363.000 VND. Theo Nghị quyết số 01/2025/HĐQT/NQ ngày 08/01/2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc tạm nộp số tiền nêu trên chờ quyết toán vốn giai đoạn chuyển thế. Trong năm, Công ty đã nộp số tiền 47.917.289.645 VND vào ngân sách nhà nước.

(5) Theo Thông báo số 4197/TB-TPHCM ngày 20/08/2025 của Thuế Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty phải nộp tiền thuê đất cho giai đoạn từ ngày 17/05/2016 đến ngày 16/05/2021 với tổng số tiền 42.836.609.771 VND, trong đó:

- Số tiền thuê đất phải nộp:	34.071.145.515
- Số tiền thuê đất phải nộp bổ sung 5,4%/năm theo Khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024:	25.784.944.683
- Số tiền thuê đất được giảm:	(17.019.480.427)

Ngày 19/09/2025, Công ty đã nộp số tiền 42.836.609.771 VND vào Ngân sách nhà nước. Ngày 29/09/2025, Công ty gửi Công văn số 111/CV-2025 cho Cục Thuế đề nghị được miễn nộp tiền thuê đất bổ sung 5,4%/năm theo thông báo trên, do Công ty đã chấp hành nghiêm túc việc kê khai và nộp tiền thuê đất theo các Thông báo của Cơ quan thuế từng năm.

Theo Công văn số 1120/PC-CT ngày 03/10/2025 của Cục Thuế và Công văn số 6769/TPHCM-QLĐ ngày 26/12/2025 của Thuế Thành phố Hồ Chí Minh, khoản tiền thuê đất bổ sung 5,4%/năm sẽ được điều chỉnh thành 3,6%/năm theo hướng dẫn của Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025.

Theo Thông báo số 1323/TB-TPHCM ngày 26/01/2026 của Thuế Thành phố Hồ Chí Minh, khoản tiền thuê đất bổ sung được điều chỉnh thành 17.244.009.999 VND, tổng số tiền thuê đất Công ty phải nộp là 34.295.675.087 VND. Số tiền 8.540.934.684 VND nộp thừa sẽ được Công ty căn trừ với tiền thuê đất phải nộp năm 2026.

b) Tranh chấp thương mại

Ngày 12/10/1996, Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ ký Hợp đồng Hợp tác Liên doanh số 22/HĐ-96 với Công ty TNHH Thương mại Chí Đạt ("Công ty Chí Đạt") để thành lập Trung tâm Thương mại Bowling Đầm Sen. Trong quá trình thực hiện, Công ty Chí Đạt có ký hai Hợp đồng thuê tài chính số K97006 và K98002 ngày 16/02/1998 với Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Kexim Việt Nam, tên cũ là Công ty Cho thuê Tài chính Kexim Việt Nam ("Công ty Kexim"). Trong năm 1999, Công ty Chí Đạt và Công ty Kexim xảy ra tranh chấp liên quan đến hai hợp đồng cho thuê tài chính nêu trên. Công ty Chí Đạt và Công ty Kexim đã đưa vấn đề tranh chấp này ra tòa án và Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ chịu trách nhiệm liên đới trong việc tranh chấp hai hợp đồng cho thuê tài chính nêu trên.

Theo Bản án số 27/2020/KDTM-PT ngày 25/06/2020, Tòa án Nhân dân Cấp cao Thành phố Hồ Chí Minh đã đưa ra các phán quyết sau:

- Công ty Kexim phải chịu trách nhiệm 50% tổng giá trị thiệt hại (số tiền là 2.022.082,725 USD); Công ty Chí Đạt và Công ty Phú Thọ cùng liên đới chịu trách nhiệm đối với 50% tổng giá trị thiệt hại còn lại. Tỷ lệ chịu trách nhiệm của Công ty Chí Đạt và Công ty sẽ căn cứ vào tỷ lệ thỏa thuận góp vốn ban đầu trong Hợp đồng Liên doanh số 22/HĐ-96 ngày 12/10/1996 (Công ty Chí Đạt: 70%, tương ứng với 707.728,952 USD và Công ty: 30%, tương ứng với 303.312,408 USD);
- Số tiền 127.772.000 VND đã thanh toán được chia theo tỷ lệ 70/30 để trừ vào số tiền phải trả của Công ty Chí Đạt và Công ty;
- Công ty được tự xử lý dây chuyền thiết bị hệ thống Bowling và các thiết bị kèm theo, theo danh mục tài sản kê biên kèm theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 308/BPTT-KT ngày 30/12/1999 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải phóng mặt bằng.

Trong năm 2020, Công ty đã chuyển trả tiền bồi thường cho Công ty Kexim số tiền 7.029.265.055 VND (tương ứng 303.312,408 USD) theo Quyết định số 3440/QĐ-CTHADS ngày 14/09/2020.

Theo Báo cáo kiểm toán Nhà nước về Quyết toán Giá trị phần vốn Nhà nước, các khoản phải thu, phải trả liên quan đến vấn đề này có thể ảnh hưởng đến số liệu quyết toán vốn nhà nước trong thời kỳ chuyển thể. Do đó, đến thời điểm 31/12/2025, Công ty vẫn đang hạch toán và theo dõi các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên Bảng cân đối kế toán, gồm:

- Phải thu về hoạt động góp vốn liên doanh với Công ty TNHH Thương mại Chí Đạt (Thuyết minh số 7b)	18.430.452.999
+ Phải thu Công ty Chí Đạt	11.187.656.948
+ Phải thu Văn phòng Luật sư An Thái	200.000.000
+ Các khoản chi theo quyết định của Tòa án	7.042.796.051
- Chi phí khấu hao Trung tâm Thương mại Bowling Đầm Sen (Thuyết minh số 13b)	6.995.003.594
- Phải trả về hoạt động góp vốn liên doanh với Công ty TNHH Thương mại Chí Đạt (Thuyết minh số 18a)	29.118.387.913
+ Doanh thu cho thuê mặt bằng	27.809.090.884
+ Kết quả kinh doanh Trung tâm Bowling Đầm Sen	1.170.965.429
+ Lãi vay phải trả	100.000.000
+ Phải trả theo quyết định của Tòa án	38.331.600

c) **Quyết toán cổ phần hóa**

Ngày 30/11/2015, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt phương án và chuyển đổi Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ thuộc Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH MTV thành Công ty cổ phần với vốn điều lệ 1.186.840.000.000 VND tương ứng 118.684.000 cổ phần theo Quyết định số 6321/QĐ-UBND. Từ ngày 17/05/2016, Công ty chính thức hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301074118 thay đổi lần thứ 12 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Đến thời điểm hiện tại, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vẫn chưa phê duyệt quyết toán cổ phần hóa tại Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ.

d) **Hoạt động kinh doanh Khách sạn Ngọc Lan**

Công ty thuê lại mặt bằng nhà, đất tại Số 293 và Số 295/1 Đường Lý Thường Kiệt, Phường Phú Thọ, Thành phố Hồ Chí Minh từ Văn phòng Thành ủy và đã thực hiện cải tạo nâng cấp thành Khách sạn Ngọc Lan. (Xem thêm thông tin tại Thuyết minh số 33e).

Năm 2019, Công ty và Công ty Cổ phần Thương mại và Sản xuất Hùng Đại Dương ("Công ty Hùng Đại Dương") cùng ký Hợp đồng quản lý - khai thác kinh doanh Khách sạn Ngọc Lan số 16/2019/HĐQLKT ngày 17/06/2019. Do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19, trong năm 2021 Công ty và Công ty Hùng Đại Dương đã ký Phụ lục hợp đồng để thay đổi đơn giá thuê tài sản và mức phân chia hợp đồng hợp tác.

Số tiền lũy kế đến 31/12/2024 và 31/12/2025 mà Công ty phải thu Công ty Hùng Đại Dương là 9.814.794.062 VND. Khoản phải thu này hiện chưa được Công ty Hùng Đại Dương xác nhận. Đánh giá các khoản công nợ này khó có khả năng thu hồi, Công ty đã trích lập dự phòng với số dự phòng lũy kế đã trích lập tại thời điểm 31/12/2025 là 8.882.521.335 VND, trong đó chi phí dự phòng ghi nhận trong năm nay là 136.818.182 VND (*Chi tiết tại Thuyết minh số 5 và Thuyết minh số 7*).

Ngày 27/10/2023, Công ty đã tiến hành nộp đơn khởi kiện lên Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Bản án số 127/2025/KDTM-ST ngày 30/09/2025, Tòa án Nhân dân Khu vực 1 Thành phố Hồ Chí Minh đã đưa ra các phán quyết như sau:

- Buộc Công ty Hùng Đại Dương thanh toán số tiền 5.071.160.831 VND cho Công ty;
- Không chấp nhận yêu cầu của Công ty về việc yêu cầu Công ty Hùng Đại Dương thanh toán chi phí di dời tài sản ra khỏi Khách sạn Ngọc Lan (*Thuyết minh số 7a*);
- Đình chỉ yêu cầu của Công ty về buộc Công ty Hùng Đại Dương thanh toán số tiền 5.281.358.686 VND theo Hợp đồng quản lý - khai thác kinh doanh Khách sạn Ngọc Lan số 16/2019/HĐQLKT ngày 17/06/2019 và tiền lãi tạm tính 1.179.048.512 VND;
- Công ty chịu án phí 11.050.000 VND, Công ty Hùng Đại Dương chịu án phí 113.071.161 VND.

Ngày 18/11/2025, Văn phòng Thành ủy Thành phố Hồ Chí Minh ("Văn phòng Thành ủy") nộp đơn kháng cáo lên Tòa án Nhân dân Khu vực 1 Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án Phúc thẩm xem xét, đánh giá lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm để bảo vệ quyền lợi của Văn phòng Thành ủy. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, vụ việc đang trong quá trình thực hiện các thủ tục tố tụng theo quy định.

Do thời gian thuê mặt bằng từ Văn phòng Thành ủy đã hết hạn, mặt khác giữa Công ty và Văn phòng Thành ủy đang trong quá trình thương thảo về đơn giá thuê và thời gian tính tiền thuê trên cơ sở các bên thống nhất sẽ thực hiện công tác thẩm định giá, đồng thời khả năng thu được tiền từ Công ty Hùng Đại Dương chưa được đảm bảo, do đó, Công ty thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh liên quan đến Khách sạn Ngọc Lan này sẽ được Công ty ghi nhận khi xác định quyền và nghĩa vụ các bên sau khi Công ty có văn bản chính thức thống nhất về đơn giá thuê với Văn phòng Thành ủy.

e) Thuê mặt bằng nhà, đất từ Văn phòng Thành ủy

Công ty ký các hợp đồng và các phụ lục có liên quan về việc thuê mặt bằng nhà, đất với Văn phòng Thành ủy Thành phố Hồ Chí Minh gồm:

- Hợp đồng số 134-HĐ/VPTU ngày 27/06/2016 về thuê mặt bằng nhà, đất tại số 15 đường số 2 Cư xá Lữ Gia, Phường Phú Thọ, Thành phố Hồ Chí Minh (là địa chỉ đặt Văn phòng Công ty cũ) với thời hạn thuê là 18 tháng kể từ ngày 01/07/2016 và Phụ lục số 277-HĐ/VPTU ngày 17/01/2018 điều chỉnh thời gian thuê đến 31/12/2019;
- Hợp đồng số 1040-HĐ/VPTU ngày 24/12/2014, Phụ lục 451-HĐ/VPTU ngày 19/03/2020 và Phụ lục 457-HĐ/VPTU ngày 10/08/2020 về thuê mặt bằng nhà, đất tại số 295/1 đường Lý Thường Kiệt, Phường Phú Thọ, Thành phố Hồ Chí Minh với thời hạn thuê đến 31/01/2020; Hợp đồng số 1062-HĐ/VPTU ngày 29/01/2015 về thuê mặt bằng nhà, đất tại 293 đường Lý Thường Kiệt, Phường Phú Thọ, Thành phố Hồ Chí Minh với thời hạn thuê đến 31/12/2019 là 02 mặt bằng liên quan đến hoạt động kinh doanh khách sạn Ngọc Lan được trình bày tại Thuyết minh số 33d.

Từ sau khi thời hạn thuê và đơn giá thuê điều chỉnh qua các phụ lục nêu trên, giữa Công ty và Văn phòng Thành ủy chưa ký kết các Hợp đồng hay phụ lục hợp đồng nào khác có liên quan, Văn phòng Thành ủy đã có các văn bản về việc điều chỉnh giá thuê, cụ thể như sau:

- Đối với địa chỉ 15 đường số 2 Cư xá Lữ Gia: Công văn số 1166-CV/VPTU ngày 22/01/2021;
- Đối với địa chỉ 293 đường Lý Thường Kiệt: Công văn số 1165-CV/VPTU ngày 22/01/2021;
- Đối với địa chỉ 295/1 đường Lý Thường Kiệt: Công văn số 1718-CV/VPTU ngày 30/03/2021 và Công văn số 10723-CV/VPTU ngày 25/08/2023.

Công ty vẫn chưa đồng ý về giá mà Văn phòng Thành ủy đưa ra, đang căn cứ giá thuê theo hợp đồng và các phụ lục để tính tiền thuê và thanh toán cho Văn phòng Thành ủy kể từ sau khi hết thời hạn.

Ngày 07/03/2023, Công ty đã bàn giao, trả lại 02 mặt bằng tại Khách sạn Ngọc Lan cho Văn phòng Thành ủy. Theo Nghị quyết số 03/2023/HĐQT/NQ ngày 14/04/2023, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua việc di dời trụ sở chính của Công ty về số 03 Hòa Bình, Phường 03, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình Thới, Thành phố Hồ Chí Minh). Công ty đã thực hiện di dời trụ sở chính theo Nghị quyết này. Đến ngày 22/07/2024, Công ty đã bàn giao, trả lại mặt bằng nhà, đất tại số 15 đường số 2 Cư xá Lữ Gia, Phường Phú Thọ, Thành phố Hồ Chí Minh cho Văn phòng Thành ủy.

f) Thông báo nợ thuế

Theo Thông báo số 197536/TB-CTTPHCM-KĐT ngày 10/07/2024 về tiền nợ thuế chưa nộp ngân sách Nhà nước tính đến 30/06/2024, Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh thông báo số tiền Công ty nợ ngân sách tại ngày 30/06/2024 là 1.747.861.053 VND, trong đó tiền chậm nộp là 1.747.861.053 VND. Công ty hiện chưa chấp nhận nghĩa vụ theo thông báo này của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh, vì dữ liệu giữa cơ quan thuế và Công ty có sự khác nhau.

Công ty đã tự rà soát số liệu thuế các năm trước và đang tạm xác định nguồn gốc của khoản tiền nợ thuế nêu trên là do sai sót kê khai thuế năm 2014. Trước đó, ngày 28/10/2020, Công ty đã gửi Công văn số 167/CV-2020 cho Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh để trình bày việc kê khai trùng và đề nghị Cục thuế điều chỉnh số liệu cho Công ty.

Ngày 25/07/2024, Công ty đã gửi Công văn số 99/CV-2024 cho Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu được đối chiếu dữ liệu nộp thuế. Ngày 13/03/2025, Công ty tiếp tục gửi Công văn số 24/CV-2025 cho Chi cục thuế Khu vực II nhắc lại nội dung của Công văn số 167/CV-2020 và đề nghị được đối chiếu dữ liệu nộp thuế.

Đến thời điểm hiện tại, các cơ quan thuế vẫn chưa có văn bản phản hồi chính thức.

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

Ngoài sự kiện phát sinh được trình bày tại Thuyết minh số 33a, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

35 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH MTV	Cổ đông lớn
Văn phòng Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn	Đơn vị trực thuộc Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn
Khách sạn Thiên Hồng	Đơn vị trực thuộc Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn
Khách sạn Oscar Sài Gòn	Đơn vị trực thuộc Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn
Khách sạn Bến Thành	Đơn vị trực thuộc Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn
Khách sạn Majestic Sài Gòn	Đơn vị trực thuộc Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn
Làng du lịch Bình Quới	Đơn vị trực thuộc Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn
Sài Gòn Côn Đảo Resort	Đơn vị trực thuộc Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Lữ hành Saigontourist	Công ty con của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn
Công ty TNHH Sài Gòn - Bàn Giốc	Công ty con của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn Phú Yên	Công ty con của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn
Công ty liên doanh Hội chợ và Triển lãm Sài Gòn	Công ty con của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn Ninh Chữ	Công ty con của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn
Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Sài Gòn Hạ Long	Công ty con của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn
Công ty Cổ phần Du lịch Đăk Lăk	Công ty con của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn
Công ty Cổ phần Du lịch Dịch vụ Thương mại Phú Thọ	Công ty con của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau (Tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Cát thạch anh Cao cấp Vico	Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản Vico Quảng Trị
Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương - Công ty Cổ phần	Công ty do ông Trần Việt Anh làm Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group	Công ty do ông Phương Xuân Thụy làm Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần SJ Group	Công ty do ông Phương Xuân Thụy làm Phó Chủ tịch HĐQT
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát	Nhân sự quản lý chủ chốt

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.403.148.052	7.182.663.303
Văn phòng Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn	159.196.666	175.643.152
Khách sạn Thiên Hồng	-	185.185
Khách sạn Oscar Sài Gòn	7.777.778	1.851.852
Khách sạn Majestic Sài Gòn	2.115.741	-
Làng du lịch Bình Quới	220.181.834	158.002.201
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Lữ hành Saigontourist	91.696.721	74.505.432
Công ty TNHH Truyền hình cáp Saigontourist	350.964.915	-
Công ty Cổ phần Sam Holdings	317.293.966	142.897.110
Công ty Cổ phần Dây và cáp Sacom	435.821.796	285.709.520
Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom	168.657.110	81.315.928
Công ty Cổ phần Liên doanh Cảng Quốc tế Mỹ Thủy	1.141.816.970	506.542.231
Công ty Cổ phần Công viên nước Đầm Sen	3.418.245.940	4.115.172.905
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Hùng Vương	301.063.210	795.769.403
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản Vico Quảng Trị	31.711.593	-
Công ty TNHH Cát thạch anh Cao cấp Vico	15.243.704	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group	741.360.108	845.068.684
Mua hàng hóa, vật tư	366.593.850	668.661.530
Khách sạn Bến Thành	118.055.543	-
Làng du lịch Bình Quới	8.708.333	50.212.963
Sài Gòn Côn Đảo Resort	-	41.157.408
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Lữ hành Saigontourist	-	54.623.051
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn Phú Yên	32.592.593	20.277.777
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn Ninh Chữ	64.185.185	-
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Đông Hà	57.425.232	26.468.750
Công ty TNHH Truyền hình cáp Saigontourist	7.200.000	4.471.000
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Phú Quốc	-	3.537.037
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Bình Châu	-	101.076.095
Công ty Cổ phần Công viên nước Đầm Sen	42.166.666	300.489.816
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Hùng Vương	36.260.298	66.347.633
Doanh thu hoạt động tài chính	8.199.529.400	18.268.498.000
Công ty Cổ phần Sài Gòn Đà Lạt	1.715.635.000	2.058.762.000
Công ty Cổ phần Công viên nước Đầm Sen	6.483.894.400	16.209.736.000

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	96.318.182	13.327.273
Công ty TNHH Truyền hình cáp Saigontourist	19.318.182	13.327.273
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia	77.000.000	-


Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:


Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập, thù lao của người quản lý chủ chốt	3.689.800.000	3.509.418.000
Ông Trần Việt Anh Chủ tịch HĐQT	115.200.000	115.200.000
Ông Nguyễn Đông Hòa Thành viên HĐQT	115.200.000	115.200.000
Ông Nguyễn Quốc Anh Thành viên HĐQT	115.200.000	115.200.000
Ông Nguyễn Tiến Đạt Thành viên HĐQT	115.200.000	115.200.000
Ông Phương Xuân Thụy Thành viên HĐQT	115.200.000	115.200.000
Ông Nguyễn Lâm Tùng Thành viên HĐQT	115.200.000	115.200.000
Ông Hoàng Văn Bá Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT	912.700.000	933.540.000
Ông Lê Song Trọng Chinh Phó Tổng Giám đốc	547.650.000	523.935.000
Bà Nguyễn Hồng Thanh Lan Phó Tổng Giám đốc	436.250.000	246.713.000
Ông Huỳnh Ngọc Cách Kế toán trưởng	430.000.000	442.030.000
Bà Nguyễn Thị Thùy Dương Trưởng ban kiểm soát (Bổ nhiệm ngày 28/04/2025)	320.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Nguyên Trưởng ban kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 28/04/2025)	160.000.000	480.000.000
Bà Hồ Thị Ngọc Như Thành viên BKS	96.000.000	96.000.000
Ông Nguyễn Quốc Tuệ Thành viên BKS (Bổ nhiệm ngày 28/04/2025)	64.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thu Tâm Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 28/04/2025)	32.000.000	96.000.000

Ngoài giao dịch với các bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.


36 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.


Trần Thị Thu Hương
Người lập


Huỳnh Ngọc Cách
Kế toán trưởng




Hoàng Văn Bá
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2026

FINANCIAL STATEMENTS

PHU THO TOURIST SERVICE JOINT STOCK COMPANY

for the fiscal year ended as at 31/12/2025

(audited)



CONTENTS

	Pages
Report of The Board of Management	02 - 03
Independent Auditors' report	04 - 05
Audited Financial Statements	06 - 42
Statement of Financial position	06 - 07
Statement of Income	08
Statement of Cash flows	09 - 10
Notes to the Financial Statements	11 - 42

REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of Phu Tho Tourist Service Joint Stock Company (“the Company”) presents its report and the Company’s Financial Statements for the fiscal year ended as at 31/12/2025.

THE COMPANY

The predecessor of the Company was the District 11 Tourism Service Branch, Ho Chi Minh City, established under the Decision No. 205/QD-UB dated 10/10/1988 of the People’s Committee of Ho Chi Minh City. Pursuant to the Decision No. 287/QD-UB dated 17/08/1990 of the People’s Committee of Ho Chi Minh City, the District 11 Tourism Service Branch was converted into Phu Tho Tourist Service Company under the management of the People’s Committee of District 11, Ho Chi Minh City.

According to the Decision No. 5518/QD-UB dated 31/12/2002 of the People’s Committee of Ho Chi Minh City, Phu Tho Tourist Service Company was converted into an independently-accounting member enterprise of Saigontourist Holding Company. Pursuant to the Decision No. 2397/QD-UBND dated 26/05/2006 of the People’s Committee of Ho Chi Minh City, Phu Tho Tourist Service Company was transformed into Phu Tho Tourist Service One Member Company Limited under Enterprise Registration Certificate No. 0301074118 issued for the first time on 21/07/2006.

The Company officially operated as a joint stock company under the Enterprise Registration Certificate No. 0301074118 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City, 12th re-registered on 17/05/2016. Currently, the Enterprise Registration Certificate has been amended for the 14th re-registered on 17/05/2024.

The Company’s head office is located at: No. 3 Hoa Binh Street, Binh Thoi Ward, Ho Chi Minh City.

BOARD OF DIRECTORS, BOARD OF MANAGEMENT AND BOARD OF SUPERVISION

The members of The Board of Directors during the fiscal year and to the reporting date are:

Mr. Tran Viet Anh	Chairman
Mr. Nguyen Dong Hoa	Member
Mr. Nguyen Quoc Anh	Member
Mr. Nguyen Tien Dat	Member
Mr. Phuong Xuan Thuy	Member
Mr. Nguyen Lam Tung	Member
Mr. Hoang Van Ba	Member

The members of The Board of Management during the fiscal year and to the reporting date are:

Mr. Hoang Van Ba	General Director
Mr. Le Song Trong Chinh	Deputy General Director
Mrs. Nguyen Hong Thanh Lan	Deputy General Director

The members of the Board of Supervision are:

Mrs. Nguyen Thi Thuy Duong	Head of the Board of Supervision	Appointed on 28/04/2025
Mrs. Nguyen Thi Nguyen	Head of the Board of Supervision	Resigned on 28/04/2025
Mrs. Ho Thi Ngoc Nhu	Member	
Mr. Nguyen Quoc Tue	Member	Appointed on 28/04/2025
Mrs. Nguyen Thi Thu Tam	Member	Resigned on 28/04/2025

LEGAL REPRESENTATIVE

The legal representative of the Company during the year and as of the date of preparation of these Financial Statements is Mr. Hoang Van Ba – Member of the Board of Directors and General Director.

AUDITORS

The auditors of the AASC Auditing Firm Company Limited have taken the audit of Financial Statements for the Company.

STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT' RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE FINANCIAL STATEMENTS

The Board of Management is responsible for the Financial Statements which give a true and fair view of the financial position of the Company, its operating results and its cash flows for the year. In preparing those Financial Statements, The Board of Management is required to:

- Establish and maintain of an internal control system which is determined necessary by The Board of Management and The Board of Directors to ensure the preparation and presentation of Financial Statements do not contain any material misstatement caused by errors or frauds;
- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the Financial Statements;
- Prepare the Financial Statements on the basis of compliance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of Financial Statements;
- Prepare the Financial Statements on going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business.

The Board of Management is responsible for ensuring that accounting records are kept to reflect the financial position of the Company, with reasonable accuracy at anytime and to ensure that the Financial Statements comply with the registered accounting system. It is responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

The Board of Management confirms that the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2025, its operation results and cash flows for the fiscal year then ended of the Company in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of Interim Financial statements.

Other commitments

The Board of Management pledges that the Company complies with Decree No. 155/2020/ND-CP dated 31 December 2020 on detailing and guiding the implementation of a number of articles of the Law on Securities and the Company does not violate the obligations of information disclosure in accordance with the regulations of the Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020 issued by the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on Securities Market.

On behalf of The Board of Management



Hoang Van Ba
General Director

Ho Chi Minh City, 24 March 2026

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

To: **Shareholders, The Board of Directors and The Board of Management
Phu Tho Tourist Service Joint Stock Company**

We have audited the Financial Statements of Phu Tho Tourist Service Joint Stock Company prepared on 24 March 2026, as set out on pages 06 to 42, including: Statement of Financial position as at 31 December 2025, Statement of Income, Statement of Cash flows for the fiscal year then ended and Notes to the Financial Statements.

The Board of Management's responsibility

The Board of Management is responsible for the preparation of Financial Statements that give a true and fair view in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of Financial statements and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of Financial Statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditors' responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these Financial Statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with standards, ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Financial Statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation of Financial Statements that give a true and fair view in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the Financial Statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Auditors' opinion

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view, in all material respects, of the financial position of Phu Tho Tourist Service Joint Stock Company as at 31 December 2025, and of the results of its operations and its cash flows for the fiscal year then ended in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of Financial statements.

Emphasis of matter


We would like to draw the attention of the readers of the Financial Statements to the following matters:


- Note No. 33a - Notes to the Financial Statements discloses the Company's fulfilment of land rental obligations to the State in accordance with the recommendations of the State Audit Office of Region XIII, the Ho Chi Minh City Tax Department and the District 11 Tax Sub-Department.
- Note No. 33b - Notes to the Financial Statements discloses, regarding to commercial dispute with Chi Dat Trading Co., Ltd., the High People's Court in Ho Chi Minh City has issued rulings for the relevant parties, and the Company has fully fulfilled its obligations in accordance with the Court's decisions. The Company has not made adjustments for related transactions, as the State Audit Office of Region XIII, in its audit report on the Finalisation of State Capital Value at the Company, has noted that certain receivables and payables related to this matter may affect the finalised figures of state capital during the transformation period.
- Note No. 33c - Notes to the Financial Statements discloses that, up to the present date, the People's Committee of Ho Chi Minh City has not yet approved the equitisation finalisation of Phu Tho Tourism Services One Member Limited Liability Company. Accordingly, certain related matters will be subject to the finalised equitisation value to be approved by the People's Committee of Ho Chi Minh City, including:
 - + Amount receivable from Saigontourist Group of VND 70,224,591,554 (Note No. 7a);
 - + Commercial dispute matters related to the Dam Sen Bowling Trade Center (Note No. 33b).
- Note No. 33e - Notes to the Financial Statements discloses that the Company and the Office of the Municipal Party Committee are in the process of negotiating to reach an agreement on the rental rate applicable after the expiry of the lease term under the contract. The Company has handed over the premises at No. 293 and 295/1 Ly Thuong Kiet Street and No. 15, Street No. 2, Lu Gia Residential Area, Phu Tho Ward to the Office of the Ho Chi Minh City Party Committee.
- Note No. 33f - Notes to the Financial Statements discloses that the Company is working with the Ho Chi Minh City Tax Department to determine the origin of the late payment amount of VND 1,747,861,053 as stated in Notice No. 197536/TB-CTTPHCM-KDT dated 10/07/2024.

Our opinion is not modified in respect of these matters.

AASC Auditing Firm Company Limited




Ngo Minh Quy
Deputy General Director
Certificate of registration for audit practising
No. 2434-2023-002-1
Ho Chi Minh City, 24 March 2026


Pham Van Sang
Auditor
Certificate of registration for audit practising
No. 3864-2025-002-1

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2025

Code	ASSETS	Note	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
100	A. CURRENT ASSETS		507,154,918,441	398,205,520,048
110	I. Cash and cash equivalents	03	6,054,146,587	45,409,601,172
111	1. Cash		6,054,146,587	2,409,601,172
112	2. Cash equivalents		-	43,000,000,000
120	II. Short-term financial investments	04	267,000,000,000	172,500,000,000
123	1. Held to maturity investments		267,000,000,000	172,500,000,000
130	III. Short-term receivables		200,083,412,773	153,010,693,309
131	1. Short-term trade receivables	05	15,432,785,257	14,475,320,528
132	2. Short-term prepayments to suppliers	06	984,835,286	959,935,542
136	3. Other short-term receivables	07	195,271,542,729	149,044,369,556
137	4. Provision for short-term doubtful debts		(11,624,648,099)	(11,487,829,917)
139	5. Shortage of assets awaiting resolution		18,897,600	18,897,600
140	IV. Inventories	09	1,648,079,631	2,277,137,661
141	1. Inventories		1,648,079,631	2,277,137,661
150	V. Other short-term assets		32,369,279,450	25,008,087,906
151	1. Short-term prepaid expenses	13	1,425,727,148	2,624,223,813
153	2. Taxes and other receivables from State budget	15	30,943,552,302	22,383,864,093
200	B. NON-CURRENT ASSETS		416,377,903,931	584,915,287,740
210	I. Long-term receivables		12,620,452,999	12,620,452,999
211	1. Long-term trade receivables	05	240,000,000	240,000,000
216	2. Other long-term receivables	07	19,420,452,999	19,420,452,999
219	3. Provision for long-term doubtful debts		(7,040,000,000)	(7,040,000,000)
220	II. Fixed assets		91,288,550,327	101,368,325,633
221	1. Tangible fixed assets	10	91,187,681,831	101,098,377,053
222	- Historical costs		626,582,765,637	614,899,401,102
223	- Accumulated depreciation		(535,395,083,806)	(513,801,024,049)
227	2. Intangible fixed assets	11	100,868,496	269,948,580
228	- Historical costs		30,619,998,950	30,619,998,950
229	- Accumulated amortization		(30,519,130,454)	(30,350,050,370)
240	III. Long-term assets in progress		8,020,379,217	10,629,550,444
242	1. Construction in progress	12	8,020,379,217	10,629,550,444
250	IV. Long-term investments	04	285,063,706,756	441,268,274,857
252	1. Investments in joint ventures, associates		253,277,125,000	253,277,125,000
253	2. Equity investments in other entities		33,605,592,683	33,605,592,683
254	3. Provision for devaluation of long-term investments		(1,819,010,927)	(1,614,442,826)
255	4. Held to maturity investments		-	156,000,000,000
260	V. Other long-term assets		19,384,814,632	19,028,683,807
261	1. Long-term prepaid expenses	13	19,384,814,632	19,028,683,807
270	TOTAL ASSETS		923,532,822,372	983,120,807,788


STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2025


(continued)

Code	CAPITAL	Note	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	C. LIABILITIES		55,926,899,525	58,554,448,265
310	I. Current liabilities		52,928,899,525	55,579,448,265
311	1. Short-term trade payables	14	8,534,642,353	11,927,116,263
312	2. Short-term prepayments from customers		34,956,000	26,257,000
313	3. Taxes and other payables to State budget	15	579,989,707	479,043,066
314	4. Payables to employees		6,715,724,200	6,350,409,000
315	5. Short-term accrued expenses	16	5,132,727,291	5,132,727,291
318	6. Short-term unearned revenues	17	339,692,992	389,865,115
319	7. Other short-term payables	18	31,583,518,994	31,266,382,542
322	8. Bonus and welfare fund		7,647,988	7,647,988
330	II. Non-current liabilities		2,998,000,000	2,975,000,000
337	1. Other long-term payables	18	2,998,000,000	2,975,000,000
400	D. OWNER'S EQUITY		867,605,922,847	924,566,359,523
410	I. Owner's equity	19	867,605,922,847	924,566,359,523
411	1. Contributed capital		1,186,840,000,000	1,186,840,000,000
411a	Ordinary shares with voting rights		1,186,840,000,000	1,186,840,000,000
412	2. Share Premium		69,686,924,280	69,686,924,280
421	3. Retained earnings		(388,921,001,433)	(331,960,564,757)
421a	RE accumulated till the end of the previous year		(331,960,564,757)	(311,207,672,072)
421b	RE of the current year		(56,960,436,676)	(20,752,892,685)
440	TOTAL CAPITAL		923,532,822,372	983,120,807,788


Tran Thi Thu Huong
Preparer



Huynh Ngoc Cach
Chief Accountant






Hoang Van Ba
General Director
Ho Chi Minh City, 24 March 2026

STATEMENT OF INCOME
Year 2025

Code	ITEMS	Note	Year 2025 VND	Year 2024 VND
01	1. Revenues from sales of goods and rendering of services	21	171,566,959,991	194,075,452,331
02	2. Revenue deductions		-	-
10	3. Net revenues from sales of goods and rendering of services		171,566,959,991	194,075,452,331
11	4. Cost of goods sold	22	238,366,828,045	233,228,036,374
20	5. Gross profit from sales of goods and rendering of services		(66,799,868,054)	(39,152,584,043)
21	6. Financial income	23	28,331,206,489	47,196,827,704
22	7. Financial expense	24	215,077,690	885,925,183
23	<i>In which: Interest expenses</i>		10,509,589	561,575,545
25	8. Selling expenses	25	3,778,576,656	4,738,452,380
26	9. General administrative expenses	26	14,710,740,978	23,674,939,525
30	10. Net profit from operating activities		(57,173,056,889)	(21,255,073,427)
31	11. Other income	27	212,665,346	502,180,742
32	12. Other expenses		45,133	-
40	13. Other profit		212,620,213	502,180,742
50	14. Total profit before tax		(56,960,436,676)	(20,752,892,685)
51	15. Current corporate income tax expense	28	-	-
52	16. Deferred corporate income tax expense		-	-
60	17. Profit after corporate income tax		(56,960,436,676)	(20,752,892,685)
70	18. Basic earnings per share	29	(480)	(175)


Tran Thi Thu Huong
Preparer


Huynh Ngoc Cach
Chief Accountant


Hoang Van Ba
General Director
Ho Chi Minh City, 24 March 2026



STATEMENT OF CASH FLOWS

Year 2025


(Indirect method)


Code ITEMS	Note	Year 2025	Year 2024
		VND	VND
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	1. Profit before tax	(56,960,436,676)	(20,752,892,685)
	2. Adjustments for		
02	- Depreciation of fixed assets and investment properties	22,888,479,447	23,678,572,464
03	- Provisions	341,386,283	9,214,506,355
05	- Gains/losses from investments	(28,335,046,598)	(47,307,299,804)
06	- Interest expense	10,509,589	561,575,545
08	3. Operating profit before changes in working capital	(62,055,107,955)	(34,605,538,125)
09	- Increase/Decrease in receivables	(57,961,222,334)	(56,994,483,041)
10	- Increase/Decrease in inventories	629,058,030	(284,463,707)
11	- Increase/Decrease in payables (excluding interest payables, enterprise income tax payables)	(2,617,858,740)	4,225,366,302
12	- Increase/Decrease in prepaid expenses	842,365,840	(8,907,919,388)
14	- Interest expenses paid	(10,509,589)	(561,575,545)
15	- Corporate income tax paid	-	(3,293,898)
17	- Other payments on operating activities	-	(8,000,000)
20	Net cash flows from operating activities	(121,173,274,748)	(97,139,907,402)
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets	(10,214,396,509)	(30,537,281,941)
22	2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	18,703,704	200,752,524
23	3. Loans and purchase of debt instruments from other entities	(153,500,000,000)	(366,000,000,000)
24	4. Collection of loans and resale of debt instrument of other entities	215,000,000,000	468,500,000,000
27	5. Interest and dividend received	30,523,202,968	48,654,757,699
30	Net cash flows from investing activities	81,827,510,163	120,818,228,282
III CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
33	1. Proceeds from borrowings	4,000,000,000	52,000,000,000
34	2. Repayment of principal	(4,000,000,000)	(52,000,000,000)
36	3. Dividends or profits paid to owners	(9,690,000)	(3,344,000)
40	Net cash flows from financing activities	(9,690,000)	(3,344,000)


STATEMENT OF CASH FLOWS

Year 2025
(Indirect method)

Code ITEMS	Note	Year 2025	Year 2024
		VND	VND
50 Net cash flows within the year		(39,355,454,585)	23,674,976,880
60 Cash and cash equivalents at the beginning of the year		45,409,601,172	21,734,624,292
70 Cash and cash equivalents at the end of the year	03	<u>6,054,146,587</u>	<u>45,409,601,172</u>


Tran Thi Thu Huong
Preparer


Huynh Ngoc Cach
Chief Accountant


Hoang Van Ba
General Director
Ho Chi Minh City, 24 March 2026



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

Year 2025

1 . GENERAL INFORMATION OF THE COMPANY

Forms of ownership

The predecessor of the Company was the District 11 Tourism Service Branch, Ho Chi Minh City, established under the Decision No. 205/QD-UB dated 10/10/1988 of the People's Committee of Ho Chi Minh City. Pursuant to the Decision No. 287/QD-UB dated 17/08/1990 of the People's Committee of Ho Chi Minh City, the District 11 Tourism Service Branch was converted into Phu Tho Tourist Service Company under the management of the People's Committee of District 11, Ho Chi Minh City.

According to the Decision No. 5518/QD-UB dated 31/12/2002 of the People's Committee of Ho Chi Minh City, Phu Tho Tourist Service Company was converted into an independently-accounting member enterprise of Saigontourist Holding Company. Pursuant to the Decision No. 2397/QD-UBND dated 26/05/2006 of the People's Committee of Ho Chi Minh City, Phu Tho Tourist Service Company was transformed into Phu Tho Tourist Service One Member Company Limited under Enterprise Registration Certificate No. 0301074118 issued for the first time on 21/07/2006.

The Company officially operated as a joint stock company under the Enterprise Registration Certificate No. 0301074118 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City, 12th re-registered on 17/05/2016. Currently, the Enterprise Registration Certificate has been amended for the 14th re-registered on 17/05/2024.

The Company's head office is located at: No. 3 Hoa Binh Street, Binh Thoi Ward, Ho Chi Minh City.

The Company's registered charter capital is VND 1,186,840,000,000, the actual contributed capital as at 31/12/2025: VND 1,186,840,000,000; equivalent to 118,684,000 shares, the par value per share is VND 10,000.

The number of employees of the Company as at 31/12/2025: 443 people (as at 01/01/2025: 412 people).

Business field

Services.

Business activities

Main business activities of the Company include:

- Organizing and operating tourism services, recreational and entertainment services, cultural and artistic services, sports services, and mangrove forest eco-tourism services;
- Hotel service business;
- Restaurant and catering services;
- Sauna, massage and karaoke business;
- Domestic and international travel and tourism service business.

The Company's operation in the fiscal year that affects the Financial Statements

The emergence of new entertainment centers has reduced the competitiveness of Dam Sen Cultural Park, resulting in a decrease in revenue for the current year by VND 22.51 billion, equivalent to 11.60% compared to the previous year. Meanwhile, the cost of goods sold increased slightly this year, resulting in a decrease of VND 27.65 billion in gross profit, equivalent to 70.61% compared to the previous year.

Furthermore, the decline in deposit interest rates this year, the sharp decrease in term deposit balances, the delayed dividend payout have resulted in a decrease of VND 18.87 billion in financial income this year, equivalent to a 39.97% reduction compared to the previous year. These factors have led to a significant decline in profit after tax this year, amounting to VND 36.21 billion, a decrease of 174.47% compared to the previous year.

Corporate structure

The Company's member entities are as follows:

Member entities	Address	Main business activities
Representative office of Phu Tho Tourist JSC	Ho Chi Minh	Representative office
Dam Sen Travel Service Center	Ho Chi Minh	Travel agency services
Phu Tho Hotel	Ho Chi Minh	Accommodation services
Vam Sat Mangrove Forest Ecotourism Area	Ho Chi Minh	Entertainment and recreational services
Dam Sen Cultural Park	Ho Chi Minh	Entertainment and recreational services

Information of associates of the Company is provided in Note No 4.

2 . ACCOUNTING SYSTEM AND ACCOUNTING POLICY

2.1 . Accounting period and accounting currency

Annual accounting period commences from 1 January and ends as at 31 December.

The Company maintains its accounting records in VND.

2.2 . Standards and Applicable Accounting Policies

Applicable Accounting Policies

The Company applies Corporate Accounting System issued under the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 by the Ministry of Finance and the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 issued by Ministry of Finance amending and supplementing some articles of the Circular No. 200/2014/TT-BTC.

Declaration of compliance with Accounting Standards and Accounting System

The Company applies Vietnamese Accounting Standards and supplement documents issued by the State. Financial statements are prepared in accordance with regulations of each standard and supplement documents as well as with current Accounting Standards and Accounting System.

2.3 . Basis for preparation of Financial Statements

Financial Statements are presented based on historical cost principle.

Financial Statements of the Company are prepared based on summarization of transactions incurred of dependent accounting entities and the head office of the Company.

2.4 . Accounting estimates

The preparation of the Financial Statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and legal regulations relating to the preparation and presentation of the Financial Statements requires the Board of Management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of liabilities, assets and disclosures of contingent liabilities and assets at the end of the fiscal year and the reported amounts of revenues and expenses during the fiscal year.

The estimates and assumptions that have a material impact in the Financial Statements include:

- Provision for doubtful debts
- Provision for devaluation of inventories
- Estimated allocation of prepaid expenses
- Estimated useful life of fixed assets
- Classification and provision of financial investments
- Estimated corporate income tax

Such estimates and assumptions are continually evaluated. They are based on historical experience and other factors, including expectations of future events that may have a financial impact on the Company and that are assessed by the Board of Management to be reasonable under the circumstances.

2.5 . Financial Instruments

Initial recognition

Financial assets

Financial assets of the Company include cash and cash equivalents, trade receivables and other receivables, lendings. At initial recognition, financial assets are identified by purchasing price/issuing cost plus other expenses directly related to the purchase and issuance of those assets.

Financial liabilities

Financial liabilities of the Company include borrowings, trade payables and other payables, accrued expenses. At initial recognition, financial liabilities are determined by issuing price plus other expense directly related to the issuance of those liabilities.

Subsequent measurement after initial recognition

Financial assets and financial liabilities are not revalued according to fair value at the end of the fiscal year because the Circular No. 210/2009/TT-BTC and prevailing statutory regulations require to present Financial Statements and Notes to financial instruments but do not provide any relevant instruction for assessment and recognition of fair value of financial assets and liabilities.

2.6 . Cash and cash equivalents

Cash includes cash on hand, demand deposits.

Cash equivalents are short-term investments with the maturity of not over than 03 months from the date of investment, that are highly liquid and readily convertible into known amount of cash and that are subject to an insignificant risk of conversion into cash.

2.7 . Financial investments

Investments held to maturity comprise term deposits held to maturity to earn profits periodically.

Investments in associates are initially recognized at original cost. After initial recognition, value of these investments is measured at original cost less provision for devaluation of investments.

Investments in other entities comprise investments in equity instruments of other entities without having control, joint control, or significant influence on the investee. These investments are initially stated at original cost. After initial recognition, these investments are measured at original cost less provision for devaluation of investments.

Provision for devaluation of investments is made at the end of the year as followings:

- Investments in associates: based on the Consolidated Financial Statements of associates at the provision date.
- With regard to long-term investments (other than trading securities) without significant influence on the investee: If the investment is made in listed shares or the fair value of the investment is determined reliably, the provisions shall be made on the basis of the market value of the shares; if the fair value of the investment is not determined at the reporting date, the provision shall be made based on the Financial Statements at the provision date of the investee.
- With regard to investments held to maturity: the provision for doubtful debts shall be made based on the recovery capacity in accordance with statutory regulations.

2.8 . Receivables

The receivables shall be recorded in details in terms of due date, entities receivable, types of currency and other factors according to requirements for management of the Company. The receivables shall be classified into short-term receivables or long-term receivables on the Financial Statements according to their remaining terms at the reporting date.

The provision for doubtful debts is made for receivables that are overdue under an economic contract, a loan agreement, a contractual commitment or a promissory note and for receivables that are not due but difficult to be recovered. Accordingly, the provisions for overdue debts shall be based on the due date stipulated in the initial sale contract, exclusive of the debt rescheduling between contracting parties and the case where the debts are not due but the debtor is in bankruptcy, in dissolution, or missing and making fleeing.

2.9 . Inventories

Inventories are initially recognized at original cost including purchase price, processing cost and other costs incurred in bringing the inventories to their location and condition at the time of initial recognition. After initial recognition, at the reporting date, inventories are stated at the lower of cost and net realizable value.

Net realizable value is estimated based on the selling price of the inventory minus the estimated costs for completing the products and the estimated costs needed for their consumption.

The cost of inventory is calculated by weighted average method.

Inventory is recorded by perpetual method.

Provision for devaluation of inventories made at the end of the year are the excess of original cost of inventory over their net realizable value.

2.10 . Fixed assets and Finance lease assets

Fixed assets (tangible and intangible) are initially stated at the historical cost. During the using time, fixed assets (tangible and intangible) are recorded at cost, accumulated depreciation and carrying amount.

Subsequent measurement after initial recognition

If these costs aument future economic benefits obtained from the use of tangible fixed assets are extended to their initial standards conditions, these costs are capitalized as an incremental in their historical cost.

Other costs incurred after tangible fixed assets have been put into operation such as repair, maintenance and overhaul costs are recognized in the Interim Statement of Income in the period in which the costs are incurred.

Fixed assets are depreciated (amortized) using the straight-line method over their estimated useful life as follows:

- Buildings, structures	05 - 25 years
- Machinery, equipment	03 - 07 years
- Vehicles, transportation equipment	03 - 07 years
- Office equipment	03 - 05 years
- Other fixed assets	04 - 15 years
- Management software	03 - 05 years

2.11 . Construction in progress

Construction in progress includes fixed assets which is being purchased and constructed as at the balance sheet date and is recognised in historical cost. This includes costs of construction, installation of equipment and other direct costs. Construction in progress is not depreciated until the relevant assets are completed and put into use.

2.12 . Operating lease

Operating lease is a type of lease where the significant risk and rewards of ownership of the asset belonged to the lessor. Lease payments are recorded to the operating results on the straight-line basis over lease terms.

2.13 . Business Cooperation Contract (BCC)

Business Cooperation Contract (BCC) is a contractual agreement between two or more venturers with the objectives of cooperating to carry out specific business activities without constitution of a new legal entity. This operation may be jointly controlled by venturers under BCC or controlled by one of them.

In case of receiving money or assets from other entities in the BCC, they should be recorded as payables. In case of contributing money or assets to BCC, they should be recorded as receivables. During the process of operating BCC, depending on the form of BCC, the accounting methods are adopted as follows:

a) BCC in the form of jointly controlled assets

All parties in the joint venture shall simultaneously do the bookkeeping in their own accounting system and present in its Financial Statements with the following items:

- Its share of the jointly controlled assets, classified according to the nature of the assets;
- Separate liabilities incurred directly by each party;
- Its share of joint liabilities relating to the operation of joint venture;
- Its share of income from the sale or use of the joint venture's output, together with its share of expenses incurred by the joint venture;
- Expenses incurred directly in respect of its joint venture.

When the jointly controlled assets come into operation, BCC shall turn into the form of jointly controlled operations. Each party may take a share of the output or revenue from the use of jointly controlled assets and may bear a share of expenses incurred in accordance with the contract's agreement.

b) BCC in the form of jointly controlled operations

All parties in the joint venture shall simultaneously do the bookkeeping in their own accounting system and present in its Financial Statements with the following items:

- Assets contributed by it and controlled by the joint venture;
- Its share of liabilities incurred;
- Its share of income from the sales of goods or rendering of services by the joint venture;
- Its share of expenses incurred.

All parties shall share revenue from the sales of goods or rendering of services and share joint expenses according to the BCC's agreements.

2.14 . Prepaid expenses

The expenses incurred but related to results of business operations of several fiscal years are recorded as prepaid expenses and are amortised to the income statement in the following fiscal years.

The calculation and allocation of long-term prepaid expenses to operating expenses in each fiscal year should be based on the nature of those expenses to select a reasonable allocation method and criteria.

Types of prepaid expenses include:

- Tools and supplies include assets which are possessed by the Company in an ordinary course of business, with historical cost of each asset less than VND 30 million and therefore not eligible for recording as fixed asset under current legal regulations. The historical cost of tools and supplies are allocated on the straight-line basis from 01 year to 03 years.
- Other prepaid expenses are recorded according to their historical costs and allocated on the straight-line basis under 36 months.

2.15 . Payables

The payables shall be recorded in details in terms of due date, entities payable, types of currency and other factors according to the requirements for management of the Company. The payables shall be classified into short-term payables or long-term payables on the Financial Statements according to their remaining terms at the reporting date.

2.16 . Borrowings

Borrowings shall be recorded in details in terms of lending entities, loan agreement and terms of borrowings.

2.17 . Borrowing costs

Borrowing costs are recognized as operating expenses in the year, excepting those which are directly attributable to the construction or production of a qualifying asset are capitalized as part of the cost of that asset in accordance with VAS No. 16 "Borrowing costs". Beside, regarding borrowings serving the construction of fixed assets, investment properties, and the interests shall be capitalized even if the construction duration is under 12 months.

2.18 . Accrued expenses

Accrued expenses include payables to goods or services received from the suppliers or provided for the customers during the reporting year, but the payments for such goods or services have not been made and other payables such as premises rental,... which are recorded as operating expenses of the reporting year.

The recording of accrued expenses to operating expenses during a period shall be carried out in conformity with revenues and expenses incurring during a period. Accrued expenses payable are settled with actual expenses incurred. The difference between accrual and actual expenses are reverted.

2.19 . Unearned revenues

Unearned revenue includes prepayments from customers for one or many accounting periods relating to asset leasing; provision of massage services, etc.

Unearned revenue is transferred to Revenue from sales of goods and rendering of services with the amount corresponding to each accounting period.

2.20 . Owner's equity

Owner's equity is stated at actually contributed capital of owners.

Share premium shall record the difference between the par value, direct costs related to the issuing shares and issue price of shares (including the case of re-issuing stock fund) and can be a positive premium (if the issue price is higher than par value and direct costs related to the issuance of shares) or negative premium (if the issue price is lower than par value and direct costs related to the issuance of shares).

Retained earnings are used to present the Company's operating results (profit, loss) after corporate income tax and profit appropriation or loss handling of the Company.

Dividends to be paid to shareholders are recognised as a payable in the Interim Statement of Financial Position after the announcement of dividend payment from the Board of Directors and announcement of cut-off date for dividend payment of Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation.

2.21 . Revenues

Revenue is recognized to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Company and the revenue can be reliably measured regardless of when payment is being made. Revenue is measured at the fair value of the consideration received, excluding discounts, rebates, and sales returns. The following specific recognition conditions must also be met when recognizing revenue:

Revenue from sales of goods

- The majority of risks and benefits associated with the right to own the products or goods have been transferred to the buyer;
- The company no longer holds the right to manage the goods as the goods owner, or the right to control the goods;

Revenue from rendering of services

- The percentage of completion of the transaction at the Statement of Financial Position date can be measured reliably.

Financial income

Financial incomes include income from interest, dividends, distributed profits and other financial gains by the Company shall be recognised when the two (2) conditions are satisfied:

- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company;
- The amount of the revenue can be measured reliably.

Dividend income shall be recognised when the Company's right to receive dividend is established.

2.22 . Cost of goods sold

Cost of goods sold and services rendered are cost of finished goods, merchandises, materials sold or services rendered during the year, and recorded on the basis of matching with revenue and on a prudence basis. Cases of loss of materials and goods exceeded the norm, labour cost and fixed manufacturing overheads not allocated to the value of inventory, provision for devaluation of inventory, abnormal expenses and losses of inventories after deducting the responsibility of collective and individuals concerned, etc. is recognized fully and promptly into cost of goods sold in the year even when products and goods have not been determined as sold.

2.23 . Financial expenses

Items recorded into financial expenses consist of:

- Borrowing cost;
- Provision for losses from investment in other entities.

The above items are recorded by the total amount arising within the year without compensation to financial

2.24 . Corporate income tax

a) Current corporate income tax expense

Current corporate income tax expenses are determined based on taxable income during year and current corporate income tax rate.

b) Current corporate income tax rate

For the fiscal year ended as at 31/12/2025, the Company applies the corporate income tax rate of 20% for the operating activities which has taxable income.

2.25 . Earnings per shares

Basic earnings per share are calculated by dividing net profit or loss after tax for the year attributable to ordinary shareholders of the Company (after adjusting for Bonus and welfare fund and Bonus fund for The Board of Management) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

2.26 . Related parties

The parties are regarded as related parties if that party has the ability to control or significantly influence the other party in making decisions about the financial policies and activities. The Company's related parties include:

- Companies, directly or indirectly through one or more intermediaries, having control over the Company or being under the control of the Company, or being under common control with the Company, including the Company's parent, subsidiaries and associates;
- Individuals, directly or indirectly, holding voting power of the Company that have a significant influence on the Company, key management personnel including directors and employees of the Company, the close family members of these individuals;
- Enterprises that the above-mentioned individuals directly or indirectly hold an important part of the voting power or have significant influence on these enterprises.

In considering the relationship of related parties to serve for the preparation and presentation of Financial Statements, the Company should consider the nature of the relationship rather than the legal form of the relationship.

2.27 . Segment report

The Company's principal business activity is the provision of entertainment and recreational services conducted within the territory of Vietnam, the Company does not prepare segment reports by business segment and geographical segment.

3 . CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Cash on hand	1,486,388,000	1,800,284,500
Demand deposit	4,536,382,638	577,380,072
Cash in transit	31,375,949	31,936,600
Cash equivalents	-	43,000,000,000
	6,054,146,587	45,409,601,172

4 . FINANCIAL INVESTMENTS

a) Held to maturity investments

	31/12/2025		01/01/2025	
	Historical cost	Provision	Historical cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Short-term	267,000,000,000	-	172,500,000,000	-
Term deposits (*)	267,000,000,000	-	172,500,000,000	-
Long-term	-	-	156,000,000,000	-
Term deposits	-	-	156,000,000,000	-
	267,000,000,000	-	328,500,000,000	-

(*) As at 31/12/2025, short-term investments are deposits with term from 06 months to 14 months and remaining maturities under 12 months at commercial banks with the amount of VND 267,000,000,000 at the interest rate from 4.1% per annum to 8.1% per annum.

4 . FINANCIAL INVESTMENTS

b) Equity investments in other entities

Stock code	31/12/2025			01/01/2025		
	Original cost	Fair value	Provision	Original cost	Fair value	Provision
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Associates						
Dam Sen Water Park Corporation (1)	253,277,125,000	180,941,178,100	-	253,277,125,000	222,883,870,000	-
	253,277,125,000	180,941,178,100	-	253,277,125,000	222,883,870,000	-
Other entities						
Saigon - Dalat Joint Stock Corporation (2)	33,605,592,683		(1,819,010,927)	33,605,592,683		(1,614,442,826)
	29,442,390,096		-	29,442,390,096		-
Saigon Dongha Tourist JSC (2)	4,163,202,587		(1,819,010,927)	4,163,202,587		(1,614,442,826)
	<u>286,882,717,683</u>		<u>(1,819,010,927)</u>	<u>286,882,717,683</u>		<u>(1,614,442,826)</u>

(1) The original cost of the investment in Dam Sen Water Park JSC was re-determined in accordance with the equitisation plan of Phu Tho Tourism Services One Member Limited Liability Company under Saigontourist Group, which was approved by the People's Committee of Ho Chi Minh City pursuant to the Decision No. 6321/QĐ-UBND dated 30/11/2015. The fair value of this investment was determined based on the closing price of this security on the HOSE as at 31/12/2025 and 31/12/2024.

(2) The Company has not determined the fair value of financial investments since Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Corporate Accounting System has not provided any detailed guidance on the determination of the fair value.

Detail information on investees in the year:

Name of investees	Place of establishment and operation	Rate of interest	Rate of voting rights	Principle activities
Joint ventures, associates				
Dam Sen Water Park Corporation	Ho Chi Minh City	33.54%	33.54%	Amusement park business
Other entities				
Saigon - Dalat Joint Stock Corporation	Lam Dong Province	13.67%	13.67%	Restaurant and hotel services
Saigon Dongha Tourist JSC	Quang Tri Province	3.23%	3.23%	Restaurant and hotel services

5 . TRADE RECEIVABLES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
a) Short-term				
Related parties	454,243,400	-	177,794,200	-
Sam Holdings Corporation	-	-	22,198,600	-
Sacom Wires and Cables JSC	37,985,200	-	14,572,000	-
Sacom Land Corporation	5,715,000	-	-	-
My Thuy International Port Joint Venture Company	88,987,000	-	53,490,600	-
Dam Sen Water Park JSC	260,000,000	-	15,124,000	-
Hung Vuong Assurance Corporation	8,784,600	-	-	-
Vico Quang Tri Investment and Mineral JSC	-	-	12,382,600	-
Vico High quality Silica sand LLC	3,314,600	-	-	-
Infinity Investment Group JSC	49,457,000	-	60,026,400	-
Other parties	14,978,541,857	(11,437,829,917)	14,297,526,328	(11,437,829,917)
Hung Ocean Trading and Producing Corporation (*)	9,619,339,517	(9,019,339,517)	9,619,339,517	(9,019,339,517)
Nhat Pham Hoang Gia Group Co., Ltd	2,471,730,400	(2,251,730,400)	2,471,730,400	(2,251,730,400)
Others	2,887,471,940	(166,760,000)	2,206,456,411	(166,760,000)
	<u><u>15,432,785,257</u></u>	<u><u>(11,437,829,917)</u></u>	<u><u>14,475,320,528</u></u>	<u><u>(11,437,829,917)</u></u>
b) Long-term				
Other parties				
Mr. Vo Trung Thiep	240,000,000	(240,000,000)	240,000,000	(240,000,000)
	<u><u>240,000,000</u></u>	<u><u>(240,000,000)</u></u>	<u><u>240,000,000</u></u>	<u><u>(240,000,000)</u></u>

(*) Detailed as in Note No. 33d.

6 . SHORT-TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	31/12/2025		01/01/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Other parties				
Duong Long Environmental Construction Trading Co., Ltd	-	-	248,900,000	-
Au Lac Information Technology and Communication Application Co., Ltd	175,000,000	-	175,000,000	-
Minh Lawyer Law Firm	150,000,000	-	-	-
Bingoz Co., Ltd	-	-	177,066,000	-
Others	659,835,286	-	358,969,542	-
	<u>984,835,286</u>	<u>-</u>	<u>959,935,542</u>	<u>-</u>

7 . OTHER RECEIVABLES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
a) Short-term				
a.1) Detailed by substance				
Receivables from dividend	-	-	9,725,841,600	-
Receivables from deposit interest	14,148,743,808	-	6,614,898,687	-
Advances	313,800,000	-	249,320,000	-
Deposits	539,129,568	-	105,295,792	-
Receivables from pre-equitization period (1)	70,224,591,554	-	70,224,591,554	-
Land rental for pre-equitization period (2)	2,728,877,249	-	2,728,877,249	-
Land rental retrospectively collected by the authorities for pre-equitization period (3)	106,940,609,957	-	59,023,320,312	-
Others	375,790,593	(186,818,182)	372,224,362	(50,000,000)
	<u>195,271,542,729</u>	<u>(186,818,182)</u>	<u>149,044,369,556</u>	<u>(50,000,000)</u>

7 . OTHER RECEIVABLES (CONTINUED)

	31/12/2025		01/01/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
a.2) Detailed by entities				
Related parties				
Related parties	70,224,591,554	-	79,950,433,154	-
Saigontourist Group (1)	70,224,591,554	-	70,224,591,554	-
Dam Sen Water Park JSC	-	-	9,725,841,600	-
Other parties	125,046,951,175	(186,818,182)	69,093,936,402	(50,000,000)
Viet A CJS Bank – Lac Long Quan Branch	7,973,271,204	-	3,191,402,797	-
Vietnam Thuong Tin CJS Bank – Tay Sai Gon Branch	6,118,260,273	-	3,402,323,287	-
Hung Ocean Trading and Producing Corporation (4)	195,454,545	(136,818,182)	195,454,545	-
Others	110,759,965,153	(50,000,000)	62,304,755,773	(50,000,000)
	<u>195,271,542,729</u>	<u>(186,818,182)</u>	<u>149,044,369,556</u>	<u>(50,000,000)</u>
b) Long-term				
b.1) Detailed by substance				
Deposits	990,000,000	-	990,000,000	-
Receivables related to Dam Sen Bowling Trade Center (5)	18,430,452,999	(6,800,000,000)	18,430,452,999	(6,800,000,000)
	<u>19,420,452,999</u>	<u>(6,800,000,000)</u>	<u>19,420,452,999</u>	<u>(6,800,000,000)</u>
b.2) Detailed by entities				
Related parties				
Chi Dat Trading Co., Ltd (5)	11,187,656,948	(6,600,000,000)	11,187,656,948	(6,600,000,000)
Others	8,232,796,051	(200,000,000)	8,232,796,051	(200,000,000)
	<u>19,420,452,999</u>	<u>(6,800,000,000)</u>	<u>19,420,452,999</u>	<u>(6,800,000,000)</u>

(1) The amount receivable from Saigontourist Group (“the Corporation”) includes receivables and payables arising during the period prior to the Company’s equitization, specifically:

- Decrease in retained earning during the conversion period remitted to the Corporation:	75,271,406,874
Due to the impact of:	
+ Increase in retroactive land rent payments during the pre-equitization period:	105,254,993,118
+ Increase in dividends payable to the Corporation due to receiving dividends in the pre-equitization period:	(7,605,252,849)
+ Reduction in Corporate income tax during this period due to other changes in revenue and expenses according to the audit results:	(22,378,333,395)
- Bank interest payable to the Corporation for late remittance of profits:	(12,652,068,169)

According to Official Letter No. 319/KV XIII-TH dated 23 July 2021, the State Audit Office of Vietnam – Region XIII agreed not to recommend remitting to the Corporation with the amount of VND 7,605,252,849.

The Corporation issued the Official Letter No. 475/CV-TCT dated 22/04/2022 confirming its financial obligation with the Company, whereby the amount payable to the Corporation will be reduced by VND 70,224,591,554 (VND 75,271,406,874 - VND 12,652,068,169 + VND 7,605,252,849) and this liability will be settled upon the finalization of the Company’s equitization.

(2) Land rental was recognised by the Company based on the notification referenced in the Official Letter No. 250a/KV IV-TH dated 03/05/2019 of the State Audit Office Region IV sent to the Ho Chi Minh City State Treasury regarding the recommendation to increase State Budget revenue, including:

- Land rental for the Dam Sen Park land lot, located at No. 3 Hoa Binh Street, Ward 3, District 11, Ho Chi Minh City for the period from 01/01/2013 to 16/05/2016:	2,168,870,000
- Land rental for the Vam Sat Mangrove Ecotourism Area, Can Gio district, Ho Chi Minh City for the period from 2010 to 16/05/2016:	560,007,249

As at 05/08/2019, the Company issued the Notification No. 097/CV-2019 to the Corporation to inform about the additional land rental for the aforementioned pre-equitization period.

The final settlement of this land rental is still pending financial handling instructions from the People’s Committee of Ho Chi Minh City and the Corporation.

(3) Land rental retrospectively collected and late payment interest pursuant to the Decision No. 1320/QD-CT-CC dated 24/07/2024 of the Ho Chi Minh City Tax Department and the Notification No. 83898/TB-CCT dated 09/12/2024 and No. 4009/TB-CCT dated 10/02/2025 of the District 11 Tax Sub-department, including:

- Retrospectively collected land rental:	82,033,703,247
+ In 2024:	35,479,776,602
+ In current year:	46,553,926,645
- Late payment interest:	24,906,906,710
+ In 2024:	23,543,543,710
+ In current year:	1,363,363,000

The Company is required to make temporary payments for land rent in accordance with the documents issued by the tax authorities. The settlement of these amounts is still pending financial handling instructions from the competent authorities; therefore, the receivable party has not yet been determined. The Company is temporarily recording this under Other receivables. (Detailed as in Note No. 33a)

(4) Receivable from Hung Ocean Trading and Producing Corporation relating to relocation, dismantling, and preparation of a site status record for the Ngoc Lan Hotel, with a total amount of VND 195,454,545 (excluding VAT). (Detailed as in Note No. 33d).

(5) Payables related to a commercial dispute at the Dam Sen Bowling Trade Center (Detailed as in Note No. 33b).

8 . DOUBTFUL DEBTS

	31/12/2025		01/01/2025	
	Original cost	Recoverable value	Original cost	Recoverable value
	VND	VND	VND	VND
Total value of receivables, lendings and debts that are overdue or not due but difficult to be recovered				
Trade receivables	12,497,829,917	820,000,000	12,497,829,917	820,000,000
Hung Ocean Trading and Producing Corporation (*)	9,619,339,517	600,000,000	9,619,339,517	600,000,000
Nhat Pham Hoang Gia Group Co., Ltd	2,471,730,400	220,000,000	2,471,730,400	220,000,000
Others	406,760,000	-	406,760,000	-
Other receivables	7,045,454,545	58,636,363	7,045,454,545	195,454,545
Chi Dat Trading Co., Ltd	6,600,000,000	-	6,600,000,000	-
Hung Ocean Trading and Producing Corporation (*)	195,454,545	58,636,363	195,454,545	195,454,545
Others	250,000,000	-	250,000,000	-
	19,543,284,462	878,636,363	19,543,284,462	1,015,454,545

(*) The recoverable value of this receivable does not take into account the impact of the fact that this Company had not confirmed its debt obligation as of 31/12/2025 and 01/01/2025. (Detailed as in Note No. 33d).

9 . INVENTORIES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Raw materials	1,337,806,344	-	1,931,323,413	-
Merchandise	310,273,287	-	345,814,248	-
	1,648,079,631	-	2,277,137,661	-

10 . TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings, structures	Machineries, equipment	Transportation equipment	Management equipment	Others	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Historical cost						
Beginning balance	379,549,307,440	197,483,001,160	28,848,141,852	4,611,666,312	4,407,284,338	614,899,401,102
- Purchase	-	2,474,867,247	406,500,000	30,390,000	1,475,925,926	4,387,683,173
- Finished construction investment	8,434,374,081	-	-	-	-	8,434,374,081
- Others increase	1,510,482	-	-	-	-	1,510,482
- Liquidating, disposed	-	(857,711,201)	(282,492,000)	-	-	(1,140,203,201)
Ending balance	387,985,192,003	199,100,157,206	28,972,149,852	4,642,056,312	5,883,210,264	626,582,765,637
Accumulated depreciation						
Beginning balance	306,382,191,629	173,317,739,364	26,011,382,130	4,114,125,203	3,975,585,723	513,801,024,049
- Depreciation	14,537,767,450	6,669,041,295	529,948,740	499,866,850	482,775,028	22,719,399,363
- Liquidating, disposed	-	(842,847,606)	(282,492,000)	-	-	(1,125,339,606)
Ending balance	320,919,959,079	179,143,933,053	26,258,838,870	4,613,992,053	4,458,360,751	535,395,083,806
Carrying amount						
Beginning balance	73,167,115,811	24,165,261,796	2,836,759,722	497,541,109	431,698,615	101,098,377,053
Ending balance	67,065,232,924	19,956,224,153	2,713,310,982	28,064,259	1,424,849,513	91,187,681,831
-	Cost of fully depreciated tangible fixed assets but still in use: 415,442,723,303 VND.					

11 . INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Computer software	Other intangible fixed assets (*)	Total
	VND	VND	VND
Historical cost			
Beginning balance	3,095,250,223	27,524,748,727	30,619,998,950
Ending balance	3,095,250,223	27,524,748,727	30,619,998,950
Accumulated amortisation			
Beginning balance	2,825,301,643	27,524,748,727	30,350,050,370
- Amortisation	169,080,084	-	169,080,084
Ending balance	2,994,381,727	27,524,748,727	30,519,130,454
Carrying amount			
Beginning balance	269,948,580	-	269,948,580
Ending balance	100,868,496	-	100,868,496

- Cost of fully amortised intangible fixed assets but still in use at the end of the period: VND 29,605,518,950.

(*) These represent site clearance expenses at Dam Sen Cultural Park incurred from 1999 to 2002, which had been fully depreciated prior to the enterprise valuation for the equitization of the Company.

12 . CONSTRUCTION IN PROGRESS

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dam Sen Park	6,196,580,295	8,814,751,522
Vam Sat Mangrove Ecotourism Area	345,969,699	336,969,699
Others	1,477,829,223	1,477,829,223
	8,020,379,217	10,629,550,444

13 . PREPAID EXPENSES

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Short-term		
Dispatched tools and supplies	126,706,861	265,797,771
Overhaul expense	1,108,278,438	1,740,998,549
Others	190,741,849	617,427,493
	1,425,727,148	2,624,223,813
b) Long-term		
Depreciation expense of Dam Sen Bowling Trade Center (*)	6,995,003,594	6,995,003,594
Dispatched tools and supplies	2,409,592,196	2,169,632,157
Overhaul expense	8,557,236,692	8,274,979,068
Others	1,422,982,150	1,589,068,988
	19,384,814,632	19,028,683,807

(*) Depreciation expense of fixed assets used for Bowling business activities at Dam Sen Bowling Trade Center during the period from 1998 to 2010. (Detailed as in Note No. 33b).

14 . SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND
Related parties				
Saigontourist Group	192,000	192,000	1,887,000	1,887,000
Hung Vuong Assurance Corporation	-	-	160,000	160,000
	192,000	192,000	1,727,000	1,727,000
Other parties				
Duong Long Environmental Construction Trading Co., Ltd	8,534,450,353	8,534,450,353	11,925,229,263	11,925,229,263
Hochiminh City Power Corporation	499,000,000	499,000,000	-	-
Doan Quy Quyen Distribution Co., Ltd	458,355,522	458,355,522	411,309,147	411,309,147
Mr. Huynh Ngoan	333,620,668	333,620,668	558,170,485	558,170,485
Others	-	-	581,000,000	581,000,000
	7,243,474,163	7,243,474,163	10,374,749,631	10,374,749,631
	8,534,642,353	8,534,642,353	11,927,116,263	11,927,116,263

15 . TAX AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

	31/12/2025		01/01/2025	
	Tax receivable at the beginning of the year	Tax payable at the beginning of the year	Tax paid in the year	Tax receivable at the end of the year
	VND	VND	VND	VND
Value added tax	-	433,678,232	7,156,453,637	-
Special sale tax	-	43,730,754	638,905,511	-
Corporate income tax (1)	22,381,627,293	-	-	22,381,627,293
Personal income tax	2,236,800	-	683,079,550	-
Natural resource tax	-	1,634,080	19,305,440	-
Property tax and land rental (2)	-	-	130,164,954,784	8,540,934,684
Other taxes	-	-	1,615,896	-
Fees and other obligations	-	-	15,365,500	-
	22,383,864,093	479,043,066	138,679,680,318	30,943,552,302
				579,989,707

The Company's tax settlements are subject to examination by the tax authorities. Because the application of tax laws and regulations on many types of transactions is susceptible to varying interpretations, amounts reported in the Financial Statements could be changed at a later date upon final determination by the tax authorities.

Handwritten notes and signatures in red ink, including a date stamp '20/12/2025' and a signature.

(1) The corporate income tax receivable at the beginning of the year arose from the Company's adjustment to increase the retroactive land rental amount in accordance with the Audit Report on the Finalisation of the State Capital Value for the period from 01/07/2014 to 16/05/2016, resulting in an increase in cost of goods sold and a decrease in corporate income tax payable. (Detailed as in Note No. 33a).

(2) During the year, the Company paid land rental and late payment penalties according to the documents of the Tax Authority, details as follows:

- Land rental payable:	VND 121,624,020,100
+ Land rental and non-agricultural land use tax in 2025: (According to Notices No. 3672/TB-CCTKV02 dated 12/05/2025, No. 3791/TB-CCTKV02 dated 13/05/2025, No. 5792/TB-CCTKV02 dated 19/05/2025, No. 5793/TB-CCTKV02 dated 19/05/2025 of the Tax Sub-Department of Region II and the Non-Agricultural Land Use Tax Declarations)	VND 94,538,035,558
+ 2024, 2025 land rental reduction: (According to Decisions No. 5672/QD-TPHCM dated 01/08/2025, No. 9147/QD-TPHCM dated 06/10/2025, No. 9150/QD-TPHCM dated 06/10/2025, No. 9151/QD-TPHCM dated 06/10/2025 and No. 10362/QD-TPHCM dated 27/10/2025 of the Ho Chi Minh City Tax Department)	VND (55,126,980,190)
+ Land rental for pre-equitization period and late payment penalties: (According to Notices No. 83898/TB-CCT dated 09/12/2024 and No. 4009/TB-CCT dated 10/02/2025 of the Tax Department of District 11)	VND 47,917,289,645
+ Land rental for the period from 17/05/2016 to 16/05/2021: (According to Notices No. 4197/TB-TPHCM dated 20/08/2025 and No. 1323/TB-TPHCM dated 26/01/2026 of the Ho Chi Minh City Tax Department)	VND 34,295,675,087
- Land rental paid: (Detailed as in Notes No. 7a and 33a).	VND 130,164,954,784

16 . SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Expenses for house and land lease (*)	5,132,727,291	5,132,727,291
	<u>5,132,727,291</u>	<u>5,132,727,291</u>

(*) Expenses for house and land lease under contracts and appendices with the Office of the Municipal Party Committee (Detailed as in Note No. 33e).

17 . SHORT-TERM UNEARNED REVENUES

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Revenue from massage cards	203,787,457	205,549,686
Revenue from premises leasing	13,636,366	39,166,668
Others	122,269,169	145,148,761
	<u>339,692,992</u>	<u>389,865,115</u>

18 . OTHER PAYABLES

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Short-term		
Payable related to joint venture capital contribution activities with Chi Dat Trading Co., Ltd (*)	29,118,387,913	29,118,387,913
Deposits, collateral received	1,617,928,533	1,057,518,128
Remuneration and operating expenses of the Board of Directors and the Board of Supervisory	340,352,500	484,699,000
Payables related to business cooperation activities	190,869,413	268,106,766
Dividend, profit payables	177,558,610	187,248,610
Others	138,422,025	150,422,125
	<u>31,583,518,994</u>	<u>31,266,382,542</u>
b) Long-term		
Long-term deposits, collateral received	2,998,000,000	2,975,000,000
	<u>2,998,000,000</u>	<u>2,975,000,000</u>
c) In which: Other payables to related parties		
Remuneration and operating expenses of the Board of Directors and the Board of Supervisory	340,352,500	484,699,000
	<u>340,352,500</u>	<u>484,699,000</u>

(*) The balance mainly consists of revenue from premises leasing and Bowling business activities at the Dam Sen Bowling Trade Center from 1998 to 2010. This balance will be settled upon the issuance of a decision by the People's Committee of Ho Chi Minh City on the finalisation of state capital during the transformation period (Detailed as in Note No. 33b).

19 . OWNER'S EQUITY

a) Changes in owner's equity	Contributed capital	Share premium	Retained earnings	Total
	VND	VND	VND	VND
Beginning balance as at 01/01/2024	1,186,840,000,000	69,686,924,280	(311,207,672,072)	945,319,252,208
Loss of previous year	-	-	(20,752,892,685)	(20,752,892,685)
Ending balance as at 31/12/2024	<u>1,186,840,000,000</u>	<u>69,686,924,280</u>	<u>(331,960,564,757)</u>	<u>924,566,359,523</u>
Beginning balance as at 01/01/2025	1,186,840,000,000	69,686,924,280	(331,960,564,757)	924,566,359,523
Loss of current year	-	-	(56,960,436,676)	(56,960,436,676)
Ending balance as at 31/12/2025	<u>1,186,840,000,000</u>	<u>69,686,924,280</u>	<u>(388,921,001,433)</u>	<u>867,605,922,847</u>
b) Details of owner's invested capital				
	Rate	31/12/2025	Rate	01/01/2025
	(%)	VND	(%)	VND
Saigontourist Group	49.00	581,551,600,000	49.00	581,551,600,000
Sam Holdings Corporation	34.96	414,894,250,000	34.96	414,894,250,000
Other shareholders	16.04	190,394,150,000	16.04	190,394,150,000
	<u>100</u>	<u>1,186,840,000,000</u>	<u>100</u>	<u>1,186,840,000,000</u>

c) Capital transactions with owners and distribution of dividends and profits	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Owner's contributed capital		
- At the beginning of the period	1,186,840,000,000	1,186,840,000,000
- At the end of the period	1,186,840,000,000	1,186,840,000,000
Dividend, profit		
- Dividend, profit payable at the beginning of the year	187,248,610	190,592,610
- Dividend, profit paid in cash during the year		
+ From the previous year profit	(9,690,000)	(3,344,000)
- Dividend, profit payable at the end of the year	<u>177,558,610</u>	<u>187,248,610</u>
d) Share		
	31/12/2025	01/01/2025
Quantity of Authorized issuing shares	118,684,000	118,684,000
Quantity of issued shares		
- Common shares	118,684,000	118,684,000
Quantity of outstanding shares in circulation		
- Common shares	118,684,000	118,684,000
Par value per share: VND 10,000		

20 . OFF STATEMENT OF FINANCIAL POSITION ITEMS AND OPERATING LEASE COMMITMENT

a) Operating asset for leasing

The Company entered into land lease agreements in Ho Chi Minh City for the purpose of business operation sites. Under these agreements, the Company is required to pay land rental until the contract maturity dates in accordance with prevailing State regulations. Detailed are as follows:

The Company has signed the following land lease contracts:

No.	Address	Area	Lease term
1	No. 79 – 83 Hoa Binh Street, Binh Thoi Ward, Ho Chi Minh City	1,830 m2	Short-term annual land rental payment
2	No. 915, 3 Thang 2 Street, Minh Phung Ward, Ho Chi Minh City	399.7 m2	Short-term annual land rental payment
3	Ly Thai Buu Hamlet, An Thoi Dong Commune, Ho Chi Minh City	57,500 m2	Short-term annual land rental payment
4	No. 03 Hoa Binh Street, Binh Thoi Ward, Ho Chi Minh City	318,636 m2	Annual land rental payment until 01/01/2046

21 . TOTAL REVENUE FROM SALES OF GOODS AND RENDERING OF SERVICES

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Revenue from sales of goods	311,512,848	386,405,260
Revenue from rendering of services	171,255,447,143	193,689,047,071
	<u>171,566,959,991</u>	<u>194,075,452,331</u>
In which: Revenue from related parties	<u>7,403,148,052</u>	<u>7,182,663,303</u>
(Detailed as in Note No. 35)		

22 . COST OF GOODS SOLD

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Cost of goods sold	46,653,849	59,662,745
Cost of services rendered	259,151,479,299	260,278,286,584
Land rental reduction (*)	(20,831,305,103)	(27,109,912,955)
	<u>238,366,828,045</u>	<u>233,228,036,374</u>
In which: Goods purchased from related parties <i>(Detailed as in Note No. 35)</i>	<u>366,593,850</u>	<u>668,661,530</u>

(*) During the year, the Company received a reduction in land rental for 2024 and 2025, but had to pay additional land rental for the period from 17/05/2016 to 16/05/2021. *(Detailed as in Notes No. 15 and No. 33a)*

23 . FINANCIAL INCOME

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Interest income	20,131,677,089	28,928,329,704
Dividends, profits earned	8,199,529,400	18,268,498,000
	<u>28,331,206,489</u>	<u>47,196,827,704</u>
In which: Financial income from related parties <i>(Detailed as in Note No. 35)</i>	<u>8,199,529,400</u>	<u>18,268,498,000</u>

24 . FINANCIAL EXPENSES

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Interest expense	10,509,589	561,575,545
Provisions for devaluation of investments	204,568,101	324,349,638
	<u>215,077,690</u>	<u>885,925,183</u>

25 . SELLING EXPENSES

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Labor expenses	1,769,650,500	1,654,344,102
Expenses of outsourcing services	1,841,608,346	2,693,081,884
Other expenses in cash	167,317,810	391,026,394
	<u>3,778,576,656</u>	<u>4,738,452,380</u>

26 . GENERAL ADMINISTRATIVE EXPENSES

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Raw materials	232,730,713	188,274,329
Labor expenses	9,409,163,160	9,308,916,046
Depreciation expenses	451,107,822	185,687,633
Provision expenses	136,818,182	8,890,156,717
Expenses of outsourcing services	689,212,811	546,046,021
Other expenses in cash	3,791,708,290	4,555,858,779
	14,710,740,978	23,674,939,525
In which: Expenses purchased from related parties <i>(Detailed as in Note No. 35)</i>	96,318,182	13,327,273

27 . OTHER INCOME

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Income from transferring, disposal fixed assets	3,840,109	110,472,100
Others	208,825,237	391,708,642
	212,665,346	502,180,742

28 . CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSE

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Total profit before tax	(56,960,436,676)	(20,752,892,685)
Increase	1,689,557,435	1,790,713,821
- <i>Unreasonable expenses</i>	1,689,557,435	1,790,713,821
Decrease	(8,199,529,400)	(18,268,498,000)
- <i>Dividend</i>	(8,199,529,400)	(18,268,498,000)
Taxable income	(63,470,408,641)	(37,230,676,864)
Current corporate income tax expense (Tax rate 20%)	-	-
CIT payable at the beginning of the year	(22,381,627,293)	(22,378,333,395)
CIT paid in the year	-	(3,293,898)
CIT payable at the end of the year	(22,381,627,293)	(22,381,627,293)

29 . BASIC EARNINGS PER SHARE

Earning per share distributed to common shareholders of the Company is calculated as follows :

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Profit after tax	(56,960,436,676)	(20,752,892,685)
Profit distributed to common shares	(56,960,436,676)	(20,752,892,685)
Average number of outstanding common shares in circulation in the year	118,684,000	118,684,000
Basic earnings per share	(480)	(175)

The Company has not planned to make any distribution to Bonus, welfare fund and Bonus fund for the Management from the net profit after tax at the date of preparing Financial Statements.

As at 31 December 2025, the Company does not have shares with dilutive potential for earnings per share.

30 . BUSINESS AND PRODUCTIONS COST BY ITEMS

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Raw materials	23,498,554,469	26,505,816,364
Labour expenses	66,536,807,874	64,107,732,722
Depreciation expenses	22,888,479,447	23,678,572,464
Provision expenses	136,818,182	8,890,156,717
Expenses of outsourcing services	42,171,555,311	42,080,187,039
Land rental and non-agricultural land use tax	73,706,730,455	67,861,166,774
Other expenses in cash	27,870,546,092	28,458,133,454
	256,809,491,830	261,581,765,534

31 . FINANCIAL INSTRUMENTS

Financial risk management

Financial risks that the Company may face risks including: market risk, credit risk and liquidity risk.

The Company has developed its control system to ensure the reasonable balance between cost of incurred risks and cost of risk management. The Board of Management of the Company is responsible for monitoring the risk management process to ensure the appropriate balance between risk and risk control.

Market risk

The Company may face with the market risk such as: changes in interest rates.

Interest rate risk

The Company bears the risk of interest rates due to the fluctuation in fair value of future cash flow of a financial instrument in line with changes in market interest rates if the Company has time or demand deposits, borrowings and debts subject to floating interest rates. The Company manages interest rate risk by analyzing the market competition situation to obtain interest beneficial for its operation purpose.

Credit Risk

Credit risk is the risk of financial loss to the Company if a counterparty fails to perform its contractual obligations. The Company has credit risk from operating activities (mainly to trade receivables) and financial activities (including deposits, loans and other financial instruments), detailed as follows:

	Under 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
As at 31/12/2025				
Cash and cash equivalents	4,567,758,587	-	-	4,567,758,587
Trade receivables, other receivables	199,079,679,887	12,620,452,999	-	211,700,132,886
Lendings	267,000,000,000	-	-	267,000,000,000
	470,647,438,474	12,620,452,999	-	483,267,891,473
As at 01/01/2025				
Cash and cash equivalents	43,609,316,672	-	-	43,609,316,672
Trade receivables, other receivables	152,031,860,167	12,620,452,999	-	164,652,313,166
Lendings	172,500,000,000	156,000,000,000	-	328,500,000,000
	368,141,176,839	168,620,452,999	-	536,761,629,838

Liquidity Risk

Liquidity risk is the risk that the Company has trouble in settlement of its financial obligations due to the lack of funds. Liquidity risk of the Company mainly arises from different maturity of its financial assets and liabilities.

Due date for payment of financial liabilities based on expected payment under the contracts (based on cash flow of the original debts) as follows:

	Under 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
As at 31/12/2025				
Trade payables, other payables	40,118,161,347	2,998,000,000	-	43,116,161,347
Accrued expenses	5,132,727,291	-	-	5,132,727,291
	<u>45,250,888,638</u>	<u>2,998,000,000</u>	<u>-</u>	<u>48,248,888,638</u>
As at 01/01/2025				
Trade payables, other payables	43,193,498,805	2,975,000,000	-	46,168,498,805
Accrued expenses	5,132,727,291	-	-	5,132,727,291
	<u>48,326,226,096</u>	<u>2,975,000,000</u>	<u>-</u>	<u>51,301,226,096</u>

The Company believes that risk level of loan repayment is low. The Company has the ability to pay debts matured from cash flows from its operating activities and cash received from matured financial assets.

32 . ADDITIONAL INFORMATION FOR THE ITEMS OF THE STATEMENT OF CASH FLOWS

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
a) Proceeds from borrowings during the year		
Proceeds from ordinary contracts	4,000,000,000	52,000,000,000
b) Actual repayments on principal during the year		
Repayment on principal from ordinary contracts	4,000,000,000	52,000,000,000

33 . OTHER INFORMATION

a) **Retrospective collection of land rental**

As at 18/06/2020, the State Audit Office of Region XIII issued the Audit Report on the Finalisation of the State Capital Value as at the official date of conversion into a joint stock company at Phu Tho Tourist Service One Member Company Limited (currently Phu Tho Tourist Service Joint Stock Company) (“Audit Report on the Finalisation of the State Capital Value”), covering the audit period from the enterprise valuation date of 30/06/2014 to the official date of conversion into a joint stock company on 16/05/2016. Accordingly, regarding the retrospectively collected land rental, the State Audit Office of Region XIII recommended that the Company remit to the State Budget an additional land rental amount of VND 209,413,504,962, which is allocated into pre- and post-equitization periods for the land lots leased by the Company in District 11, Ho Chi Minh City.

In addition, during the years 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 and 2025, the District 11 Tax Sub-department also issued multiple notifications regarding the retrospective collection of land rental, late payment interest and tax enforcement related to the same periods as those covered by the State Audit Office’s retrospective collection, but with amounts differing from those determined by the State Audit Office of Region XIII.

The Company has recorded and fully paid its obligations to the State Budget in accordance with the recommendations of the State Audit Office. However, the District 11 Tax Sub-department maintains its position on retrospective collection based on the figures previously notified by the Sub-department. A summary of the figures related to this retrospective land rental collection is as follows:

	District 11 Tax Sub-department	State Audit Office	Difference
	VND	VND	VND
Retrospectively collected land rental:	327,283,398,870	209,413,504,962	(117,869,893,908)
- For the period prior to the enterprise valuation for equitization (1)	162,470,761,414	-	(162,470,761,414)
- For the period from the enterprise valuation date to the official equitization date	40,117,912,033	105,254,993,118	65,137,081,085
- For the post-equitization period	124,694,725,423	104,158,511,844	(20,536,213,579)
+ Address: 79-83 Hoa Binh, Ward 3, District 11	1,286,757,180	-	(1,286,757,180)
+ Address: 915 (527) 3/2 Street, Ward 7, District 11	798,725,360	544,966,968	(253,758,392)
+ Address: Dam Sen Water Park, Ward 3, District 11	2,187,394,031	17,487,371,110	15,299,977,079
+ Address: No. 3 Hoa Binh, Ward 3, District 11	120,421,848,852	86,126,173,766	(34,295,675,086)
Late payment	24,906,906,710	-	(24,906,906,710)
- Late payment of land rental (1)	24,906,906,710	-	(24,906,906,710)
The accumulated amount paid as at 31/12/2025			352,190,305,578
- Proactive payments under the conclusions of the State Audit Office			207,774,840,978
- Proactive payments under the documents from the Tax Authority			85,392,144,288
+ In previous years:			3,179,179,556
+ In current year (4), (5):			82,212,964,732
- The Tax Authority enforced measures by suspending the use of invoices (2)			55,585,521,614
- The Tax Authority enforced a deduction from the Company's account (3)			3,437,798,698

(1) Under the Notification No. 342/TB-VP dated 04/05/2021, Ho Chi Minh City People's Committee Office directed the Tax Authority to temporarily refrain from collecting the recovered land lease fees for the period from 01/01/1996 to 30/06/2014 (to the date of determining the value for equitization) amounting VND 162,470,761,414 and to temporarily suspend late payment interest calculation, pending the final settlement of the transitional period of Phu Tho Tourism Services JSC. However, the District 11 Tax Department still maintains its position of recovering the land lease fees and calculating late payment interest for this period.

For the land rental and late payment penalties for the post-equitization period: the District 11 Tax Department offsetted the payments the Company made to the state budget incorrectly to each respective periods.

The Company rejected the obligations outlined in these notifications from the District 11 Tax Department, arguing that it had already fully paid the state budget in accordance with the recommendations of the State Audit Office of Region XIII, as a result, the Company filed a lawsuit against the District 11 Tax Department in the Ho Chi Minh City People's Court, but the claim was dismissed by the court according to First-Instance Judgment No. 279/2024/HC-ST dated 17/07/2024.

After the First Instance Judgment was issued, the Company proceeded to file an appeal. Pursuant to Appellate Judgment No. 1277/2024/HC-PT dated 17/12/2024, the High People's Court in Ho Chi Minh City rendered a decision on appeal rejecting the Company's petition and upholding the First Instance Judgment.

(2) As at 24/07/2024, the Ho Chi Minh City Tax Department issued Decision No. 1320/QD-CT-CC on enforcing the administrative decision on tax management by suspending the use of invoices. The Company must pay land rental and late payment interest in multiple installments, totaling as follows:

- Land rental:	35,479,776,602
- Late payment:	20,105,745,012

As at 17/10/2024, the Ho Chi Minh City Tax Department issued the Decision No. 1823/QD-CT-CDCC to terminate tax enforcement by suspending invoice usage and the Notification No. 16552/TB-CTTPHCM, which informed that the Company could resume using invoices from 11/10/2024.

(3) As at 08/11/2024, the District 11 Tax Department issued the Notification No. 81135/TB-CCT regarding overdue amounts subject to tax enforcement, totaling VND 3,437,798,698. As at 19/11/2024, the District 11 Tax Department issued decisions to the banks where the Company held accounts to enforce collection of late payment interest by deducting funds from the Company's accounts. As at 02/12/2024, Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam deducted the above amount from the Company's account and transferred it to the State Budget.

As at 03/12/2024, the District 11 Tax Department issued decisions to banks to terminate the tax enforcement measure of deducting funds from the Company's account.

(4) According to the Notification No. 83898/TB-CCT dated 09/12/2024 and Notification No. 4009/TB-CCT dated 10 February 2025 from the District 11 Tax Department, the Company owed VND 46,553,926,645 in land lease fees and VND 1,363,363,000 in late payment interest. According to the Resolution No. 01/2025/HDQT/NQ dated 08/01/2025, the Company's Board of Directors approved a temporary payment of the aforementioned amount pending final settlement of capital during the transitional period. During the year, the Company paid VND 47,917,289,645 to the state budget.

(5) According to Notice No. 4197/TB-TPHCM dated 20/08/2025 of Ho Chi Minh City Tax Department, the Company must pay land rental for the period from 17/05/2016 to 16/05/2021 with a total amount of VND 42,836,609,771, including:

- Land rental payable:	34,071,145,515
- Additional land rental payable, 5.4%/year according to Clause 9, Article 51 of Decree No. 103/2024/ND-CP dated 30/07/2024:	25,784,944,683
- Land rental reduction:	(17,019,480,427)

On 19/09/2025, the Company paid VND 42,836,609,771 into the State budget. On 29/09/2025, the Company sent Official Letter No. 111/CV-2025 to the Tax Department requesting exemption from paying the additional land rental of 5.4%/year as per the above notice, because the Company had strictly complied with the declaration and payment of land rent according to the Tax Authority's notices each year.

Under Official Letter No. 1120/PC-CT dated 03/10/2025, from the Tax Department and Official Letter No. 6769/TPHCM-QLĐ dated 26/12/2025, from the Ho Chi Minh City Tax Department, the additional land lease fee of 5.4%/year will be adjusted to 3.6%/year as guided by Decree No. 291/2025/ND-CP dated 06/11/2025.

According to Notice No. 1323/TB-TPHCM dated 26/11/2026, from the Ho Chi Minh City Tax Department, the additional land lease fee has been adjusted to VND 17,244,009,999, bringing the total land lease fee payable by the Company to VND 34,295,675,087. The excess amount of VND 8,540,934,684 will be offset against the land rental payable in 2026.

b) Commercial dispute

As at 12/10/1996, Phu Tho Tourism Services One-Member Limited Liability Company signed into Joint Venture Cooperation Contract No. 22/HD-96 with Chi Dat Trading Co., Ltd. ("Chi Dat Co., Ltd") to establish the Dam Sen Bowling Commercial Center. During the course of implementation, Chi Dat Co., Ltd signed two Financial leasing contracts, No. K97006 and No. K98002 dated 16/02/1998 with Kexim Vietnam Leasing Co., Ltd., previously known as Kexim Vietnam Leasing Company ("Kexim Co., Ltd"). In 1999, disputes arose between Chi Dat Co., Ltd and Kexim Co., Ltd concerning the aforementioned financial leasing contracts. The dispute was brought to court by Chi Dat Co., Ltd and Kexim Company, and Phu Tho Tourism Services One-Member Limited Liability Company was held jointly liable in the dispute over the two financial leasing contracts.

According to the Judgment No. 27/2020/KDTM-PT dated 25/06/2020, the High People's Court in Ho Chi Minh City issued the following rulings:

- Kexim Co., Ltd is responsible for 50% of the total damages (amounting to USD 2,022,082.725). Chi Dat Co., Ltd and Phu Tho Co., Ltd are jointly responsible for the remaining 50% of the total damages. The respective share of responsibility for Chi Dat Co., Ltd and the Company will be based on their initial capital contribution ratios as agreed in the Joint Venture Contract No. 22/HD-96 dated 12/10/1996 (Chi Dat Co., Ltd: 70%, equivalent to USD 707,728.952; Phu Tho Co., Ltd: 30%, equivalent to USD 303,312.408);
- The amount of VND 127,772,000 already paid is allocated according to the 70/30 ratio and deducted from the amounts owed by Chi Dat Co., Ltd and the Company;
- The Company is authorized to handle the bowling system equipment and accompanying devices, as listed in the inventory attached to the Interim Emergency Measure Decision No. 308/BPTT-KT dated 30/12/1999, issued by the Ho Chi Minh City People's Court, in order to clear the site.

In 2020, the Company compensated Kexim Co., Ltd in the amount of VND 7,029,265,055 (equivalent to USD 303,312.408) pursuant to the Decision No. 3440/QD-CTHADS dated 14/09/2020.

According to the State Audit's Report on the Final Settlement of State Capital, receivables and payables related to this issue may affect the state capital settlement figures during the transitional period. Therefore, as at 31/12/2025, the Company is still accounting for and monitoring the following assets and liabilities on its Statement of Financial Position:

- Receivables from joint venture capital contributions with Chi Dat Trading Co., Ltd (Note No. 7b)	18,430,452,999
+ Receivables from Chi Dat Co., Ltd	11,187,656,948
+ Receivables from An Thai Law Firm	200,000,000
+ Payments under the Court's decision	7,042,796,051
- Depreciation expenses of Dam Sen Bowling Commercial Center (Note No. 13b)	6,995,003,594
- Payables related to joint venture capital contributions with Chi Dat Trading Co., Ltd. (Note No. 18a)	29,118,387,913
+ Lease revenue	27,809,090,884
+ Dam Sen Bowling Center business results	1,170,965,429
+ Borrowing interest payables	100,000,000
+ Payables under the Court's decision	38,331,600

c) Equitization finalization

As at 30/11/2015, the Ho Chi Minh City People's Committee approved the plan to convert Phu Tho Tourism Services One Member Limited Liability Company, under Saigontourist Group, into a joint stock company with charter capital of VND 1,186,840,000,000 equivalent to 118,684,000 shares, pursuant to the Decision No. 6321/QD-UBND. From 17/05/2016, the Company officially operated under the joint stock model in accordance with Enterprise Registration Certificate No. 0301074118, 12th re-registered issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment.

Up to now, the Ho Chi Minh City People's Committee has not yet approved the equitization finalization of Phu Tho Tourism Services One Member Limited Liability Company.

d) Ngoc Lan Hotel business operations

The Company leased the premises at No. 293 and No. 295/1 Ly Thuong Kiet Street, Ward 15, District 11, Ho Chi Minh City from the Office of the Municipal Party Committee, and subsequently renovated and upgraded the site into Ngoc Lan Hotel. (Detailed as in Note No. 33e).

In 2019, the Company and Hung Ocean Trading and Producing Corporation ("Hung Ocean Company") jointly signed Management and Business Operation Contract for Ngoc Lan Hotel No. 16/2019/HDQLKT dated 17/06/2019. Due to the impact of the Covid-19 pandemic, in 2021, the Company and Hung Ocean Company signed a contract addendum to revise the rental pricing for the property and the revenue-sharing terms of the joint venture.

As at 31/12/2024 and 30/06/2025, the cumulative amount owed to the Company by Hung Ocean Company was VND 9,814,794,062. These receivable have not yet been acknowledged by Hung Ocean Company. Assessing these liabilities as unlikely to be recovered, the Company has made provisions for doubtful debts, with the cumulative provision as of 31/12/2025 being VND 8,882,521,335, of which the provision expense recorded this year is VND 136,818,182. (Detailed as in Notes No. 5 and No. 7).

On 27/10/2023, the Company filed a lawsuit with the People's Court of District 3, Ho Chi Minh City. According to Judgment No. 127/2025/KDTM-ST dated 30/09/2025, the People's Court of Region 1, Ho Chi Minh City, issued the following rulings:

- Hung Ocean Company is ordered to pay VND 5,071,160,831 to the Company;
- The request from the Company to require Hung Dai Duong Company to pay the costs of relocating assets out of Ngoc Lan Hotel is not accepted (Note No. 7a);
- The request to compel Hung Ocean Company to pay VND 5,281,358,686 under Management and Business Operation Contract for Ngoc Lan Hotel No. 16/2019/HDQLKT dated 17/06/2019, and the provisional interest of VND 1,179,048,512 is suspended.
- The Company is liable for court fees of VND 11,050,000, while Hung Ocean Company is liable for court fees of VND 113,071,161.

On 18/11/2025, the Ho Chi Minh City Party Committee Office ("Party Committee Office") filed an appeal with the People's Court of Region 1 of Ho Chi Minh City, requesting the Appellate Court to review and re-evaluate the entire content of the first-instance judgment to protect the rights of the Party Committee Office. At the time of preparing these Financial Statements, the case was still undergoing the prescribed legal proceedings.

Since the lease period from the Office of the Municipal Party Committee has expired, and the Company and the Office are currently negotiating the rental rate and the effective rental period based on an agreed-upon valuation process, coupled with the uncertainty of recovering receivables from Hung Ocean Company, the Company has made a provision for doubtful debts.

The economic transactions related to Ngoc Lan Hotel will be recognized by the Company once a formal agreement on the rental rate is officially reached with the Office of the Party Committee.

e) Renting premises and land from the Office of the Municipal Party Committee

The Company signed contracts and related appendices for renting premises and land with the Office of the Ho Chi Minh City Party Committee, including:

- Contract No. 134-HD/VPTU dated 27/06/2016 for renting premises and land at No. 15, Street No. 2, Lu Gia Residential Area, Phu Tho Ward, Ho Chi Minh City (the former Company office address) with a lease term of 18 months from 01/07/2016, and Appendix No. 277-HD/VPTU dated 17/01/2018, extending the lease term until 31/12/2019;
- Contract No. 1040-HD/VPTU dated 24/12/2014, Appendix No. 451-HD/VPTU dated 19/03/2020, and Appendix No. 457-HD/VPTU dated 10/08/2020 leasing premises and land at No. 295/1 Ly Thuong Kiet Street, Phu Tho Ward, Ho Chi Minh City, with the lease term ended as at 31/01/2020. Contract No. 1062-HD/VPTU dated 29/01/2015, leasing premises and land at No. 293 Ly Thuong Kiet Street, Phu Tho Ward, Ho Chi Minh City with the lease term ending on 31/12/2019, pertains to 02 premises related to the business operations of Ngoc Lan Hotel as presented in Note No. 33d.

Since the expiration of the lease term and the rental unit price adjustments stated in the aforementioned appendices, no other contracts or appendices have been signed between the Company and the Office of the Municipal Party Committee. The Office of the Municipal Party Committee has issued documents regarding rental price adjustments, as follows:

- Regarding the address No. 15 Street No. 2, Lu Gia Residential Area: Official Letter No. 1166-CV/VPTU dated 22/01/2021;
- Regarding the address No. 293 Ly Thuong Kiet Street: Official document No. 1165-CV/VPTU dated 22/01/2021;
- Regarding the address No. 295/1 Ly Thuong Kiet Street: Official Letter No. 1718-CV/VPTU dated 30/03/2021 and Official Letter No. 10723-CV/VPTU dated 25/08/2023.

The Company has continued to base the land rental calculation and payments to the Office of the Municipal Party Committee on the terms of the contract and its appendices since the lease term expired.

As at 07/03/2023, the Company handed over and returned two premises at Ngoc Lan Hotel to the Office of the Municipal Party Committee. Pursuant to the Resolution No. 03/2023/HDQT/NQ dated 14/04/2023, the General Meeting of Shareholders approved the relocation of the Company's head office to No. 03 Hoa Binh Street, Ward 03, District 11, Ho Chi Minh City (now Binh Thoi Ward, Ho Chi Minh City). The Company carried out the relocation of its head office in accordance with this Resolution. As at 22/07/2024, the Company had handed over and returned the premises at No. 15, Street No. 2, Lu Gia Residential Area, Phu Tho Ward, Ho Chi Minh City to

f) **Notice of tax arrears**

According to the Notice No. 197536/TB-CTTPHCM-KDT dated 10/07/2024 regarding outstanding tax liabilities unpaid to the State Budget as at 30/06/2024, the Ho Chi Minh City Tax Department notified that the amount of tax owed by the Company to the State Budget as at 30/06/2024 was VND 1,747,861,053, in which the entire amount was late payment interest. The Company has not accepted the liability stated in this notice issued by the Ho Chi Minh City Tax Department, as there is a discrepancy between the data of the tax authority and that of the Company.

The Company has conducted a self-review of tax data for previous years and has tentatively determined that the above-mentioned tax payable arose from a tax declaration error in 2014. Previously, on 28/10/2020, the Company submitted Official Letter No. 167/CV-2020 to the Ho Chi Minh City Tax Department to explain the duplicate declaration and request the Tax Department to adjust the figures for the Company.

As at 25/07/2024, the Company sent Official Letter No. 99/CV-2024 to the Ho Chi Minh City Tax Department requesting a reconciliation of tax payment data. As at 13 March 2025, the Company continued to send Official Letter No. 24/CV-2025 to the Regional Tax Sub-department II, reiterating the contents of Official Letter No. 167/CV-2020 and requesting a reconciliation of tax payment data.

Until now, the tax authorities have not issued any official written response.

34 . **SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD**

There have been no significant events occurring after the reporting year, which would require adjustments or disclosures to be made in the Financial Statements .

35 . **TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES**

List and relation between related parties and the Company detail as follows:

Related parties	Relation
Saigontourist Group	Major shareholder
Saigontourist Group Office	Subordinate unit of Saigontourist Group
Thien Hong Hotel	Subordinate unit of Saigontourist Group
Oscar Saigon Hotel	Subordinate unit of Saigontourist Group
Ben Thanh Hotel	Subordinate unit of Saigontourist Group
Majestic Saigon Hotel	Subordinate unit of Saigontourist Group
Binh Quoi Tourist Village	Subordinate unit of Saigontourist Group
Saigon Con Dao Resort	Subordinate unit of Saigontourist Group
Saigontourist Travel Service Co., Ltd	Subsidiary of Saigontourist Group
Saigon - Ban Gioc Co., Ltd	Subsidiary of Saigontourist Group
Saigon - Phu Yen JSC	Subsidiary of Saigontourist Group
Saigon Exhibition & Convention Joint Venture Co., Ltd	Subsidiary of Saigontourist Group
Saigon Ninh Chu Tourism JSC	Subsidiary of Saigontourist Group
Saigon Halong JSC	Subsidiary of Saigontourist Group
Dak Lak Tourist JSC	Subsidiary of Saigontourist Group
Phu Tho Tourism Service Trading JSC	Subsidiary of Saigontourist Group

List and relation between related parties and the Company detail as follows (Continued):

Related parties	Relation
Saigon - Babe JSC	Subsidiary of Saigontourist Group
Saigon Dongha Tourist JSC	Subsidiary of Saigontourist Group
Sai Gon Song Cau JSC	Subsidiary of Saigontourist Group
Chains Caravelle Hotel Joint Venture Co., Ltd	Associate of Saigontourist Group
Saigontourist Cable Television Co., Ltd	Associate of Saigontourist Group
Sai Gon Can Tho Trading & Tourist Co., Ltd	Associate of Saigontourist Group
Dai An Saigon Tourist Housing Development Co., Ltd	Associate of Saigontourist Group
Saigon Inn Hotel Company	Associate of Saigontourist Group
Hoa Viet Joint Venture Corp., Ltd	Associate of Saigontourist Group
Saigon Morin Hue Co., Ltd	Associate of Saigontourist Group
Saigon Golf Co., Ltd	Associate of Saigontourist Group
Saigon - Kim Lien JSC	Associate of Saigontourist Group
Saigon Tourane Hotel JSC	Associate of Saigontourist Group
Saigon Phuquoc Island Resort JSC	Associate of Saigontourist Group
Saigon Hotel Corporation	Associate of Saigontourist Group
Sai Gon - Quang Binh Hotel & Resort JSC	Associate of Saigontourist Group
Saigon - Muine Hotel Tourist Corporation	Associate of Saigontourist Group
Saigon – Dalat Joint Stock Corporation	Associate of Saigontourist Group
Saigon Binh Chau Corporation	Associate of Saigontourist Group
Mekong Tourism Service Corporation	Associate of Saigontourist Group
Saigon - Quy Nhon Tourist JSC	Associate of Saigontourist Group
Sai Gon - Vinh Long Tourist JSC	Associate of Saigontourist Group
Yasaka Saigon Nhatrang JSC	Associate of Saigontourist Group
Saigon - Rach Gia Corporation	Associate of Saigontourist Group
Saigon - Que Huong Corporation	Associate of Saigontourist Group
Thu Duc Tourist Service JSC	Associate of Saigontourist Group
Saigon Bong Sen Trading Service JSC	Associate of Saigontourist Group
Dong Hiep Houses Investment and Trading Co., Ltd	Associate of Saigontourist Group
A&B Development Corporation	Associate of Saigontourist Group
Sai Gon An Phat Investment Corporation	Associate of Saigontourist Group
Saigontourist Trading Investment Corporation	Associate of Saigontourist Group
Saigon Sovico Phu Quoc JSC	Associate of Saigontourist Group
Sam Holdings Corporation	Major shareholder
Sacom Wires and Cables JSC	Subsidiary of Sam Holdings Corporation
Sacom Land Corporation	Subsidiary of Sam Holdings Corporation
Sacom - Tuyen Lam JSC	Subsidiary of Sam Holdings Corporation
Sacom - Chip Sang Co., Ltd	Subsidiary of Sam Holdings Corporation
Capella Quang Nam JSC	Subsidiary of Sam Holdings Corporation
South Central Highlands Investment Development Co., Ltd	Subsidiary of Sam Holdings Corporation
Phu Huu Gia JSC	Associate of Sam Holdings Corporation
Capella Vietnam JSC	Associate of Sam Holdings Corporation
My Thuy International Port Joint Venture Company	Associate of Sam Holdings Corporation
Dam Sen Water Park JSC	Associate
Hung Vuong Assurance Corporation	Company of which the related party of the Chairman is Chairman of the BoD
National Securities Joint Stock Company	Company of which Mr. Tran Viet Anh is member of the BoD
Vico Quang Tri Investment and Mineral JSC	Company of which Mr. Tran Viet Anh is Chairman of the BoD



List and relation between related parties and the Company detail as follows (Continued):

Related parties	Relation
Vico High quality Silica sand LLC	Subsidiary of Vico Quang Tri Investment and Mineral JSC
Binh Duong Producing and Trading Corporation	Company of which Mr. Tran Viet Anh is Chairman of the BoD
Infinity Investment Group JSC	Company of which Mr. Phuong Xuan Thuy is Chairman of the BoD
SJ Group JSC	Company of which Mr. Phuong Xuan Thuy is Vice Chairman of the BoD
Members of the Board of Directors, the Board of Management, the Board of Supervisory	Key managers

Except from information with related parties presented as in above Notes, the Company still had transactions occurred in the year with related parties as follows:

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Revenue from sales of goods and rendering of services	7,403,148,052	7,182,663,303
Saigontourist Group Office	159,196,666	175,643,152
Thien Hong Hotel	-	185,185
Oscar Saigon Hotel	7,777,778	1,851,852
Majestic Saigon Hotel	2,115,741	-
Binh Quoi Tourist Village	220,181,834	158,002,201
Saigontourist Travel Service Co., Ltd	91,696,721	74,505,132
Saigontourist Cable Television Co., Ltd	350,964,915	-
Sam Holdings Corporation	317,293,966	142,897,110
Sacom Wires and Cables JSC	435,821,796	285,709,520
Sacom Land Corporation	168,657,110	81,315,928
My Thuy International Port Joint Venture Company	1,141,816,970	506,542,231
Dam Sen Water Park JSC	3,418,245,940	4,115,172,905
Hung Vuong Assurance Corporation	301,063,210	795,769,403
Vico Quang Tri Investment and Mineral JSC	31,711,593	-
Vico High quality Silica sand LLC	15,243,704	-
Infinity Investment Group JSC	741,360,108	845,068,684
Purchasing goods	366,593,850	668,661,530
Ben Thanh Hotel	118,055,543	-
Binh Quoi Tourist Village	8,708,333	50,212,963
Saigon Con Dao Resort	-	41,157,408
Saigontourist Travel Service Co., Ltd	-	54,623,051
Saigon - Phu Yen JSC	32,592,593	20,277,777
Saigon Ninh Chu Tourism JSC	64,185,185	-
Saigon Dongha Tourist JSC	57,425,232	26,468,750
Saigontourist Cable Television Co., Ltd	7,200,000	4,471,000
Saigon Phuquoc Island Resort JSC	-	3,537,037
Saigon Binh Chau Corporation	-	101,076,095
Dam Sen Water Park JSC	42,166,666	300,489,816
Hung Vuong Assurance Corporation	36,260,298	66,347,633
Financial income	8,199,529,400	18,268,498,000
Saigon – Dalat Joint Stock Corporation	1,715,635,000	2,058,762,000
Dam Sen Water Park JSC	6,483,894,400	16,209,736,000

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
General administrative expenses	96,318,182	13,327,273
Saigontourist Cable Television Co., Ltd	19,318,182	13,327,273
National Securities Joint Stock Company	77,000,000	-


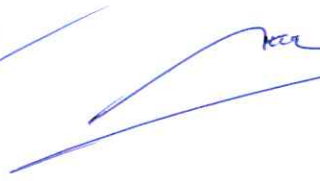


Transactions with other related parties:

	Position	Year 2025	Year 2024
		VND	VND
Remuneration to the key managers:		3,689,800,000	3,509,418,000
Mr. Tran Viet Anh	Chairman of BoD	115,200,000	115,200,000
Mr. Nguyen Dong Hoa	Member of BoD	115,200,000	115,200,000
Mr. Nguyen Quoc Anh	Member of BoD	115,200,000	115,200,000
Mr. Nguyen Tien Dat	Member of BoD	115,200,000	115,200,000
Mr. Phuong Xuan Thuy	Member of BoD	115,200,000	115,200,000
Mr. Nguyen Lam Tung	Member of BoD	115,200,000	115,200,000
Mr. Hoang Van Ba	General Director and Member of BoD	912,700,000	933,540,000
Mr. Le Song Trong Chinh	Deputy General Director	547,650,000	523,935,000
Mrs. Nguyen Hong Thanh Lan	Deputy General Director	436,250,000	246,713,000
Mr. Huynh Ngoc Cach	Chief Accountant	430,000,000	442,030,000
Mrs. Nguyen Thi Thuy Duong	Head of BoS	320,000,000	-
	<i>(Appointed on 28/04/2025)</i>		
Mrs. Nguyen Thi Nguyen	Head of BoS	160,000,000	480,000,000
	<i>(Resigned on 28/04/2025)</i>		
Mrs. Ho Thi Ngoc Nhu	Member of BoS	96,000,000	96,000,000
Mr. Nguyen Quoc Tue	Member of BoS	64,000,000	-
	<i>(Appointed on 28/04/2025)</i>		
Mrs. Nguyen Thi Thu Tam	Member of BoS	32,000,000	96,000,000
	<i>(Resigned on 28/04/2025)</i>		

In addition to the above related parties' transactions, other related parties did not have any transactions during the year and have no balance at the end of the fiscal year with the Company.

36 . COMPARATIVE FIGURES

The comparative figures are figures in the Financial Statements for the fiscal year ended as at 31 December 2024, which was audited by AASC Auditing Firm Company Limited.

 <hr/> Tran Thi Thu Huong Preparer	 <hr/> Huynh Ngoc Cach Chief Accountant	  <hr/> Hoang Van Ba General Director <i>Ho Chi Minh City, 24 March 2026</i>
--	---	---