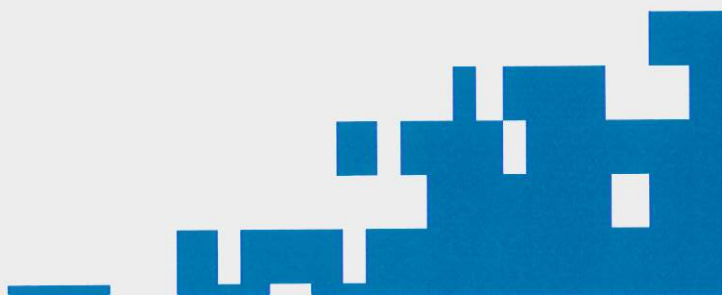


CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH BẾN THÀNH

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



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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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



Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

Nguyễn Ngọc Hoài Nguyên
Tổng Giám đốc

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

RSM Việt Nam

Tầng 3A, Tòa nhà L'Mak The Signature
147-147Bis Hai Bà Trưng
Phường Võ Thị Sáu, Quận 3
TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

T +8428 3827 5026
contact_hcm@rsm.com.vn
www.rsm.global/vietnam

Số: 314/2026/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính riêng

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



Trịnh Thanh Thanh
Phó Tổng Giám đốc

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



Lê Hoàng Mỹ Linh
Kiểm toán viên

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

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

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

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính, báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

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

(Xem trang tiếp theo)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

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



Nguyễn Ngọc Hoài Nguyên
Tổng Giám đốc

Nguyễn Văn Ngọc
Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Đoàn Tùng
Kế toán trưởng

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

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



Nguyễn Ngọc Hoài Nguyên
Tổng Giám đốc

Nguyễn Văn Ngọc
Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Đoàn Tùng
Kế toán trưởng

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

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

Đơn vị tính: VND

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

(Xem trang tiếp theo)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

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



Nguyễn Ngọc Hoài Nguyên
Tổng Giám đốc

Nguyễn Văn Ngọc
Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Đoàn Tùng
Kế toán trưởng

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

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

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

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

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Dịch vụ.

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

3.1. Ngoại tệ

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.2. Các ước tính kế toán

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

3.3. Tiền

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

3.4. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Đầu tư khác

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

3.5. Nợ phải thu

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

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

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

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

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

3.6. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

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

3.7. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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

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

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Phương pháp khấu hao

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.8. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy vi tính

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

3.9. Thuê tài sản

Phân loại thuê tài sản

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

Thuê hoạt động

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

3.10. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

3.11. Chi phí trả trước

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

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

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

3.12. Nợ phải trả

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

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

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

3.13. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

3.14. Dự phòng phải trả

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

Dự phòng phải trả được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.15. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

3.16. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Cổ phiếu quỹ

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

Phân phối lợi nhuận

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

3.17. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

3.18. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

3.19. Giá vốn hàng bán

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

3.20. Chi phí tài chính

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

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

3.22. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Thuế giá trị gia tăng

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

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

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

Các loại thuế khác

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

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

3.23. Các bên liên quan

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

4.1. Tiền

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

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH BẾN THÀNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

| | Tại ngày 31/12/2025 | | | Tại ngày 01/01/2025 | | |
|---|---------------------|----------------|------------------|---------------------|----------------|------------------|
| | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng |
| Đầu tư vào công ty liên kết: | | | | | | |
| Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành Đồng Khởi Boutique (a) | 63.000.000.000 | (**) | (18.952.348.103) | 63.000.000.000 | (**) | (18.971.291.853) |
| Công ty TNHH Du lịch Bến Thành Phú Xuân (b) | 24.278.147.833 | (**) | - | 24.278.147.833 | (**) | - |
| Công ty TNHH Căn hộ cho thuê nhà Phong Lan (c) | 4.268.803.249 | (**) | - | 4.268.803.249 | (**) | - |
| Cộng | 91.546.951.082 | | (18.952.348.103) | 91.546.951.082 | | (18.971.291.853) |
| Đầu tư vào đơn vị khác: | | | | | | |
| Công ty Cổ phần Du lịch Huế | 7.182.926.938 | (**) | - | 7.182.926.938 | (**) | - |
| Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Bến Thành | 4.031.248.602 | (**) | - | 4.031.248.602 | (**) | - |
| Cộng | 11.214.175.540 | | - | 11.214.175.540 | | - |

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

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

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

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

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

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

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

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

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

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

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH BẾN THÀNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.6. Nợ xấu

| | Tại ngày 31/12/2025 | | Tại ngày 01/01/2025 | |
|--|---------------------|------------------------|---------------------|---|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| | | | | VND |
| Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi | 28.821.410.938 | 14.605.722.000 | 13.498.422.308 | 1.535.822.000 |
| Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu quá hạn là thấp. | | | | |
| Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu quá hạn theo đối tượng được chi tiết như sau: | | | | |
| | Tại ngày 31/12/2025 | | Tại ngày 01/01/2025 | |
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| | | | | VND |
| Công ty Cổ phần Vàng Bạc Đá Quý Bến Thành | 15.596.800.000 | 13.414.900.000 | - | - |
| Công ty CP Triệu Hải Lâm | 10.286.510.998 | 500.000.000 | 10.286.510.998 | 500.000.000 |
| Các khách hàng khác | 2.938.099.940 | 690.822.000 | 3.211.911.310 | Trên 02 năm Trên 06 tháng đến trên 03 năm |
| Cộng | 28.821.410.938 | 14.605.722.000 | 13.498.422.308 | 1.535.822.000 |

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

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

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

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH BẾN THÀNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

| Khoản mục | Nhà cửa, vật kiến trúc VND | Máy móc, thiết bị VND | Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND | Thiết bị, dụng cụ quản lý VND | Tài sản cố định hữu hình khác VND | Cộng VND |
|-------------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------|
| Nguyên giá: | | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 125.817.307.444 | 15.727.212.278 | 8.964.280.746 | 3.856.539.429 | 293.580.000 | 154.658.919.897 |
| Mua trong năm | - | 206.786.633 | - | - | 33.000.000 | 239.786.633 |
| Thanh lý | - | - | (356.567.237) | - | - | (356.567.237) |
| Xóa sổ trong năm | - | (39.758.000) | - | - | - | (39.758.000) |
| Tại ngày 31/12/2025 | 125.817.307.444 | 15.894.240.911 | 8.607.713.509 | 3.856.539.429 | 326.580.000 | 154.502.381.293 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 86.960.509.848 | 14.058.454.320 | 6.520.671.567 | 3.856.539.429 | 293.580.000 | 111.689.755.164 |
| Khấu hao trong năm | 1.901.230.056 | 374.765.717 | 860.771.352 | - | 5.500.000 | 3.142.267.125 |
| Thanh lý | - | - | (356.567.237) | - | - | (356.567.237) |
| Xóa sổ trong năm | - | (39.758.000) | - | - | - | (39.758.000) |
| Tại ngày 31/12/2025 | 88.861.739.904 | 14.393.462.037 | 7.024.875.682 | 3.856.539.429 | 299.080.000 | 114.435.697.052 |
| Giá trị còn lại: | | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 38.856.797.596 | 1.668.757.958 | 2.443.609.179 | - | - | 42.969.164.733 |
| Tại ngày 31/12/2025 | 36.955.567.540 | 1.500.778.874 | 1.582.837.827 | - | 27.500.000 | 40.066.684.241 |

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

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

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

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

4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

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

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

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

(Xem trang tiếp theo)

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

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

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH BẾN THÀNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.12. Phải trả người bán ngắn hạn

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

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

4.13. Người mua trả trước ngắn hạn

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

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.14. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

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

4.15. Phải trả người lao động

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

4.16. Chi phí phải trả ngắn hạn

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

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

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

Dài hạn:

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Nhận trước tiền cho thuê bất động sản (*) | 6.794.727.034 | 7.801.353.250 |
|---|---------------|---------------|

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

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

4.18. Phải trả khác

| | Tại ngày 31/12/2025 VND | Tại ngày 01/01/2025 VND |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn: | | |
| Nhận ký quỹ, ký cược | 2.348.199.000 | 2.248.199.000 |
| BHXXH, BHTN, BHYT, KPCĐ | 233.868.492 | 130.555.112 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 2.861.680.603 | 3.151.438.618 |
| Cộng | 5.443.748.095 | 5.530.192.730 |

Dài hạn:

| | | |
|----------------------|----------------|----------------|
| Nhận ký quỹ, ký cược | 23.878.339.795 | 25.044.441.800 |
|----------------------|----------------|----------------|

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.19. Vay ngắn hạn

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

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

- Hạn mức vay: 35.000.000.000 VND
- Thời hạn vay: 12 tháng
- Lãi suất: 6,40% - 8,10%/năm
- Mục đích vay: Cho vay bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh và mở LC phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Tài sản đảm bảo:
 - Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số 70 Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá trị còn lại của tài sản này tại ngày 31/12/2025 là 6.426.980.066 VND – Xem thêm Mục 4.8;
 - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 001/2023/HDTG.310.5032141 có giá trị 4.000.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.2;
 - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 003/2023/HDTG.310.5032141 có giá trị 3.000.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.2;
 - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 003/2022/HDTG.310.5032141 có giá trị 8.000.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.2;
 - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 001/2024/HDTG.310.5032141 có giá trị 3.000.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.2.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH BẾN THÀNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

| | |
|------------------|--|
| Hạn mức vay: | 70.000.000.000 VND |
| Thời hạn vay: | 12 tháng |
| Lãi suất: | 5,40% - 6,70%/năm |
| Mục đích vay: | Vay vốn để bổ sung/tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lý hợp lệ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. |
| Tài sản đảm bảo: | <div><div>- Vốn phòng - Nhà hàng tại số 82-84 đường Calmette, phường Nguyễn Thái Bình, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 0092/1838/TCDN2 ký ngày 12 tháng 06 năm 2018 giữa Ngân hàng và Công ty. Giá trị còn lại của tài sản này tại ngày 31/12/2025 là 10.160.539.090 VND – Xem thêm Mục 4.8;</div><div>- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 036.97943.23KHDN3.HETG có giá trị 7.000.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.2;</div><div>- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 080.2024/HDTG-HCM.KHDN3 có giá trị 4.000.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.2;</div><div>- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 095.2024/HDTG-HCM.KHDN3 có giá trị 3.500.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.2;</div><div>- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 137/HDTG-HCM.KHDN3 có giá trị 3.000.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.2;</div><div>- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 144/HDTG-HCM.KHDN3 có giá trị 3.000.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.2.</div></div> |

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

| | |
|------------------|---|
| Hạn mức vay: | 40.000.000.000 VND |
| Thời hạn vay: | 12 tháng |
| Lãi suất: | 7,20% - 8,70%/năm |
| Mục đích vay: | Vay vốn để bổ sung/tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lý hợp lệ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. |
| Tài sản đảm bảo: | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại ấp An Thuận, xã An Bình, tỉnh Vĩnh Long của bên liên quan – Xem thêm Mục 7. |

4.20. Dự phòng phải trả ngắn hạn

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.21. Vốn chủ sở hữu

4.21.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

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

4.21.2. Cổ phiếu

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

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

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

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

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

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

5.2. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

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

5.4. Doanh thu hoạt động tài chính

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

5.5. Chi phí tài chính

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

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

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

5.7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

5.8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

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

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

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

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

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

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

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

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

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

(Xem trang tiếp theo)

T. C. P.
H.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Cam kết, bảo lãnh:

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

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH BẾN THÀNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

(Xem trang tiếp theo)



CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH BẾN THÀNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

| Họ và tên | Chức vụ | Năm 2025 VND | | | Năm 2024 VND | | |
|--------------------------|---|-----------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|
| | | Thù lao | Thu nhập | Cộng | Thù lao | Thu nhập | Cộng |
| Bà Thân Huỳnh Kim Thủy | Trưởng Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 26 tháng 06 năm 2025) | 36.000.000 | - | 36.000.000 | - | - | - |
| Ông Nguyễn Minh Hùng | Trưởng Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 26/06/2025) | 36.000.000 | - | 36.000.000 | 60.000.000 | 285.280.000 | 345.280.000 |
| Ông Thái Minh Duy | Thành viên Ban Kiểm soát | 60.000.000 | - | 60.000.000 | 48.000.000 | - | 48.000.000 |
| Bà Nguyễn Thụy Hồng Hạnh | Thành viên Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 26/06/2025) | 30.000.000 | - | 30.000.000 | - | - | - |
| Ông Nguyễn Hoàng Anh | Thành viên Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 26/06/2025) | 30.000.000 | - | 30.000.000 | 48.000.000 | - | 48.000.000 |
| Cộng | | 696.000.000 | 3.890.316.000 | 4.586.316.000 | 550.000.000 | 4.068.663.000 | 4.618.663.000 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**8. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG**

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

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

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

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

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

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



Nguyễn Ngọc Hoài Nguyên
Tổng Giám đốc

Nguyễn Văn Ngọc
Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Đoàn Tùng
Kế toán trưởng

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

