CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH THỦ ĐỨC
Số 24 Khổng Tử, Phường Thủ Đức, Tp Hồ Chí Minh
MST: 0301440903

Mẫu số B01-DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
Ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính : VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A -TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150+160)	**100**		**83.878.559.258**	**81.843.404.199**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.01**	**1.860.457.488**	**2.048.382.964**
1. Tiền	111		1.860.457.488	1.048.382.964
2. Các khoản tương đương tiền	112			1.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.02**	**79.550.000.000**	**73.300.000.000**
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		79.550.000.000	73.300.000.000
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124			
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125			
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**	**V.03**	**1.560.403.176**	**3.312.409.139**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		677.401.741	581.034.826
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132			
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu ngắn hạn khác	135		1.305.972.959	3.154.345.837
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(422.971.524)	(422.971.524)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137			
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.04**	**47.504.518**	**50.355.508**
1. Hàng tồn kho	141		47.504.518	50.355.508
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142			
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**			
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151			
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152			
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153			
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**	**V.05**	**860.194.076**	**3.132.256.588**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		37.710.000	114.106.168
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162			
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		822.484.076	3.018.150.420
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164			
5. Tài sản ngắn hạn khác	165			
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260+270)	**200**		**47.377.276.640**	**48.400.376.447**
I- Các khoản phải thu dài hạn	**210**	**V.06**		
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu dài hạn khác	215			
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216			
II. Tài sản cố định	**220**	**V.07**	**40.464.688.364**	**41.487.357.639**
1. Tài sản cố định hữu hình	221		40.454.206.986	41.476.876.261
- Nguyên giá	222		88.875.353.046	87.456.723.578
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		(48.421.146.060)	(45.979.847.317)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227		10.481.378	10.481.378
- Nguyên giá	228		238.718.750	238.718.750
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	229		(228.237.372)	(228.237.372)
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**			
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231			
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232			

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233			
- Nguyên giá	234			
- Giá trị khấu hao lũy kế (*)	235			
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236			
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237			
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)	238			
IV. Bất động sản đầu tư	**240**			
- Nguyên giá	241			
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	242			
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**	**V.08**	**263.641.545**	**263.641.545**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		263.641.545	263.641.545
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**V.11**	**4.596.311.772**	**4.596.311.772**
1. Đầu tư vào công ty con	261			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		4.733.593.120	4.733.593.120
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(137.281.348)	(137.281.348)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265			
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266			
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**2.052.634.959**	**2.053.065.491**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.12	2.041.587.872	2.042.018.404
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.13	11.047.087	11.047.087
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273			
4. Tài sản dài hạn khác	274			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**131.255.835.898**	**130.243.780.646**
NGUỒN VỐN				
C - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	**300**		**5.276.398.340**	**4.288.621.024**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**4.845.398.340**	**3.857.621.024**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	103.774.171	275.280.572
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	59.282.730	4.600.000
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313			
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.16	2.445.166.655	345.435.993
5. Phải trả người lao động	315	V.18		1.086.000.000
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.17	292.482.203	279.917.361
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317			
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318			
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.19		
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.18	1.944.692.581	1.866.387.098
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321			
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322			
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323			
14. Quỹ bình ổn giá	324			
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325			
II. Nợ dài hạn	**330**	**V.20**	**431.000.000**	**431.000.000**
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước dài hạn	333			
4. Chi phí phải trả dài hạn	334			
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335			
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336			
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337			
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.20	431.000.000	431.000.000
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339			
10. Trái phiếu chuyển đổi	340			
11. Cổ phiếu ưu đãi	341			
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342			
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343			
14. Qũy phát triển khoa học và công nghệ	344			
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**V.21**	**125.979.437.558**	**125.955.159.622**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.21	129.172.080.000	129.172.080.000

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết MS : 411a	411a		129.172.080.000	129.172.080.000
- Cổ phiếu ưu đãi MS: 411b	411b			
2. Thặng dư vốn	412	V.21	22.500.000	22.500.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418			
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(3.215.142.442)	(3.239.420.378)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(3.239.420.378)	(7.256.255.197)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		24.277.936	4.016.834.819
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**131.255.835.898**	**130.243.780.646**

Tp Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 09 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
Nguyễn Thị Thuỳ Duyên	Đào Thị Thắm	Đào Đức Cang

M.S.D.N: 0301440903 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

quý 03 năm 2026

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước	Lũy kế CK
1	2	3	4	5	6
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.22	6.497.599.827	6.501.020.284	18.613.968.758
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.22			
3.Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	VI.22	6.497.599.827	6.501.020.284	18.613.968.758
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.23	5.777.919.882	5.896.120.000	17.169.911.193
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		719.679.945	604.900.284	1.444.057.565
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21				
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.22	222.980.972	1.720.911.406	2.159.839.782
8. Chi phí tài chính	23	VI.23			
Trong đó: Chi phí đi vay	24				
9. Chi phí bán hàng	25	VI.23	738.000	12.444.444	13.911.682
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.23	1.245.380.000	1.226.085.561	3.581.371.757
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [(30=20+21+22-(23+25+26)]	30		(303.457.083)	1.087.281.685	8.613.908
12. Thu nhập khác	31	VI.22	1.232.668	13.334.401	15.664.028
13. Chi phí khác	32	VI.23			
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		1.232.668	13.334.401	15.664.028
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(302.224.415)	1.100.616.086	24.277.936
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.24			
17.Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.24			
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(302.224.415)	1.100.616.086	24.277.936
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.25			
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	80				

Ngày 30 tháng 09 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên,đóng dấu)*
Quyên	Đào Thị Thắm	Đào Đức Cang

M.S.D.N: 0304409023 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH THỦ ĐỨC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH THỦ ĐỨC
Số 24 Khổng Tử, Phường Thủ Đức, Tp. HCM

Mẫu số B 03-DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý III năm 2026

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Qúy này	Quý trước
	1	2	3	4	5
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**				
1	Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		6.623.939.293	6.733.798.155
2	Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(1.530.388.568)	(2.221.544.403)
3	Tiền chi trả cho người lao động	03		(1.705.269.447)	(1.671.770.590)
4	Chi phí đi vay đã trả	04		-	-
5	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		-	-
6	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		426.026.219	580.369.236
7	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(1.489.993.614)	(3.557.213.581)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***2.324.313.883***	***(136.361.183)***
II	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**				-
1	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.232.668	13.334.401
3	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(3.000.000.000)	(12.050.000.000)
6	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		20.383.562	10.586.593.425
7	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		222.980.972	1.720.911.406
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(2.755.402.798)***	***270.839.232***
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**				**-**
1	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sỡ hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3	Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4	Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-	-
5	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6	Cổ tức, lợi nhuận đã cho trả cho chủ sở hữu	36		-	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		**-**	**-**
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**(431.088.915)**	**134.478.049**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**2.291.546.403**	**2.157.068.354**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**	**VII.26**	**1.860.457.488**	**2.291.546.403**

Tp. HCM, ngày 30 tháng 09 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Thùy Duyên	Đào Thị Thắm	Đào Đức Cang

M.S.D.N: 0301446903 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH THỦ ĐỨC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH THỦ ĐỨC

Số 24 Khổng Tử, Phường Thủ Đức, Tp Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 09– DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ III NĂM 2026

I - ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn :

+ Công ty Cổ Phần Dịch vụ Du lịch Thủ Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được chuyển đổi từ Công Ty TNHH Một Thành Viên Dịch Vụ Du Lịch Thủ Đức. Công ty hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0301440903 ngày 01/09/2010 và các giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 23/06/2026.

+ Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận được đăng ký theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 129.172.080.000 đồng ,
(Một trăm hai mươi chín tỷ một trăm bảy mươi hai triệu không trăm tám mươi ngàn đồng), được chi tiết như sau :

Cổ đông	Quốc gia/ Quốc tịch	Cuối kỳ 30/09/2026		Đầu kỳ 01/07/2026	
		Giá trị (ngàn đồng)	Tỷ lệ	Giá trị (ngàn đồng)	Tỷ lệ
Tổng Công Ty Du Lịch Sài Gòn TNHH MTV	Việt Nam	63.294.320	49,00%	63.294.320	49,00%
Cổ đông bên ngoài	Việt Nam	65.819.760	50,96%	65.819.760	50,68%
Cổ đông là người lao động trong Công ty	Việt Nam	58.000	0,04%	58.000	0,29%
Cộng		**129.172.080**	**100%**	**129.172.080**	**100%**

+ Trụ sở chính:
- Địa chỉ: Số 24 Khổng Tử- Phường Thủ Đức - TP. Hồ Chí Minh- Việt Nam
- Điện thoại: 0238966654 -02838962042

2. Lĩnh vực kinh doanh: Nhà hàng, khách sạn, dịch vụ

3. Ngành nghề kinh doanh:

Theo giấy chứng nhận giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chủ yếu của Công ty gồm:

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, khách sạn, Nhà hàng
- Xây dựng, Dịch vụ vui chơi giải trí
- Kinh doanh kho bãi
- Kinh doanh nhà , dịch vụ cho thuê nhà ……

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

Theo quyết định 6320/QĐ-UBND ngày 30/11/2015 của UBND TP HCM về việc phê duyệt phương án và chuyển Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Du Lịch Thủ Đức thuộc Tổng Công Ty Du Lịch Sài Gòn TNHH MTV thành công Ty Cổ Phần, thì tổng vốn điều lệ của Công Ty là 129.172.080.000 đồng trong đó phần vốn nhà nước là 49% và phần vốn cổ phần phát hành thêm là 51%.

Ngày 18 tháng 5 năm 2016 Công Ty chính thức chuyển sang Công ty Cổ phần theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0301440903 ngày 01/09/2010 và các giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 23/06/2026.

Căn cứ vào báo cáo tư vấn xác định phần vốn nhà nước tại thời điểm 17/05/2016 của Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Du Lịch Thủ Đức được lập bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm Toán AASC ngày 27 tháng 09 năm 2016. Và báo cáo tài chính từ ngày 01/01/2016 đến ngày 17/05/2016 của Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Du Lịch Thủ Đức lập ngày 24/03/2017 đã được kiểm tóan bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm Toán AASC.

Đến thời điểm hiện tại Công ty chưa có Biên bản bàn giao chính thức từ Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Du Lịch Thủ Đức, do chưa có biên bản kiểm tra chính thức của Tổng Công Ty Du Lịch Sài Gòn TNHH MTV cho kỳ kế tóan từ 01/07/2014 đến ngày 17/05/2016, vì vậy số liệu đầu kỳ có thể thay đổi tùy thuộc vào Biên bản bàn giao .

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Khách sạn 177	01 Nguyễn Công Trứ, Phường Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh dịch vụ lưu trú,nhà hàng - dịch vụ ăn uống, kinh doanh bất động sản, dịch vụ vui chơi giải trí
Khách sạn 174	02-04 Nguyễn Bỉnh Khiêm, Phường Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh dịch vụ lưu trú
Khách sạn 126	13 Nguyễn Văn Bá, Phường Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh dịch vụ lưu trú
Khách sạn 204	13 Lê Quý Đôn, Phường Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh dịch vụ lưu trú
Khách sạn 39	37-39 Nguyễn Văn Bá, Phường Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh dịch vụ lưu trú
Câu lạc bộ Sức Khỏe 179	37-39 Nguyễn Văn Bá, Phường Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh dịch vụ Massage, gội đầu, chăm sóc da
Nhà hàng Thuyền Chài	01 Khổng Tử, Phường Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh ăn uống

Mặt bằng số 24	Số 24 Không Tử, Phường Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Văn phòng công ty, văn phòng cho thuê
Kho Bãi Linh Trung	Tổ 9, Khu phố 4, Phường Linh Xuân, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cho thuê mặt bằng, kho bãi

II - KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán :(bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 kết thúc vào ngày 31 tháng 12).

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Việt Nam Đồng

III - CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng: theo Chế độ kế toán Việt Nam

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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 Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng .

IV - CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập báo cáo

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 được ghi sổ kế toán tập trung tại Văn phòng Công ty.

Trong Báo cáo tài chính của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ toàn bộ.

2. Nguyên tắc xác định các khoản tiền: tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn

- Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền:

+ Tiền bao gồm: Tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn .

+ Tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn (không quá 3 tháng) có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm :

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư được nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các 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 kỳ cụ thể như sau:

- 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: 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.

4. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

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.

5. Hàng tồn kho:

a. Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho:

+ Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì tính theo 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 liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại .

+ Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm chi phí 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 qui cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

b. Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ: được xác định theo Phương pháp bình quân gia quyền

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho : theo phương pháp kê khai thường xuyên

d. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

+ Cuối kỳ kế toán năm, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

+ Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng

+ Việc lập 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

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

a. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ (hữu hình, vô hình, thuê tài chính):

- TSCĐ hữu hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. Nguyên giá là toàn bộ chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được TSCĐ hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng

- TSCĐ xác định bằng nguyên giá trừ (-) hao mòn luỹ kế

- Nguyên giá TSCĐ bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động. Những chi phí mua sắm, cải tiến và nâng cấp được tính vào giá trị TSCĐ. Những chi phí bảo trì, sữa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm

- Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao luỹ kế được xoá sổ và bất kỳ các khoản lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

b. Phương pháp khấu hao TSCĐ (hữu hình, vô hình, thuê tài chính):

- TSCĐ khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá TSCĐ theo thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với hướng dẫn tại thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ tài chính và theo quy định tại thông tư 09/2016/TT-BTC ngày 18/01/2016.
- Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

Loại TSCĐ	Số năm khấu hao
TSCĐ hữu hình	
- Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
-Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	5 - 10 năm
- Tài sản cố định khác	4 - 10 năm

7. Chi phí chờ phân bổ

- Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.
- Phương pháp phân bổ : Chi phí chờ phân bổ được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng

+ Các công cụ dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ không quá 2 năm .

+ Các chi phí sửa chữa tài sản cố định phân bổ tối đa không quá 3 năm.

8. 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 kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: tiền điện, ... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ 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 giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập phát sinh trong kỳ. 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.

trả

-Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

9. Vốn chủ sỡ hữu

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

- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được phân phối khi có nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- 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 được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, 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.

11. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

12. Chi phí tài chính:

- Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán..., dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

-Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng.

-Tài sản thuế TNDN hoãn lại được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

- Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ và thuế suất thuế TNDN.

14. 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 Công ty.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

V- THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	Cuối kỳ 30/09/2026	Đầu kỳ 01/07/2026
Tiền mặt	369.956.000	307.486.400
Tiền gửi không kỳ hạn	1.490.501.488	984.060.003
Tiền đang chuyển		
Các khoản tương đương tiền		1.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng		
Cộng	**1.860.457.488**	**2.291.546.403**

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	Cuối kỳ 30/09/2026	Đầu kỳ 01/07/2026
Chứng khoán đầu tư ngắn hạn		
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
- Tiền gửi có kỳ hạn	79.550.000.000	76.570.383.562
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		
Cộng	**79.550.000.000**	**76.570.383.562**

3. Các khoản phải thu ngắn hạn	Cuối kỳ 30/09/2026	Đầu kỳ 01/07/2026
Phải thu khách hàng	677.401.741	614.506.930
-Công ty Ánh Minh Nguyễn	*349.932.825*	
-Công ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng Lộc Phát	*96.000.000*	
- Tiền thuê phòng, dịch vụ Khách Sạn 174	*40.568.680*	
- Tiền thuê Văn phòng Thừa Phát Lại Sài Gòn	*33.000.000*	
-Tiền thuê phòng, dịch vụ NH Thuyền Chài, KS 177,179, KS 39,204,126,24KT	*157.900.236*	
Trả trước cho người bán		
-CN Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán BCTC năm 2025 -Hợp đồng 070126.002/HĐTC.HCM ngày 07/01/2026		
Phải thu nội bộ		
Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng		
Các khoản phải thu khác:	1.305.972.959	1.305.972.959
+ Phải thu tiền ứng trước thưởng danh hiệu thi đua năm 2017	*240.000.000*	
+ Phải thu tiền thuê đất truy thu (01/10/2014-11/05/2016) -195/3 QL13 P.Hiệp Bình Chánh Q.TĐ	*349.264.901*	
+ Phải thu tiền ký quỹ mua hàng	*25.000.000*	
+ Phải thu TCT thuế bổ sung, chậm nộp từ 2012-2016 (Trước CPH)	*114.288.840*	
+Lãi tiền gửi tại ngân hàng Nam Á PGD Linh Tây đến 31/12/2025		
+Lãi tiền gửi tại ngân hàng BIDV Đông Sài Gòn đến 31/12/2025		
+Lãi tiền gửi tại ngân hàng Vietin Đông Sài Gòn đến 31/12/2025		
+ Phải thu TCT tiền thuê đất truy thu (01/01/2016-28/04/2016) - Địa chỉ 155 Linh Trung, P.Linh Trung, TP.Thủ Đức	*99.124.531*	
+ Phải thu khác (Ánh Minh Nguyễn)	*13.038.699*	
+ Phải thu tiền án phí thi hành án dân sự theo quyết định 2192 & quyết định 6013 , án phí phúc thẩm theo bản án số 335	*465.255.988*	
Dự phòng phải thu khó đòi (Nợ xấu)		
-Trích lập dự phòng (Giá gốc cuối kỳ / Giá trị có thể thu hồi)	(422.971.524)	(422.971.524)
+ Công ty Ánh Minh Nguyễn — *362.971.524*		
+ Công ty TVXD Lộc Phát — *96.000.000* / *36.000.000*		
-Trong đó :		
+ Thời gian quá hạn của nợ khó đòi trên 03 năm		
Giá trị thuần của phải thu thương mại và phải thu khác		
Cộng	**1.560.403.176**	**1.497.508.365**

4. Hàng tồn kho	Cuối kỳ 30/09/2026	Đầu kỳ 01/07/2026
Hàng mua đang đi trên đường		
Nguyên liệu, vật liệu	40.837.054	41.155.700
Công cụ, dụng cụ		
Chi phí SX, KD dở dang		
Sản phẩm		
Hàng hóa	6.667.464	7.967.414
Hàng hoá bất động sản		
Cộng giá gốc hàng tồn kho	**47.504.518**	**49.123.114**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		
Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	47.504.518	49.123.114

5. Tài sản ngắn hạn khác	Cuối kỳ 30/09/2026	Đầu kỳ 01/07/2026

Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn (*)	**37.710.000**	**5.943.617**
Công cụ , dụng cụ	37.710.000	
Chi phí chờ phân bổ khác		
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	**822.484.076**	**822.484.076**
Thuế GTGT còn được khấu trừ		
Các khoản thuế nộp thừa cho Nhà nước:		
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	822.484.076	
-Thuế TNDN QII 2019, QIV 2019	*98.949.647*	
- Số dư Công ty TNHH	*1.515.540*	
-Thuế TNDN truy thu - báo cáo kiểm toán 18/6/2020 quyết toán giá trị vốn nhà nước tại thời điểm chính thức chuyển lên công ty cổ phần	*722.018.889*	
+ Thuế thu nhập cá nhân		
+ Thuế giá trị gia tăng phải nộp		
+ Thuế tiêu thụ đặc biệt		
+ Thuế nhà đất, tiến thuê đất		
+ Các loại thuế khác		
Cộng	**860.194.076**	**828.427.693**

6. Các khoản phải thu dài hạn	**Cuối kỳ 30/09/2026**	**Đầu kỳ 01/07/2026**
Phải thu dài hạn khách hàng		
Phải thu nội bộ dài hạn		
+ Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc		
+ Cho vay nội bộ		
+ Phải thu nội bộ khác		
Phải thu dài hạn khác		
+Ký quỹ		
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		
Giá trị thuần của các khoản phải thu dài hạn		
Cộng		

7a. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình:

Khoản mục	**Nhà cửa vật kiến trúc**	**Máy móc thiết bị**	**Phương tiện vận tải truyền dẫn**	**Thiết bị dụng cụ quản lý**		**TSCĐ khác**	**Tổng cộng**
Nguyên giá TSCĐ hữu hình							
Số dư đầu kỳ 01/07/2026	**81.135.198.998**	**1.391.316.999**	**1.664.031.296**			**4.684.805.753**	**88.875.353.046**
Số tăng trong kỳ							
Số giảm trong kỳ							
Số dư cuối kỳ 30/09/2026	**81.135.198.998**	**1.391.316.999**	**1.664.031.296**			**4.684.805.753**	**88.875.353.046**
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu kỳ 01/07/2026	**40.411.154.498**	**1.247.253.024**	**1.664.031.296**			**4.256.223.665**	**47.578.662.483**
Số tăng trong kỳ	*785.261.106*	*13.941.675*				*43.280.796*	*842.483.577*
Số khấu hao trong quý	*785.261.106*	*13.941.675*				*43.280.796*	*842.483.577*
Số tăng trong năm do đánh giá lại							
Số giảm trong năm							
- Giảm do đánh giá lại							
-Bàn giao							
-Thanh lý							
Số dư cuối kỳ 30/09/2026	**41.196.415.604**	**1.261.194.699**	**1.664.031.296**			**4.299.504.461**	**48.421.146.060**
Giá trị còn lại của TSCĐ HH							
Tại ngày đầu kỳ 01/07/2026	**40.724.044.500**	**144.063.975**				**428.582.088**	**41.296.690.563**
Tại ngày cuối kỳ 30/09/2026	**39.938.783.394**	**130.122.300**	**-**			**385.301.292**	**40.454.206.986**

7b. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình:

Khoản mục	**Quyền sử dụng đất**	**Bản quyền, bằng sáng**	**Nhãn hiệu hàng hoá**	**Phần mềm máy vi tính**		**Tài sản cố định vô hình khác**	**Tổng cộng**
Nguyên giá TSCĐ vô hình							
Số dư đầu kỳ				**238.718.750**			**238.718.750**
Tăng trong kỳ							
Số dư cuối kỳ				**238.718.750**			**238.718.750**
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu kỳ				**228.237.372**			**228.237.372**
Số tăng trong kỳ							
-Khấu hao trong qúi							
Số giảm trong kỳ							
Số dư cuối kỳ				**228.237.372**			**228.237.372**
Giá trị còn lại của TSCĐVH							
Tại ngày đầu kỳ 01/07/2026				**10.481.378**			**10.481.378**
Tại ngày cuối kỳ 30/09/2026				**10.481.378**			**10.481.378**

- Do chưa có biên bản kiểm tra chính thức của Tổng Công Ty Du Lịch Sài Gòn TNHH MTV cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến ngày 17/05/2016, vì vậy số liệu trên bảng cân đối kế toán và bảng cân đối phát sinh chưa có số liệu khấu hao từ 31/03/2016 đến 17/05/2016 của Tài sản cố định vô hình (phần mềm quản lý nhân sự). Do vậy số dư cuối kỳ của giá trị hao mòn và giá trị còn lại tài sản vô hình trên bảng Cân đối kế toán và bảng Cân đối phát sinh tài khoản lệch so với bảng tính khấu hao tài sản : 10.481.378 đồng. Lý do trong năm 2017 Công ty đã hồi tố tăng tài sản từ 31/03/2016 để trích khấu hao theo thông báo số 884/TB-TCT ngày 25/09/2017 của Tổng Công ty Du Lịch Sài Gòn. Số khấu hao từ 31/03/2016 đến 17/05/2016 : 10.481.378 đồng thuộc giai đoạn chuyển thể Công ty chưa hạch toán.

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang:	Số đầu kỳ 01/07/2026	Số tăng trong kỳ	Kết chuyển sang CCDC phân bổ , Chi phí khác	Kết chuyển khác	Số kết chuyển tăng tài sản	Số cuối kỳ 30/09/2026
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang:	**263.641.545**					**263.641.545**
Chi phí XDCB dở dang (mua sắm TSCĐ)						
Chi phí XDCB dở dang (sửa chữa lớn TSCĐ):	**263.641.545**					***263.641.545***
Trong đó: Những công trình lớn:						
Công trình cải tạo, sửa chữa nâng cấp KS 177						
Công trình cải tạo, sửa chữa nâng cấp KS 204						
Công trình cải tạo, sửa chữa nâng cấp CLBSK 179						
Công trình cải tạo, sửa chữa nâng cấp KS 39						
Công trình cải tạo, sửa chữa nâng cấp KS 126						
Tư vấn thủ tục đổi tên và mục đích sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các khu đất công ty đang quản lý						
Tư vấn thủ tục đổi tên và mục đích sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các khu đất						
Công trình cải tạo, xây mới mặt bằng kho bãi Linh Trun	263.641.545					263.641.545
Công trình cải tạo, sửa chữa nâng cấp KS 174 (04 NBK)						

9. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, dài hạn:

10. Đầu tư tài chính ngắn hạn:	Cuối kỳ 30/09/2026	Đầu kỳ 01/07/2026
- Đầu tư chứng khoán ngắn hạn:		
+ Chứng khoán ngắn hạn là tương đương tiền		
+ Chứng khoán đầu tư ngắn hạn khác		
+ Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn		
- Đầu tư ngắn hạn khác		
- Giá trị thuần của đầu tư tài chính ngắn hạn		
11. Đầu tư tài chính dài hạn:	**4.596.311.772**	**4.596.311.772**
- Đầu tư vào công ty con		
- Đầu tư vào công ty liên kết		
- Đầu tư vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát		
- Đầu tư dài hạn khác:	**4.596.311.772**	**4.596.311.772**
+ Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
+ Cho vay dài hạn		
+ Đầu tư dài hạn khác	4.733.593.120	4.733.593.120
Công ty Cp Toyota Đông Sài gòn (*)	*4.365.052.420*	*4.365.052.420*
Công ty Cp Sài Gòn Sông Cầu (**)	*368.540.700*	*368.540.700*
-Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn Cty Sài Gòn Sông Cầu	-137.281.348	-137.281.348
-Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn		
Cộng	**4.596.311.772**	**4.596.311.772**

(*) Khoản đầu tư vào Cty CP Toyota Đông Sài Gòn theo giá gốc ban đầu là : 1.452.600.000 đồng; tương đương 145.260 cổ phần mệnh giá 10.000 đồng/ cổ phần chiếm 2,48% vốn điều lệ Công Ty Cổ Phần Toyota Đông Sài Gòn

(**) Khoản đầu tư vào Cty CP Sài Gòn Sông cầu theo giá gốc ban đầu là: 330.000.000 đồng; tương đương 330.000 cổ phần mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần , chiếm 10% / tổng vốn điều lệ của Công Ty Cổ Phần Sài Gòn Sông Cầu

-Theo quyết định 6258/QĐ-UBND ngày 26/11/2015 của UBND Tp HCM về việc xác định giá trị doanh nghiệp trong năm 2015 .Công ty đã hạch toán tăng thêm phần chênh lệch do đánh giá lại khoản đầu tư vào Công ty CP Toyota Đông Sài Gòn là : 2.043.372.420 đồng và Công ty Cổ phần Sông Cầu là 38.540.700 đồng

- Trong năm 2017 Công ty đã đầu tư thêm vào Công ty CP Toyota Đông Sài Gòn: 869.080.000 đồng tương đương 86.908 cổ phần (mệnh giá 10.000đồng/CP), nâng tổng số tiền theo giá gốc đã đầu tư vào Công ty CP Toyota Đông Sài Gòn là: 2.321.680.000 đồng, tương đương 232.168 cổ phần, chiếm 2,14% vốn điều lệ của Công ty CP Toyota Đông Sài Gòn .

Ngày 19/06/2019, Công ty Cổ phần Toyota Đông Sài Gòn tăng vốn điều lệ lên thành 162.750.000.000 đồng theo phương án phát hành thêm cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối theo tỉ lệ 2: 1 (cổ đông sở hữu 2 cổ phiếu sẽ được nhận thêm 1 cổ phiếu mới). Vì thế cũng với giá trị khoản đầu tư như cũ .4.365.052.420 đồng nhưng lượng cổ phiếu công ty nắm giữ tại đơn vị này đã tăng từ 232.168 cổ phần lên 348.252 cổ phần chiếm tỉ lệ 2,14 %

Ngày 04/11/2021, Công ty Cổ phần Toyota Đông Sài Gòn tăng vốn điều lệ lên thành 177.750.000.000 đồng theo phương án phát hành thêm cổ phiếu từ nguồn thặng dư vốn cổ phần theo tỉ lệ 9,2166%/vốn góp hiện hữu(32.097 cổ phần). Vì thế cũng với giá trị khoản đầu tư như cũ 4.365.052.420 đồng nhưng lượng cổ phiếu công ty nắm giữ tại đơn vị này đã tăng từ 348.252 cổ phần lên 380.349 cổ phần chiếm tỉ lệ 2,14 %

Ngày 24/05/2023, Công ty Cổ phần Toyota Đông Sài Gòn tăng vốn điều lệ lên thành 200.000.000.000 đồng theo phương thức phát hành thêm cổ phiếu từ lợi nhuận để lại của các năm trước theo tỉ lệ tương đương 12,5%/vốn góp hiện hữu(47.610 cổ phần). Vì thế cũng với giá trị khoản đầu tư như cũ 4.365.052.420 đồng nhưng lượng cổ phiếu công ty nắm giữ tại đơn vị này đã tăng từ 380.349 cổ phần lên 427.959 cổ phần chiếm tỉ lệ 2,14 %

12. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	Quý III/2026	Quý III/2025
- Số dư đầu kỳ	**2.162.902.024**	**2.197.984.886**
- Tăng trong kỳ	31.156.364	18.590.000
+Tăng do đánh giá lại CCDC		

+Tăng do đánh giá lợi thế thương mại		
+Tăng do mua sắm , khác	*31.156.364*	
- Đã kết chuyển vào chi phí SXKD trong kỳ	152.470.516	
- Giảm khác (chuyển về Tổng công ty)		110.044.479
- Số dư cuối kỳ	**2.041.587.872**	**2.106.530.407**

13.Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**Cuối kỳ 30/09/2026**	**Đầu kỳ 01/07/2026**
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	25%	25%
- Tài sản thuế thu nhập hõan lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	11.047.087	11.047.087
- Tài sản thuế thu nhập hõan lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng		
- Tài sản thuế thu nhập hõan lại liên quan đến khoản ưu đãi tính thuế chưa sử dụng		
- Số bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
Cộng	**11.047.087**	**11.047.087**

14. Các khoản vay và nợ tài chính ngắn hạn	**Cuối kỳ 30/09/2026**	**Đầu kỳ 01/07/2026**
- Vay ngắn hạn		
- Vay dài hạn đến hạn trả		
- Nợ thuê tài chính đến hạn trả		
- Trái phiếu phát hành đến hạn trả		
Cộng		

15. Phải trả người bán và người mua trả tiền trước	**Cuối kỳ 30/09/2026**	**Đầu kỳ 01/07/2026**
- Phải trả người bán	103.774.171	105.917.691
- Người mua trả tiền trước	59.282.730	94.750.000
Cộng	**163.056.901**	**200.667.691**

16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	**Cuối kỳ 30/09/2026**	**Số phát sinh trong kỳ**			**Đầu kỳ 01/07/2026**
		Số phải nộp	**Số đã nộp**	**ĐIỀU CHỈNH THEO BB THUẾ**	
16.1. Thuế phải nộp Nhà nước	**2.445.166.655**				**407.799.404**
- Thuế GTGT	349.517.597				250.557.307
- Thuế Tiêu thụ đặc biệt	17.599.718				16.570.486
- Thuế xuất, nhập khẩu					-
- Thuế TNDN					
- Thuế Tài Nguyên					-
- Thuế TNCN	13.366.905				12.511.349
- Tiền thuê đất	2.064.682.435				128.160.262
- Thuế môn bài, khỏan thu từ cho thuê nhà					-
- Các loại Thuế khác					-
16.2. Các khoản phải nộp khác					
- Các khoản phí, lệ phí , phải nộp khác					
Cộng	**2.445.166.655**				**407.799.404**

17. Chi phí phải trả ngắn hạn	**Cuối kỳ 30/09/2026**	**Đầu kỳ 01/07/2026**
- Chi phí dự án KD nhà KP2, KP 3 LX phải trả	44.188.350	44.188.350
- Trích trước tiền điện T09/2026	184.657.490	204.417.144
- Chi phí phải trả kiểm toán giai đoạn 01/01/16->17/05/16	63.636.363	63.636.363
- Chi phí đi vay phải trả		
Cộng	**292.482.203**	**312.241.857**

18. Các khoản phải trả khác	**Cuối kỳ 30/09/2026**	**Đầu kỳ 01/07/2026**
- Bảo hiểm thất nghiệp		
- Bảo hiểm y tế		
- Bảo hiểm xã hội		
- Kinh phí công đoàn		
- Phải trả tiền nhận ký quỹ ngắn hạn	1.080.000.000	1.080.000.000
- Phải trả Tổng công ty Du Lịch Sài Gòn (Tiền lãi từ TK phong toả)	16.022.333	16.022.333
- Phải trả người lao động tiền lương		
- Phải trả CNV và VCQL khen thưởng PL	523.706.596	523.706.596
- Phải trả CNV và VCQL Phí phục vụ	94.624.193	94.624.193
- Phải trả tiền lãi dư thu từ 22/4/16->17/05/16 từ tiền Cổ đông mua CP	227.619.652	227.619.652
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.719.807	2.719.807
Cộng	**1.944.692.581**	**1.944.692.581**

19. Doanh thu chưa thực hiện	**Cuối kỳ 30/09/2026**	**Đầu kỳ 01/07/2026**
- Doanh thu nhận trước		
- Doanh thu từ chương trình khách hàng truyền thống		

- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác		
+ Tiền nộp khoán đầu tư cải tạo sửa chữa sân vườn mặt bằng 24 Khổng		
Cộng		

20. Các khoản vay và nợ dài hạn	**Cuối kỳ 30/09/2026**	**Đầu kỳ 01/07/2026**
20.1. Vay dài hạn		
20.2. Nợ dài hạn	**431.000.000**	**431.000.000**
- Ký quỹ dài hạn	431.000.000	431.000.000
Cộng	**431.000.000**	**431.000.000**

21. Vốn chủ sở hữu

21.1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	**Vốn góp của chủ sở hữu (VND)**	**Thặng dư vốn cổ phần**	**Cổ phiếu quĩ**	**Quỹ khen thưởng (VND)**	**Quỹ phúc lợi (VND)**	**LN sau thuế chưa phân phối (VND)**	**Cộng**
A	1	2	3	4		5	6
Số dư đầu kỳ 01/07/2026	**129.172.080.000**					**(2.912.918.027)**	**126.259.161.973**
Lợi nhuận phân phối trong kỳ							
Lợi nhuận trong tăng trong kỳ						(302.224.415)	**(302.224.415)**
Tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình		22.500.000					**22.500.000**
Số dư cuối kỳ 30/09/2026	**129.172.080.000**	**22.500.000**	-			**(3.215.142.442)**	**125.979.437.558**
Số tăng năm nay							
Số giảm năm nay							
Số dư cuối năm nay							

21.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Chỉ tiêu	**Cuối kỳ 30/09/2026**			**Đầu kỳ 01/07/2026**		
	Tổng số	**Vốn cổ phần thường**	**Vốn cổ phần ưu đãi (Diện cam kết)**	**Tổng số**	**Vốn cổ phần thường**	**Vốn cổ phần ưu đãi (Diện cam kết)**
Tổng Công Ty Du Lịch Sài Gòn TNHH MTV	63.294.320.000	63.294.320.000		63.294.320.000	63.294.320.000	
Phạm Hoàng Bảo Nhung	65.253.760.000	65.253.760.000		65.253.760.000	65.253.760.000	
Nguyễn Khánh Duy	167.000.000	167.000.000		167.000.000	167.000.000	
Trần Ngô Phúc Bảo	238.000.000	238.000.000		238.000.000	238.000.000	
Cổ đông là người lao động trong Công ty	58.000.000	58.000.000		58.000.000	58.000.000	
Các cổ đông nhỏ lẻ khác	116.000.000	116.000.000		116.000.000	116.000.000	
Phạm Hùng Vĩnh	45.000.000	45.000.000		45.000.000	45.000.000	
Cộng	**129.172.080.000**	**129.172.080.000**		**129.172.080.000**	**129.172.080.000**	

VI- THÔNG TIN BỔ SUNG CHO BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

22. Doanh thu	**Quý III/2026**	**Quý III/2025**
22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
- Tổng doanh thu	**6.497.599.827**	**6.153.785.909**
+ Doanh thu DV ăn uống	1.888.277.790	1.820.724.671
+ Doanh thu DV phòng khách sạn	2.853.783.661	2.883.853.264
+ Doanh thu cho thuê mặt bằng	1.108.583.179	1.074.691.780
+ Doanh thu DV massage	202.159.411	145.755.237
+ Doanh thu KD nhà		
+ Doanh thu DV khác	444.795.786	228.760.957
+ Doanh thu phí phục vụ	-	-
- Các khoản giảm trừ doanh thu		
+ Chiết khấu thương mại		
+ Giảm giá hàng bán		
+ Hàng bán bị trả lại		
- Doanh thu thuần	**6.497.599.827**	**6.153.785.909**
22.2. Doanh thu hoạt động tài chính và doanh thu khác	**Quý III/2026**	**Quý III/2025**
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	222.980.972	4.104.321
- Cổ tức, lợi nhuận được chia (*)		
- Doanh thu hoạt động khác, Thanh lý TSCĐ	1.232.668	1.813.226.486
Cộng	**224.213.640**	**1.817.330.807**
23. Chi phí	**Quý III/2026**	**Quý III/2025**
23.1. Giá vốn hàng bán		
+ Giá vốn DV ăn uống	1.740.315.765	1.682.184.357
+ Giá vốn DV phòng khách sạn	3.101.546.802	3.047.998.737
+ Giá vốn DV cho thuê mặt bằng	380.347.500	448.378.362
+ Giá vốn DV massage	555.709.815	573.240.368
+ Giá vốn DV Kinh doanh nhà		
+ Giá vốn DV khác	-	-

Cộng	**5.777.919.882**	**5.751.801.824**
23.2. Chi phí tài chính		
- Chi phí hoạt động tài chính	-	
Trong đó: + Chi phí đi vay		
+ Lỗ do đánh giá lại các khoản đầu tư dài hạn		
+ Dự phòng khoản đầu tư tài chính dài hạn tại Công ty CP Sài Gòn Sông Câu năm 2026		
Cộng	-	
23.3. Chi phí bán hàng		
- Chi phí khác bằng tiền	738.000	
Cộng	**738.000**	-
23.4 Chi phí quản lý		
+ Chi phí nhân viên quản lý	850.136.535	773.860.092
+ Chi phí vật liệu quản lý	7.803.036	9.341.437
+ Chi phí đồ dùng văn phòng	3.079.470	15.334.091
+ Chi phí khấu hao tài sản cố định	58.206.030	58.206.030
+ Chi phí thuế phí, lệ phí	2.748.023	4.854.873
+ Chi phí dự phòng		
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	188.848.606	203.607.907
+ Chi phí bằng tiền khác	134.558.300	147.737.736
Cộng	**1.245.380.000**	**1.212.942.166**
23.5. Chi phí khác		
- Chi phí khác		500.000
- Chi phí thanh lý TSCĐ	-	
Cộng	-	**500.000**

24. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp và lợi nhuận	**Quý III/2026**	**Quý III/2025**
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(302.224.415)	1.005.872.726
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thu nhập doanh nghiệp		
+ Các khoản điều chỉnh tăng	93.000.000	48.500.000
+ Các khoản điều chỉnh giảm		
- Tổng thu nhập chịu thuế	(209.224.415)	1.054.372.726
- Số lỗ kỳ trước chuyển sang	2.476.098.510	6.549.373.319
- Tổng thu nhập tính thuế	(2.685.322.925)	(5.495.000.593)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp 20%		
- Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		
Cộng	**(302.224.415)**	**1.005.872.726**

25. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**Quý III/2026**	**Quý III/2025**
- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(302.224.415)	1.005.872.726
- Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	12.917.208	12.917.208
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**(23,4)**	**77,9**

VII- THÔNG TIN BỔ SUNG CHO BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

26. Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ

- Tiền mặt	369.956.000
- Tiền gửi không kỳ hạn	1.490.501.488
- Các khoản tương đương tiền	
Tổng cộng	**1.860.457.488**

- Các khoản tiền nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn, dài hạn; 1.511.000.000

Tp Hồ Chí Minh ngày 30 tháng 09 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên)*
Nguyễn Thị Thuỳ Duyên	Đào Thị Thắm	Đào Đức Cana

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH THỦ ĐỨC