



ECOVIS[®]
AFA VIETNAM

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN – THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ TƯ VẤN ECOVIS AFA VIỆT NAM
ECOVIS AFA VIETNAM AUDITING – APPRAISAL AND CONSULTING CO., LTD

142 Xo Viet Nghe Tinh St., Hoa Cuong Ward, Danang City, Vietnam
Tel: +84 236 363 3333 | Fax: +84 236 363 3338 | Email: info@ecovis.com.vn

CÔNG TY CP DU LỊCH – DỊCH VỤ HỘI AN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

MỤC LỤC	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9 – 38

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Du lịch – Dịch vụ Hội An (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã được kiểm toán của Công ty và công ty con (dưới đây cùng với Công ty gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Nhóm Công ty bao gồm:

Hội đồng quản trị

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Phan Văn Bình	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Phó chủ tịch
Ông Nguyễn Tổng Sơn	Thành viên
Bà Lê Thị Thu Thủy	Thành viên
Ông Phan Trung Phi	Thành viên

Ban kiểm soát

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Lê Thị Xuân	Trưởng ban (Bổ nhiệm 29/04/2025)
Bà Trình Thị Kim Quy	Trưởng ban (Miễn nhiệm 29/04/2025)
Bà Đoàn Thị Nguyệt	Thành viên
Ông Lê Đức Xuân Khoa	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 29/04/2025)

Ban Tổng Giám đốc

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Cư	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lê Thị Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Nhóm Công ty là ông Phan Văn Bình, Chủ tịch Hội đồng quản trị; bà Nguyễn Thị Hương Thảo, Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị và bà Nguyễn Thị Ngọc Lan, Tổng Giám đốc.

TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Hội đồng quản trị và 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 Nhóm 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 hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Nhóm 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 hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Hội đồng quản trị và 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 hợp nhất của Nhóm Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Nhóm 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.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Nhóm Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán - Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA VIỆT NAM (Trụ sở chính: Số 142 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Hòa Cường, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam; Điện thoại: (84) 0236.363.3333; Fax: (84) 0236.363.3338; Website: www.ecovis.com/vietnam/audit)

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty xác nhận rằng, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Ngọc Lan
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 10 tháng 03 năm 2026

Số: 48/2026/BCKTHN-E.AFA

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CP DU LỊCH – DỊCH VỤ HỘI AN

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty CP Du lịch – Dịch vụ Hội An (dưới đây gọi tắt là "Công ty") và Công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 10 tháng 03 năm 2026, từ trang 5 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 phải 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 hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại thuyết minh mục 4.10 và mục 4.17, tiền sử dụng đất phải nộp tương ứng với tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất (tại khu Thanh Tây, phường Cẩm Châu, Thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam – nay là phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng) đã được Nhóm Công ty ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Hiện nay, Nhóm Công ty đang chờ chủ trương của tỉnh Quảng Nam (nay là Thành phố Đà Nẵng) về phương án giải quyết đối với lô đất này.

Ý kiến của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.



Nguyễn Hà Định
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 2883-2024-240-1

Người được ủy quyền

Công ty TNHH Kiểm toán - Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA VIỆT NAM
Đà Nẵng, ngày 10 tháng 03 năm 2026

Cao Đức Trọng
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 5439-2026-240-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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		45.474.439.610	21.707.188.905
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	34.020.946.077	11.277.510.589
1. Tiền	111		10.020.946.077	6.077.510.589
2. Các khoản tương đương tiền	112		24.000.000.000	5.200.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		4.475.636.986	4.000.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	4.475.636.986	4.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.091.519.824	3.867.914.891
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	3.410.147.157	3.290.051.485
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	148.336.000	173.333.262
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	1.159.948.167	1.037.381.644
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(626.911.500)	(632.851.500)
IV. Hàng tồn kho	140	4.7	2.096.442.841	1.823.016.168
1. Hàng tồn kho	141		2.096.442.841	1.823.016.168
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		789.893.882	738.747.257
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.8	789.893.882	738.747.257
2. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		54.169.158.934	56.880.134.646
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		41.568.942.032	43.723.800.600
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	34.721.888.323	36.961.746.891
Nguyên giá	222		202.192.931.816	201.686.688.811
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(167.471.043.493)	(164.724.941.920)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.10	6.847.053.709	6.762.053.709
Nguyên giá	228		10.981.918.998	10.891.918.998
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.134.865.289)	(4.129.865.289)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		5.023.157.098	5.104.760.684
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.11	5.023.157.098	5.104.760.684
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		7.577.059.804	8.051.573.362
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	7.577.059.804	8.051.573.362
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		99.643.598.544	78.587.323.551

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		23.647.882.845	23.054.967.256
I. Nợ ngắn hạn	310		23.394.591.400	22.736.959.542
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	5.791.825.104	4.293.458.794
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	1.853.135.494	876.149.514
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.17	6.305.589.919	6.118.925.429
4. Phải trả người lao động	314	4.16	8.393.056.982	7.697.009.508
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	1.020.147.249	790.511.307
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.18	-	2.900.277.518
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		30.836.652	60.627.472
II. Nợ dài hạn	330		253.291.445	318.007.714
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	4.15	253.291.445	318.007.714
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		75.995.715.699	55.532.356.295
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.19	75.995.715.699	55.532.356.295
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		80.000.000.000	80.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		80.000.000.000	80.000.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Cổ phiếu quỹ	415		(630.000)	(630.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		22.388.700.778	22.388.700.778
4. Lợi nhuận chưa phân phối	421		(26.392.355.079)	(46.855.714.483)
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(46.855.714.483)	(57.322.307.827)
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		20.463.359.404	10.466.593.344
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		99.643.598.544	78.587.323.551



Nguyễn Thị Ngọc Lan
Tổng Giám đốc
Đà Nẵng, ngày 10 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Thị Thu Quanh
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Quanh
Người lập

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và c.cấp dịch vụ	01	5.1	160.927.229.762	136.211.378.776
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và CC dịch vụ	10		160.927.229.762	136.211.378.776
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	104.287.227.924	98.077.280.445
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và c.cấp dịch vụ	20		56.640.001.838	38.134.098.331
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	1.044.944.093	287.008.038
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	5.4	54.830.475	54.009.449
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		31.415.306	38.882.863
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	17.600.535.823	12.994.591.961
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	19.444.330.105	15.429.414.474
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		20.585.249.528	9.943.090.485
12. Thu nhập khác	31	5.7	44.717.587	416.390.831
13. Chi phí khác	32	5.8	231.323.980	74.512.781
14. Lợi nhuận khác	40		(186.606.393)	341.878.050
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		20.398.643.135	10.284.968.535
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.10	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.11	(64.716.269)	(181.624.809)
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		20.463.359.404	10.466.593.344
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		20.463.359.404	10.466.593.344
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.19.5	2.558	1.308
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.19.6	2.558	1.308



Nguyễn Thị Ngọc Lan
Tổng Giám đốc
Đà Nẵng, ngày 10 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Thị Thu Quanh
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Quanh
Người lập

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(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		20.398.643.135	10.284.968.535
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.335.926.610	3.537.813.999
Các khoản dự phòng	03		(5.940.000)	102.755.550
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(3.092.492)	(446.286)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.013.387.754)	(623.904.425)
Chi phí lãi vay	06		31.415.306	38.882.863
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		23.743.564.805	13.340.070.236
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(115.571.363)	987.645.036
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(273.426.673)	(681.387.893)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		3.590.083.986	1.530.644.482
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		423.366.933	(1.304.842.543)
Tiền lãi vay đã trả	14		(33.799.096)	(36.499.073)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	3.600.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(29.790.820)	(68.157.188)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		27.304.427.772	13.771.073.057
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm xây dựng TSCĐ và TSDH khác	21		(2.143.973.715)	(2.520.396.849)
2. Tiền thu từ Thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		44.509.259	438.586.936
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(475.636.986)	(3.000.000.000)
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		911.294.184	151.914.771
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.663.807.258)	(4.929.895.142)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	1.597.041.815	5.896.905.156
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(4.497.319.333)	(6.291.004.151)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(2.900.277.518)	(394.098.995)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	50		22.740.342.996	8.447.078.920
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		11.277.510.589	2.829.985.383
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		3.092.492	446.286
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		34.020.946.077	11.277.510.589



Nguyễn Thị Ngọc Lan
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 10 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Thị Thu Quanh
Kê toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Quanh
Người lập

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty CP Du lịch - Dịch vụ Hội An (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước Công ty Du lịch – Dịch vụ Hội An theo Quyết định số 51/QĐ - TU ngày 16/02/2006 của Tỉnh Quảng Nam. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3303070234 ngày 01/10/2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Nam (nay là Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng) cấp. Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 12 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (nay là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4000102418) và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 28/08/2025.

Ngày 21/7/2011, Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận niêm yết cổ phiếu của Công ty với mã chứng khoán HOT. Ngày 05/05/2023, Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội đã ban hành Quyết định số 418/QĐ-SGDHN về việc chấp nhận đăng ký giao dịch cổ phiếu của Công ty trên sàn Upcom.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 80.000.000.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại 10 Trần Hưng Đạo, Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 284 (31 tháng 12 năm 2024 là: 264).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động kinh doanh khách sạn, nhà hàng và lữ hành.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chính của Nhóm Công ty là:

- Kinh doanh dịch vụ khách sạn;
- Dịch vụ ăn uống;
- Dịch vụ vui chơi, giải trí, thể thao dưới nước, dịch vụ lặn biển;
- Kinh doanh lữ hành nội địa, quốc tế;
- Vận tải khách bằng ô tô, vận tải khách theo hợp đồng;
- Vận tải ven biển bằng canô;
- Vận tải đường sông bằng phương tiện cơ giới;
- Dịch vụ bán vé máy bay;
- Kinh doanh ngoại hối;
- Dịch vụ thể dục thẩm mỹ, thể dục thể hình;
- Dịch vụ tắm quất, xông hơi, xoa bóp, bấm huyệt, vật lý trị liệu;
- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ internet;
- Dịch vụ giặt là;
- Mua bán hàng mỹ nghệ.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

1.5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

1.6. Công ty con được hợp nhất

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con:				
Công ty TNHH MTV Lữ hành Hội An	10 Trần Hưng Đạo, Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	100%	100%	100%

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

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty CP Du lịch – Dịch vụ Hội An – Khách sạn Hội An	10 Trần Hưng Đạo, Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng
Chi nhánh Công ty CP Du lịch – Dịch vụ Hội An – Khu du lịch biển Hội An	01 Cửa Đại, Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng
Chi nhánh Công ty CP Du lịch – Dịch vụ Hội An – Khu nghỉ dưỡng Tam Thanh	Khối phố Hoà Hạ, Phường Quảng Phú, Thành phố Đà Nẵng
Văn phòng đại diện Công ty CP Du lịch – Dịch vụ Hội An tại Thành phố Hồ Chí Minh	Số 4.27 Tòa nhà Kingston Residence, 146 Nguyễn Văn Trỗi, Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh
Văn phòng đại diện Công ty CP Du lịch – Dịch vụ Hội An tại Thành phố Hà Nội	Tầng 3, Số 01 Đinh Lễ, Phường Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Nhóm Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

2.3. Kỳ kế toán

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

2.4. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất là báo cáo tài chính của Nhóm Công ty mà trong đó tài sản, nợ, nguồn vốn, doanh thu, chi phí và dòng tiền của công ty mẹ và các công ty con được trình bày như một doanh nghiệp độc lập không tính đến ranh giới pháp lý của các công ty riêng biệt. Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và công ty mẹ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của Nhóm Công ty chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

Phương pháp ghi nhận lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong thu nhập thuần và tài sản thuần của công ty con được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Phương pháp kế toán ghi nhận lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

Các thay đổi về tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong công ty con không đưa đến việc mất kiểm soát của Nhóm Công ty được hạch toán là giao dịch về vốn. Giá trị ghi sổ của Nhóm Công ty và lợi ích của cổ đông không kiểm soát được điều chỉnh để phản ánh sự thay đổi về tỷ lệ sở hữu tương ứng trong công ty con đó. Chênh lệch do điều chỉnh lợi ích của cổ đông không kiểm soát và giá trị hợp lý của khoản thanh toán được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ngay khi mất quyền kiểm soát công ty con, lãi lỗ của Nhóm Công ty được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn với giá trị tài sản thuần chuyển nhượng tại thời điểm mất quyền kiểm soát cộng với giá trị lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi.

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

3.1. Ngoại tệ

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 hợp nhất trong kỳ. 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 tại ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất. 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 hợp nhất trong kỳ.

3.2. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Hội đồng quản trị và 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 trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

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 đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng năm, và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất đó được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

3.5. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng và 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 phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 đúng hạn với mức trích lập phù hợp với các quy định hiện hành. Việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định là khó đòi phải trích lập dự phòng 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.

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 hợp nhất.

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.

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.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Hàng tồn kho 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 hợp nhất, 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.

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 hợp nhất.

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.

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.

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:

	<u>Năm 2025</u>
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 50 năm
▪ Máy móc thiết bị	03 – 18 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	03 – 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 05 năm
▪ Cây lâu năm khác	Hết khấu hao

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 kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế gồm:

- Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp (bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn, quyền sử dụng đất không thời hạn);

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

- Tiền thuê đất trả trước (đã trả cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 05 năm) cho hợp đồng thuê đất trước ngày có hiệu lực của Luật đất đai 2003 và được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)

Quyền sử dụng đất vô thời hạn không trích khấu hao.

Phần mềm máy 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. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo cách phân loại tài sản của Nhóm Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ khi phát sinh/phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

3.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Nhóm Công ty. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.12. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ và chi phí sửa chữa, chi phí bảo hiểm. 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 hợp nhất:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

- Công cụ dụng cụ đã xuất dùng được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 1 đến 3 năm;
- Các chi phí sửa chữa, chi phí bảo hiểm,... được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra;

3.13. 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 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.

3.14. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

3.15. 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.

3.16. 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 hợp nhất.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả trong kỳ vào ngày công bố cổ tức.

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo qui định trong Điều lệ Công ty.

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 các quy định của pháp luật Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

3.17. Doanh thu và 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 hợp nhất của kỳ đó.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư

Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư là phần chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư cao hơn giá trị còn lại của tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí thanh lý.

3.18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

3.19. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn, dự phòng đầu tư tài chính và lỗ chênh lệch tỷ giá.

3.20. 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, cung cấp dịch vụ bao gồm chi phí quảng cáo, hoa hồng môi giới.

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, tiền thuê đất, thuế môn bài; 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).

3.21. 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%.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (lỗ tính thuế) tại thời điểm giao dịch.
- Tài sản thuế hoãn lại cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh chỉ được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi giảm đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí để tính lãi, lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại với thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Thuế giá trị gia tăng

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

- Áp dụng mức thuế suất 10% đối với các dịch vụ lưu trú, nhà hàng, dịch vụ lữ hành du lịch và các dịch vụ khác. Được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% kể từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025 theo quy định tại Nghị định 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 và từ ngày 01/07/2025 đến hết ngày 31/12/2026 theo Quy định tại Nghị định 174/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025 của Chính phủ;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

- Các hoạt động khác áp dụng mức thuế suất theo quy định.

Các loại thuế khác

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

Các báo cáo thuế của Nhóm 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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

3.22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Nhóm Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Nhóm Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Nhóm Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Nhóm Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.24. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Căn cứ vào thực tế hoạt động tại Nhóm Công ty, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng các lĩnh vực kinh doanh cũng như các môi trường kinh tế cụ thể theo khu vực địa lý không có sự khác biệt trong việc gánh chịu rủi ro và lợi ích kinh tế. Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh chính là dịch vụ nhà hàng khách sạn và lãnh thổ duy nhất là Việt Nam.

3.25. 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 Nhóm Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Nhóm Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Nhóm Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Nhóm Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Nhóm Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm Ban Tổng Giám đốc, các cán bộ điều hành của Nhóm 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

		Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025
	Ngoại tệ	VND	Ngoại tệ	VND
Tiền mặt tại quỹ		269.534.657		284.234.005
+ VND		242.297.997		230.364.000
+ Ngoại tệ các loại		27.236.660		53.870.005
Tiền gửi ngân hàng		9.602.953.152		5.547.635.873
+ VND		9.220.604.170		5.221.582.220
+ USD	14.633,00 #	382.348.982	12.946,20 #	326.053.653
Tiền đang chuyển		148.458.268		245.640.711
Các khoản tương đương tiền		24.000.000.000		5.200.000.000
Cộng		34.020.946.077		11.277.510.589

4.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn:				
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hội An	800.000.000	800.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000
- Ngân hàng TNHH Indovina - CN Hội An	3.675.636.986	3.675.636.986	-	-
Cộng	4.475.636.986	4.475.636.986	4.000.000.000	4.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Travel Indochina	496.368.500	496.368.500
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ FantaSea Việt Nam	589.092.731	237.214.780
Hotelbeds - B2C - Singapore	-	582.278.352
A-Class Travel	285.110.000	289.448.000
Các đối tượng khác	2.039.575.926	1.684.741.853
Cộng	3.410.147.157	3.290.051.485
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm mục 7	2.087.095	-

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Công ty TNHH MTV Green Building	-	64.232.280
Melia Hotels International S.A	78.240.000	78.240.000
Công ty TNHH MTV Sài Gòn CO.OP Tam Kỳ	20.000.000	-
Công ty CP cấp thoát nước Quảng Nam	17.850.000	-
Các đối tượng khác	32.246.000	30.860.982
Cộng	148.336.000	173.333.262

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.5. Phải thu khác ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu BHXH	41.796.950	-	23.658.354	-
Ký cược, ký quỹ	800.000.000	-	800.000.000	-
Lãi dự thu	226.573.022	-	124.479.452	-
Phải thu ngắn hạn khác	91.578.195	-	89.243.838	-
Cộng	1.159.948.167	-	1.037.381.644	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.6. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán	626.911.500	-	632.851.500	-
Cộng	<u>626.911.500</u>	<u>-</u>	<u>632.851.500</u>	<u>-</u>

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu theo từng 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	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Travel Indochina	344.171.500	-	Từ 3 năm trở lên	344.171.500	-	Từ 3 năm trở lên
Travel Indochina TIC	152.197.000	-	Từ 3 năm trở lên	152.197.000	-	Từ 3 năm trở lên
Công ty CP Quản lý điểm đến Châu Á	-	-	Từ 3 năm trở lên	-	-	Từ 3 năm trở lên
Công ty TNHH MTV Tiêu Điểm Châu Á	93.343.000	-	Từ 3 năm trở lên	93.343.000	-	Từ 3 năm trở lên
Các đối tượng khác	37.200.000	-	Từ 3 năm trở lên	43.140.000	-	Từ 3 năm trở lên
Cộng	<u>626.911.500</u>	<u>-</u>		<u>632.851.500</u>	<u>-</u>	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	706.206.735	-	541.139.016	-
Công cụ, dụng cụ	958.924.376	-	910.291.933	-
Hàng hóa	431.311.730	-	371.585.219	-
Cộng	2.096.442.841	-	1.823.016.168	-

Không có hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm.

Không có hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại thời điểm cuối năm.

4.8. Chi phí trả trước

	Tại ngày	Tại ngày
	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn:		
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	34.794.094	9.924.443
Chi phí sửa chữa ngắn hạn	549.580.015	625.560.418
Chi phí bảo hiểm	44.377.857	31.513.800
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	161.141.916	71.748.596
Cộng	789.893.882	738.747.257
Dài hạn:		
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	5.813.247.232	4.944.865.897
Chi phí sửa chữa dài hạn	567.324.993	1.078.049.835
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.196.487.579	2.028.657.630
Cộng	7.577.059.804	8.051.573.362

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	P.tiện vận tải truyền dân VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2025	147.323.919.516	32.866.118.247	14.464.893.331	6.580.662.717	451.095.000	201.686.688.811
Mua trong năm	-	1.165.741.946	220.545.455	704.780.641	-	2.091.068.042
Thanh lý, nhượng bán	-	(836.193.424)	-	(748.631.613)	-	(1.584.825.037)
Tại ngày 31/12/2025	147.323.919.516	33.195.666.769	14.685.438.786	6.536.811.745	451.095.000	202.192.931.816
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2025	114.114.674.899	31.251.593.056	12.600.254.182	6.307.324.783	451.095.000	164.724.941.920
Khấu hao trong năm	3.214.866.674	542.530.653	401.400.485	172.128.798	-	4.330.926.610
Thanh lý, nhượng bán	-	(836.193.424)	-	(748.631.613)	-	(1.584.825.037)
Tại ngày 31/12/2025	117.329.541.573	30.957.930.285	13.001.654.667	5.730.821.968	451.095.000	167.471.043.493
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2025	33.209.244.617	1.614.525.191	1.864.639.149	273.337.934	-	36.961.746.891
Tại ngày 31/12/2025	29.994.377.943	2.237.736.484	1.683.784.119	805.989.777	-	34.721.888.323

Không có TSCĐ hữu hình dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay tại ngày 31/12/2025.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 114.828.757.223 VND.

Không có TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*) VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2025	7.363.944.364	3.527.974.634	10.891.918.998
Mua trong năm	-	90.000.000	90.000.000
Tại ngày 31/12/2025	7.363.944.364	3.617.974.634	10.981.918.998
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2025	601.890.655	3.527.974.634	4.129.865.289
Khấu hao trong năm	-	5.000.000	5.000.000
Tại ngày 31/12/2025	601.890.655	3.532.974.634	4.134.865.289
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2025	6.762.053.709	-	6.762.053.709
Tại ngày 31/12/2025	6.762.053.709	85.000.000	6.847.053.709

(*) Trong Tổng quyền sử dụng đất tại Nhóm Công ty bao gồm 5.574.180.000 VND là Quyền sử dụng đất của lô đất tại khối Thanh Tây, phường Cẩm Châu, Thành phố Hội An (nay là phường Hội An Đông, thành phố Đà Nẵng) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 1.801 m2, trong đó diện tích đất ở lâu dài là 200 m2 và diện tích đất thương mại dịch vụ là 1.601 m2 có thời hạn đến 18/05/2053, tổng nguyên giá là 5.574.180.000 VND. Nhóm Công ty không thực hiện trích khấu hao do Công ty và Văn phòng tỉnh uỷ Quảng Nam (nay là Văn phòng Thành uỷ Đà Nẵng) đang thống nhất phương án liên quan đến việc sử dụng lô đất này (Xem điểm (*) của thuyết minh số 4.14).

Không có TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay tại thời điểm cuối năm.

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại thời điểm cuối năm là 3.527.974.634 VND.

4.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Dự án cải tạo nâng cấp khách sạn Hội An theo Melia	4.781.997.054	5.045.151.054
Dự án cải tạo khách sạn Hội An	127.889.674	46.109.630
Dự án cải tạo Văn phòng	113.270.370	13.500.000
Cộng	5.023.157.098	5.104.760.684

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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
Công ty Điện lực Đà Nẵng - Chi nhánh Tổng công ty Điện lực miền Trung	270.813.925	270.813.925	175.932.791	175.932.791
Công ty TNHH Công nghệ Tin học Phong Phát	109.240.000	109.240.000	91.660.000	91.660.000
Công ty TNHH MTV Văn Minh Huy	82.900.825	82.900.825	149.672.124	149.672.124
Bà Lê Thị Loan	289.762.805	289.762.805	161.889.870	161.889.870
Công ty TNHH Cơ khí và xây dựng Hùng Phương	-	-	42.940.800	42.940.800
Các đối tượng khác	5.039.107.549	5.039.107.549	3.671.363.209	3.671.363.209
Cộng	5.791.825.104	5.791.825.104	4.293.458.794	4.293.458.794

4.13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Công ty TNHH Du lịch phiếu lưu cùng Mr Linh	205.710.000	78.300.000
Công ty TNHH Du lịch Hasia	-	8.513.000
Các đối tượng khác	1.647.425.494	789.336.514
Cộng	1.853.135.494	876.149.514

4.14. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	35.668.000	79.199.288
BHXH, BHYT, BHTN	32.462.556	32.518.285
Thuế TNCN thu hộ	186.626.356	186.626.355
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	322.900.000	155.400.000
Lãi vay dự trả	-	2.383.790
Các khoản phải trả, phải nộp khác	442.490.337	334.383.589
Cộng	1.020.147.249	790.511.307

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.15. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Thuế suất sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	253.291.445	318.007.714
Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
Cộng	253.291.445	318.007.714

4.16. Phải trả người lao động

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền lương phải trả CBCNV	8.393.056.982	7.697.009.508
Cộng	8.393.056.982	7.697.009.508

4.17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2025 VND
	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp/Khấu trừ	Phải nộp
Thuế GTGT	605.860.391	14.107.996.152	13.950.819.546	448.683.785
Thuế tiêu thụ đặc biệt	31.824.338	393.925.212	395.641.506	33.540.632
Thuế TNCN	39.281.709	562.599.703	548.388.888	25.070.894
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	4.076.432.212	4.076.432.212	-
Thuế nhà thầu	54.443.481	1.627.950.793	1.610.957.430	37.450.118
Các khoản phí, lệ phí (*)	5.574.180.000	7.000.000	7.000.000	5.574.180.000
Cộng	6.305.589.919	20.775.904.072	20.589.239.582	6.118.925.429

(*) Đây là tiền nhận chuyển quyền sử dụng đất phải nộp vào ngân sách đối với lô đất tại khối Thanh Tây, phường Cẩm Châu, Thành phố Hội An (nay là phường Hội An Đông, thành phố Đà Nẵng) được ghi nhận căn cứ vào các văn bản sau:

- Ngày 27/06/2008, Văn phòng Tỉnh uỷ Quảng Nam (nay là Văn phòng Thành uỷ Đà Nẵng) đã có công văn số 768/CV/VPTU thông báo chuyển quyền sử dụng đất cho Công ty với giá trị là 4.311.594.000 VND. Số tiền sử dụng đất phải nộp một lần.
- Ngày 29/01/2011, UBND tỉnh Quảng Nam (nay là UBND thành phố Đà Nẵng) đã có quyết định số 441/QĐ-UBND về việc phê duyệt đơn giá đất để thu tiền sử dụng đất, giao đất cho Công ty. Theo đó Công ty phải nộp một lần tiền sử dụng đất vào Ngân sách Nhà nước là 5.574.180.000 VND.
- Quyền sử dụng đất trên được UBND tỉnh Quảng Nam (nay là UBND thành phố Đà Nẵng) cấp Giấy chứng nhận đăng ký Quyền sử dụng đất số Đ862481 ngày 30/09/2004. Giấy chứng nhận

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

này đã được thay đổi 2 lần: lần 1 vào ngày 17/06/2015 đổi tên người sử dụng từ Công ty CP Dịch vụ - Du lịch Hội An thành Công ty CP Du lịch – Dịch vụ Hội An, thay đổi lần 2 vào ngày 25/07/2017 để chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở đô thị lâu dài và đất thương mại dịch vụ có thời hạn 50 năm.

- Ngày 17/09/2019, UBND tỉnh Quảng Nam (nay là UBND thành phố Đà Nẵng) đã có công văn số 229/UBND-KTN yêu cầu Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty và Tổng Giám đốc nộp lại bản gốc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Đ862481 do UBND tỉnh Quảng Nam cấp ngày 30/09/2004 cho Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Nam để xoá nội dung đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất do không đúng quy định về pháp luật đất đai.
- Theo đó, sau khi xin ý kiến Hội đồng quản trị, Công ty đã có tờ trình số 80/TT-CT ngày 14/05/2020 gửi đến Thường trực tỉnh uỷ Quảng Nam, UBND tỉnh Quảng Nam (nay là UBND thành phố Đà Nẵng) đề nghị giải quyết theo một trong hai phương án sau:
 - ✓ Đề nghị cho phép Công ty được giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 441/QĐ-UBND ngày 29/01/2011 của UBND tỉnh Quảng Nam (Hiện nay là UBND thành phố Đà Nẵng), Công ty tiếp tục thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Quyết định này.
 - ✓ Hoặc đề nghị cho Công ty thuê đất với hình thức nộp tiền thuê đất hàng năm với thời hạn thuê đất là 50 năm
- Ngày 26/05/2020, Văn phòng UBND tỉnh Quảng Nam (Hiện nay là UBND thành phố Đà Nẵng) đã có Công văn số 834/VPUBND-KTN về việc giải quyết đề nghị của Công ty theo tờ trình số 80/TT-CT ngày 14/05/2020. Theo đó, Văn phòng UBND tỉnh Quảng Nam (nay là UBND thành phố Đà Nẵng) đề nghị Công ty cử bộ phận chuyên môn cung cấp hồ sơ, tài liệu làm việc với Sở Tài nguyên và Môi trường để chủ trì kiểm tra, xem xét và tham mưu UBND tỉnh giải quyết theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.
- Công ty đã cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu cho Sở Tài nguyên và Môi trường và đang chờ quyết định từ cấp có thẩm quyền.
- Ngày 06/06/2022, Công ty đã bàn giao lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Đ862481 do UBND tỉnh cấp ngày 30/09/2004 cho Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Nam (Hiện nay là Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng) có sự tham gia chứng kiến của Văn phòng Tỉnh uỷ Quảng Nam (nay là Văn phòng Thành uỷ Đà Nẵng).
- Cho đến thời điểm hiện nay, Công ty chưa nộp số tiền 5.574.180.000 đồng (theo Quyết định số 441/QĐ-UBND) vào Ngân sách Nhà nước do chờ chủ trương của Tỉnh Quảng Nam (nay là thành phố Đà Nẵng) phê duyệt phương án giải quyết cuối cùng đối với lô đất này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.18. Vay và nợ thuê tài chính

	Tại ngày 31/12/2025		Trong năm		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn:						
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An	-	-	1.597.041.815	4.497.319.333	2.900.277.518	2.900.277.518
Cộng	-	-	1.597.041.815	4.497.319.333	2.900.277.518	2.900.277.518

4.19. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				Cộng
	Vốn góp của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	
	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2024	80.000.000.000	(630.000)	22.388.700.778	(57.322.307.827)	45.065.762.951
Lãi trong năm trước	-	-	-	10.466.593.344	10.466.593.344
Tại ngày 01/01/2025	80.000.000.000	(630.000)	22.388.700.778	(46.855.714.483)	55.532.356.295
Lãi trong năm nay	-	-	-	20.463.359.404	20.463.359.404
Tại ngày 31/12/2025	80.000.000.000	(630.000)	22.388.700.778	(26.392.355.079)	75.995.715.699

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.19.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Văn phòng Tỉnh ủy Quảng Nam (nay là Văn phòng Thành Ủy Đà Nẵng	45.202.380.000	45.202.380.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A	16.004.750.000	16.004.750.000
Các cổ đông khác	18.792.870.000	18.792.870.000
Cộng	80.000.000.000	80.000.000.000

4.19.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn góp đầu năm	80.000.000.000	80.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	80.000.000.000	80.000.000.000

4.19.4. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2025 Cổ phiếu	Tại ngày 01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.000.000	8.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	8.000.000	8.000.000
Cổ phiếu phổ thông	8.000.000	8.000.000
	-	-
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	63	63
Cổ phiếu phổ thông	63	63
	-	-
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	7.999.937	7.999.937
Cổ phiếu phổ thông	7.999.937	7.999.937
	-	-
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.19.5. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi sau thuế của cổ đông Công ty	20.463.359.404	10.466.593.344
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	20.463.359.404	10.466.593.344
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	7.999.937	7.999.937
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.558	1.308

4.19.6. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	20.463.359.404	10.466.593.344
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lãi sau thuế để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	20.463.359.404	10.466.593.344
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	7.999.937	7.999.937
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành thêm	-	-
Số lượng CP để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	7.999.937	7999937
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.558	1.308

Lợi nhuận để tính lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu năm này là toàn bộ Lợi nhuận sau thuế do Nhóm Công ty chưa có kế hoạch trích các quỹ khen thưởng phúc lợi trong năm nay do vẫn đang lỗ lũy kế.

4.19.7. Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển VND
Tại ngày 01/01/2025	22.388.700.778
Trích trong năm	-
Chi trong năm	-
Tại ngày 31/12/2025	22.388.700.778

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.19.8. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Ngoại tệ các loại		
USD	14.833	13.723
EURO	450	900
JPY	10.000	30.000
AUD	400	350

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ nhà hàng, khách sạn	138.151.960.677	115.884.131.726
Doanh thu cung cấp dịch vụ lữ hành, du lịch	11.862.621.649	12.089.448.629
Doanh thu khác	10.912.647.436	8.237.798.421
Cộng	160.927.229.762	136.211.378.776
Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan - Xem thêm mục 7	46.284.381	213.576.391

5.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn dịch vụ nhà hàng khách sạn	89.596.253.157	85.253.468.449
Giá vốn dịch vụ lữ hành	9.966.048.624	9.419.019.989
Giá vốn khác	4.724.926.143	3.404.792.007
Cộng	104.287.227.924	98.077.280.445

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.013.387.754	253.272.031
Lãi chênh lệch tỷ giá trong thanh toán	28.463.847	33.048.886
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	3.092.492	687.121
Cộng	1.044.944.093	287.008.038

5.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	31.415.306	38.882.863
Lỗ chênh lệch tỷ giá trong thanh toán	23.415.169	14.885.751
Chi phí tài chính khác	-	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	240.835
Cộng	54.830.475	54.009.449

5.5 Chi phí bán hàng

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên	2.467.568.922	2.122.836.298
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	868.508.512	725.182.903
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.264.458.389	10.134.535.723
Chi phí bằng tiền khác	-	12.037.037
Cộng	17.600.535.823	12.994.591.961

5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	11.597.215.158	9.418.361.950
Chi phí vật liệu quản lý	376.355.306	868.551.179
Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu	(5.940.000)	102.755.550
Chi phí khấu hao TSCĐ	981.558.958	317.051.606
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.714.679.962	3.971.340.559
Chi phí bằng tiền khác	1.172.078.521	751.353.630
Cộng	19.444.330.105	15.429.414.474

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.7 Thu nhập khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi thanh lý, nhượng bán vật tư	-	370.632.394
Thu từ thanh lý công cụ, dụng cụ	44.509.259	37.511.785
Thu nhập khác	208.328	8.246.652
Cộng	44.717.587	416.390.831

5.8 Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thanh lý vật tư	-	3.592.924
Chi phí khác	231.323.980	70.919.857
Cộng	231.323.980	74.512.781

5.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	22.831.971.180	19.494.356.123
Chi phí nhân công	45.959.031.944	37.370.279.562
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.335.926.610	3.537.813.999
Chi phí dịch vụ mua ngoài	54.215.265.978	46.239.488.020
Chi phí khác bằng tiền	10.644.737.210	17.795.966.161
Cộng	137.986.932.922	124.437.903.865

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.10 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	20.398.643.135	10.284.968.535
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	1.993.036.131	1.725.133.471
- Chi phí không được tính trừ	1.054.558.942	150.716.124
- Thù lao HĐQT và BKS không chuyên trách	601.200.000	544.800.000
- Lãi CL tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm trước	13.695.837	9.629.674
- Chi phí phân bổ CCDC vượt thời gian	-	121.521.010
- Hoàn nhập dự phòng đầu tư Công ty con	323.581.352	912.057.571
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	3.092.492	125.559.471
- Lãi CL tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ này	3.092.492	13.695.837
- Loại bút toán điều chỉnh do thanh lý tài sản nội bộ	-	111.863.634
Tổng thu nhập chịu thuế TNDN	22.388.586.774	11.884.542.535
- Chuyển lỗ các năm trước	22.388.586.774	11.884.542.535
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	-

5.11 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(64.716.269)	(181.624.809)
Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại	(64.716.269)	(181.624.809)

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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	1.597.041.815	5.896.905.156
Cộng	1.597.041.815	5.896.905.156

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	4.497.319.333	6.291.004.151
Cộng	4.497.319.333	6.291.004.151

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan	Mối quan hệ
1. Văn phòng Tỉnh ủy Quảng Nam (nay là Văn phòng Thành ủy Đà Nẵng)	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
2. Công ty TNHH MTV Lữ hành Hội An	Công ty con
3. HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán giữa kế toán niên độ, 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 Văn phòng Tỉnh ủy Quảng Nam (nay là Văn phòng Thành ủy Đà Nẵng)	2.087.095	-
Cộng – Xem thêm mục 4.3	2.087.095	-

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với bên liên quan như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ Văn phòng Tỉnh ủy Quảng Nam (nay là Văn phòng Thành ủy Đà Nẵng)	46.284.381	213.576.391
Cộng - Xem thêm mục 5.1	46.284.381	213.576.391

Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Phan Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	126.000.000	114.000.000
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Phó Chủ tịch HĐQT	102.000.000	90.000.000
Ong Nguyễn Tông Sơn	Thành viên	84.000.000	76.800.000
Bà Lê Thị Thu Thủy	Thành viên	84.000.000	76.800.000
Ông Phan Trung Phi	Thành viên	84.000.000	76.800.000
Bà Lê Thị Xuân	Trưởng BKS (Bổ nhiệm 29/04/2025)	85.200.000	60.000.000
Bà Trình Thị Kim Quy	Trưởng BKS (Miễn nhiệm 29/04/2025)	28.000.000	76.800.000
Bà Đoàn Thị Nguyệt	Thành viên	55.200.000	50.400.000
Ông Lê Đức Xuân Khoa	Thành viên (Miễn nhiệm 29/04/2025)	36.800.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tiền lương, thưởng và các khoản thu nhập khác của các thành viên Ban Tổng Giám đốc:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan	Tổng Giám đốc	660.000.000	657.500.000
Ông Nguyễn Văn Cư	Phó Tổng Giám đốc	384.000.000	385.827.706
Bà Lê Thị Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	528.000.000	528.225.000
Bà Nguyễn Thị Thu Quanh	Kế toán trưởng	384.000.000	373.000.000

8. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty bên đi thuê

Công ty thuê đất theo các hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm	4.071.038.304	9.893.310.044
Cộng	4.071.038.304	9.893.310.044

Các khoản chi phí tiền thuê hoạt động ở trên bao gồm:

Tiền thuê đất tại đường Trần Hưng Đạo – Đoạn từ đường Phạm Hồng Thái đến giáp đường Hai Bà Trưng, tổng diện tích thuê là 16.340,5 m², đơn giá thuê đất là 423.150 VND/m²/năm. Thời hạn thuê đất là 45 năm, từ ngày 01/01/1996 đến 01/01/2041.

Tiền thuê đất tại đoạn từ đầu tuyến Âu Cơ đến đường 25m Khu đô thị Phước Trạch Phước Hải giai đoạn 2 (khối Phước Tân), tổng diện tích thuê là 14.300,6 m², đơn giá thuê đất là 110.250 VND/m²/năm. Thời hạn thuê đất là 30 năm, từ ngày 02/08/2000 đến 02/08/2030.

Tiền thuê đất tại đường Cửa Đại – Từ cầu Phước Trạch đến giáp đường Âu Cơ, tổng diện tích thuê là 4.767 m², đơn giá thuê đất là 209.083 VND/m²/năm. Thời hạn thuê đất là 30 năm, từ ngày 17/10/2001 đến 17/10/2031.

Tiền thuê đất thương mại dịch vụ tại khu nhà nghỉ Tam Thanh, tổng diện tích thuê là 8.246,3 m², đơn giá thuê đất là 21.800 VND/m²/năm. Thời hạn thuê đất là 50 năm, từ ngày 13/05/2015 đến 12/05/2065.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

9. CAM KẾT GÓP VỐN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tình hình cam kết góp vốn điều lệ vào công ty con như sau:

	Cam kết góp vốn trên giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp VND	Tỷ lệ góp vốn của Công ty %	Số vốn của Công ty đã góp đến ngày 31/12/2025 VND	Số vốn Công ty còn phải góp tại ngày 31/12/2025 VND
Công ty TNHH MTV Lữ Hành Hội An	14.500.000.000	100%	11.963.012.280	2.536.987.720

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

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất.

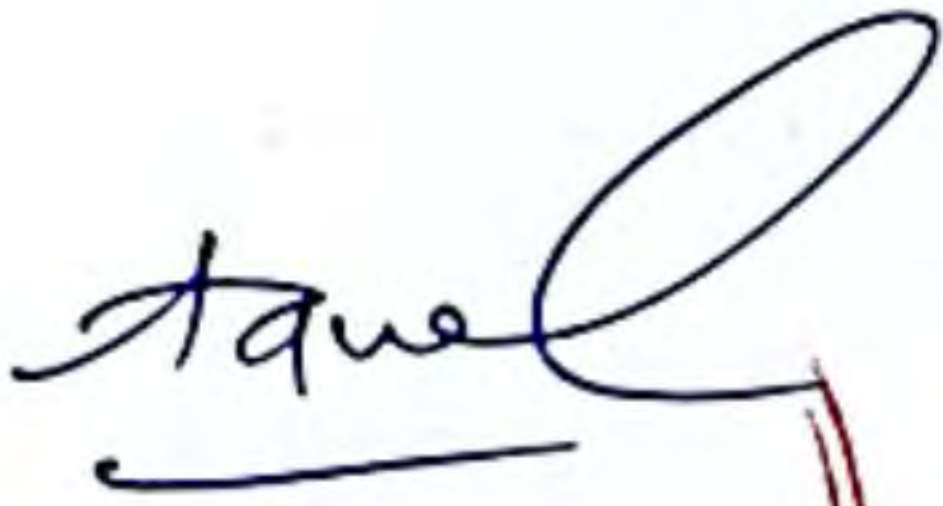




Nguyễn Thị Ngọc Lan
Tổng Giám đốc
Đà Nẵng, ngày 10 tháng 03 năm 2026



Nguyễn Thị Thu Quanh
Kê toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Quanh
Người lập