



CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH DỊCH VỤ HỘI AN
Địa chỉ : 10 Trần Hưng Đạo – P.Hội An-TP Đà Nẵng
Mã chứng khoán : HOT

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ***QUÝ III/2026***

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		60 488 011 969	37 636 117 267
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		28 463 970 334	33 205 288 282
1. Tiền	111		8 463 970 334	9 077 496 501
- Tiền mặt tại quỹ	111A		590 744 595	200 345 657
- Tiền gửi Ngân hàng	111B		7 760 960 550	8 728 692 576
- Tiền đang chuyển	111C		112 265 189	148 458 268
2. Các khoản tương đương tiền	112		20 000 000 000	24 127 791 781
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		28 000 000 000	
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	122		28 000 000 000	
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1 802 006 471	1 628 376 164
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		1 366 383 908	1 984 389 812
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		636 597 957	126 986 000
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		82 593 106	50 568 852
- Phải thu khác 138	135A		13 862 100	13 823 250
- Phải thu khác 141	135B		10 846 656	8 771 902
- Phải thu khác 244	135C		20 000 000	
- Phải trả khác 3388	135D		37 884 350	27 973 700
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		- 283 568 500	- 533 568 500
IV. Hàng tồn kho	140		1 702 517 459	2 043 132 261
1. Hàng tồn kho	141		1 702 517 459	2 043 132 261
- Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	141A		648 748 786	680 272 660
- Công cụ, dụng cụ trong kho	141B		634 393 200	940 656 346
- Hàng hóa tồn kho	141C		419 375 473	422 203 255
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142			
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150			
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		519 517 705	759 320 560
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		519 517 705	759 320 560
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162			
- Thuế GTGT đầu vào	162A			
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163			
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164			
5. Tài sản ngắn hạn khác	165			
- Tài sản ngắn hạn khác (1381)	165A			
- Tài sản ngắn hạn khác (141)	165B			
- Tài sản ngắn hạn khác (144)	165C			

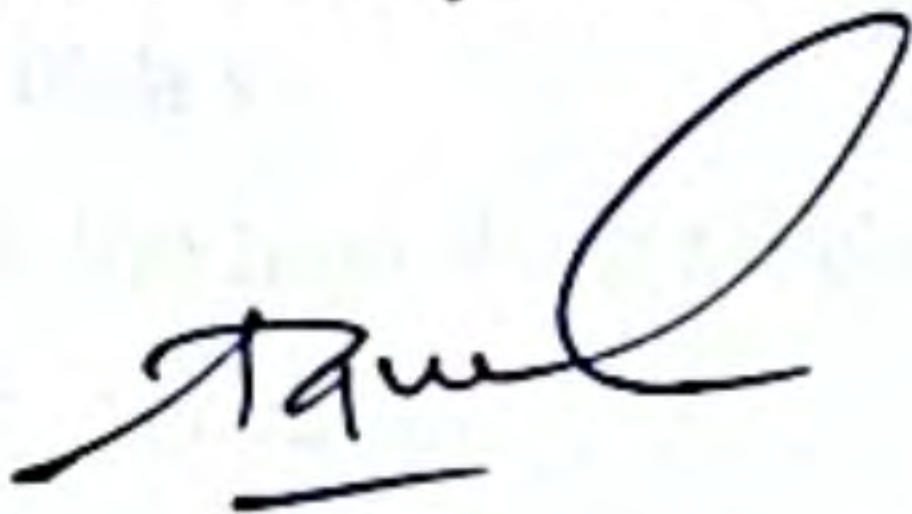
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		61 885 018 160	60 991 011 150
I. Các khoản phải thu dài hạn	210			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu dài hạn khác	215			
- Phải thu dài hạn khác (244)	215A			
- Phải thu dài hạn khác (138..)	215B			
- Phải thu dài hạn khác (331..)	215C			
- Phải thu dài hạn khác (338..)	215D			
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216			
II. Tài sản cố định	220		36 213 514 462	38 328 929 912
1. TSCĐ hữu hình	221		31 152 475 117	33 271 640 567
- Nguyên giá	222		192 894 743 917	192 619 992 917
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		-161 742 268 800	-159 348 352 350
2. TSCĐ thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
3. TSCĐ vô hình	227		5 061 039 345	5 057 289 345
- Nguyên giá	228		8 536 184 634	8 506 184 634
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-3 475 145 289	-3 448 895 289
III. Tài sản sinh học dài hạn	230			
IV. Bất động sản đầu tư	240			
- Nguyên giá	241			
- Giá trị hao mòn lũy kế	242			
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		5 320 341 034	5 023 157 098
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		5 320 341 034	5 023 157 098
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		13 466 635 684	10 696 555 055
1. Đầu tư vào công ty con	261		14 500 000 000	11 963 012 280
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262			
- Đầu tư vào công ty liên kết	262A			
- Đầu tư vào công ty liên doanh	262B			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263			
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		-1 033 364 316	-1 266 457 225
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		6 884 526 980	6 942 369 085
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		6 884 526 980	6 942 369 085
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273			
4. Tài sản dài hạn khác	274			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		122 373 030 129	98 627 128 417

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
NGUỒN VỐN				
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		27 223 070 809	22 378 121 272
I. Nợ ngắn hạn	310		27 223 070 809	22 378 121 272
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		4 231 998 656	5 644 170 129
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1 199 073 148	1 830 603 894
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313			
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314		8 586 883 530	6 135 983 330
5. Phải trả người lao động	315		7 995 524 994	7 765 867 748
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		4 023 382 895	
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			
10. Phải trả ngắn hạn khác	320		1 125 010 934	970 659 519
- Phải trả&phải nộp khác(3388)	320A		956 264 999	906 235 584
- Phải trả&phải nộp khác(138)	320B		100 000 000	
- Phải trả&phải nộp khác(3382)	320C		39 990 000	35 668 000
- Phải trả&phải nộp khác(33883)	320D			
- Phải trả&phải nộp khác(3383)	320E		28 755 935	28 755 935
- Phải trả&phải nộp khác(3384)	320F			
- Phải trả&phải nộp khác(3386)	320G			
- Phải trả&phải nộp khác(451)	320H			
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		61 196 652	30 836 652
14. Quỹ bình ổn giá	324			
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325			
II. Nợ dài hạn	330			
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			
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. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344			

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		95 149 959 320	76 249 007 145
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		80 000 000 000	80 000 000 000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A			
- Cổ phiếu ưu đãi	411B			
2. Thặng dư vốn	412			
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		- 630 000	- 630 000
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		22 388 700 778	22 388 700 778
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		-7 238 111 458	-26 139 063 633
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420A		-26 139 063 633	-46 537 706 768
- LNST chưa phân phối kỳ này	420B		18 900 952 175	20 398 643 135
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		122 373 030 129	98 627 128 417

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU



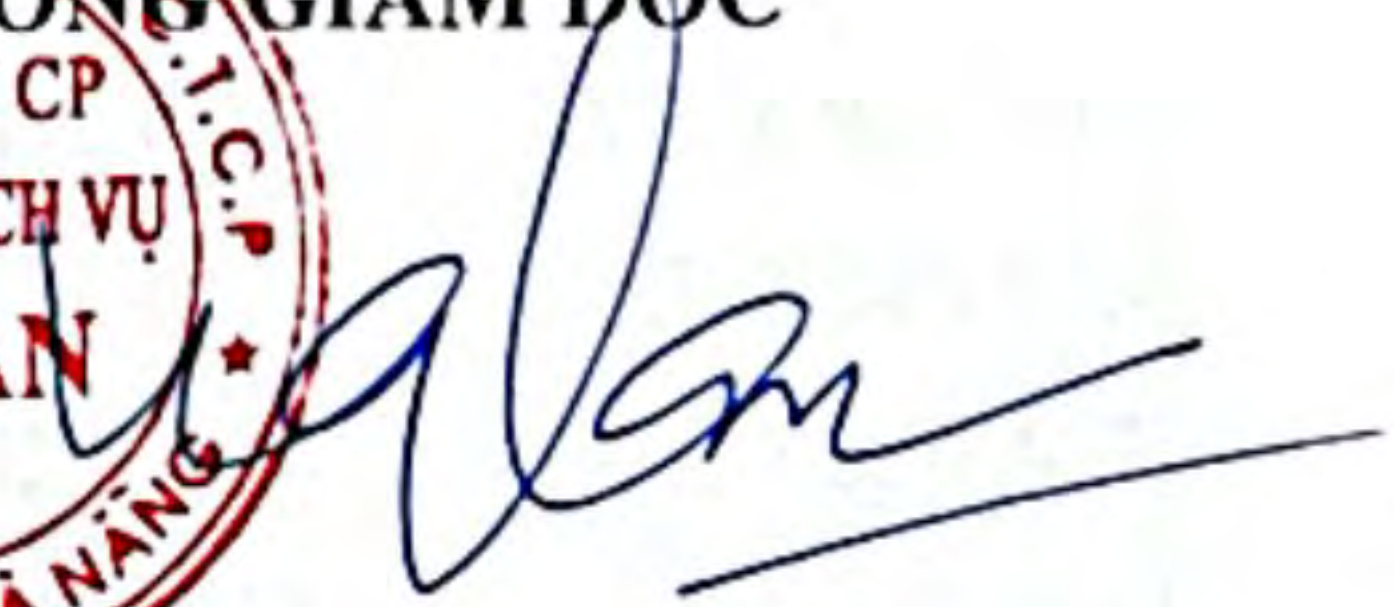
NGUYỄN THỊ THU QUANH

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ THU QUANH

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN THỊ NGỌC LAN



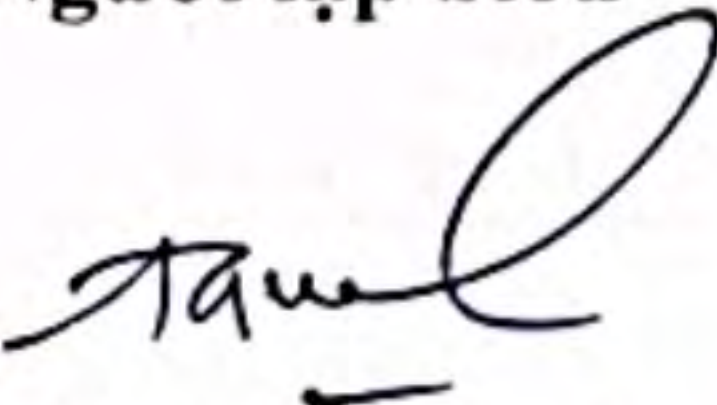
Công ty CP Du lịch Dịch vụ Hội An
10 - Trần Hưng Đạo - Hội An - Quảng Nam
MST:4000102418
Mã chứng khoán: HOT

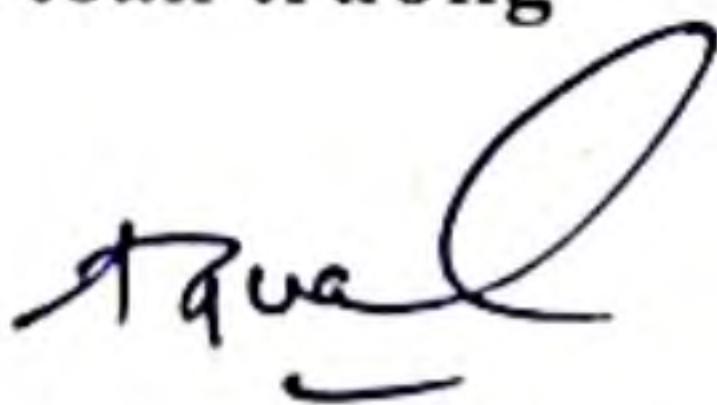
Mẫu số B 02-DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ tài chính)

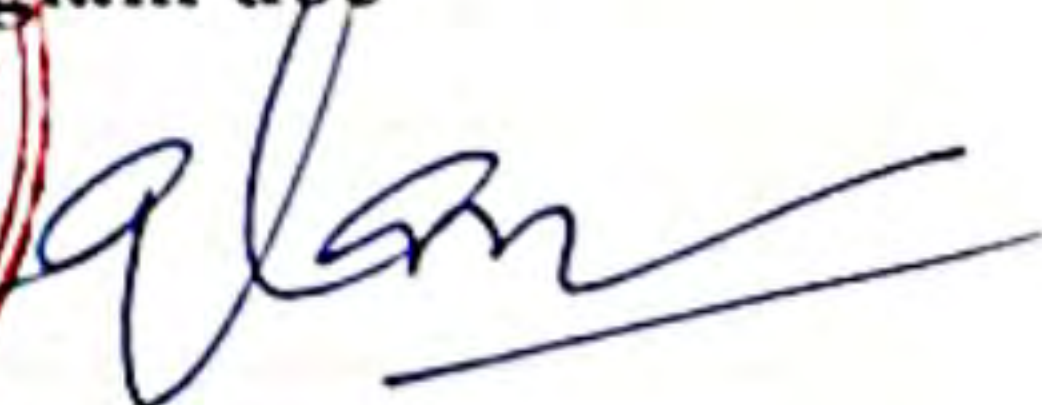
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Quý III/2026

Đơn vị tính : đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Quý III/2026	Quý III/2025	Lũy kế (Năm nay)	Lũy kế (Năm trước)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	46 140 345 773	40 735 790 268	139 407 822 076	118 099 279 235
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02				
- Chiết khấu thương mại					
- Giảm giá hàng bán					
- Hàng bán bị trả lại					
- Thuế tiêu thụ ĐB phải nộp					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	46 140 345 773	40 735 790 268	139 407 822 076	118 099 279 235
4. Giá vốn hàng bán	11	29 704 608 204	25 368 682 642	89 643 335 003	71 562 312 531
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	16 435 737 569	15 367 107 626	49 764 487 073	46 536 966 704
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	481 007 196	125 923 509	978 191 038	362 246 813
7. Chi phí tài chính	23	169 917 606	169 607 864	- 216 427 776	- 233 550 467
- Trong đó: Lãi vay phải trả	24				31 415 306
8. Chi phí bán hàng	25	5 318 582 117	5 161 878 970	16 151 376 365	13 210 156 757
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5 737 709 345	6 241 407 950	15 906 448 628	16 826 423 187
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD	30	5 690 535 697	3 920 136 351	18 901 280 894	17 096 184 040
11. Thu nhập khác	31	668 785	19 396 584	12 404 719	23 310 485
12. Chi phí khác	32	2 001 412	37 538 249	12 733 438	89 034 134
13. Lợi nhuận khác	40	- 1 332 627	- 18 141 665	- 328 719	- 65 723 649
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	5 689 203 070	3 901 994 686	18 900 952 175	17 030 460 391
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51				
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52				
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	5 689 203 070	3 901 994 686	18 900 952 175	17 030 460 391
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70				

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thu Quanh

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Quanh

Hội An, ngày 20 tháng 10 năm 2026
Tổng giám đốc

Nguyễn Thị Ngọc Lan



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Lũy kế đến 30/09/2026	Lũy kế đến 30/09/2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		18 900 952 175	17 030 460 391
2. Điều chỉnh cho các khoản			945 755 825	2 505 217 416
- Khấu hao tài sản cố định	02		2 420 166 450	3 137 127 469
- Các khoản dự phòng	03		- 483 092 909	- 286 156 581
+ Các khoản dự phòng hoàn nhập	0301		- 483 092 909	- 286 156 581
+ Các khoản dự phòng đã lập được ghi nhận	0302			
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		- 721 958	8 421 048
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		- 990 595 758	- 385 589 826
- Chi phí lãi vay	06			31 415 306
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		19 846 708 000	19 535 677 807
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		76 369 693	602 171 728
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		340 614 802	- 221 864 525
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		4 814 589 537	6 697 636 110
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		297 644 960	445 652 970
- Tiền lãi vay đã trả	13			- 31 415 306
+ Tiền lãi vay đã trả (6354)	1301			- 31 415 306
+ Tiền lãi vay đã trả khác	1302			
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14			
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15			1 570 287 739
+ Thu do nhận ký cược ký quỹ	1501			
+ Thu hồi các khoản ký cược	1502			
+ Thu từ nguồn kinh phí sự nghiệp	1503			
+ Tiền được các tổ chức cá nhân bên ngoài thưởng, tặng quỹ	1504			
+ Tiền được ghi tăng quỹ do cấp trên hoặc cấp dưới nộp	1505			
+ Thu khác	1598			1 570 287 739
+ Khác	1599			
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		-6 987 836 689	- 55 370 820
+ Tiền đưa đi ký cược ký quỹ	1601			
+ Tiền trả lại các khoản đã nhận ký cược	1602			
+ Tiền chi trực tiếp từ quỹ khen thưởng, phúc lợi	1603			- 55 370 820
+ Tiền chi trực tiếp từ các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1604			
+ Tiền chi trực tiếp bằng nguồn vốn KP sự nghiệp, dự án	1605			
+ Chi khác	1698		-6 987 836 689	
+ Khác	1699			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		18 388 090 303	28 542 775 703
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		- 601 934 936	-2 266 342 004
+ Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	2101		- 601 934 936	-2 266 342 004
+ Phải thu người bán	2102			
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		10 236 363	23 157 407
+ Số tiền thu	2201		10 236 363	23 157 407
+ Số tiền chi	2202			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-20 000 000 000	

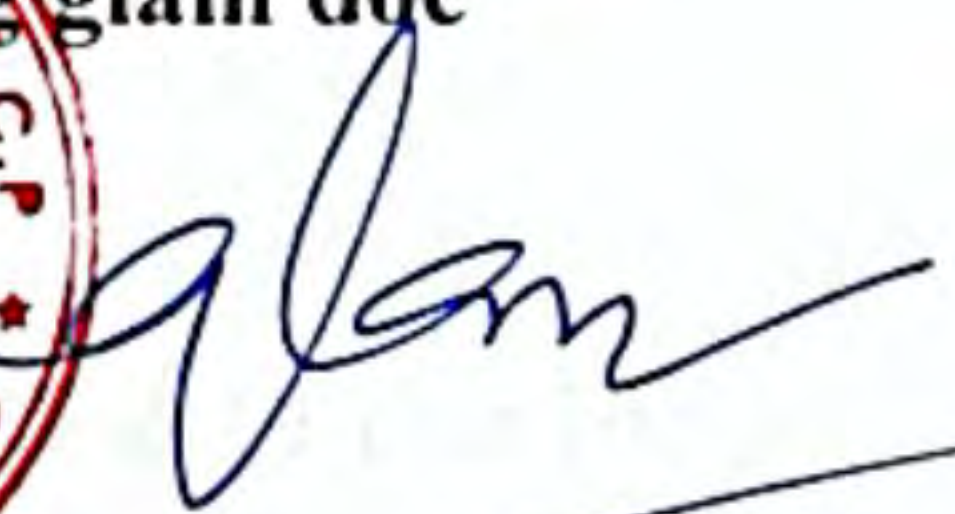
Chỉ tiêu	Mã số	TM	Lũy kế đến 30/09/2026	Lũy kế đến 30/09/2025
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-2 536 987 720	
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
+ Thu hồi đầu tư từ phải thu khách hàng (131)	2601			
+ Khác	2602			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		-23 128 686 293	-2 243 184 597
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33			1 597 041 815
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34			-4 497 319 333
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40			-2 900 277 518
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		-4 740 595 990	23 399 313 588
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		33 205 288 282	10 634 475 179
ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		- 721 958	8 421 048
+ ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ - tăng	6101		- 721 958	8 421 048
+ ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ - giảm	6102			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	31	28 463 970 334	34 042 209 815

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Tổng giám đốc



Nguyễn Thị Thu Quanh

Nguyễn Thị Thu Quanh

Nguyễn Thị Ngọc Lan

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

I. Đặc điểm hoạt động

Công ty Cổ phần Du lịch – Dịch vụ Hội An (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập trên cơ sở cổ phần hoá doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Du lịch – Dịch vụ Hội An theo Quyết định số 51/QĐ-TU ngày 16 tháng 02 năm 2006 của Tỉnh ủy Quảng Nam. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 33030702234 đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 10 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Nam cấp (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh này đã 13 lần điều chỉnh và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 28/08/2025 với mã số mới là 4000102418), Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang được đăng ký giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (Upcom) theo Quyết định số 418/QĐ-SGDHN ngày 05/05/2023 của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Cấu trúc doanh nghiệp:

Danh sách các đơn vị trực thuộc của Công ty

- Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch – Dịch vụ Hội An – Khách sạn Hội An
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch – Dịch vụ Hội An – Khu Du lịch Biển Hội An
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch – Dịch vụ Hội An – Khu DLND Tam Thanh
- Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Du lịch – Dịch vụ Hội An tại Thành phố Hồ Chí Minh
- Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Du lịch – Dịch vụ Hội An tại Hà Nội
- Công ty có 1 công ty con là Công ty TNHH MTV Lữ hành Hội An, trụ sở đặt tại số 10 Trần Hưng Đạo, Phường Minh An, Thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

Lĩnh vực kinh doanh chính: Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Khách sạn.

Ngành nghề kinh doanh:

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Khách sạn
- Hoạt động của các cơ sở thể thao. Chi tiết: Dịch vụ vui chơi, giải trí, thể thao dưới nước, dịch vụ lặn biển;
- Điều hành tua du lịch. Chi tiết: Dịch vụ lữ hành nội địa, quốc tế;
- Vận tải hành khách ven biển và viễn dương. Chi tiết: Vận tải ven biển bằng ca nô;
- Vận tải hành khách bằng đường thủy nội địa bằng phương tiện cơ giới;
- Đại lý, môi giới, đấu giá. Chi tiết: Đại lý bán vé máy bay, đại lý đối ngoại tệ;
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao);
- Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú;
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao. Chi tiết: Dịch vụ thể dục thẩm mỹ, thể dục thể hình;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản;

- Nhà hàng, quán ăn, ăn uống;
- Hoạt động vui chơi giải trí. Chi tiết: Kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng;
- Vận tải hành khách đường bộ khác. Chi tiết: Vận tải khách du lịch, vận tải khách theo hợp đồng;
- Hoạt động viễn thông khác. Chi tiết: Dịch vụ internet;
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Mua bán hàng thủ công mỹ nghệ.

II. Niên độ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ dùng để ghi sổ kế toán và trình bày Báo cáo tài chính là Đồng Việt Nam (VND).

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ tài chính ban hành.

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

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

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

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

Những người sử dụng Báo cáo tài chính riêng này nên đọc Báo cáo tài chính riêng kết hợp với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và Công ty con để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Công ty.

2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ: là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4. Các khoản nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc nguyên vật liệu, hàng hóa được xác định bao gồm chi phí mua 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.

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là công cụ, dụng cụ và chi phí sửa chữa tài sản cố định. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 5 năm.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 5 năm.

7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chi được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 50
Máy móc và thiết bị	03 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

8. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,....

Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất: được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian giao đất 50 năm, quyền sử dụng đất không thời hạn không được tính khấu hao.

Chương trình phần mềm máy tính

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 - 5 năm.

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý, cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

10. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán tổng hợp căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

11. Vốn chủ sở hữu***Vốn góp của chủ sở hữu***

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở

hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

12. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa 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. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã 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. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

14. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. 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.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

15. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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 sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo 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 được 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.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất 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 có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được 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 và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - 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.

17. Thuế suất và các lệ phí nộp Ngân sách mà Công ty đang áp dụng

- Thuế giá trị gia tăng: Áp dụng thuế suất 10% đối với các dịch vụ lưu trú, nhà hàng, dịch vụ lữ hành du lịch và các dịch vụ khác. Từ ngày 01/01/2025 đến hết ngày 31/12/2026, các dịch vụ này được áp dụng mức thuế suất 8% theo Nghị định 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 và Nghị định 174/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025 của Chính phủ.
- Thuế tiêu thụ đặc biệt: Áp dụng thuế suất 30% đối với dịch vụ massage.
- Thuế thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20%.
- Các loại thuế khác và lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

18. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

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

19. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	590.744.595	200.345.657
Tiền gửi ngân hàng	7.760.960.550	8.728.692.576
Tiền đang chuyển	112.265.189	148.458.268
Các khoản tương đương tiền	20.000.000.000	24.127.791.781
Cộng	28.463.970.334	33.205.288.282

2. Đầu tư ngắn hạn

Là khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 01 năm.

3. Phải thu khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu khách hàng của Văn phòng Công ty	-	-
Phải thu khách hàng của Khách sạn Hội An	407.746.000	1.271.340.075
Phải thu khách hàng của Khu Du Lịch Biển	939.214.908	712.339.737
Phải thu khách hàng của DLND Tam Thanh	19.423.000	710.000
Cộng	1.366.383.908	1.984.389.812

4. Trả trước cho người bán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nhà cung cấp tại Văn phòng Công ty	490.752.671	106.740.000
Nhà cung cấp tại Khách sạn Hội An	49.906.430	246.000
Nhà cung cấp tại Khu Du Lịch Biển	80.951.856	-
Nhà cung cấp tại DLND Tam Thanh	14.987.000	20.000.000
Cộng	636.597.957	126.986.000

5. Các khoản phải thu khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phòng vé máy bay	-	-
Phải thu tiền BHXH	51.746.450	27.973.700
Phải thu đặt cọc	-	-
Các khoản phải thu khác	30.846.656	22.595.152
Phải thu lãi tiền gửi(lãi dự thu)	-	-
Cộng	82.593.106	50.568.852

6. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu	648.748.786	680.272.660
Công cụ, dụng cụ	634.393.200	940.656.346
Hàng hóa	419.375.473	422.203.255
Cộng	1.702.517.459	2.043.132.261

7. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí trả trước ngắn hạn	519.517.705	759.320.560

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Vườn cây lâu năm	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	146.821.196.563	33.195.666.769	5.615.222.840	6.536.811.745	451.095.000	192.619.992.917
Tăng trong kỳ	-	229.951.000	-	44.800.000	-	274.751.000
Tăng do mua sắm mới	-	229.951.000	-	44.800.000	-	274.751.000
Tăng do đầu tư XD CB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Giảm do thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm do đầu tư vào công ty con	-	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	146.821.196.563	33.425.617.769	5.615.222.840	6.581.611.745	451.095.000	192.894.743.917
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	116.826.818.620	30.957.930.285	5.381.686.477	5.730.821.968	451.095.000	159.348.352.350
Tăng do trích khấu hao	1.659.736.369	467.793.465	49.748.488	216.638.128	-	2.393.916.450
Giảm do thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm do đầu tư vào công ty con	-	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	118.486.554.989	31.425.723.750	5.431.434.965	5.947.460.096	451.095.000	161.742.268.800
Giá trị còn lại						
Số đầu kỳ	29.994.377.943	2.237.736.484	233.536.363	805.989.777	-	33.271.640.567
Số cuối kỳ	28.334.641.574	1.999.894.019	183.787.875	634.151.649	-	31.152.475.117

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy vi tính	Quyền sử dụng đất	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	2.932.004.634	5.574.180.000	8.506.184.634
Tăng trong kỳ	30.000.000	-	30.000.000
Giảm do đầu tư vào công ty con	-	-	-
Giảm do thanh lý	-	-	-

	Phần mềm máy vi tính	Quyền sử dụng đất	Cộng
Số cuối kỳ	2.962.004.634	5.574.180.000	8.536.184.634
Giá trị hao mòn			
Số đầu kỳ	2.847.004.634	601.890.655	3.448.895.289
Tăng do trích khấu hao	26.250.000	-	26.250.000
Giảm do đầu tư công ty con	-	-	-
Giảm do thanh lý	-	-	-
Số cuối kỳ	2.873.254.634	601.890.655	3.475.145.289
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	85.000.000	4.972.289.345	5.057.289.345
Số cuối kỳ	88.750.000	4.972.289.345	5.061.039.345

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Là chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các công trình:

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong kỳ	Kết chuyển trong kỳ	Kết chuyển phân bổ	Số cuối kỳ
- HM tại Khu DL Biển	113.270.370	708.041.645	821.312.015	-	-
-HM tại KS Hội An	4.872.448.906	630.769.825	612.769.825	-	4.890.448.906
-HM tại VPCT	37.437.822	504.611.793	112.157.487	-	429.892.128
-HM tại Tam Thanh	-	-	-	-	-
Cộng	5.023.157.098	1.843.423.263	1.546.239.327	-	5.320.341.034

11. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí trả trước dài hạn	6.884.526.980	6.942.369.085

12. Phải trả người bán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nhà cung cấp cho Văn Phòng Công ty	352.546.549	1.228.336.735
Nhà cung cấp cho Khách sạn Hội An	2.458.499.652	3.013.616.777
Nhà cung cấp cho Khu du lịch Biển Hội An	1.269.540.406	1.340.575.098
Nhà cung cấp cho DLND Tam Thanh	151.412.049	61.641.519
Cộng	4.231.998.656	5.644.170.129

13. Người mua trả tiền trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Khách hàng của Khách sạn Hội An	621.556.764	914.758.322
Khách hàng của Khu du lịch Biển Hội An	571.261.384	900.809.322
Khách hàng của Văn phòng Công ty	-	-
Khách hàng của DLND Tam Thanh	6.255.000	15.036.250
Cộng	1.834.189.828	1.830.603.894

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế GTGT hàng bán nội địa	456.763.802	6.984.268.586	6.960.878.415	480.153.973
Thuế tiêu thụ đặc biệt	31.824.338	326.904.132	329.208.049	29.520.421
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	18.771.709	402.181.371	344.579.281	76.373.799
Tiền thuê đất	-	7.403.697.000	5.043.191.386	2.360.505.614
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	5.574.180.000	-	-	5.574.180.000
Thuế nhà thầu	54.443.481	2.254.785.051	2.243.078.809	66.149.723
Thuế môn bài	-	-	-	-
Cộng	6.135.983.330	17.371.836.140	14.920.935.940	8.586.883.530

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%. Từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2026 áp dụng mức thuế suất 8% theo Nghị định 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 và Nghị định 174/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025 của Chính phủ.

Thuế tiêu thụ đặc biệt

Công ty phải nộp thuế tiêu thụ đặc biệt cho hoạt động kinh doanh dịch vụ Spa với thuế suất 30%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty bao gồm:

	Số phát sinh
Thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động kinh doanh	
Cộng	

Tiền thuê đất, thuế nhà đất

Công ty phải nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

15. Chi phí phải trả

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí phải trả	4.023.382.895	-

16. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	39.990.000	35.668.000
Bảo hiểm xã hội	28.755.935	28.755.935

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	-	-
Thù lao Hội đồng Quản trị	188.550.000	322.900.000
Phải trả phải nộp khác	867.714.999	583.335.584
Cộng	1.125.010.934	970.659.519

17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Quỹ khen thưởng	60.540.000	30.180.000
Quỹ phúc lợi	656.652	656.652
Cộng	61.196.652	30.836.652

18. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2025	80.000.000.000	(630.000)	22.388.700.778	(46.537.706.768)	55.850.364.010
Tăng trong kỳ	-	-	-	20.398.643.135	20.398.643.135
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	80.000.000.000	(630.000)	22.388.700.778	(26.139.063.633)	76.249.007.145
Số dư tại 01/01/2026	80.000.000.000	(630.000)	22.388.700.778	(26.139.063.633)	76.249.007.145
Tăng trong kỳ	-	-	-	18.900.952.175	18.900.952.175
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2026	80.000.000.000	(630.000)	22.388.700.778	(7.238.111.458)	95.149.959.320

Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.000.000	8.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	8.000.000	8.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	8.000.000	8.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	63	63
- Cổ phiếu phổ thông	63	63
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
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	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**1. Doanh thu**

	<u>Quý III/2026</u>	<u>Quý III/2025</u>
Tổng doanh thu	46.140.345.773	40.735.790.268
<i>Doanh thu Khách sạn Hội An</i>	<i>27.990.171.780</i>	<i>23.381.277.510</i>
<i>Doanh thu Khu Du Lịch Biển</i>	<i>16.645.267.999</i>	<i>16.211.417.312</i>
<i>Doanh thu DLND Tam Thanh</i>	<i>1.504.905.994</i>	<i>1.083.095.446</i>
<i>Doanh thu Văn phòng Công ty</i>	<i>-</i>	<i>60.000.000</i>
Cộng	46.140.345.773	40.735.790.268

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Quý III/2026</u>	<u>Quý III/2025</u>
Giá vốn Khách sạn Hội An	16.016.383.646	13.263.839.021
Giá vốn Khu Du Lịch Biển	12.006.454.530	10.767.650.477
Giá vốn DLND Tam Thanh	1.681.770.028	1.337.193.144
Cộng	29.704.608.204	25.368.682.642

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Quý III/2026</u>	<u>Quý III/2025</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	471.049.311	117.895.890
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	5.214.066	4.055.320
Lãi chênh lệch tỷ giá bán ngoại tệ	4.743.819	3.972.299
Lãi dự thu	-	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
Cộng	481.007.196	125.923.509

4. Chi phí tài chính

	<u>Quý III/2026</u>	<u>Quý III/2025</u>
Chi phí lãi vay	-	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá bán ngoại tệ	4.280.821	7.321.175
Dự phòng tổn thất đầu tư	165.636.785	162.286.689
Cộng	169.917.606	169.607.864

5. Chi phí bán hàng

	<u>Quý III/2026</u>	<u>Quý III/2025</u>
Chi phí cho nhân viên	490.430.650	451.294.367
Chi phí khấu hao TSCĐ, CCDC	38.471.134	27.343.487
Chi phí dịch vụ mua ngoài	291.067.465	548.310.019
Chi phí hoa hồng	4.498.612.868	4.134.931.097
Chi phí bằng tiền khác	-	-
Cộng	5.318.582.117	5.161.878.970

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Quý III/2026</u>	<u>Quý III/2025</u>
Chi phí nhân viên quản lý	2.880.324.430	3.539.870.137
Chi phí đồ dùng văn phòng	454.371.991	131.466.715
Chi phí khấu hao TSCĐ	94.518.983	737.768.516
Chi phí trợ cấp thôi việc	31.620.835	-
Thuế, phí và lệ phí	1.002.310.936	766.557.301
Chi phí dịch vụ mua ngoài	976.270.070	790.734.876
Chi phí bằng tiền khác	298.292.100	275.010.405
Cộng	<u>5.737.709.345</u>	<u>6.241.407.950</u>

7. Thu nhập khác

	<u>Quý III/2026</u>	<u>Quý III/2025</u>
Thu tiền nhượng bán, thanh lý TSCĐ,CCDC	-	19.361.111
Xử lý công nợ	668.785	35.473
Thu nhập khác	-	-
Cộng	<u>668.785</u>	<u>19.396.584</u>

8. Chi phí khác

	<u>Quý III/2026</u>	<u>Quý III/2025</u>
Giá trị còn lại tài sản cố định, nhượng bán, thanh lý	-	-
Xử lý công nợ nhỏ lẻ	2.001.412	538.249
Chi phí khác	-	37.000.000
Cộng	<u>2.001.412</u>	<u>37.538.249</u>

1. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	<u>Quý III/2026</u>	<u>Quý III/2025</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	5.689.203.070	3.901.994.686
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi		
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông		
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông		
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	7.999.937	7.999.937
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>711</u>	<u>488</u>

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	Quý này	Quý trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	8.000.000	8.000.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	63	63
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	7.999.937	7.999.937

VII.NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1.Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm:các thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

Lũy kế từ đầu năm đến cuối 30/09/2026

	Kỳ này	Kỳ trước
Tiền lương, thưởng của Ban Tổng giám đốc,Kế toán trưởng	1.800.000.000	1.467.000.000
Tiền thù lao, thưởng của Hội đồng quản trị	565.650.000	513.900.000
Cộng	2.365.650.000	1.980.900.000

2. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận chủ yếu là báo cáo theo hoạt động sản xuất kinh doanh của từng bộ phận và được trình bày theo chuẩn mực 28.(theo bảng phụ lục đính kèm)

Người lập biểu

(Signature)

Nguyễn Thị Thu Quanh

Kế toán trưởng

(Signature)

Nguyễn Thị Thu Quanh

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc



(Signature)

Nguyễn Thị Ngọc Lan

BÁO CÁO LÃI LỖ BỘ PHẬN

Quý III năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Tổng cộng	Văn phòng công ty	Khách sạn Hội An	Khu du lịch Biển	Khu DLND Tam Thanh
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp DV	01	46 140 345 773		27 990 171 780	16 645 267 999	1 504 905 994
2. Các khoản giảm trừ	02					
- Chiết khấu thương mại	04					
- Giảm giá hàng bán	05					
- Hàng bán bị trả lại	06					
- Thuế tiêu thụ ĐB, thuế xuất khẩu phải nộp	07					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	46 140 345 773		27 990 171 780	16 645 267 999	1 504 905 994
4. Giá vốn hàng bán	11	29 704 608 204		16 016 383 646	12 006 454 530	1 681 770 028
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20	16 435 737 569		11 973 788 134	4 638 813 469	- 176 864 034
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	481 007 196	474 899 098	3 976 741	2 091 770	39 587
7. Chi phí tài chính	22	169 917 606	165 636 785	3 043 342	1 237 479	
- Trong đó: Lãi vay phải trả	23					
8. Chi phí bán hàng	24	5 318 582 117	618 387 666	2 868 777 886	1 744 380 717	87 035 848
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5 737 709 345	2 838 566 843	1 395 729 110	1 227 727 481	275 685 911
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30	5 690 535 697	-3 147 692 196	7 710 214 537	1 667 559 562	- 539 546 206
11. Thu nhập khác	31	668 785	1 470	39 715	606 600	21 000
12. Chi phí khác	32	2 001 412		1 313 933	687 479	
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	- 1 332 627	1 470	- 1 274 218	- 80 879	21 000
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50	5 689 203 070	-3 147 690 726	7 708 940 319	1 667 478 683	- 539 525 206
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51					
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60	5 689 203 070	-3 147 690 726	7 708 940 319	1 667 478 683	- 539 525 206

Chỉ tiêu	Mã số	Tổng cộng	Văn phòng công ty	Khách sạn Hội An	Khu du lịch Biển	Khu DLND Tam Thanh
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp DV	01	40 735 790 268	60 000 000	23 381 277 510	16 211 417 312	1 083 095 446
2. Các khoản giảm trừ	02					
- Chiết khấu thương mại	04					
- Giảm giá hàng bán	05					
- Hàng bán bị trả lại	06					
- Thuế tiêu thụ ĐB, thuế xuất khẩu phải nộp	07					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	40 735 790 268	60 000 000	23 381 277 510	16 211 417 312	1 083 095 446
4. Giá vốn hàng bán	11	25 368 682 642		13 263 839 021	10 767 650 477	1 337 193 144
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20	15 367 107 626	60 000 000	10 117 438 489	5 443 766 835	- 254 097 698
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	125 923 509	120 153 197	2 705 846	3 026 089	38 377
7. Chi phí tài chính	22	169 607 864	162 286 689	5 602 302	1 718 873	
- Trong đó: Lãi vay phải trả	23					
8. Chi phí bán hàng	24	5 161 878 970	703 296 962	2 596 753 391	1 822 369 850	39 458 767
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6 241 407 950	2 866 145 310	2 132 842 861	1 032 458 711	209 961 068
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30	3 920 136 351	-3 551 575 764	5 384 945 781	2 590 245 490	- 503 479 156
11. Thu nhập khác	31	19 396 584	943	19 395 421	220	
12. Chi phí khác	32	37 538 249		37 350 039	188 210	
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	- 18 141 665	943	- 17 954 618	- 187 990	
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50	3 901 994 686	-3 551 574 821	5 366 991 163	2 590 057 500	- 503 479 156
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51					
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60	3 901 994 686	-3 551 574 821	5 366 991 163	2 590 057 500	- 503 479 156