



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 RIÊNG 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 RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 – 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	10 – 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 riêng đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào 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 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 ngày 29/04/2025)
Bà Trình Thị Kim Quy	Trưởng ban (Miễn nhiệm ngày 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 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 Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng 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 Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

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 của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính riêng được lập tuân thủ các chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng 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 RIÊNG

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

Thay mặt và đại diện cho 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: 47/2026/BCKT-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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty CP Du lịch – Dịch vụ Hội An (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 10 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

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

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 riêng 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 riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại thuyết minh mục 4.10 và mục 4.14, 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 Công ty ghi nhận trên báo cáo tài chính riêng đính kèm. Hiện nay, 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 uỷ 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

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		37.636.117.267	14.791.161.280
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	33.077.496.501	10.634.475.179
1. Tiền	111		9.077.496.501	5.634.475.179
2. Các khoản tương đương tiền	112		24.000.000.000	5.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.756.167.945	1.739.854.372
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	1.984.389.812	2.030.528.508
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	126.986.000	168.667.262
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	178.360.633	74.227.102
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(533.568.500)	(533.568.500)
IV. Hàng tồn kho	140	4.7	2.043.132.261	1.739.284.888
1. Hàng tồn kho	141		2.043.132.261	1.739.284.888
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		759.320.560	677.546.841
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.8	759.320.560	677.546.841
2. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		60.991.011.150	62.882.319.925
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		38.328.929.912	40.136.063.751
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	33.271.640.567	35.163.774.406
Nguyên giá	222		192.619.992.917	192.113.749.912
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(159.348.352.350)	(156.949.975.506)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.10	5.057.289.345	4.972.289.345
Nguyên giá	228		8.506.184.634	8.416.184.634
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.448.895.289)	(3.443.895.289)
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	4.3	10.696.555.055	10.372.973.703
1. Đầu tư vào công ty con	251		11.963.012.280	11.963.012.280
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.266.457.225)	(1.590.038.577)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		6.942.369.085	7.268.521.787
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	6.942.369.085	7.268.521.787
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		98.627.128.417	77.673.481.205

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		22.378.121.272	21.823.117.195
I. Nợ ngắn hạn	310		22.378.121.272	21.823.117.195
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	5.644.170.129	4.017.075.815
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	1.830.603.894	860.481.514
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	6.135.983.330	6.064.962.756
4. Phải trả người lao động	314	4.15	7.765.867.748	7.248.414.649
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	970.659.519	671.277.471
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.17	-	2.900.277.518
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		30.836.652	60.627.472
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		76.249.007.145	55.850.364.010
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.18	76.249.007.145	55.850.364.010
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 sau thuế chưa phân phối	421		(26.139.063.633)	(46.537.706.768)
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		(46.537.706.768)	(56.721.524.963)
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		20.398.643.135	10.183.818.195
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		98.627.128.417	77.673.481.205



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

CÔNG TY CP DU LỊCH – DỊCH VỤ HỘI AN

Địa chỉ: Số 10 Trần Hưng Đạo, Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

Mẫu B 02 – DN(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	149.363.046.038	124.494.515.435
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		149.363.046.038	124.494.515.435
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	94.874.653.359	88.822.762.320
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		54.488.392.679	35.671.753.115
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	800.026.938	132.436.618
7. Chi phí tài chính	22	5.4	(268.750.877)	(780.614.697)
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		31.415.306	116.316.288
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	16.975.525.208	12.273.314.148
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	18.006.920.451	14.299.177.838
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		20.574.724.835	10.012.312.444
11. Thu nhập khác	31	5.7	44.682.527	283.913.193
12. Chi phí khác	32	5.8	220.764.227	136.711.644
13. Lợi nhuận khác	40		(176.081.700)	147.201.549
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		20.398.643.135	10.159.513.993
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.9	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.10	-	(24.304.202)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		20.398.643.135	10.183.818.195



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
(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	10.159.513.993
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		3.988.201.881	3.356.551.733
Các khoản dự phòng	03		(323.581.352)	(763.147.021)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(1.701.710)	240.835
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(769.861.381)	(337.914.863)
Chi phí lãi vay	06		31.415.306	116.316.288
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	08		23.323.115.879	12.531.560.965
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		71.094.646	38.123.422
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(303.847.373)	(643.741.755)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		3.487.456.205	1.856.208.345
Tăng giảm chi phí trả trước	12		244.378.983	(812.530.160)
Tiền lãi vay đã trả	14		(33.799.096)	(347.414.142)
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	20		26.758.608.424	12.557.649.487
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.143.973.715)	(1.423.066.477)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		44.509.259	306.481.673
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		682.453.162	59.004.170
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.417.011.294)	(1.057.580.634)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)

(Theo phương pháp gián tiếp)

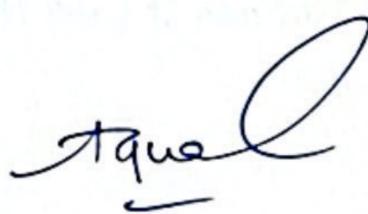
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

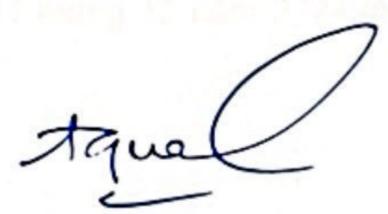
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	1.597.041.815	5.896.905.156
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(4.497.319.333)	(9.091.004.151)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(2.900.277.518)	(3.194.098.995)
LƯU CHUYỂN THUẬN TRONG NĂM	50		22.441.319.612	8.305.969.858
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		10.634.475.179	2.328.746.156
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		1.701.710	(240.835)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70		33.077.496.501	10.634.475.179




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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 là Công ty Du lịch – Dịch vụ Hội An theo Quyết định số 51/QĐ - TU ngày 16/02/2006 của Tỉnh Quảng Nam (nay là Thành ủy Đà Nẵng). 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 13 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 21/07/2011, Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận niêm yết cổ phiếu của Công ty với mã chứng khoán là HOT. Ngày 05/05/2023, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội đã ban hành Quyết định số 418/QĐ – SGDHN về việc chấp thuận 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 Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 264 (31 tháng 12 năm 2024 là: 244).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh khách sạn và nhà hàng.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chính của 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 Công ty là 12 tháng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**1.5. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 01 công ty con và các đơn vị trực thuộc như sau:

<u>Tên</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Tỷ lệ quyền biểu quyết</u>	<u>Tỷ lệ vốn góp</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích</u>
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:

<u>Tên</u>	<u>Địa chỉ</u>
Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch – Dịch vụ Hội An – Khách sạn Hội An	Số 10 Trần Hưng Đạo, Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.
Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch – Dịch vụ Hội An – Khu du lịch biển Hội An	Số 01 Cửa Đại, Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch – Dịch vụ Hội An – Khu nghỉ dưỡng Tam Thanh	Khối phố Hòa Hạ, Phường Quảng Phú, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Du lịch – Dịch vụ Hội An tại Thành phố Hồ Chí Minh	Số 427 Toà nhà Kingston Residence, 146 Nguyễn Văn Trỗi, Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh
Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Du lịch – Dịch vụ Hội An tại Thành phố Hà Nội	Tầng 3, Số 01 Đinh Lễ, Phường Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội

1.6. 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 đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**2.1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

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

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

Báo cáo tài chính này được lập riêng cho Công ty và không bao gồm báo cáo tài chính của công ty con. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

2.4. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

3.1. Ngoại tệ

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 riêng trong năm. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế tại ngày lập bảng cân đối kế toán riêng. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối năm sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong năm.

3.2. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính 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 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của 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.

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.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc năm tài chính.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.5. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được 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.

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

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

3.7. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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

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 – 10	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);
- 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 lâu dài không trích khấu hao.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Phần mềm máy vi tính

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

3.9. Thuê tài sản

Phân loại thuê tài sản

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

Thuê hoạt động

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

3.10. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của 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 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 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 được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ; chi phí sửa chữa, bảo dưỡng... 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 :

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần từ 01 năm đến 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Chi phí mua bảo hiểm (bảo hiểm cháy, nổ, bảo hiểm trách nhiệm dân sự chủ phương tiện vận tải, bảo hiểm thân xe, bảo hiểm tài sản,...) được phân bổ ...;
- Các chi phí trả trước khác: Căn cứ vào tính chất, mức độ chi phí, Công ty lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp trong thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 khi phát sinh.

3.15. 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.

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo quy 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 theo Điều lệ Công ty và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.16. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán 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.

3.17. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của hàng hóa, dịch vụ bán ra 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.

3.18. 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 tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

3.19. 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 sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển....

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; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

3.20. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Thuế giá trị gia tăng

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

- 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

đến hết ngày 31/12/2026 theo quy định tại Nghị định 174/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025 của Chính phủ;

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

3.21. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của 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 Công ty, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty 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. Vì vậy, Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh chính là dịch vụ nhà hàng, khách sạn và một bộ phận địa lý chính là tỉnh Quảng Nam (nay là thành phố Đà Nẵng), Việt Nam.

3.22. Các bên liên quan

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Ngoại tệ	Tại ngày 31/12/2025 VND	Ngoại tệ	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt tại quỹ		200.345.657		282.583.005
+ VND		173.108.997		228.713.000
+ Ngoại tệ các loại		27.236.660		53.870.005
Tiền gửi ngân hàng		8.728.692.576		5.142.986.463
+ VND		8.441.973.168		4.831.260.227
+ USD	10.965,8 #	286.719.408	12.345,8 #	311.726.236
Tiền đang chuyển		148.458.268		208.905.711
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng		24.000.000.000		5.000.000.000
Cộng		33.077.496.501		10.634.475.179

4.2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Hotelbeds - B2C - Singapore	244.666.709	582.278.352
Travel Indochina	344.171.500	344.171.500
Travel Indochina TIC	152.197.000	152.197.000
A-Class Travel	285.110.000	289.448.000
Các đối tượng khác	958.244.603	662.433.656
Cộng	1.984.389.812	2.030.528.508
Trong đó: phải thu khách hàng là bên liên quan - Xem thêm mục 7	9.693.331	6.149.497

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.3. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư góp vốn vào công ty con được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND			Tại ngày 01/01/2025 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con:						
Công ty TNHH MTV Lữ hành Hội An	11.963.012.280	-	1.266.457.225	11.963.012.280	-	1.590.038.577
Cộng	11.963.012.280		1.266.457.225	11.963.012.280		1.590.038.577

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

	Năm 2025	Năm 2024
Tình hình hoạt động của công ty con trong năm:		
Công ty TNHH MTV Lữ hành Hội An	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi

Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty và công ty con trong năm được trình bày tại Mục 7.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 Sài Gòn CO.OP Tam Kỳ	20.000.000	-
Công ty TNHH MTV Green Building	-	64.232.280
Melia Hotels International S.A	78.240.000	78.240.000
Các đối tượng khác	28.746.000	26.194.982
Cộng	126.986.000	168.667.262

4.5. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	8.771.902	-	-	-
Lãi dự thu	127.791.781	-	40.383.562	-
Phải thu tiền BHXH	41.796.950	-	23.658.354	-
Phải thu khác	-	-	10.185.186	-
Cộng	178.360.633	-	74.227.102	-

4.6. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu ngắn hạn quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi	533.568.500	-	533.568.500	-
Cộng	533.568.500	-	533.568.500	-

HĐQT và Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp vì các khoản nợ này đã tồn tại lâu và chưa thu hồi được.

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND			Tại ngày 01/01/2025 VND		
	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	-	Trên 3 năm	344.171.500	-	Trên 3 năm
Travel Indochina TIC	152.197.000	-	Trên 3 năm	152.197.000	-	Trên 3 năm
Các đối tượng khác	37.200.000	-	Trên 3 năm	37.200.000	-	Trên 3 năm
Cộng	533.568.500	-		533.568.500	-	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	680.272.660	-	499.270.635	-
Công cụ, dụng cụ	940.656.346	-	875.697.293	-
Hàng hoá	422.203.255	-	364.316.960	-
Cộng	2.043.132.261	-	1.739.284.888	-

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 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Chi phí sửa chữa	20.406.182	3.507.777
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	549.580.015	625.560.418
Chi phí bảo hiểm	30.483.357	23.377.133
Chi phí khác	158.851.006	25.101.513
Cộng	759.320.560	677.546.841
Dài hạn		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	5.628.758.565	4.734.009.030
Chi phí sửa chữa	567.324.993	1.078.049.835
Chi phí khác	746.285.527	1.456.462.922
Cộng	6.942.369.085	7.268.521.787

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiên trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tài, truyền dân VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 01/01/2025	146.821.196.563	32.866.118.247	5.394.677.385	6.580.662.717	451.095.000	192.113.749.912
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	146.821.196.563	33.195.666.769	5.615.222.840	6.536.811.745	451.095.000	192.619.992.917
Giá trị hao mòn lũy kế						
Tại ngày 01/01/2025	113.611.951.946	31.251.593.056	5.328.010.721	6.307.324.783	451.095.000	156.949.975.506
Khấu hao trong năm	3.214.866.674	542.530.653	53.675.756	172.128.798	-	3.983.201.881
Thanh lý, nhượng bán	-	(836.193.424)	-	(748.631.613)	-	(1.584.825.037)
Tại ngày 31/12/2025	116.826.818.620	30.957.930.285	5.381.686.477	5.730.821.968	451.095.000	159.348.352.350
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2025	33.209.244.617	1.614.525.191	66.666.664	273.337.934	-	35.163.774.406
Tại ngày 31/12/2025	29.994.377.943	2.237.736.484	233.536.363	805.989.777	-	33.271.640.567

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

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 112.483.103.669 VND.

Không có TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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	5.574.180.000	2.842.004.634	8.416.184.634
Mua trong năm	-	90.000.000	90.000.000
Tại ngày 31/12/2025	5.574.180.000	2.932.004.634	8.506.184.634
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2025	601.890.655	2.842.004.634	3.443.895.289
Khấu hao trong năm	-	5.000.000	5.000.000
Tại ngày 31/12/2025	601.890.655	2.847.004.634	3.448.895.289
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2025	4.972.289.345	-	4.972.289.345
Tại ngày 31/12/2025	4.972.289.345	85.000.000	5.057.289.345

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. Công ty không thực hiện trích khấu hao do Công ty và Văn phòng tỉnh ủy Quảng Nam (nay là Văn phòng Thành ủy 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 2.842.004.634 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 Khu du lịch biển	113.270.370	-
Dự án cải tạo Văn phòng	-	13.500.000
Cộng	5.023.157.098	5.104.760.684

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
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	247.280.390	247.280.390	127.107.614	127.107.614
Các đối tượng khác	4.933.934.989	4.933.934.989	3.472.703.286	3.472.703.286
Cộng	5.644.170.129	5.644.170.129	4.017.075.815	4.017.075.815
Trong đó: phải trả người bán là các bên liên quan - Xem thêm mục 7	84.871.000	84.871.000	49.098.002	49.098.002

4.13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
	Công ty TNHH Du lịch phiêu lưu cùng Mr Linh	205.710.000
Các đối tượng khác	1.624.893.894	782.181.514
Cộng	1.830.603.894	860.481.514

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2025	Trong năm		Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND		VND
	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp/khấu trừ	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	456.763.802	13.133.411.382	13.081.839.692	405.192.112
Thuế tiêu thụ đặc biệt	31.824.338	393.925.212	395.641.506	33.540.632
Thuế thu nhập cá nhân	18.771.709	504.380.172	500.208.357	14.599.894
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	4.076.432.212	4.076.432.212	-
Thuế nộp thay nhà thầu nước ngoài	54.443.481	1.627.950.793	1.610.957.430	37.450.118
Các khoản phí, lệ phí (*)	5.574.180.000	4.000.000	4.000.000	5.574.180.000
Cộng	6.135.983.330	19.740.099.771	19.669.079.197	6.064.962.756

(*) 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, 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 ủy 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, Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam (nay là Ủy ban nhân dân 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 Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng) cấp Giấy chứng nhận đăng ký Quyền sử dụng đất số Đ862481 ngày 30/09/2004. Giấy chứng nhận này đã được thay đổi 2 lần: lần 1 vào ngày 17/06/2015 đổi tên người sử dụng từ Công ty Dịch vụ - Du lịch Hội An thành Công ty CP Dịch vụ - Du lịch 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 Ủy ban nhân dân 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- 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 ủy Quảng Nam (nay là Thường trực Thành ủy thành phố Đà Nẵng, 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 (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 Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam (nay là Văn phòng Thành ủy 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 Văn phòng Thành ủy 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 (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) để chủ trì kiểm tra, xem xét và tham mưu UBND tỉnh Quảng Nam (nay là UBND thành phố Đà Nẵng) 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 (nay là Sở Nông nghiệp 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 Quảng Nam ((nay là UBND thành phố Đà Nẵng) cấp ngày 30/09/2004 cho Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Nam (nay là Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng) có sự tham gia chứng kiến của Văn phòng Tỉnh ủy Quảng Nam (nay là Văn phòng Thành ủy 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 (TIẾP THEO)

4.15. Phải trả người lao động

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền lương phải trả CBNV	7.765.867.748	7.248.414.649
Cộng	7.765.867.748	7.248.414.649

4.16. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Kinh phí công đoàn	35.668.000	79.199.288
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	28.755.935	28.755.935
Thù lao HĐQT - BKS	322.900.000	155.400.000
Thuế TNCN thu hộ	186.626.356	186.626.355
Lãi vay dự trả	-	2.383.790
Các khoản phải trả khác	396.709.228	218.912.103
Cộng	970.659.519	671.277.471

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.17. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hội An	-	-	1.597.041.815	4.497.319.333	2.900.277.518	2.900.277.518
Công ty TNHH MTV Lữ hành Hội An	-	-	-	-	-	-
Cộng	-	-	1.597.041.815	4.497.319.333	2.900.277.518	2.900.277.518

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.18. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LN sau thuế chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2024	80.000.000.000	(630.000)	22.388.700.778	(61.299.694.120)	41.088.376.658
Lãi trong năm trước	-	-	-	10.183.818.195	10.183.818.195
Tại ngày 01/01/2025	80.000.000.000	(630.000)	22.388.700.778	(46.537.706.768)	55.850.364.010
Lãi trong năm nay	-	-	-	20.398.643.135	20.398.643.135
Tại ngày 31/12/2025	80.000.000.000	(630.000)	22.388.700.778	(26.139.063.633)	76.249.007.145

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.18.2. 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

4.18.3. 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

4.18.4. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
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
<i>Bao gồm: Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>8.000.000</i>	<i>8.000.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	63	63
<i>Bao gồm: Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>63</i>	<i>63</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	7.999.937	7.999.937
<i>Bao gồm: Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>7.999.937</i>	<i>7.999.937</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu

4.18.5. 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 (TIẾP THEO)

4.19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Ngoại tệ các loại		
USD	11.165,80	13.155,80
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

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu dịch vụ nhà hàng, khách sạn	138.151.960.677	115.884.131.726
Doanh thu từ hoạt động khác	11.211.085.361	8.610.383.709
Cộng	149.363.046.038	124.494.515.435
Trong đó doanh thu với bên liên quan - xem thêm mục 7	344.722.306	586.161.679

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn của dịch vụ nhà hàng, khách sạn	89.596.253.157	85.253.468.449
Giá vốn dịch vụ khác	5.278.400.202	3.569.293.871
Cộng	94.874.653.359	88.822.762.320

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi	769.861.381	99.387.732
Lãi chênh lệch tỷ giá trong năm	28.463.847	33.048.886
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối năm	1.701.710	-
Cộng	800.026.938	132.436.618

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	31.415.306	116.316.288
Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	(323.581.352)	(912.057.571)
Lỗ chênh lệch tỷ giá trong năm	23.415.169	14.885.751
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối năm	-	240.835
Cộng	(268.750.877)	(780.614.697)

5.5. Chi phí bán hàng

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên bán hàng	2.023.613.817	1.616.820.748
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	868.508.512	725.182.903
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.083.402.879	9.919.273.460
Chi phí khác bằng tiền	-	12.037.037
Cộng	16.975.525.208	12.273.314.148

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	10.414.598.440	8.440.387.359
Chi phí vật liệu quản lý	181.968.630	141.013.122
Chi phí đồ dùng văn phòng	608.382.200	587.986.177
Chi phí khấu hao TSCĐ	942.234.958	276.574.202
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.791.292.441	4.040.927.312
Chi phí bằng tiền khác	1.068.443.782	663.379.116
Trích dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	148.910.550
Cộng	18.006.920.451	14.299.177.838

5.7. Thu nhập khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu từ thanh lý TSCĐ	-	238.527.131
Thu từ thanh lý vật tư	44.509.259	37.511.785
Thu nhập khác	173.268	7.874.277
Cộng	44.682.527	283.913.193

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.8. Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thanh lý vật tư	-	3.592.924
Chi phí khác	220.764.227	133.118.720
Cộng	220.764.227	136.711.644

5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	20.398.643.135	10.159.513.993
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	1.669.454.779	826.666.808
- Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại năm trước	13.695.837	9.629.674
- Chi phí không được tính trừ	1.054.558.942	150.716.124
- Thù lao HĐQT BKS không tham gia điều hành	601.200.000	544.800.000
- Chi phí phân bổ CCDC vượt thời gian	-	121.521.010
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	1.701.710	13.695.837
- Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại năm nay	1.701.710	13.695.837
Trừ: Lỗ năm trước chuyển sang	22.066.396.204	10.972.484.964
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	-	-
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế trong năm hiện hành	-	-

5.10. 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	-	(24.304.202)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	(24.304.202)

5.11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu vật liệu	21.600.797.959	18.527.901.787
Chi phí nhân công	43.146.251.394	35.078.986.611
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.988.201.881	3.356.551.733
Chi phí dịch vụ mua ngoài	47.461.221.153	38.134.538.705
Chi phí khác bằng tiền	10.494.295.813	17.262.702.657
Cộng	126.690.768.200	112.360.681.493

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	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	9.091.004.151
Cộng	4.497.319.333	9.091.004.151

7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

1. Văn phòng Tỉnh ủy Quảng Nam (nay là Văn phòng Thành ủy Đà Nẵng)
2. Công ty TNHH MTV Lữ hành Hội An
3. HĐQT và Ban Tổng Giám đốc

Mối quan hệ

- Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty con
Nhân sự quản lý chủ chốt

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Văn phòng Tỉnh ủy Quảng Nam (nay là Văn phòng Thành ủy Đà Nẵng)	2.087.095	-
Công ty TNHH MTV Lữ hành Hội An	7.606.236	6.149.497
Cộng – Xem thêm mục 4.2	9.693.331	6.149.497

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty TNHH MTV Lữ hành Hội An	84.871.000	49.098.002
Cộng – Xem thêm mục 4.12	84.871.000	49.098.002

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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		
Công ty TNHH MTV Lữ hành Hội An	298.437.925	372.585.288
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	344.722.306	586.161.679

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Mua hàng		
Công ty TNHH MTV Lữ hành Hội An	775.068.511	263.632.747

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi vay		
Công ty TNHH MTV Lữ hành Hội An	-	77.433.425

Thù lao và thưởng trong năm 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
Ông Nguyễn Tống 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 Trình Thị Kim Quy	Trưởng BKS (Miễn nhiệm ngày 29/04/2025)	28.000.000	76.800.000
Bà Lê Thị Xuân	Trưởng BKS (Bổ nhiệm ngày 29/04/2025)	85.200.000	60.000.000
Bà Đoàn Thị Nguyệt	Thành viên	55.200.000	50.400.000
Ông Lê Đức Xuân Khoa	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 29/04/2025)	36.800.000	-

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

8. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty là bên cho thuê

Công ty cho thuê mặt bằng theo hợp đồng thuê hoạt động. Hợp đồng cho thuê có kỳ hạn trung bình là 2 năm, với tiền cho thuê cố định mỗi kỳ:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong năm	180.000.000	240.000.000
Cộng	180.000.000	240.000.000

Công ty bên đi thuê

Công ty thuê đất theo các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang 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 (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 riêng.



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