



**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 IV/2025***



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
**TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

ĐVT : VNĐ

| Chỉ tiêu                                             | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối quý           | Số đầu năm            |
|------------------------------------------------------|------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>TÀI SẢN</b>                                       |            |             |                       |                       |
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)</b> | <b>100</b> |             | <b>37 636 117 267</b> | <b>14 791 161 280</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>         | <b>110</b> |             | <b>33 077 496 501</b> | <b>10 634 475 179</b> |
| 1. Tiền                                              | 111        | V.01        | 9 077 496 501         | 5 634 475 179         |
| - Tiền mặt tại quỹ (gồm cả ngân phiếu)               | 11A        |             | 200 345 657           | 282 583 005           |
| - Tiền gửi Ngân hàng                                 | 11B        |             | 8 728 692 576         | 5 142 986 463         |
| - Tiền đang chuyển                                   | 11C        |             | 148 458 268           | 208 905 711           |
| 2. Các khoản tương đương tiền                        | 112        |             | 24 000 000 000        | 5 000 000 000         |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>       | <b>120</b> | <b>V.02</b> |                       |                       |
| 1. Đầu tư ngắn hạn                                   | 121        |             |                       |                       |
| - Đầu tư chứng khoán ngắn hạn                        | 12A        |             |                       |                       |
| - Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                    | 12B        |             |                       |                       |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn     | 129        |             |                       |                       |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>              | <b>130</b> |             | <b>1 756 167 945</b>  | <b>1 739 854 372</b>  |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                  | 131        |             | 1 984 389 812         | 2 030 528 508         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                  | 132        |             | 126 986 000           | 168 667 262           |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                          | 133        |             |                       |                       |
| - Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc             | 13Z        |             |                       |                       |
| - Phải thu nội bộ khác                               | 13Y        |             |                       |                       |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng  | 134        |             |                       |                       |
| 5. Các khoản phải thu ngắn hạn khác                  | 135        | V.03        | 178 360 633           | 74 227 102            |
| - Phải thu khác 138                                  | 13A        |             | 141 615 031           | 61 669 852            |
| - Phải thu khác 141                                  | 13B        |             | 8 771 902             |                       |
| - Phải thu khác 244                                  | 13C        |             |                       |                       |
| - Phải trả khác 3388                                 | 13E        |             | 27 973 700            | 12 557 250            |
| 6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi               | 139        |             | - 533 568 500         | - 533 568 500         |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                              | <b>140</b> |             | <b>2 043 132 261</b>  | <b>1 739 284 888</b>  |
| 1. Hàng tồn kho                                      | 141        | V.04        | 2 043 132 261         | 1 739 284 888         |
| - Hàng mua đang đi trên đường                        | 148        |             |                       |                       |
| - Nguyên liệu, vật liệu tồn kho                      | 142        |             | 680 272 660           | 499 270 635           |
| - Công cụ, dụng cụ trong kho                         | 143        |             | 940 656 346           | 875 697 293           |
| - Chi phí SXKD dở dang                               | 144        |             |                       |                       |
| - Thành phẩm tồn kho                                 | 145        |             |                       |                       |
| - Hàng hóa tồn kho                                   | 146        |             | 422 203 255           | 364 316 960           |
| - Hàng hoá kho bảo thuế                              | 14A        |             |                       |                       |
| - Hàng gửi đi bán                                    | 147        |             |                       |                       |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                    | 149        |             |                       |                       |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                      | <b>150</b> |             | <b>759 320 560</b>    | <b>677 546 841</b>    |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                        | 151        |             | 759 320 560           | 677 546 841           |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ               | 152        |             |                       |                       |
| - Thuế GTGT đầu vào                                  | 153        |             |                       |                       |



| Chỉ tiêu                                                      | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối quý           | Số đầu năm            |
|---------------------------------------------------------------|------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước                   | 154        | V.05        |                       |                       |
| 4. Tài sản ngắn hạn khác                                      | 158        |             |                       |                       |
| - Tài sản ngắn hạn khác (1381)                                | 15A        |             |                       |                       |
| - Tài sản ngắn hạn khác (141)                                 | 15B        |             |                       |                       |
| - Tài sản ngắn hạn khác (144)                                 | 15C        |             |                       |                       |
| <b>B. Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)</b> | <b>200</b> |             | <b>60 506 314 893</b> | <b>62 882 319 925</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                          | <b>210</b> |             |                       |                       |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng                            | 211        |             |                       |                       |
| 2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc                         | 212        |             |                       |                       |
| 3. Phải thu dài hạn nội bộ                                    | 213        | V.06        |                       |                       |
| 4. Phải thu dài hạn khác                                      | 218        | V.07        |                       |                       |
| - Phải thu dài hạn khác (244)                                 | 21A        |             |                       |                       |
| - Phải thu dài hạn khác (138..)                               | 21B        |             |                       |                       |
| - Phải thu dài hạn khác (331..)                               | 21C        |             |                       |                       |
| - Phải thu dài hạn khác (338..)                               | 21D        |             |                       |                       |
| 5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi                          | 219        |             |                       |                       |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                                    | <b>220</b> | <b>V.08</b> | <b>37 638 362 961</b> | <b>40 136 063 751</b> |
| 1. TSCĐ hữu hình                                              | 221        |             | 32 581 073 616        | 35 163 774 406        |
| - Nguyên giá                                                  | 222        |             | 192 619 992 917       | 192 113 749 912       |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                      | 223        |             | -160 038 919 301      | -156 949 975 506      |
| 2. TSCĐ thuê tài chính                                        | 224        | V.09        |                       |                       |
| - Nguyên giá                                                  | 225        |             |                       |                       |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                      | 226        |             |                       |                       |
| 3. TSCĐ vô hình                                               | 227        | V.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        |
| 4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                            | 230        | V.11        |                       |                       |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                               | <b>230</b> | <b>V.12</b> |                       |                       |
| - Nguyên giá                                                  | 231        |             |                       |                       |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                      | 232        |             |                       |                       |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>                            | <b>240</b> |             | <b>5 229 027 792</b>  | <b>5 104 760 684</b>  |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn               | 241        |             |                       |                       |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                            | 242        |             | 5 229 027 792         | 5 104 760 684         |
| <b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>                  | <b>250</b> |             | <b>10 696 555 055</b> | <b>10 372 973 703</b> |
| 1. Đầu tư vào công ty con                                     | 251        |             | 11 963 012 280        | 11 963 012 280        |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh                    | 252        |             |                       |                       |
| - Đầu tư vào công ty liên kết                                 | 25A        |             |                       |                       |
| - Đầu tư vào công ty liên doanh                               | 25B        |             |                       |                       |
| 3. Đầu tư dài hạn khác                                        | 258        | V.13        |                       |                       |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn                          | 259        |             | -1 266 457 225        | -1 590 038 577        |
| <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>                                | <b>260</b> |             | <b>6 942 369 085</b>  | <b>7 268 521 787</b>  |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                                  | 261        | V.14        | 6 942 369 085         | 7 268 521 787         |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                             | 262        | V.21        |                       |                       |
| 3. Tài sản dài hạn khác                                       | 268        |             |                       |                       |
| <b>Tổng cộng tài sản (270 = 100 + 200)</b>                    | <b>270</b> |             | <b>98 142 432 160</b> | <b>77 673 481 205</b> |

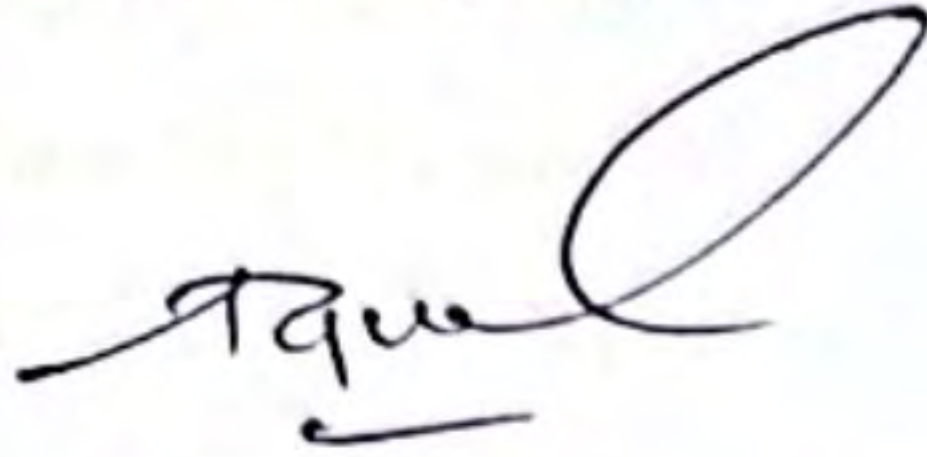


| Chỉ tiêu                                            | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối quý           | Số đầu năm            |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>NGUỒN VỐN</b>                                    |            |             |                       |                       |
| <b>A. Nợ phải trả (300 = 310 + 330)</b>             | <b>300</b> |             | <b>22 028 121 272</b> | <b>21 823 117 195</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>22 028 121 272</b> | <b>21 823 117 195</b> |
| 1. Vay và nợ ngắn hạn                               | 311        | V.15        |                       | 2 900 277 518         |
| - Vay ngắn hạn                                      | A31        |             |                       | 2 900 277 518         |
| - Nợ dài hạn đến hạn trả                            | B31        |             |                       |                       |
| 2. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 312        |             | 5 644 170 129         | 4 017 075 815         |
| 3. Người mua trả tiền trước                         | 313        |             | 1 830 603 894         | 860 481 514           |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước              | 314        | V.16        | 6 135 983 330         | 6 064 962 756         |
| 5. Phải trả người lao động                          | 315        |             | 7 415 867 748         | 7 248 414 649         |
| 6. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 316        | V.17        |                       |                       |
| 7. Phải trả nội bộ                                  | 317        |             |                       |                       |
| 8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 318        |             |                       |                       |
| 9. Các khoản phải trả ngắn hạn khác                 | 319        | V.18        | 970 659 519           | 671 277 471           |
| - Phải trả&phải nộp khác(3388)                      | 31A        |             | 906 235 584           | 563 322 248           |
| - Phải trả&phải nộp khác(138)                       | 31B        |             |                       |                       |
| - Phải trả&phải nộp khác(3382)                      | 31C        |             | 35 668 000            | 79 199 288            |
| - Phải trả&phải nộp khác(33883)                     | 31D        |             |                       |                       |
| - Phải trả&phải nộp khác(3383)                      | 31E        |             | 28 755 935            | 28 755 935            |
| - Phải trả&phải nộp khác(3384)                      | 31F        |             |                       |                       |
| - Phải trả&phải nộp khác(3386)                      | 31C        |             |                       |                       |
| - Phải trả&phải nộp khác(451)                       | 31G        |             |                       |                       |
| 10. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 320        |             |                       |                       |
| 11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 323        |             | 30 836 652            | 60 627 472            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             |                       |                       |
| 1. Phải trả dài hạn người bán                       | 331        | V.19        |                       |                       |
| 2. Phải trả dài hạn nội bộ                          | 332        |             |                       |                       |
| 3. Phải trả dài hạn khác                            | 333        |             |                       |                       |
| - Phải trả dài hạn khác (3385)                      | 33A        |             |                       |                       |
| - Phải trả dài hạn khác (344)                       | 33B        |             |                       |                       |
| - Phải trả dài hạn khác (338--)                     | 33C        |             |                       |                       |
| 4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 334        | V.20        |                       |                       |
| - Vay dài hạn                                       | 33E        |             |                       |                       |
| - Nợ dài hạn                                        | 33D        |             |                       |                       |
| 5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                  | 335        | V.21        |                       |                       |
| 6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm                    | 336        |             |                       |                       |
| 7. Dự phòng phải trả dài hạn                        | 337        |             |                       |                       |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện                         | 338        |             |                       |                       |
| 9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ             | 339        |             |                       |                       |
| <b>B. Vốn chủ sở hữu (400 = 410 + 430)</b>          | <b>400</b> |             | <b>76 114 310 888</b> | <b>55 850 364 010</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                            | <b>410</b> | <b>V.22</b> | <b>76 114 310 888</b> | <b>55 850 364 010</b> |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu                        | 411        |             | 80 000 000 000        | 80 000 000 000        |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                             | 412        |             |                       |                       |
| 3. Vốn khác của chủ sở hữu                          | 413        |             |                       |                       |
| 4. Cổ phiếu ngân quỹ                                | 414        |             | - 630 000             | - 630 000             |
| 5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản                  | 415        |             |                       |                       |
| 6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                       | 416        |             |                       |                       |
| 7. Quỹ đầu tư phát triển                            | 417        |             | 22 388 700 778        | 22 388 700 778        |
| 8. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                    | 419        |             |                       |                       |
| 9. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                | 420        |             | -26 273 759 890       | -46 537 706 768       |



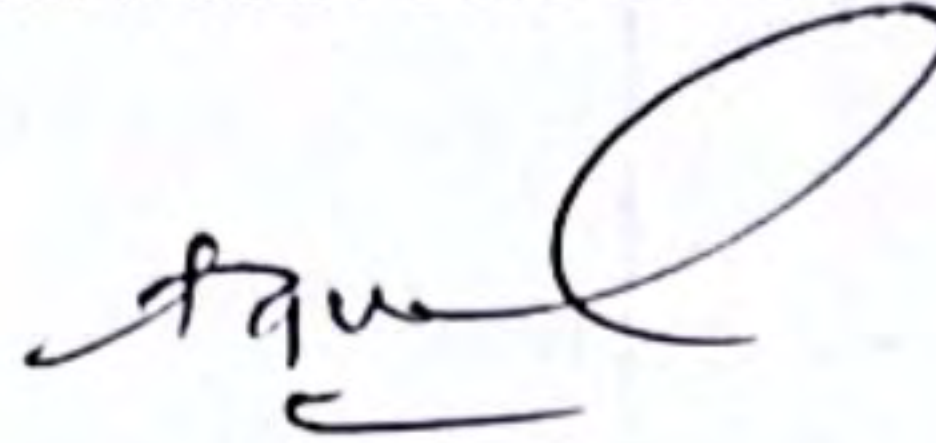
| Chỉ tiêu                                       | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối quý           | Số đầu năm            |
|------------------------------------------------|------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 41A        |             | -46 537 706 768       | -56 721 524 963       |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 41B        |             | 20 263 946 878        | 10 183 818 195        |
| 10. Nguồn vốn đầu tư XDCB                      | 421        |             |                       |                       |
| <b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>            | <b>430</b> |             |                       |                       |
| 1. Nguồn kinh phí                              | 432        | V.23        |                       |                       |
| - Nguồn kinh phí sự nghiệp                     | 43A        |             |                       |                       |
| - Chi sự nghiệp                                | 43B        |             |                       |                       |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ           | 433        |             |                       |                       |
| <b>Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)</b>   | <b>440</b> |             | <b>98 142 432 160</b> | <b>77 673 481 205</b> |

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN THỊ THU QUANH

KÊ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ THU QUANH

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 01 năm 2026



TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN THỊ NGỌC LAN



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
**QUÝ IV/2025**

ĐVT: VNĐ

| Chỉ tiêu                                                          | TM    | Quý IV/2025    | Quý IV/2024    | Lũy kế (Năm nay) | Lũy kế (Năm trước) |
|-------------------------------------------------------------------|-------|----------------|----------------|------------------|--------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                         | VI.25 | 31 263 766 803 | 26 813 055 877 | 149 363 046 038  | 124 494 515 435    |
| 2. Các khoản giảm trừ                                             |       |                |                |                  |                    |
| - 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 = 01 - 02) |       | 31 263 766 803 | 26 813 055 877 | 149 363 046 038  | 124 494 515 435    |
| 4. Giá vốn hàng bán                                               | VI.27 | 18 946 353 897 | 19 012 900 684 | 90 508 666 428   | 88 822 762 320     |
| 5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)      |       | 12 317 412 906 | 7 800 155 193  | 58 854 379 610   | 35 671 753 115     |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                  | VI.26 | 437 780 125    | 95 103 366     | 800 026 938      | 132 436 618        |
| 7. Chi phí tài chính                                              | VI.28 | - 35 200 410   | - 444 556 237  | - 268 750 877    | - 780 614 697      |
| - Trong đó: Lãi vay phải trả                                      |       |                | 2 383 790      | 31 415 306       | 116 316 288        |
| 8. Chi phí bán hàng                                               |       | 3 715 368 451  | 3 005 093 531  | 16 925 525 208   | 12 273 314 148     |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                   |       | 5 454 953 672  | 3 411 481 420  | 22 557 603 639   | 14 299 177 838     |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD {30=20+(21-22)-(24+25)}       |       | 3 620 071 318  | 1 923 239 845  | 20 440 028 578   | 10 012 312 444     |
| 11. Thu nhập khác                                                 |       | 21 372 042     | 238 495 126    | 44 682 527       | 283 913 193        |
| 12. Chi phí khác                                                  |       | 131 730 093    | 7 537 743      | 220 764 227      | 136 711 644        |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)                                 |       | - 110 358 051  | 230 957 383    | - 176 081 700    | 147 201 549        |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)              |       | 3 509 713 267  | 2 154 197 228  | 20 263 946 878   | 10 159 513 993     |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                   | VI.30 |                |                |                  |                    |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                    | VI.30 |                | - 12 054 202   |                  | - 24 304 202       |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập                                   |       | 3 509 713 267  | 2 166 251 430  | 20 263 946 878   | 10 183 818 195     |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                      |       |                |                |                  |                    |

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

Nguyễn Thị Thu Quanh

Nguyễn Thị Thu Quanh

Nguyễn Thị Ngọc Lan





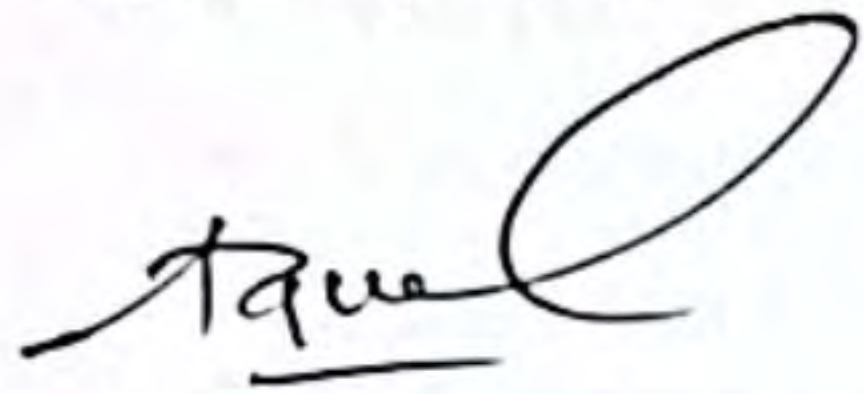
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
(Theo phương pháp gián tiếp)

| Chỉ tiêu                                                                            | Mã số | TM | Lũy kế đến 31/12/2025 | Lũy kế đến 31/12/2024 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|----|-----------------------|-----------------------|
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh                                          |       |    |                       |                       |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                             | 01    |    | 20 263 946 878        | 10 159 513 993        |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                         |       |    | 3 598 571 080         | 2 372 046 972         |
| - Khấu hao tài sản cố định                                                          | 02    |    | 5 026 493 561         | 3 356 551 733         |
| - Các khoản dự phòng                                                                | 03    |    | - 323 581 352         | - 763 147 021         |
| + Các khoản dự phòng hoàn nhập                                                      | 0301  |    | - 323 581 352         | - 763 147 021         |
| + Các khoản dự phòng đã lập được ghi nhận                                           | 0302  |    |                       |                       |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện                                 | 04    |    | - 1 701 710           | 240 835               |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                       | 05    |    | -1 134 054 725        | - 337 914 863         |
| - Chi phí lãi vay                                                                   | 06    |    | 31 415 306            | 116 316 288           |
| 3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                 | 08    |    | 23 862 517 958        | 12 531 560 965        |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                     | 09    |    | - 16 313 573          | 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 phải nộp) | 11    |    | 3 135 072 415         | 1 856 208 345         |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước                                                      | 12    |    | 244 378 983           | - 812 530 160         |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                               | 13    |    | - 31 415 306          | - 347 414 142         |
| + Tiền lãi vay đã trả (6354)                                                        | 1301  |    | - 31 415 306          | - 347 414 142         |
| + Tiền lãi vay đã trả khác                                                          | 1302  |    |                       |                       |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                 | 14    |    |                       |                       |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                             | 15    |    | 573 689 185           | 3 600 000             |
| + 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  |    | 28 080 000            |                       |
| + Tiền được ghi tăng quỹ do cấp trên hoặc cấp dưới nộp                              | 1505  |    |                       |                       |
| + Thu khác                                                                          | 1598  |    | 545 609 185           | 3 600 000             |
| + Khác                                                                              | 1599  |    |                       |                       |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                                             | 16    |    | - 57 870 820          | - 68 157 188          |
| + 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  |    | - 57 870 820          | - 68 157 188          |
| + 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  |    |                       |                       |
| + Khác                                                                              | 1699  |    |                       |                       |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                       | 20    |    | 27 406 211 469        | 12 557 649 487        |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư                                             |       |    |                       |                       |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác                              | 21    |    | -2 091 068 042        | -1 423 066 477        |
| + Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác                               | 2101  |    | -2 091 068 042        | -1 423 066 477        |
| + Phải thu người bán                                                                | 2102  |    |                       |                       |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác                           | 22    |    | 26 453 703            | 306 481 673           |
| + Số tiền thu                                                                       | 2201  |    | 26 453 703            | 306 481 673           |
| + Số tiền chi                                                                       | 2202  |    |                       |                       |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                             | 23    |    |                       |                       |



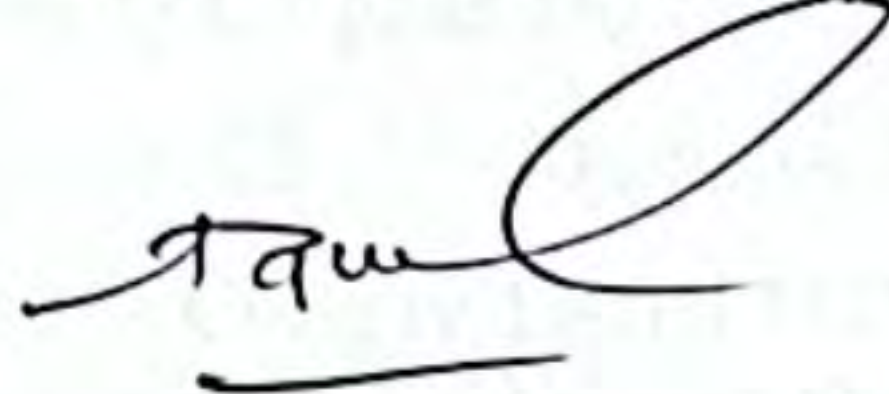
| Chỉ tiêu                                                                                   | Mã số | TM | Lũy kế đến 31/12/2025 | Lũy kế đến 31/12/2024 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----|-----------------------|-----------------------|
| 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    |    |                       |                       |
| 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    |    |                       | 59 004 170            |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                  | 30    |    | -2 064 614 339        | -1 057 580 634        |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                                         |       |    |                       |                       |
| 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         | 5 896 905 156         |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay                                                                 | 34    |    | -4 497 319 333        | -9 091 004 151        |
| 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        | -3 194 098 995        |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)                                                  | 50    |    | 22 441 319 612        | 8 305 969 858         |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                                                            | 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             |
| + ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ - tăng                           | 6101  |    | 1 701 710             | - 240 835             |
| + 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 | 33 077 496 501        | 10 634 475 179        |

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thu Quanh

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Quanh

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 01 năm 2026



Tổng giám đốc



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 12 lần điều chỉnh và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 11/05/2023 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 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC do 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 chỉ 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 hóa***

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 hóa, 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 hóa (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 phần 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                   | 200.345.657    | 282.583.005    |
| Tiền gửi ngân hàng         | 8.728.692.576  | 5.142.986.463  |
| Tiền đang chuyển           | 148.458.268    | 208.905.711    |
| Các khoản tương đương tiền | 24.000.000.000 | 5.000.000.000  |
| Cộng                       | 33.077.496.501 | 10.634.475.179 |

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  | 1.271.340.075 | 1.158.649.036 |
| Phải thu khách hàng của Khu Du Lịch Biển  | 712.339.737   | 871.879.472   |
| Phải thu khách hàng của DLND Tam Thanh    | 710.000       | -             |
| Cộng                                      | 1.984.389.812 | 2.030.528.508 |

4. Trả trước cho người bán

|                                    | Số cuối kỳ  | Số đầu năm  |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Nhà cung cấp tại Văn phòng Công ty | 106.740.000 | 98.810.762  |
| Nhà cung cấp tại Khách sạn Hội An  | 246.000     | 3.749.220   |
| Nhà cung cấp tại Khu Du Lịch Biển  | -           | 64.232.280  |
| Nhà cung cấp tại DLND Tam Thanh    | 20.000.000  | 1.875.000   |
| Cộng                               | 126.986.000 | 168.667.262 |

5. Các khoản phải thu khác

|                                   | Số cuối kỳ  | Số đầu năm |
|-----------------------------------|-------------|------------|
| Phòng vé máy bay                  | -           | -          |
| Phải thu tiền BHXH                | 27.973.700  | 23.658.354 |
| Phải thu đặt cọc                  | -           | -          |
| Các khoản phải thu khác           | 22.595.152  | 10.185.186 |
| Phải thu lãi tiền gửi(lãi dự thu) | 127.791.781 | 40.383.562 |
| Cộng                              | 178.360.633 | 74.227.102 |

6. Hàng tồn kho

|                       | Số cuối kỳ    | Số đầu năm    |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Nguyên liệu, vật liệu | 680.272.660   | 499.270.635   |
| Công cụ, dụng cụ      | 940.656.346   | 875.697.293   |
| Hàng hóa              | 422.203.255   | 364.316.960   |
| Cộng                  | 2.043.132.261 | 1.739.284.888 |



7. Chi phí trả trước ngắn hạn

|                            | Số cuối kỳ  | Số đầu năm  |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Chi phí trả trước ngắn hạn | 759.320.560 | 677.546.841 |

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

|                                      | Nhà cửa, vật<br>kiến trúc | Máy móc<br>và thiết bị | Phương tiện<br>vận tải,<br>truyền dẫn | Thiết bị,<br>dụng cụ<br>quản lý | Vườn cây<br>lâu năm | Cộng            |
|--------------------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------|-----------------|
| <b>Nguyên giá</b>                    |                           |                        |                                       |                                 |                     |                 |
| Số đầu năm                           | 146.821.196.563           | 32.866.118.247         | 5.394.677.385                         | 6.580.662.717                   | 451.095.000         | 192.113.749.912 |
| Tăng trong kỳ                        | -                         | -                      | -                                     | -                               | -                   | -               |
| Tăng do mua<br>sắm mới               | -                         | 1.165.741.946          | 220.545.455                           | 704.780.641                     | -                   | 2.091.068.042   |
| Tăng do đầu tư<br>XDCB hoàn<br>thành | -                         | -                      | -                                     | -                               | -                   | -               |
| Giảm trong kỳ                        | -                         | -                      | -                                     | -                               | -                   | -               |
| Giảm do thanh<br>lý, nhượng bán      | -                         | 836.193.424            | -                                     | 748.631.613                     | -                   | 1.584.825.037   |
| Giảm do đầu tư<br>vào công ty con    | -                         | -                      | -                                     | -                               | -                   | -               |
| Số cuối kỳ                           | 146.821.196.563           | 33.195.666.769         | 5.615.222.840                         | 6.536.811.745                   | 451.095.000         | 192.619.992.917 |
| <b>Giá trị hao mòn</b>               |                           |                        |                                       |                                 |                     |                 |
| Số đầu năm                           | 113.611.951.946           | 31.251.593.056         | 5.328.010.721                         | 6.307.324.783                   | 451.095.000         | 156.949.975.506 |
| Tăng do trích<br>khấu hao            | 3.905.433.625             | 542.530.653            | 53.675.756                            | 172.128.798                     | -                   | 4.673.768.832   |
| Giảm do thanh<br>lý, nhượng bán      | -                         | 836.193.424            | -                                     | 748.631.613                     | -                   | 1.584.825.037   |
| Giảm do đầu tư<br>vào công ty con    | -                         | -                      | -                                     | -                               | -                   | -               |
| Số cuối kỳ                           | 117.517.385.571           | 30.957.930.285         | 5.381.686.477                         | 5.730.821.968                   | 451.095.000         | 160.038.919.301 |
| <b>Giá trị còn lại</b>               |                           |                        |                                       |                                 |                     |                 |
| Số đầu kỳ                            | 33.209.244.617            | 1.614.525.191          | 66.666.664                            | 273.337.934                     | -                   | 35.163.774.406  |
| Số cuối kỳ                           | 29.303.810.992            | 2.237.736.484          | 233.536.363                           | 805.989.777                     | -                   | 32.581.073.616  |

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

|                                | Phần mềm máy vi<br>tính | Quyền sử<br>dụng đất | Cộng          |
|--------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------|
| <b>Nguyên giá</b>              |                         |                      |               |
| Số đầu năm                     | 2.842.004.634           | 5.574.180.000        | 8.416.184.634 |
| Tăng trong kỳ                  | 90.000.000              | -                    | 90.000.000    |
| Giảm do đầu tư vào công ty con | -                       | -                    | -             |
| Giảm do thanh lý               | -                       | -                    | -             |



|                            | <u>Phần mềm máy vi<br/>tính</u> | <u>Quyền sử<br/>dụng đất</u> | <u>Cộng</u>          |
|----------------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Số cuối kỳ</b>          | <b>2.932.004.634</b>            | <b>5.574.180.000</b>         | <b>8.506.184.634</b> |
| <b>Giá trị hao mòn</b>     |                                 |                              |                      |
| Số đầu kỳ                  | 2.842.004.634                   | 601.890.655                  | 3.443.895.289        |
| Tăng do trích khấu hao     | 5.000.000                       | -                            | 5.000.000            |
| Giảm do đầu tư công ty con | -                               | -                            | -                    |
| Giảm do thanh lý           | -                               | -                            | -                    |
| <b>Số cuối kỳ</b>          | <b>2.847.004.634</b>            | <b>601.890.655</b>           | <b>3.448.895.289</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>     |                                 |                              |                      |
| Số đầu kỳ                  | -                               | 4.972.289.345                | 4.972.289.345        |
| <b>Số cuối kỳ</b>          | <b>85.000.000</b>               | <b>4.972.289.345</b>         | <b>5.057.289.345</b> |

#### 10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

|                      | <u>Số đầu năm</u>    | <u>Chi phí phát<br/>sinh trong kỳ</u> | <u>Kết chuyển<br/>trong kỳ</u> | <u>Kết chuyển<br/>phân bổ</u> | <u>Số cuối kỳ</u>    |
|----------------------|----------------------|---------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------|
| - HM tại Khu DL Biển | -                    | 1.739.913.184                         | 1.626.642.814                  | -                             | 113.270.370          |
| -HM tại KS Hội An    | 5.081.075.498        | 980.787.008                           | 1.189.413.600                  | -                             | 4.872.448.906        |
| -HM tại VPCT         | 23.685.186           | 589.541.377                           | 575.788.741                    | -                             | 37.437.822           |
| -HM tại Tam Thanh    |                      | 205.870.694                           | -                              | -                             | 205.870.694          |
| <b>Cộng</b>          | <b>5.104.760.684</b> | <b>3.516.112.263</b>                  | <b>3.391.845.155</b>           | <b>-</b>                      | <b>5.229.027.792</b> |

#### 11. Chi phí trả trước dài hạn

|                           | <u>Số cuối kỳ</u>    | <u>Số đầu năm</u>    |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí trả trước dài hạn | <b>6.942.369.085</b> | <b>7.268.521.787</b> |

#### 12. Phải trả người bán

|                                          | <u>Số cuối kỳ</u>    | <u>Số đầu năm</u>    |
|------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Nhà cung cấp cho Văn Phòng Công ty       | 1.228.336.735        | 678.097.210          |
| Nhà cung cấp cho Khách sạn Hội An        | 3.013.616.777        | 2.441.846.012        |
| Nhà cung cấp cho Khu du lịch Biển Hội An | 1.340.575.098        | 838.579.597          |
| Nhà cung cấp cho DLND Tam Thanh          | 61.641.519           | 58.552.996           |
| <b>Cộng</b>                              | <b>5.644.170.129</b> | <b>4.017.075.815</b> |

#### 13. Người mua trả tiền trước

|                                        | <u>Số cuối kỳ</u>    | <u>Số đầu năm</u>  |
|----------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Khách hàng của Khách sạn Hội An        | 914.758.322          | 462.508.321        |
| Khách hàng của Khu du lịch Biển Hội An | 900.809.322          | 397.714.166        |
| Khách hàng của Văn phòng Công ty       | -                    | -                  |
| Khách hàng của DLND Tam Thanh          | 15.036.250           | 259.027            |
| <b>Cộng</b>                            | <b>1.830.603.894</b> | <b>860.481.514</b> |



#### 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             | 405.192.112          | 7.340.275.506         | 7.288.703.816           | 456.763.802          |
| Thuế tiêu thụ đặc biệt                 | 33.540.632           | 393.925.212           | 395.641.506             | 31.824.338           |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp             | -                    | -                     | -                       | -                    |
| Thuế thu nhập cá nhân                  | 14.599.894           | 504.380.172           | 500.208.357             | 18.771.709           |
| Tiền thuê đất                          | -                    | 4.076.432.212         | 4.076.432.212           | -                    |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 5.574.180.000        | -                     | -                       | 5.574.180.000        |
| Thuế nhà thầu                          | 37.450.118           | 1.627.950.793         | 1.610.957.430           | 54.443.481           |
| Thuế môn bài                           | -                    | 4.000.000             | 4.000.000               | -                    |
| <b>Cộng</b>                            | <b>6.064.962.756</b> | <b>13.946.963.895</b> | <b>13.875.943.321</b>   | <b>6.135.983.330</b> |

##### *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 |              |
| <b>Cộng</b>                                        |              |

##### *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 | -          | -          |

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

|                    | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--------------------|------------|------------|
| Kinh phí công đoàn | 35.668.000 | 79.199.288 |
| 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  | 322.900.000        | 155.400.000        |
| Phải trả phải nộp khác     | 583.335.584        | 407.922.248        |
| <b>Cộng</b>                | <b>970.659.519</b> | <b>671.277.471</b> |

17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

|                 | Số cuối kỳ        | Số đầu năm        |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| Quỹ khen thưởng | 30.180.000        | 2.100.000         |
| Quỹ phúc lợi    | 656.652           | 58.527.472        |
| <b>Cộng</b>     | <b>30.836.652</b> | <b>60.627.472</b> |

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 01/01/2024 | 80.000.000.000            | (630.000)    | 22.388.700.778        | (56.721.524.963)                  | 45.666.545.815 |
| Tăng trong kỳ        | -                         | -            | -                     | 10.183.818.195                    | 10.183.818.195 |
| Giảm trong kỳ        | -                         | -            | -                     | -                                 | -              |
| Số dư tại 31/12/2024 | 80.000.000.000            | (630.000)    | 22.388.700.778        | (46.537.706.768)                  | 55.850.364.010 |
| 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        | -                         | -            | -                     | 20.263.946.878                    | 20.263.946.878 |
| Giảm trong kỳ        | -                         | -            | -                     | -                                 | -              |
| Số dư tại 31/12/2025 | 80.000.000.000            | (630.000)    | 22.388.700.778        | (26.273.759.890)                  | 76.114.310.888 |

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**

|                             | Quý IV/2025    | Quý IV/2024    |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Tổng doanh thu              | 31.263.766.803 | 26.813.055.877 |
| Doanh thu Khách sạn Hội An  | 21.871.730.523 | 18.170.785.900 |
| Doanh thu Khu Du Lịch Biển  | 9.051.489.252  | 8.314.289.125  |
| Doanh thu DLND Tam Thanh    | 340.547.028    | 267.980.852    |
| Doanh thu Văn phòng Công ty | -              | 60.000.000     |
| Cộng                        | 31.263.766.803 | 26.813.055.877 |

**2. Giá vốn hàng bán**

|                          | Quý IV/2025    | Quý IV/2024    |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Giá vốn Khách sạn Hội An | 10.242.269.051 | 10.876.885.395 |
| Giá vốn Khu Du Lịch Biển | 7.698.868.042  | 7.109.764.316  |
| Giá vốn DLND Tam Thanh   | 1.005.216.804  | 1.026.250.973  |
| Cộng                     | 18.946.353.897 | 19.012.900.684 |

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                    | Quý IV/2025 | Quý IV/2024 |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Lãi tiền gửi có kỳ hạn             | 302.465.754 | 50.410.959  |
| Lãi tiền gửi không kỳ hạn          | 2.519.527   | 1.728.766   |
| Lãi chênh lệch tỷ giá bán ngoại tệ | 5.003.063   | 2.580.079   |
| Lãi dự thu                         | 127.791.781 | 40.383.562  |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia        | -           | -           |
| Cộng                               | 437.780.125 | 95.103.366  |

**4. Chi phí tài chính**

|                                   | Quý IV/2025  | Quý IV/2024   |
|-----------------------------------|--------------|---------------|
| Chi phí lãi vay                   | -            | 2.383.790     |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá bán ngoại tệ | 2.224.361    | 2.582.616     |
| Dự phòng tổn thất đầu tư          | (37.424.771) | (449.522.643) |
| Cộng                              | (35.200.410) | (444.556.237) |

**5. Chi phí bán hàng**

|                             | Quý IV/2025   | Quý IV/2024   |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Chi phí cho nhân viên       | 447.483.350   | 443.362.100   |
| Chi phí khấu hao TSCĐ ,CCDC | 16.345.974    | 22.420.868    |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài   | 485.268.131   | 624.167.963   |
| Chi phí hoa hồng            | 2.600.983.733 | 1.912.779.103 |
| Chi phí bằng tiền khác      | 165.287.263   | 2.363.497     |
| Cộng                        | 3.715.368.451 | 3.005.093.531 |



**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                           | <u>Quý IV/2025</u>          | <u>Quý IV/2024</u>          |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý | 3.757.683.681               | 1.952.624.290               |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 227.657.462                 | 268.009.098                 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ     | 503.136.578                 | 62.581.049                  |
| Chi phí trợ cấp thôi việc | -                           | -                           |
| Thuế, phí và lệ phí       | 552.865.438                 | 306.950.710                 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 31.640.513                  | 587.263.819                 |
| Chi phí bằng tiền khác    | 381.970.000                 | 234.052.454                 |
| <b>Cộng</b>               | <b><u>5.454.953.672</u></b> | <b><u>3.411.481.420</u></b> |

**7. Thu nhập khác**

|                                         | <u>Quý IV/2025</u>       | <u>Quý IV/2024</u>        |
|-----------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Thu tiền nhượng bán, thanh lý TSCĐ,CCDC | 3.296.296                | 227.937.906               |
| Xử lý công nợ                           | -                        | -                         |
| Thu nhập khác                           | 18.075.746               | 10.557.220                |
| <b>Cộng</b>                             | <b><u>21.372.042</u></b> | <b><u>238.495.126</u></b> |

**8. Chi phí khác**

|                                                       | <u>Quý IV/2025</u>        | <u>Quý IV/2024</u>      |
|-------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Giá trị còn lại tài sản cố định, nhượng bán, thanh lý | -                         | -                       |
| Xử lý công nợ nhỏ lẻ                                  | 4.906.686                 | 1.957.909               |
| Chi phí khác                                          | 126.823.407               | 5.579.834               |
| <b>Cộng</b>                                           | <b><u>131.730.093</u></b> | <b><u>7.537.743</u></b> |

**1. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

|                                                                                                                       | <u>Quý IV/2025</u> | <u>Quý IV/2024</u> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp                                                                      | 3.509.713.267      | 2.166.251.430      |
| 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          |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                                                                                       | <b><u>439</u></b>  | <b><u>271</u></b>  |



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 31/12/2025

|                                                         | Kỳ này        | Kỳ trước      |
|---------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Tiền lương, thưởng của Ban Tổng giám đốc,Kế toán trưởng | 1.956.000.000 | 1.820.000.000 |
| Tiền thù lao, thưởng của Hội đồng quản trị              | 685.200.000   | 621.600.000   |
| Cộng                                                    | 2.641.200.000 | 2.441.600.000 |

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

Nguyễn Thị Thu Quanh

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Quanh

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 01 năm 2026  
Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Ngọc Lan



**BÁO CÁO LÃI LÔ BỘ PHẬN**

Quý IV năm 2025

| Chỉ tiêu                                                                         | Mã số | Tổng cộng      | Văn phòng công ty | Khách sạn<br>Hội An | Khu du lịch Biển | Khu DLND<br>Tam Thanh |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------|-------------------|---------------------|------------------|-----------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp DV                                             | 01    | 31 263 766 803 |                   | 21 871 730 523      | 9 051 489 252    | 340 547 028           |
| 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<br>cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)             | 10    | 31 263 766 803 |                   | 21 871 730 523      | 9 051 489 252    | 340 547 028           |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                              | 11    | 18 946 353 897 |                   | 10 242 269 051      | 7 698 868 042    | 1 005 216 804         |
| 5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 =<br>10 - 11)                  | 20    | 12 317 412 906 |                   | 11 629 461 472      | 1 352 621 210    | - 664 669 776         |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                                 | 21    | 437 780 125    | 433 763 231       | 2 556 478           | 1 422 493        | 37 923                |
| 7. Chi phí tài chính                                                             | 22    | - 35 200 410   | - 37 413 323      | 1 854 310           | 358 603          |                       |
| - Trong đó: Lãi vay phải trả                                                     | 23    |                |                   |                     |                  |                       |
| 8. Chi phí bán hàng                                                              | 24    | 3 715 368 451  | 931 616 402       | 2 022 420 351       | 726 512 156      | 34 819 542            |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                                  | 25    | 5 454 953 672  | 2 210 204 886     | 2 058 095 232       | 981 521 111      | 205 132 443           |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh<br>{30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)} | 30    | 3 620 071 318  | -2 670 644 734    | 7 549 648 057       | - 354 348 167    | - 904 583 838         |
| 11. Thu nhập khác                                                                | 31    | 21 372 042     | 900               | 3 306 048           | 18 062 305       | 2 789                 |
| 12. Chi phí khác                                                                 | 32    | 131 730 093    | 2 086 907         | 60 910 762          | 67 424 860       | 1 307 564             |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)                                                | 40    | - 110 358 051  | - 2 086 007       | - 57 604 714        | - 49 362 555     | - 1 304 775           |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế<br>(50 = 30 + 40)                          | 50    | 3 509 713 267  | -2 672 730 741    | 7 492 043 343       | - 403 710 722    | - 905 888 613         |
| 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<br>(60 = 50 - 51 - 52)              | 60    | 3 509 713 267  | -2 672 730 741    | 7 492 043 343       | - 403 710 722    | - 905 888 613         |



*Cùng kỳ năm trước*

| Chỉ tiêu                                                                                 | Mã số     | Tổng cộng             | Văn phòng công ty     | Khách sạn<br>Hội An   | Khu du lịch Biển     | Khu DLND<br>Tam Thanh |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp DV</b>                                              | <b>01</b> | <b>26 813 055 877</b> | <b>60 000 000</b>     | <b>18 170 785 900</b> | <b>8 314 289 125</b> | <b>267 980 852</b>    |
| <b>2. Các khoản giảm trừ</b>                                                             | <b>02</b> |                       |                       |                       |                      |                       |
| - 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        |                       |                       |                       |                      |                       |
| <b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và<br/>cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>             | <b>10</b> | <b>26 813 055 877</b> | <b>60 000 000</b>     | <b>18 170 785 900</b> | <b>8 314 289 125</b> | <b>267 980 852</b>    |
| <b>4. Giá vốn hàng bán</b>                                                               | <b>11</b> | <b>19 012 900 684</b> |                       | <b>10 876 885 395</b> | <b>7 109 764 316</b> | <b>1 026 250 973</b>  |
| <b>5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 =<br/>10 - 11)</b>                  | <b>20</b> | <b>7 800 155 193</b>  | <b>60 000 000</b>     | <b>7 293 900 505</b>  | <b>1 204 524 809</b> | <b>- 758 270 121</b>  |
| <b>6. Doanh thu hoạt động tài chính</b>                                                  | <b>21</b> | <b>95 103 366</b>     | <b>91 726 114</b>     | <b>2 200 637</b>      | <b>1 154 005</b>     | <b>22 610</b>         |
| <b>7. Chi phí tài chính</b>                                                              | <b>22</b> | <b>- 444 556 237</b>  | <b>- 446 908 647</b>  | <b>1 413 083</b>      | <b>939 327</b>       |                       |
| - Trong đó: Lãi vay phải trả                                                             | 23        | 2 383 790             | 2 383 790             |                       |                      |                       |
| <b>8. Chi phí bán hàng</b>                                                               | <b>24</b> | <b>3 005 093 531</b>  | <b>831 503 947</b>    | <b>1 553 882 851</b>  | <b>604 256 390</b>   | <b>15 450 343</b>     |
| <b>9. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>                                                   | <b>25</b> | <b>3 411 481 420</b>  | <b>1 820 156 975</b>  | <b>671 573 118</b>    | <b>777 892 448</b>   | <b>141 858 879</b>    |
| <b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh<br/>{30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}</b> | <b>30</b> | <b>1 923 239 845</b>  | <b>-2 053 026 161</b> | <b>5 069 232 090</b>  | <b>- 177 409 351</b> | <b>- 915 556 733</b>  |
| <b>11. Thu nhập khác</b>                                                                 | <b>31</b> | <b>238 495 126</b>    | <b>223 575 295</b>    | <b>9 352 324</b>      | <b>5 565 800</b>     | <b>1 707</b>          |
| <b>12. Chi phí khác</b>                                                                  | <b>32</b> | <b>7 537 743</b>      | <b>5 579 834</b>      | <b>646 209</b>        | <b>130 827</b>       | <b>1 180 873</b>      |
| <b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>                                                 | <b>40</b> | <b>230 957 383</b>    | <b>217 995 461</b>    | <b>8 706 115</b>      | <b>5 434 973</b>     | <b>- 1 179 166</b>    |
| <b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế<br/>(50 = 30 + 40)</b>                          | <b>50</b> | <b>2 154 197 228</b>  | <b>-1 835 030 700</b> | <b>5 077 938 205</b>  | <b>- 171 974 378</b> | <b>- 916 735 899</b>  |
| <b>15. Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>                                                   | <b>51</b> | <b>- 12 054 202</b>   | <b>- 12 054 202</b>   |                       |                      |                       |
| <b>16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>                                                    | <b>52</b> |                       |                       |                       |                      |                       |
| <b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp<br/>(60 = 50 - 51 - 52)</b>              | <b>60</b> | <b>2 166 251 430</b>  | <b>-1 822 976 498</b> | <b>5 077 938 205</b>  | <b>- 171 974 378</b> | <b>- 916 735 899</b>  |

*Đ.T.C.P*