

CÔNG TY CỔ PHẦN VIETOURIST HOLDINGS

*Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2025
kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025*

CÔNG TY CỔ
PHẦN VIETOURIST
HOLDINGS

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN
VIETOURIST HOLDINGS
DN: C=VN, L=TPHCM, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN
VIETOURIST HOLDINGS,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0311273634,
E=HOANGANH@VIETOURIST.COM.VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.01.30 10:02:23+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.4.0

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	03 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	07 - 07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08 - 08
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	09 - 35

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		276.932.282.160	158.230.269.930
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.01	13.193.442.656	13.072.413.662
111	1. Tiền		13.193.442.656	13.072.413.662
112	2. Các khoản tương đương tiền			
120	II. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN		700.000.000	7.700.000.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh			
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh			
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.02	700.000.000	7.700.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		208.963.659.301	129.127.424.157
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.03	35.757.551.192	63.576.799.607
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.04	100.529.210.006	32.393.179.792
133	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn			
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn		6.051.357.117	5.000.000.000
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	V.07	66.625.540.986	28.157.444.758
137	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi			
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý			
140	IV. Hàng tồn kho		53.453.110.497	6.274.894.322
141	1. Hàng tồn kho	V.05	53.453.110.497	6.274.894.322
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho			
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		622.069.706	2.055.537.789
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.06	358.391.197	1.642.205.391
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		263.678.509	413.332.398
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước			
154	4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ			
155	5. Tài sản ngắn hạn khác			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		126.742.827.795	68.872.339.223
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		2.701.000.000	14.002.584.000
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng			
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn			
213	3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc			
214	4. Phải thu nội bộ dài hạn			
215	5. Phải thu về cho vay dài hạn			
216	6. Phải thu dài hạn khác	V.07	2.701.000.000	14.002.584.000
219	7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi			
220	II. Tài sản cố định		53.251.815.164	39.630.226.184
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.08	53.251.815.164	39.630.226.184
222	- Nguyên giá		75.548.222.842	54.865.195.544
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(22.296.407.678)	(15.234.969.360)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính			
225	- Nguyên giá			
226	- Giá trị hao mòn lũy kế			
227	3. Tài sản cố định vô hình	V.09		
228	- Nguyên giá			
229	- Giá trị hao mòn lũy kế			
230	III. Bất động sản đầu tư			
231	- Nguyên giá			
232	- Giá trị hao mòn lũy kế			
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn			
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn			
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang			
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		69.521.372.095	13.523.415.268
251	1. Đầu tư vào công ty con			
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	V.10	69.600.000.000	13.523.415.268
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(78.627.905)	
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			
260	V. Tài sản dài hạn khác		1.268.640.536	1.716.113.771
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.06	1.268.640.536	1.716.113.771
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		403.675.109.955	227.102.609.153

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		141.009.989.429	84.494.017.908
310	I. Nợ ngắn hạn		123.006.428.607	73.557.613.467
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.11	25.048.536.879	17.764.992.182
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.12	31.707.403.686	1.980.739.378
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.16	118.037.919	40.320.597
314	4. Phải trả người lao động	V.13	791.431.571	542.534.480
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.14	4.253.917.034	4.548.281.267
316	6. Phải trả nội bộ ngắn hạn			
317	7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng			
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		758.542.276	
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	V.15	20.000.000	
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.17	60.308.559.242	48.680.743.563
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
322	12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi			
323	13. Quỹ bình ổn giá			
324	14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ			
330	II. Nợ dài hạn		18.003.560.822	10.936.404.441
331	1. Phải trả người bán dài hạn			
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn			
333	3. Chi phí phải trả dài hạn			
334	4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh			
335	5. Phải trả nội bộ dài hạn			
336	6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn			
337	7. Phải trả dài hạn khác			
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.17	18.003.560.822	10.936.404.441
339	9. Trái phiếu chuyển đổi			
340	10. Cổ phiếu ưu đãi			
341	11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			
342	12. Dự phòng phải trả dài hạn			
343	13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	V.18	262.665.120.526	142.608.591.245
410	I. Vốn chủ sở hữu		262.665.120.526	142.608.591.245
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		240.000.000.000	120.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		240.000.000.000	120.000.000.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi			
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		180.250.000	461.600.000
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu			
414	4. Vốn khác của chủ sở hữu			
415	5. Cổ phiếu quỹ			
416	6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản			
417	7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái			
418	8. Quỹ đầu tư phát triển			
419	9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp			
420	10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu			
421	11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		22.484.870.526	22.146.991.245
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		22.146.991.245	27.573.767.661
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		337.879.281	(5.426.776.416)
422	12. Nguồn vốn đầu tư XDCB			
429	13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát			
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác			
431	1. Nguồn kinh phí			
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ			
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		403.675.109.955	227.102.609.153

Người lập biểu



NGUYỄN THỊ BÍCH THUY

Kế toán trưởng



NGUYỄN THỊ KIM YÊN

Tp. HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2026
Chủ tịch Hội đồng quản trị



TRẦN VĂN TUẤN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số Chi tiêu	Thuyết minh	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Lũy kế đến 31/12/2025	Lũy kế đến 31/12/2024
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	39.175.280.713	31.336.716.749	151.698.108.957	181.245.503.544
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu				43.315.377
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	39.175.280.713	31.336.716.749	151.698.108.957	181.202.188.167
11	4. Giá vốn hàng bán	38.241.597.918	37.514.537.020	130.081.047.086	162.743.781.700
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	933.682.795	(6.177.820.271)	21.617.061.871	18.458.406.467
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	10.147.241	3.701.696.746	479.866.435	1.987.216.601
22	7. Chi phí tài chính	1.629.994.328	2.456.178.734	5.747.363.788	4.867.140.383
23	Trong đó: Chi phí lãi vay	1.622.901.862	2.585.190.821	5.699.119.528	4.852.366.173
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				(3.074.447)
25	9. Chi phí bán hàng	1.174.955.255	986.479.305	4.573.895.798	5.396.232.464
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.916.162.883	3.435.956.865	11.271.678.020	13.616.203.334
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(5.777.282.430)	(9.354.738.429)	503.990.700	(3.437.027.560)
31	11. Thu nhập khác	7.933	12.319.902	3.152.499	393.436.488
32	12. Chi phí khác	(1.569.352.275)	347.933.296	64.409.557	2.065.360.692
40	13. Lợi nhuận khác	1.569.360.208	(335.613.394)	(61.257.058)	(1.671.924.204)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(4.207.922.222)	(9.690.351.823)	442.733.642	(5.108.951.764)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	(1.152.824.667)	(796.488.015)	104.854.361	317.824.652
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại				
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(3.055.097.555)	(8.893.863.808)	337.879.281	(5.426.776.416)
61	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	(3.055.097.555)	(8.893.863.808)	337.879.281	(5.426.776.416)
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát				
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(255)	(741)	28	(452)
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	(127)	(371)	14	(226)

Người lập biểu



NGUYEN THI BICH THUY

Kế toán trưởng



NGUYEN THI KIM YEN



TP. HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp trực tiếp)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Lũy kế đến 31/12/2025	Lũy kế đến 31/12/2024
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		234.323.985.324	193.670.244.192
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(352.930.057.816)	(174.732.622.153)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(7.570.110.067)	(7.993.143.817)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		(5.703.220.786)	(18.266.815.053)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(31.572.392)	(490.672.136)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		139.336.146.311	38.751.047.254
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(70.229.298.586)	(70.467.710.363)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(62.804.128.012)	(39.529.672.076)
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(20.683.027.298)	(856.113.455)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác			23.545.749.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(10.350.000.000)	(36.000.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		16.300.000.000	26.400.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(78.000.000.000)	
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		19.710.270.000	13.304.350.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia			
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(73.022.757.298)	26.393.985.545
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		120.000.000.000	
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành			
33	3. Tiền thu từ đi vay		141.837.988.205	119.370.496.897
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		(125.890.073.901)	(108.557.050.828)
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính			
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu			
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		135.947.914.304	10.813.446.069
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		121.028.994	(2.322.240.462)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		13.072.413.662	15.476.227.100
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		13.193.442.656	13.153.986.638

Người lập biểu



NGUYỄN THỊ BÍCH THỦY

Kế toán trưởng



NGUYỄN THỊ KIM YẾN

Tp. HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2026



Chủ tịch Hội đồng quản trị



TRẦN VĂN TUẤN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vietourist Holdings là Công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu số 0311273634 ngày 26/10/2011, Công ty thay đổi Giấy chứng nhận kinh doanh lần thứ 15 ngày 05/06/2024.

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2025 là: 240.000.000.000 VND

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là thương mại và dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh lữ hành nội địa và quốc tế;
- Đại lý du lịch;
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch;
- Hoạt động phiên dịch. Dịch thuật.;
- Kinh doanh bất động sản;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Vận tải hành khách đường bộ khác;
- Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt);
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không hoạt động tại trụ sở);
- Khách sạn (đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở);
- Hoạt động của các đại lý bán vé máy bay. Hoạt động của đại lý làm thủ tục hải quan.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2025: Không có

6. Cấu trúc doanh nghiệp

- Danh sách công ty con bao gồm: 01 Công ty con

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết
- Công ty TNHH Vận Tải Vietrip	242-242A Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh	100%	100%

- Danh sách công ty liên doanh, liên kết bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ nắm giữ
Công ty liên kết đầu tư gián tiếp:			
Công ty cổ phần nhà hàng Việt Mũi Né	Số 191 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Mũi Né, Lâm Đồng	80,00%	80,00%
Công ty cổ phần Retreat & Wellness La Ngâu	Bản 2, Xã Đồng Kho, Lâm Đồng	45,00%	45,00%
Công ty CP Xã hội Hoàng Kim Tây Nguyên	06 Lê Lợi, Phường Pleiku, tỉnh Gia Lai	45,33%	45,33%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

- Danh sách các đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Vietourist Holdings tại Cần Thơ	Số 120 đường Nguyễn An Ninh, Phường Tân An, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam

- Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên đơn vị	Địa chỉ
- Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Vietourist Holdings - Hà Nội	Tầng 24, tòa nhà Leadvisors Tower, số 643 Phạm Văn Đồng, Phường Nghĩa Đô, TP Hà Nội
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Vietourist Holdings tại Đà Nẵng	Tầng 8, Tòa nhà Bạch Đằng Complex, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu, TP Đà Nẵng
- Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Vietourist Holdings - Hải phòng	Phòng 402, tầng 4, Trung tâm điều hành Nhà khách Hải Quân. S, Phường Hồng Bàng, TP Hải Phòng
- Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Vietourist Holdings - An Giang	21A Trần Nhật Duật, Phường Long Xuyên, An Giang
- Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Vietourist Holdings - Gia Lai	94 Lê Thánh Tôn, Phường Diên Hồng, Gia Lai
- Chi nhánh Đà Lạt - Công ty cổ phần Vietourist Holdings	27/6 Hai Bà Trưng, Phường Cam Ly - Đà Lạt, Lâm Đồng
- Chi nhánh Phan Thiết Công ty cổ phần Vietourist Holdings	Số 22 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Mũi Né, Lâm Đồng
- Chi nhánh Công ty cổ phần Vietourist Holdings tại Bình Dương	Tầng 1, Số nhà 48, Đường số 9, Khu Trung tâm hành chính Dĩ A, Phường Dĩ An, TP Hồ Chí Minh
- Văn phòng đại diện Công ty cổ phần Vietourist Holdings tại TP. HCM	242- 242A Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, TP Hồ Chí Minh

7 . Nhân viên:

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tập đoàn có 69 nhân viên đang làm việc tại các Công ty trong tập đoàn (Số đầu năm 64 người).

II . KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

III . CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 . Chế độ kế toán:

Tập đoàn 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 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của 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 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

IV . CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 . Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

a. Tỷ giá đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ

+ Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): Là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa doanh nghiệp và ngân hàng thương mại;

Trường hợp hợp đồng không quy định tỷ giá thanh toán thì doanh nghiệp ghi sổ kế toán theo nguyên tắc:

+ Tỷ giá giao dịch thực tế khi góp vốn hoặc nhận vốn góp: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;

+ Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải thu: Là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chi định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;

+ Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải trả: Là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

+ Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả), tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

+ Tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh được áp dụng khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, được xác định bằng tỷ giá tại thời điểm giao dịch phát sinh.

+ Tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động được áp dụng tại bên Có tài khoản tiền khi thanh toán bằng ngoại tệ.

+ Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh và được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

b. Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2025. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá thực tế khi đánh giá lại là tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: Là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2025;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên giao dịch công bố tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2025 và số chênh lệch còn lại sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong kỳ. Doanh nghiệp không được chia lợi nhuận hoặc trả cổ tức trên lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ kế toán của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

2 . Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại 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 chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Khi phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ, bên Nợ các tài khoản tiền áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế và bên Có các tài khoản tiền áp dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền. Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư ngoại tệ và vàng tiền tệ theo nguyên tắc:

- Số dư ngoại tệ: theo tỷ giá mua ngoại tệ thực tế của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Vàng tiền tệ: theo giá mua trên thị trường trong nước tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2025. Giá mua trên thị trường trong nước là giá mua được công bố bởi Ngân hàng Nhà nước. Trường hợp Ngân hàng Nhà nước không công bố giá mua vàng thì tính theo giá mua công bố bởi các đơn vị được phép kinh doanh vàng theo luật định.

3 . Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác...

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2025 theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

+ Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (thời gian thu hồi còn lại từ 3 tháng trở lên), tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng theo quy định của pháp luật, Công ty phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thể thu hồi được, số tổn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2025. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2025.

+ Các khoản đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty phản ánh khoản vốn góp theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này, các khoản góp vốn góp vào Công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận theo giá gốc trong Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn liên doanh trong tài sản thuần của Công ty liên doanh, liên kết khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ và sử dụng chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty mẹ trong trường hợp cần thiết.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;

- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

Các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận là chi phí tài chính trong kỳ.

- Dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết: Đối với khoản dự phòng đầu tư tài chính được trích lập trong kỳ liên quan đến khoản đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết của Công ty. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, được thực hiện điều chỉnh giảm để loại trừ số dự phòng được trích lập trong kỳ.

+ Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

4 . Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại là khoản chênh lệch giữa giá trị hợp nhất kinh doanh lớn hơn phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng (nếu có) của bên bị mua. Lợi thế thương mại được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng, thời gian phân bổ không quá 10 năm.

5 . Nguyên tắc kế toán các khoản phải thu:

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại ngoại tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp.

Đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ, tỷ giá ghi nhận 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

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2025, các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại số dư theo tỷ giá thực tế là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2025. Trường hợp doanh nghiệp có nhiều khoản phải thu và giao dịch tại nhiều ngân hàng thì được chủ động lựa chọn tỷ giá mua của một trong những ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch, khoản chênh lệch tỷ giá được hạch toán bù trừ sau đó hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí tài chính. Riêng khoản mục tiền trả trước cho khách hàng không đánh giá lại số dư.

- *Lập dự phòng phải thu khó đòi:* Các khoản nợ phải thu được xem xét trích lập dự phòng rủi ro theo tuổi nợ quá hạn của khoản nợ hoặc theo dự kiến tổn thất có thể xảy ra trong trường hợp khoản nợ chưa đến hạn thanh toán nhưng tổ chức kinh tế lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

6 . Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

- *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho:* cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm hoặc để sẵn sàng bán sản phẩm thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

7 . Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ), thuê tài chính, bất động sản đầu tư:

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	20 - 40 năm
- Máy móc, thiết bị	03 năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

- Phương tiện vận tải	05 - 10 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	04 - 06 năm
- Tài sản vô hình và các tài sản khác	04 năm

8 . Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2025 theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

9 . Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả:

Bao gồm các khoản phải trả người bán, người mua trả tiền trước, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán không quá 12 tháng hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn.

Đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ, tỷ giá ghi nhận là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2025, các khoản phải trả có gốc ngoại tệ được đánh giá lại số dư theo tỷ giá thực tế là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2025, khoản chênh lệch tỷ giá được hạch toán bù trừ sau đó hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí tài chính; Riêng khoản mục tiền người mua trả tiền trước không đánh giá lại số dư.

10 . Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai không phản ánh vào khoản mục này.

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng kế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuê tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2025, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ phải được đánh giá theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2025.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

11 . Nguyên tắc ghi nhận vay và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

12 . Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế 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 được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

13 . Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

- Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án ... chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Khi phân phối lợi nhuận cần 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, lợi nhuận của công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

14 . Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

- Doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

- Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập 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.

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

- Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

- Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

15 . Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

- + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2025 của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2025;
- + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2025 của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2025.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản Công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn.

Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

16 . Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư ...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

17 . Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

18 . Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

19 . Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

20 . 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 trong hình thức pháp lý.

21 . Báo cáo 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.

22 . Công cụ tài chính

a. Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm:

- Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là một tài sản tài chính được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn;
- Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường;
- Tài sản sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu.

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu tài sản tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua, phát hành.

b. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

- Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là nợ phải trả được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;

- Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Việc phân loại nợ phải trả tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản nợ và vay.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu tất cả nợ phải trả tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Công cụ vốn Chủ sở hữu (CSH): Là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

Bù trừ các công cụ tài chính: Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

23. Nguyên tắc và phương pháp lập báo cáo tài chính hợp nhất:

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 06 năm 2025.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty mẹ thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty mẹ thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Giao dịch hợp nhất qua nhiều giai đoạn, trước khi thực hiện việc loại trừ khoản đầu tư của công ty mẹ và công ty con, kế toán phải thực hiện một số điều chỉnh đối với giá phí khoản đầu tư của công ty mẹ trên Báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

Trường hợp trước ngày công ty mẹ đạt được quyền kiểm soát, công ty mẹ không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc: Khi đạt được quyền kiểm soát đối với công ty con, trên Báo cáo tài chính hợp nhất công ty mẹ phải đánh giá lại giá trị khoản đầu tư trước đây theo giá trị hợp lý tại ngày kiểm soát công ty con. Phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trường hợp trước ngày công ty mẹ đạt được quyền kiểm soát, công ty con là công ty liên kết của công ty mẹ và đã được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu: Khi đạt được quyền kiểm soát, trên Báo cáo tài chính hợp nhất công ty mẹ phải đánh giá lại giá trị khoản đầu tư theo giá trị hợp lý. Phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất; Phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào các chỉ tiêu thuộc phần vốn chủ sở hữu của Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Thoái vốn tại công ty con:

Số chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn tại công ty con và giá trị phần tài sản thuần của công ty con bị thoái vốn cộng với giá trị phần lợi thế thương mại chưa được phân bổ hết được ghi nhận ngay trong kỳ phát sinh theo nguyên tắc:

- Nếu giao dịch thoái vốn không làm công ty mẹ mất quyền kiểm soát đối với công ty con: toàn bộ chênh lệch nêu trên được ghi nhận vào chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất;

- Nếu giao dịch thoái vốn dẫn đến công ty mẹ mất quyền kiểm soát đối với công ty con: toàn bộ chênh lệch nêu trên được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Khoản đầu tư vào công ty con sẽ được hạch toán như một khoản đầu tư tài chính thông thường theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ khi công ty mẹ không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con.

- Nếu thời điểm thoái vốn cách xa thời điểm lập báo cáo: Do công ty con đã trở thành công ty liên kết nên trên Báo cáo tài chính hợp nhất, công ty mẹ không tiếp tục hợp nhất toàn bộ công ty con mà chỉ hợp nhất kết quả của công ty con kể từ đầu kỳ đến thời điểm thoái vốn.

Các báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Lợi ích công ty mẹ và cổ đông không kiểm soát nắm giữ tại công ty con bao gồm lợi ích trực tiếp và gián tiếp có được thông qua công ty con khác. Việc xác định lợi ích của các bên được căn cứ vào tỷ lệ vốn góp (trực tiếp và gián tiếp) tương ứng của từng bên trong công ty con, trừ khi có thoả thuận khác.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất thành một chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu. Phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong Báo cáo kết quả kinh doanh của tập đoàn cũng phải được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và trong sự biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và các khoản thu nhập, chi phí trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất được loại trừ hoàn toàn.

V . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
01 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Tiền mặt	4.711.766.949	7.027.528.438
- VND	4.711.766.949	7.027.528.438
- Ngoại tệ		
Tiền gửi không kỳ hạn	8.481.675.707	6.044.885.224
- Tiền gửi (VND)	8.481.675.707	4.484.821.327
- Tiền gửi (ngoại tệ)		1.560.063.897
Tổng cộng	13.193.442.656	13.072.413.662

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

02 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	700.000.000	7.700.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn	700.000.000	7.700.000.000
Tổng cộng	700.000.000	7.700.000.000

03 . PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2025	01/01/2025
a) Ngắn hạn :	35.757.551.192	63.576.799.607
Phải thu các bên liên quan		
Phải thu các khách hàng khác	35.757.551.192	63.576.799.607
- Nguyễn Nữ Huệ Phương	12.100.000.000	20.100.000.000
- Mai Văn Thống	5.483.380.000	17.193.650.000
- Công Ty Cổ Phần The Infinis Việt Nam	13.087.727.461	10.612.223.711
- Công ty Cổ phần Lữ Hành Vietourist	1.594.000.000	
- Công ty TNHH Khách sạn Lavender Đà Lạt	1.448.409.873	
- Chi nhánh Công ty TNHH Thương mại Dược phẩm Đông Á	1.201.618.000	
- Các khoản phải thu khách hàng khác	842.415.858	15.670.925.896
b) Dài hạn		
Tổng cộng	35.757.551.192	63.576.799.607

04 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2025	01/01/2025
a) Ngắn hạn	100.529.210.006	32.393.179.792
Trả trước cho các bên liên quan	6.000.000.000	
- Công ty Cổ phần Nhà hàng Việt Mũi Né	6.000.000.000	
Trả trước cho các người bán khác	94.529.210.006	32.393.179.792
- Công Ty Cổ Phần Khách Sạn Tre Xanh Gia Lai (*)	55.368.466.324	
- Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung	10.849.060.000	10.849.060.000
- Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	6.218.359.773	6.299.119.773
- Công ty TNHH VN-Future	1.977.454.633	
- Công ty Cổ phần Tiến Phát Sanyo Homes	1.270.199.000	1.270.199.000
- Công ty TNHH quản lý khu nghỉ dưỡng Novela Mũi Né	9.487.081.338	8.345.516.735
- Công ty cổ phần Lữ hành Vietourist	4.462.924.808	
- Các khoản trả trước người bán khác	4.895.664.130	5.629.284.284
b) Dài hạn		
Tổng cộng	100.529.210.006	32.393.179.792

(*) Đây là khoản tiền đặt cọc mua 32 xe 45 chỗ theo Hợp đồng số 79/2025-VTD/TXGL

05 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025	01/01/2025
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	53.385.215.380	6.188.060.342
- Hàng hoá	67.895.117	86.833.980
Tổng cộng	53.453.110.497	6.274.894.322

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

06 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC	<i>31/12/2025</i>	<i>01/01/2025</i>
a) Chi phí trả trước ngắn hạn	358.391.197	1.642.205.391
- Chi phí công cụ, dụng cụ	30.868.875	24.264.888
- Chi phí bảo hiểm	317.186.492	335.762.747
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	10.335.830	1.282.177.756
b) Chi phí trả trước dài hạn	1.268.640.536	1.716.113.771
- Chi phí công cụ, dụng cụ	141.836.083	163.456.127
- Chi phí sửa chữa văn phòng	1.101.801.402	1.544.046.480
- Chi phí trả trước dài hạn khác	25.003.051	8.611.164
Tổng cộng	1.627.031.733	3.358.319.162

07 . PHẢI THU KHÁC	<i>31/12/2025</i>	<i>01/01/2025</i>
a) Phải thu ngắn hạn khác	66.625.540.986	28.157.444.758
- Tiền lãi cho vay		43.816.438
- Tạm ứng nhân viên	15.672.614.749	11.113.628.320
- Các khoản ký quỹ ngắn hạn	6.651.984.000	17.000.000.000
- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	25.550.000.000	
- Ký quỹ lữ hành Ngân hàng MB	500.000.000	
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	18.250.942.237	
b) Phải thu dài hạn khác	2.701.000.000	14.002.584.000
- Các khoản ký quỹ dài hạn	2.701.000.000	14.002.584.000
Tổng cộng	69.326.540.986	42.160.028.758

08 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ		73.500.000	54.791.695.544	54.865.195.544
Số tăng trong kỳ		43.636.364	20.639.390.934	20.683.027.298
Số giảm trong kỳ				
Số dư cuối kỳ		117.136.364	75.431.086.478	75.548.222.842
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ		53.083.342	15.181.886.018	15.234.969.360
Khấu hao trong kỳ		26.516.364	7.034.921.954	7.061.438.318
Giảm trong kỳ				
Số dư cuối kỳ		79.599.706	22.216.807.972	22.296.407.678
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ		20.416.658	39.609.809.526	39.630.226.184
Tại ngày cuối kỳ		37.536.658	53.214.278.506	53.251.815.164

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 0 VND

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý: 0 VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: Không có
- Giá trị còn lại TSCĐ dùng để thế chấp đảm bảo các khoản vay tại 31/12/2025 là: 52.866.233.043 đồng

09 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 0VND
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý: 0 VND
- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: Không có

10 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<i>Giá trị phần sở hữu đầu năm</i>	<i>Phần lãi hoặc lỗ trong kỳ</i>	<i>Giá trị phần sở hữu cuối kỳ</i>
<i>* Đầu tư vào Công ty liên kết</i>			
Công ty cổ phần Xã Hội Hoàng Kim Tây Nguyên	13.523.415.268	76.584.732	13.600.000.000
Công ty cổ phần nhà hàng Việt Mũi Né			20.000.000.000
Công ty cổ phần Retreat & Wellness La Ngâu			36.000.000.000
Tổng cộng	13.523.415.268	76.584.732	69.600.000.000

11 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	<i>31/12/2025</i>	<i>01/01/2025</i>
a) Ngắn hạn	25.048.536.879	17.764.992.182
<i>Phải trả các bên liên quan</i>		
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>		
- The Infinis Pathway Inc	8.093.915.022	10.613.317.600
- Infinity Tours B.V	5.359.712.459	5.359.712.459
- Hunteraise Venture Ltd In United Kingdom	6.580.048.966	
- Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Sao Biển	231.550.000	
- Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Top Ten	128.325.000	
- Các khoản phải trả người bán khác	4.654.985.432	1.791.962.123
b) Dài hạn		
Tổng cộng	25.048.536.879	17.764.992.182

12 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	<i>31/12/2025</i>	<i>01/01/2025</i>
a) Ngắn hạn	31.707.403.686	1.980.739.378
- Khách Lê ứng trước tour du lịch (*)	27.612.366.743	1.407.494.378
- Công ty TNHH du lịch và sự kiện J Travel		420.000.000
- Công Ty TNHH Thương Mại Quốc Tế Hoà Phát	2.477.140.279	
- Đối Tượng Khác	1.617.896.664	153.245.000
b) Dài hạn		
Tổng cộng	31.707.403.686	1.980.739.378

Ghi chú (*): Đây là khoản tiền khách lẻ đặt cọc các tour du lịch trong nước và nước ngoài đến tháng 6/2026

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG

	<i>31/12/2025</i>	<i>01/01/2025</i>
a) Ngắn hạn	791.431.571	542.534.480
- Lương	603.931.571	505.034.480
- Thủ lao HĐQT	187.500.000	37.500.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

b) Dài hạn				
	Tổng cộng			
14 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ				
- Trích trước chi phí các tour				
- Chi phí lãi vay phải trả				
	Tổng cộng			
15 . PHẢI TRẢ KHÁC				
a) Ngắn hạn				
- Các khoản phải trả ngắn hạn khác				
- Bảo hiểm xã hội				
b) Dài hạn				
	Tổng cộng			
16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC				
	<i>01/01/2025</i>	<i>Số đã nộp</i>	<i>Phải nộp</i>	<i>31/12/2025</i>
- Thuế TNDN	27.923.264	31.572.392	105.156.444	101.507.316
- Thuế TNCN	12.397.333			12.397.333
- Thuế GTGT			4.133.270	4.133.270
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		6.000.000	6.000.000	
	Tổng cộng	40.320.597	37.572.392	118.037.919
17 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH				
	<i>01/01/2025</i>	<i>Phát sinh trong kỳ</i>		<i>31/12/2025</i>
		<i>Tăng</i>	<i>Giảm</i>	
a) Vay và nợ ngắn hạn	48.680.745.563	137.203.775.070	124.696.294.719	61.188.225.914
Vay ngắn hạn các tổ chức khác	42.759.638.891	129.469.862.282	118.775.188.047	53.454.313.126
- Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sài Gòn (1)	17.362.331.910	69.070.218.499	51.073.024.883	35.359.525.526
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Sài Gòn (2)	1.953.000.000	860.000.000	2.813.000.000	
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Bến Thành	18.699.695.220	58.111.813.783	58.716.721.403	18.094.787.600
- Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Quận 3 (3)	4.744.611.761	1.427.830.000	6.172.441.761	
Vay dài hạn đến hạn trả	5.921.106.672	7.733.912.788	5.921.106.672	7.733.912.788

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

b) Vay dài hạn	10.936.404.441	15.488.300.000	9.300.810.291	17.123.894.150
- Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sài Gòn	2.187.800.000	252.300.000	2.294.500.000	145.600.000
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Bến Thành (4)	8.748.604.441	15.236.000.000	7.006.310.291	16.978.294.150
Cộng	59.617.150.004	152.692.075.070	133.997.105.010	78.312.120.064

(1) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quân Đội- Chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng cấp tín dụng số 332026.25.120.2328031.TD ngày 04/09/2025 . Hạn mức tín dụng là 40.000.000.000 đồng trong đó hạn mức cho vay là 35.000.000.000 đồng, hạn mức thấu chi là 3.000.000.000 đồng và hạn mức bảo lãnh ngoài bảo lãnh 5.000.000.000 đồng. Lãi suất và thời hạn vay qui định theo từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo là tiền, bất động sản và phương tiện vận tải của Công ty Cổ phần Vietourist Holdings.

(2) Khoản vay thấu chi không có tài sản đảm bảo tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất theo từng thời điểm nhận nợ, thời hạn vay 6 tháng.

(3) Vay ngắn hạn Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Quận 3, theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số CLC-17315-01 ký ngày 25/04/2024. Hạn mức tín dụng tín chấp là 2.000.000.000 đồng không tài sản đảm bảo, hạn mức có tài sản đảm bảo bằng tiền gửi có kỳ hạn là 3.000.000.000 đồng. Lãi suất và thời hạn vay qui định theo từng khế ước nhận nợ.

(4) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Bến Thành theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 46/2025/HDTD/Q4 ký ngày 25/02/2025. Hạn mức tín dụng là 35.000.000.000 đồng. Lãi suất và thời hạn vay qui định theo từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo là phương tiện vận tải của Công ty.

Và khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Bến Thành theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 217/2024/HDTD/Q4 ký ngày 06/06/2024. Số tiền vay 5.278.000.000 đồng. Thời hạn vay 72 tháng. Tài sản đảm bảo phương tiện vận tải của Công ty TNHH vận tải Vietrip.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIETOURIST HOLDINGS

386/71C Lê Văn Sỹ, Phường Nhiều Lộc, Tp. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2025

kết thúc tại ngày 31/12/2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Tại ngày 01/01/2024	120.000.000.000	461.600.000	27.573.767.661		148.035.367.661
Tăng vốn trong kỳ trước					
Lãi trong năm trước			(5.426.776.416)		(5.426.776.416)
Giảm khác					
Tại ngày 31/12/2024	120.000.000.000	461.600.000	22.146.991.245		142.608.591.245
Tại ngày 01/01/2025	120.000.000.000	461.600.000	22.146.991.245		142.608.591.245
Tăng vốn trong kỳ này	120.000.000.000				
Lãi trong kỳ này			337.879.281		337.879.281
Giảm khác		(281.350.000)			
Số dư cuối kỳ này	240.000.000.000	180.250.000	22.484.870.526		262.665.120.526

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

2. Cổ phiếu	31/12/2025	01/01/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	24.000.000	12.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	24.000.000	12.000.000
Cổ phiếu phổ thông	24.000.000	12.000.000
Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
Cổ phiếu phổ thông		
Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	24.000.000	12.000.000
Cổ phiếu phổ thông	24.000.000	12.000.000
Cổ phiếu ưu đãi		
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND		

19 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN: Không phát sinh

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

01 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

a) Doanh thu	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu bán hàng hóa	926.912.982	13.570.389.493
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	150.771.195.975	167.050.545.801
- Doanh thu khác		581.252.873
Tổng cộng	151.698.108.957	181.202.188.167

02 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn bán hàng hóa	556.089.235	11.947.554.142
- Giá vốn dịch vụ	129.524.957.851	150.761.974.685
- Giá vốn khác		34.252.873
Tổng cộng	130.081.047.086	162.743.781.700

03 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi	197.442.350	160.697.879
- Lãi cho vay	224.383.562	285.583.562
- Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	38.891.523	9.136.044
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	19.149.000	1.531.799.116
Tổng cộng	479.866.435	1.987.216.601

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

04 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	5.699.119.528	4.852.366.173
- Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	21.103.438	14.774.210
- Chi phí tài chính khác	27.140.822	
Tổng cộng	5.747.363.788	4.867.140.383

05 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nhân viên bán hàng	3.660.759.681	4.768.053.878
- Chi phí công cụ, đồ dùng	185.333.378	141.950.028
- Chi phí khấu hao TSCĐ	71.427.348	53.570.511
- Chi phí khác	656.375.391	432.658.047
Tổng cộng	4.573.895.798	5.396.232.464

06 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nhân viên quản lý	2.791.899.579	2.950.921.907
- Chi phí công cụ, đồ dùng	503.544.858	159.403.072
- Chi phí khấu hao TSCĐ	441.047.437	337.464.486
- Thuế, phí và lệ phí	6.000.000	6.787.437
- Chi phí thuê văn phòng	2.600.273.031	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.434.904.258	6.627.021.881
- Chi phí khác	2.494.008.857	3.534.604.551
Tổng cộng	11.271.678.020	13.616.203.334

07 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	104.854.361	317.824.652
Tổng cộng	104.854.361	317.824.652

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

08 . CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	688.878.236	301.353.100
- Chi phí nhân công	6.452.659.260	7.718.975.785
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	512.474.785	391.034.997
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	135.116.224.375	169.370.803.581
- Thuế, phí và lệ phí	6.000.000	6.787.437
- Chi phí khác bằng tiền	3.150.384.248	3.967.262.598
Tổng cộng	145.926.620.904	181.756.217.498

THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU

VII . CHUYÊN TIỀN TỆ

Trong kỳ, Công ty không có các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền do Công ty nắm giữ nhưng không được sử dụng.

01 . Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
Năm nay	Năm trước
141.837.988.205	119.370.496.897

02 . Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:

Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường:

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
Năm nay	Năm trước
125.890.073.901	108.557.050.828

VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

01 . Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác: Không có

02 . Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

03 . Thông tin về các bên liên quan

a. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân liên quan:

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan bao gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban 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

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
Năm nay	Năm trước
668.349.128	728.925.303

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

b. Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công Ty TNHH Vận Tải Vietrip	Công ty con
CN Công ty Cổ phần Vietourist Holdings tại Cần Thơ	Chi nhánh
Công ty cổ phần nhà hàng Việt Mũi Né	Công ty liên kết
Công ty cổ phần Retreat & Wellness La Ngâu	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xã hội Hoàng Kim Tây Nguyên	Công ty liên kết (gián tiếp)
Trần Văn Tuấn	Chủ tịch Hội đồng quản trị

Giao dịch với các bên liên quan

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Trần Văn Tuấn	Thanh toán tiền thuê mặt bằng	40.000.000	
Công ty cổ phần nhà hàng Việt Mũi Né	Trả trước cho người bán	6.000.000.000	

b. Giao dịch với các bên liên quan khác: Không có

04. Thông tin bộ phận

Công ty không lập báo cáo bộ phận vì không thoả mãn một trong các điều kiện theo lĩnh vực kinh doanh hay theo vị trí địa lý theo quy định tại Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ tài chính V/v hướng dẫn thực hiện 06 Chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ Tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

05 . Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	31/12/2025 Giá trị	01/01/2025 Dự phòng	31/12/2025 Giá trị	01/01/2025 Dự phòng
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	13.193.442.656	13.072.413.662	13.193.442.656	13.072.413.662
Phải thu khách hàng	35.757.551.192	63.576.799.607	35.757.551.192	63.576.799.607
Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.051.357.117		6.051.357.117	
Trả trước cho người bán	100.529.210.006	32.393.179.792	100.529.210.006	32.393.179.792
Các khoản phải thu khác	69.326.540.986	28.157.444.758	69.326.540.986	28.157.444.758
Đầu tư tài chính ngắn hạn				
Đầu tư tài chính dài hạn	69.521.372.095	13.523.415.268	69.521.372.095	13.523.415.268
Tổng Cộng	294.379.474.052	150.723.253.087	294.379.474.052	150.723.253.087
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	25.048.536.879	17.764.992.182	42.813.529.061	17.764.992.182
Người mua trả tiền trước	31.707.403.686	1.980.739.378	33.688.143.064	1.980.739.378
Vay và nợ	78.312.120.064	59.617.150.004	137.929.270.068	59.617.150.004
Phải trả người lao động	791.431.571	542.534.480	1.333.966.051	542.534.480
Chi phí phải trả	4.253.917.034	4.548.281.267	8.802.198.301	4.548.281.267
Các khoản phải trả khác				
Tổng Cộng	140.113.409.234	84.453.697.311	224.567.106.545	84.453.697.311

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý:

- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng, cho vay, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán, người lao động, cổ phiếu chuyển đổi và các khoản phải trả ngắn hạn khác tương đương giá trị sổ sách (đã trừ dự phòng cho phần ước tính có khả năng không thu hồi được) của các khoản mục này do có kỳ hạn ngắn.

- Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính sẵn sàng để bán được niêm yết trên thị trường chứng khoán là giá giao dịch công bố tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Công ty chưa thực hiện đánh giá chính thức các tài sản tài chính sẵn sàng để bán chưa niêm yết. Tuy nhiên Ban Chủ tịch Hội đồng quản trị đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

06. Mục đích và chính sách quản lý rủi ro của Công ty

a. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác).

- Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng tập trung đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

- Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

b. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn.

Ban Chủ tịch Hội đồng quản trị chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp và các khoản vay ở mức mà Ban Chủ tịch Hội đồng quản trị cho là đủ để đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm	Cộng
Phải trả cho người bán	25.048.536.879		25.048.536.879
Người mua trả tiền trước	31.707.403.686		31.707.403.686
Vay và nợ	60.308.559.242	18.003.560.822	78.312.120.064
Chi phí phải trả	4.253.917.034		4.253.917.034
Các khoản phải trả phải nộp khác	20.000.000		20.000.000
Tổng Cộng	121.338.416.841	18.003.560.822	139.341.977.663

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

c. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản đặt cọc và các khoản đầu tư tài chính.

Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

- Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Dưới đây là bảng phân tích các tác động có thể xảy ra đối với lợi nhuận thuần của Công ty sau khi xem xét mức hiện tại của tỷ giá hối đoái và sự biến động trong quá khứ cũng như kỳ vọng của thị trường trong tương lai. Phân tích này dựa trên giả định là tất cả các biến số khác sẽ không thay đổi, đặc biệt là lãi suất, và bỏ qua ảnh hưởng của các dự báo bán hàng và đi vay.

Ảnh hưởng đến lợi nhuận thuần
31/12/2025 01/01/2025

Tỷ giá hối đoái VND và USD tăng 2%

Tỷ giá hối đoái VND và USD giảm 1%

- Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

- Rủi ro về giá

+ Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư dẫn đến giá trị khoản dự phòng giảm giá đầu tư có thể tăng/giảm. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Ban Giám đốc của công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Công ty sẽ tiến hành việc phân tích và trình bày độ nhạy do tác động của biến động giá cổ phiếu đến kết quả kinh doanh của Công ty khi có các hướng dẫn chi tiết bởi các cơ quan quản lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

+ Rủi ro về giá bất động sản

Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản của Công ty:

Việc chi phí của các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Để hạn chế rủi ro này Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi dự án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch.

Rủi ro giá trị hợp lý của doanh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

d. Tài sản đảm bảo

- Tài sản thế chấp cho đơn vị khác

Công ty không có tài sản tài chính thế chấp cho các đơn vị khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Công ty đã sử dụng các khoản phải thu, tiền gửi, hàng tồn kho, tài sản cố định hữu hình làm tài sản thế chấp cho các khoản vay từ Ngân hàng. Giá trị sổ sách của các tài sản thế chấp như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền gửi	700.000.000	7.700.000.000
Các khoản phải thu		
Hàng tồn kho		
Tài sản cố định	52.866.233.043	38.323.530.783
Quyền sử dụng đất		

- Tài sản nhận thế chấp của đơn vị khác

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2025.

07 . Thông tin về hoạt động liên tục

Trong kỳ kế toán, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2025 của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty hoạt động liên tục.

08 . Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý 4 năm 2024 chưa được kiểm toán và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán. Số liệu này đã được phân loại lại cho phù hợp với số liệu so sánh năm 2025.

Người lập biểu

NGUYỄN THỊ BÍCH THỦY

Kế toán trưởng

NGUYỄN THỊ KIM YẾN

Tp. HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Chủ tịch Hội đồng quản trị

TRẦN VĂN TUẤN