

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
DU LỊCH
ĐẮK LẮK**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN DU LỊCH ĐẮK LẮK
DN: C=VN, S=ĐẮK LẮK, L=Buôn Ma
Thuột, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN DU
LỊCH ĐẮK LẮK,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:6000177738
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.03.27 16:00:34+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.2.0

CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH ĐẮK LẮK
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2025



Tháng 03 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 - 6
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	7 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 - 36

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Du lịch Đắk Lắk (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 từ trang 07 đến trang 36.

KHÁI QUÁT CÔNG TY

Công ty Cổ phần Du lịch Đắk Lắk được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Công ty Du lịch Đắk Lắk theo Quyết định số 302/QĐ-UB ngày 21/02/2005 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 6000177738 ngày 31/03/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 29 tháng 7 năm 2025, do Sở Tài Chính tỉnh Đắk Lắk cấp.

Công ty có trụ sở và chi nhánh như sau:

- Trụ sở chính: Số 03 Phan Chu Trinh, Phường Buon Ma Thuật, Tỉnh Đắk Lắk;
- Đơn vị trực thuộc: Công ty có 05 đơn vị hạch toán phụ thuộc:
 - Khách sạn Sài Gòn - Ban Mê: Số 01 – 03 Phan Chu Trinh, Phường Buon Ma Thuật, Tỉnh Đắk Lắk;
 - Khách sạn Cao Nguyên: Số 65 Phan Chu Trinh, Phường Buon Ma Thuật, Tỉnh Đắk Lắk;
 - Khách sạn Thành Công: Số 51 Lý Thường Kiệt, Phường Buon Ma Thuật, Tỉnh Đắk Lắk;
 - Du lịch Hồ Lắk: Số 30 Âu Cơ, xã Liên Sơn Lắk, Tỉnh Đắk Lắk;
 - Nhà hàng Thắng Lợi – Công viên nước Số 11 Nguyễn Chí Thanh, Phường Tân An, Tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 19/01/2011, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội đã ra Quyết định số 32/QĐ-SGDHN về việc chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu Công ty Cổ phần Du lịch Đắk Lắk trên thị trường UPCoM với mã chứng khoán là DLD. Ngày giao dịch chính thức là ngày 08/04/2011.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, VÀ BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Đặng Trần Hoàn	Chủ tịch HĐQTV	Bổ nhiệm từ ngày 12/04/2025
Ông Trương Đức Hùng	Chủ tịch HĐQTV	Miễn nhiệm từ ngày 12/04/2025
Ông Lê Ngọc Luân	Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 12/04/2025
Ông Nguyễn Kim Châu	Thành viên	Miễn nhiệm từ ngày 12/04/2025
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Thành viên	
Ông Nguyễn Hữu Phúc	Thành viên	
Ông Phạm Thành Đô	Thành viên	

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Quốc Tuệ	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thanh Hằng	Thành viên
Bà Hoàng Vân Thùy	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Lê Ngọc Luân	Tổng Giám đốc
------------------	---------------

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

Kế toán trưởng

Kế toán trưởng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và cho đến ngày lập Báo cáo này là Bà Nguyễn Thị Sáu.

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập Báo cáo này là Ông Lê Ngọc Luân - Tổng Giám đốc.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 08/2026/TT-BTC ngày 03/02/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán được sửa đổi, bổ sung bởi thông tư số 68/2024/TT-BTC và Thông tư số 18/2025/TT-BTC, Thông tư số 120/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 (được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15), Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025), và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Lê Ngọc Luân

Tổng Giám đốc

Buôn Ma Thuột, ngày 19 tháng 03 năm 2026

Số: 40 /2026/UHYHCM-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Du lịch Đak Lak**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Du lịch Đak Lak (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 19 tháng 03 năm 2026, trình bày từ trang 07 đến trang 36, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Du lịch Đak Lak tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số 31.2- Thông tin hoạt động liên tục, trong báo cáo tài chính, tại ngày 31/12/2025, nợ ngắn hạn của công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền 120,3 tỷ đồng (tại ngày 01/01/2025 là 95,04 tỷ đồng). Ngoài ra, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2025 ghi nhận khoản lỗ sau thuế 18,8 tỷ đồng. Lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 31/12/2025 là 106,7 tỷ đồng (đến 31/12/2024 là 87,9 tỷ đồng), dẫn đến vốn chủ sở hữu âm 12,1 tỷ đồng, cho thấy sự tồn tại của các yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Công ty bị kê biên tài sản theo Văn bản số 10/QĐ-THADS.KVI ngày 21/10/2025 và Thông báo số 1042/TB-THADS.KVI ngày 27/11/2025 về việc tổ chức thẩm định giá tài sản liên quan đến nghĩa vụ với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank). Đồng thời, theo Bản án số 16, Công ty còn có nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, lãi và lãi vay quá hạn đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Dynamic & Development. Những sự kiện này cho thấy có yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Tuy nhiên, Công ty và Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH Một thành viên (Công ty mẹ) đang triển khai các biện pháp nhằm tháo gỡ khó khăn, bao gồm thực hiện thủ tục xin ý kiến cổ đông về phương án tăng vốn điều lệ để giải quyết nghĩa vụ nợ vay và giải chấp tài sản tại ngân hàng. Đồng thời, theo Công văn số 79/CV-TCT ngày 10/01/2026, Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH Một thành viên (Công ty mẹ) đã kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk quan tâm, xem xét tạo điều kiện hỗ trợ và có văn bản đề nghị Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk, Phòng thi hành án Dân sự Khu vực 1 - Đắk Lắk và Chấp hành viên thận trọng đánh giá và xem xét đầy đủ, khách quan dựa trên quy định pháp luật đối với tài sản kê biên khi thẩm định giá trong vụ việc cưỡng chế thi hành án đối với Công ty; Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH Một thành viên cũng cam kết hợp tác toàn diện để giải quyết các yêu cầu của cơ quan thi hành án và các đơn vị có liên quan nhằm tháo gỡ các khó khăn về nghĩa vụ thanh toán nợ vay, hoãn thi hành án đối với Công ty trong giai đoạn hiện nay.

Bên cạnh đó, theo Công văn số 133/CV-HĐTV ngày 18/03/2026 của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH Một thành viên, Hội đồng thành viên của Tổng Công ty chỉ đạo Người đại diện vốn và Tổng Giám đốc Công ty phối hợp với lãnh đạo Tổng Công ty cùng làm việc, tiến hành trao đổi trực tiếp với Ban lãnh đạo/Người đại diện theo ủy quyền của Vietcombank và Hdbank để thống nhất chấp thuận việc Công ty thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ (thông qua giải pháp tăng vốn) tránh dẫn đến hậu quả bán cưỡng chế tài sản thế chấp của Công ty. Đồng thời, chuẩn bị ngay hồ sơ, tài liệu tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông bất thường Công ty Cổ phần Du lịch Đak Lak lấy ý kiến thông qua việc tăng vốn điều lệ theo đúng quy định pháp luật. Với những biện pháp và kế hoạch tăng vốn Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng Công ty vẫn tiếp tục duy trì hoạt động bình thường trong vòng 12 tháng tới. Do đó, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc 31/12/2025 của Công ty vẫn được lập trên giả định hoạt động liên tục.

Vấn đề nhất mạnh nêu trên không ảnh hưởng tới ý kiến kiểm toán của Chúng tôi.



Lê Quang Nghĩa
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán số 3660-2026-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Thị Thùy Trang
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán số 4710-2023-112-1

Mẫu số B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.937.581.870	4.005.187.335
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	1.499.240.731	932.013.470
Tiền	111		1.499.240.731	932.013.470
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.640.330.649	2.229.113.306
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	1.120.362.457	1.331.224.329
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		77.284.800	99.544.240
Phải thu ngắn hạn khác	136	9	561.948.392	813.424.737
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(119.265.000)	(15.080.000)
Hàng tồn kho	140	10	548.531.456	733.166.338
Hàng tồn kho	141		548.531.456	733.166.338
Tài sản ngắn hạn khác	150		249.479.034	110.894.221
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	6	249.479.034	110.894.221
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		108.497.504.097	112.389.129.519
Các khoản phải thu dài hạn	210		100.000.000	100.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	9	100.000.000	100.000.000
Tài sản cố định	220		107.812.866.812	111.464.056.883
Tài sản cố định hữu hình	221	12	107.812.866.812	111.445.356.870
- Nguyên giá	222		238.681.011.511	237.289.534.511
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(130.868.144.699)	(125.844.177.641)
Tài sản cố định vô hình	227	11	-	18.700.013
- Nguyên giá	228		288.923.000	288.923.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(288.923.000)	(270.222.987)
Đầu tư tài chính dài hạn	250		183.510.000	183.510.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	7	183.510.000	183.510.000
Tài sản dài hạn khác	260		401.127.285	641.562.636
Chi phí trả trước dài hạn	261	6	401.127.285	641.562.636
TỔNG TÀI SẢN	270		112.435.085.967	116.394.316.854

Mẫu số B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)
Tại ngày 31/12/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		124.610.749.009	109.749.256.910
Nợ ngắn hạn	310		124.279.344.009	99.046.973.733
Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	8.947.527.258	9.137.269.136
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	764.242.200	677.524.200
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	12.717.688.625	2.445.593.966
Phải trả người lao động	314		2.121.672.988	2.176.896.527
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	17	1.287.037.037	1.731.481.481
Phải trả ngắn hạn khác	319	18	26.273.072.088	21.038.973.787
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	16	72.232.465.917	61.903.596.740
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		(64.362.104)	(64.362.104)
Nợ dài hạn	330		331.405.000	10.702.283.177
Phải trả dài hạn khác	337	18	331.405.000	303.405.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	16	-	10.398.878.177
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		(12.175.663.042)	6.645.059.944
Vốn chủ sở hữu	410	19	(12.175.663.042)	6.645.059.944
Vốn góp của chủ sở hữu	411		93.074.150.000	93.074.150.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		93.074.150.000	93.074.150.000
Quỹ đầu tư phát triển	418		1.526.847.724	1.526.847.724
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(106.776.660.766)	(87.955.937.780)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(87.955.937.780)	(77.494.069.363)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(18.820.722.986)	(10.461.868.417)
TỔNG NGUỒN VỐN	440		112.435.085.967	116.394.316.854

Đắk Lắk, ngày 19 tháng 03 năm 2026

Người lập

Võ Thị Phương Khánh

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Sáu

Tổng Giám đốc



Lê Ngọc Luân

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	44.797.382.938	46.168.815.771
Các khoản giảm trừ doanh thu		02	-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		44.797.382.938	46.168.815.771
Giá vốn hàng bán	11	21	36.596.048.480	38.984.956.129
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		8.201.334.458	7.183.859.642
Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	216.837.348	226.899.178
Chi phí tài chính	22	23	7.200.590.345	7.724.835.864
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		7.200.590.345	7.724.835.864
Chi phí bán hàng	25	24	608.187.225	603.443.951
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	9.546.217.724	8.396.339.545
Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(8.936.823.488)	(9.313.860.540)
Thu nhập khác	31	25	57.194.037	1.905.417
Chi phí khác	32	26	9.941.093.535	1.149.913.294
Lỗ khác	40		(9.883.899.498)	(1.148.007.877)
Tổng lỗ kế toán trước thuế	50		(18.820.722.986)	(10.461.868.417)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(18.820.722.986)	(10.461.868.417)
Lỗ cơ bản trên cổ phiếu	70	29	(2.022)	(1.124)
Lỗ suy giảm trên cổ phiếu	71	30	(2.022)	(1.124)

Đắk Lắk, ngày 19 tháng 03 năm 2026

Người lập

Võ Thị Phương Khánh

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Sáu

Tổng Giám đốc



Lê Ngọc Luân

Mẫu số B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		(18.820.722.986)	(10.461.868.417)
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		5.209.967.071	5.109.294.685
Các khoản dự phòng	03		104.185.000	-
(Lãi)/lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		3.321.039	-
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(235.516.309)	(222.000.936)
Chi phí lãi vay	06		7.200.590.345	7.724.835.864
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(6.538.175.840)	2.150.261.196
Giảm/(Tăng) các khoản phải thu	09		466.097.657	(247.021.539)
Giảm Hàng tồn kho	10		184.634.882	138.771.540
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		7.114.605.739	(153.012.561)
Giảm chi phí trả trước	12		101.850.538	82.082.807
Tiền lãi vay đã trả	14		(441.980.985)	(1.929.922.631)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		887.031.991	41.158.812
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(1.473.175.000)
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		213.516.309	222.000.936
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		213.516.309	(1.251.174.064)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		-	4.328.924.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(530.000.000)	(2.607.926.929)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(530.000.000)	1.720.997.071
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		570.548.300	510.981.819
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5	932.013.470	421.031.651
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(3.321.039)	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5	1.499.240.731	932.013.470

Đắk Lắk, ngày 19 tháng 03 năm 2026

Người lập

Võ Thị Phương Khánh

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Sáu

Tổng Giám đốc



Nguyễn Ngọc Luân

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B09-DN

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Du lịch Đắk Lắk được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Công ty Du lịch Đắk Lắk theo Quyết định số 302/QĐ-UB ngày 21/02/2005 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 6000177738 ngày 31/03/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 29 tháng 7 năm 2025, do Sở Tài chính tỉnh Đắk Lắk cấp.

Công ty có trụ sở và chi nhánh như sau:

- Trụ sở chính: Số 03 Phan Chu Trinh, Phường Buôn Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk;
- Đơn vị trực thuộc: Công ty có 05 đơn vị hạch toán phụ thuộc:
 - Khách sạn Sài Gòn - Ban Mê: Số 01 – 03 Phan Chu Trinh, Phường Buôn Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk;
 - Khách sạn Cao Nguyên: Số 65 Phan Chu Trinh, Phường Buôn Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk;
 - Khách sạn Thành Công: Số 51 Lý Thường Kiệt, Phường Buôn Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk;
 - Du lịch Hồ Lắk: Số 30 Âu Cơ, xã Liên Sơn Lắk, Tỉnh Đắk Lắk;
 - Nhà hàng Thăng Lợi – Công viên nước Số 11 Nguyễn Chí Thanh, Phường Tân An, Tỉnh Đắk Lắk.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp lần thứ 11 là 93.074.150.000 đồng, được chia thành 9.307.415 cổ phần với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần.

Ngày 19/01/2011, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội đã ra Quyết định số 32/QĐ-SGDHN về việc chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu Công ty Cổ phần Du lịch Đắk Lắk trên thị trường UpCoM với mã chứng khoán là DLD. Ngày giao dịch chính thức là ngày 08/04/2011.

Tổng số nhân viên Công ty tại ngày 31/12/2025 là 165 người (tại 01/01/2025 là 174 người).

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

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

1.3 HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp bao gồm:

- Kinh doanh dịch vụ khách sạn;
- Kinh doanh dịch vụ nhà hàng, ăn uống;
- Kinh doanh dịch vụ vui chơi, giải trí, công viên nước;
- Hướng dẫn, kinh doanh vận tải hành khách bằng ô tô theo hợp đồng;
- Kinh doanh du lịch lữ hành quốc tế và nội địa;
- Mua bán hàng hóa công nghệ thực phẩm (rượu, bia, nước giải khát, bánh kẹo, hàng hóa mỹ nghệ), cà phê, nông sản, hàng hải sản đông lạnh.

1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty là kinh doanh dịch vụ lưu trú khách sạn; dịch vụ nhà hàng, ăn uống. Theo đó, chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty là 12 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mẫu số B09-DN

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.5 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP TRONG NĂM TÀI CHÍNH CÓ ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là các dịch vụ khách sạn lưu trú, nhà hàng ăn uống, tổ chức tour du lịch,... Công ty có rất nhiều đối thủ cạnh tranh trong lĩnh vực khách sạn, nhà hàng, du lịch. Theo đó, giá thị trường của các dịch vụ này biến động sẽ ảnh hưởng đến doanh thu cũng như là số lượng khách hàng, ngoài ra các chính sách chương trình khuyến mãi về giá, chính sách giá và việc thực hiện tiết kiệm chi phí phù hợp của Công ty sẽ ảnh hưởng đáng kể đến kết quả hoạt động của Công ty.

Trong năm tài chính, Công ty phát sinh tình trạng nợ quá hạn đối với một số khoản vay từ các tổ chức tín dụng liên quan đến việc đầu tư và vận hành dự án Khách sạn Sài Gòn – Ban Mê. Các khoản nợ này đã được các bên cho vay khởi kiện và Tòa án Nhân dân Thành phố Buon Ma Thuột đã ban hành các bản án, quyết định buộc Công ty thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ gốc, lãi và các khoản lãi phát sinh theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Do chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán, trong năm 2025 Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Đắk Lắk đã ban hành quyết định cưỡng chế kê biên và xử lý tài sản của Công ty, bao gồm công trình Khách sạn Sài Gòn – Ban Mê cùng các tài sản gắn liền với đất và các tài sản liên quan nhằm đảm bảo thi hành án.

Bên cạnh đó, trong năm Công ty ghi nhận khoản chi phí tiền thuê đất phải nộp bổ sung với số tiền 8.913.540.669 đồng. Việc ghi nhận khoản chi phí này cùng với những khó khăn trong hoạt động kinh doanh đã góp phần làm cho kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2025 ghi nhận lỗ 18.820.722.986 đồng.

Ngoài ra, không có sự kiện về môi trường pháp lý, quản lý, tài chính, các sự kiện sáp nhập, chia, tách, thay đổi quy mô... có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính của Công ty trong năm.

1.6 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Công ty có 05 đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc:

- Khách sạn Sài Gòn - Ban Mê: Số 01 – 03 Phan Chu Trinh, Phường Buon Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk;
- Khách sạn Cao Nguyên: Số 65 Phan Chu Trinh, Phường Buon Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk;
- Khách sạn Thành Công: Số 51 Lý Thường Kiệt, Phường Buon Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk;
- Du lịch Hồ Lắk: Số 30 Âu Cơ, xã Liên Sơn Lắk, Tỉnh Đắk Lắk;
- Nhà hàng Thắng Lợi – Công viên nước Số 11 Nguyễn Chí Thanh, Phường Tân An, Tỉnh Đắk Lắk.

1.7 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán và hoàn toàn có thể so sánh được với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mẫu số B09-DN

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

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch.

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ TRONG KẾ TOÁN

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp (“Thông tư 200”), và Thông tư 53/2016/TT-BTC (“Thông tư 53”) của Bộ Tài chính ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200.

3.2 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Công ty tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan để lập và trình bày các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền). Các chính sách kế toán được Công ty sử dụng để lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

4.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2 CÁC LOẠI TỶ GIÁ ÁP DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của Bảng Cân đối kế toán lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày Bảng Cân đối kế toán. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của Bảng Cân đối kế toán được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mẫu số B09-DN

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng, có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc chuyển đổi giá trị của các khoản này.

4.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu tài chính. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chi được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI

Các khoản 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, phải thu nội bộ 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.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mẫu số B09-DN

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI (TIẾP)

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. 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.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

4.6 HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. 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 sản phẩm và chi phí ước tính cho việc tiêu thụ chúng. Giá gốc 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 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.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

4.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ HAO MÒN

Tài sản cố định được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tỷ lệ khấu hao được xác định theo phương pháp đường thẳng, căn cứ vào thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc, thiết bị	05 - 20
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10
Vườn cây lâu năm	10
Tài sản cố định vô hình khác	05
Phần mềm quản lý	05

4.8 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Chi phí trả trước đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mẫu số B09-DN

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.8 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (TIẾP)

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí sửa chữa, công cụ dụng cụ và các chi phí khác có thời hạn phân bổ không quá 12 tháng.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí sửa chữa và các công cụ dụng cụ có thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

4.9 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Phản ánh các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính. Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính, sẽ được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính, được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn... sẽ được hạch toán vào chi phí tài chính.

4.10 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, phải trả nội bộ 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 giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- 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 nội bộ phản ánh các khoản phải trả các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mẫu số B09-DN

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.11 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN VỐN CHỦ SỞ HỮU

Vốn đầu tư chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi 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.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

4.12 GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ

Doanh thu được xác định khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Đồng thời doanh thu được ghi nhận khi thoả mãn các điều kiện sau:

Doanh thu bán hàng

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- 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.

Khi kết quả của một giao dịch về cung cấp dịch vụ không thể xác định được chắc chắn thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với chi phí đã ghi nhận và có thể thu hồi.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mẫu số B09-DN

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.12 GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ (TIẾP)

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh và giá vốn

Chi phí được ghi nhận theo nguyên tắc thận trọng, được tập hợp theo thực tế phát sinh, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong năm.

4.13 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính là 20% tính trên thu nhập chịu thuế của hoạt động thương mại.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4.15 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. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Theo đó, bên liên quan của Công ty được trình bày chi tiết tại các thuyết minh bên dưới.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mẫu số B09-DN

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	520.565.525	494.746.955
Tiền gửi ngân hàng	968.493.146	411.633.962
Tiền đang chuyển	10.182.060	25.632.553
Cộng	1.499.240.731	932.013.470

6. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	249.479.034	110.894.221
- Công cụ, dụng cụ	249.479.034	72.131.523
- Chi phí sửa chữa, kiểm định, bảo trì	-	38.762.698
Dài hạn	401.127.285	641.562.636
- Công cụ, dụng cụ	401.127.285	594.608.231
- Chi phí sửa chữa, bảo trì	-	46.954.405
Cộng	650.606.319	752.456.857

7. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Thương mại Sabeco Tây Nguyên	183.510.000	-	(*)	183.510.000	-	(*)
Cộng	183.510.000	-	(*)	183.510.000	-	(*)

Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Thương mại Sabeco Tây Nguyên với số tiền 183.510.000 đồng (tương ứng với 18.351 cổ phiếu, mệnh giá 10.000đ/cổ phiếu), với tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 0,46% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này không xác định được giá trị hợp lý do không có giá giao dịch. Trong năm, Công ty đã nhận được cổ tức được chia từ lợi nhuận năm 2024 số tiền 207.311.247 đồng.

Căn cứ theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty Cổ phần Thương mại Sabeco Tây Nguyên đã được kiểm toán, tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Thương mại Sabeco Tây Nguyên trong năm 2025 có lãi, vì vậy, vốn đầu tư được bảo toàn.

(*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý tại ngày kết thúc niên độ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

8. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	1.120.362.457	(119.265.000)	1.331.224.329	(15.080.000)
- Văn phòng Thành ủy Hồ Chí Minh	-	-	103.904.000	-
- Công nợ, bán buôn hàng hoá Công ty	11.804.000	-	11.804.000	-
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc	131.175.000	-	-	-
- Hội Liên hiệp Phụ nữ	112.384.000	-	-	-
- Phải thu khách hàng ngắn hạn khác	864.999.457	(119.265.000)	1.215.516.329	(15.080.000)
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	1.120.362.457	(119.265.000)	1.331.224.329	(15.080.000)

9. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	561.948.392	-	813.424.737	-
- Tạm ứng cho nhân viên	497.370.688	-	692.881.201	-
- Ký cược, ký quỹ	3.700.000	-	3.700.000	-
- Phải thu khác	60.877.704	-	116.843.536	-
Dài hạn	100.000.000	-	100.000.000	-
- Ký cược, ký quỹ	100.000.000	-	100.000.000	-
Cộng	661.948.392	-	913.424.737	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	351.030.145	-	444.492.228	-
Công cụ, dụng cụ	22.581.818	-	113.702.353	-
Hàng hóa	174.919.493	-	174.971.757	-
Cộng	548.531.456	-	733.166.338	-

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy vi tính VND	TSCĐ vô hình khác VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
01/01/2025	237.644.000	51.279.000	288.923.000
31/12/2025	237.644.000	51.279.000	288.923.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
01/01/2025	(218.943.987)	(51.279.000)	(270.222.987)
- Khấu hao trong năm	(18.700.013)	-	(18.700.013)
31/12/2025	(237.644.000)	(51.279.000)	(288.923.000)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
01/01/2025	18.700.013	-	18.700.013
31/12/2025	-	-	-

Tài sản cố định vô hình hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 288.923.000 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 83.279.000 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cây lâu năm súc vật làm việc và cho sản phẩm	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
01/01/2025	187.438.217.408	48.399.290.837	200.191.052	1.251.835.214	237.289.534.511
- Mua trong năm	1.298.385.000	260.392.000	-	-	1.558.777.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	(167.300.000)	-	-	(167.300.000)
31/12/2025	188.736.602.408	48.492.382.837	200.191.052	1.251.835.214	238.681.011.511
HAO MÓN LŨY KẾ					
01/01/2025	(76.107.011.946)	(48.285.139.429)	(200.191.052)	(1.251.835.214)	(125.844.177.641)
- Khấu hao trong năm	(5.106.640.820)	(84.626.238)	-	-	(5.191.267.058)
- Thanh lý, nhượng bán	-	167.300.000	-	-	167.300.000
31/12/2025	(81.213.652.766)	(48.202.465.667)	(200.191.052)	(1.251.835.214)	(130.868.144.699)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
01/01/2025	111.331.205.462	114.151.408	-	-	111.445.356.870
31/12/2025	107.522.949.642	289.917.170	-	-	107.812.866.812

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 58.932.952.188 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 58.587.554.543 đồng).

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để cầm cố, thế chấp cho khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 107.812.866.812 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 111.445.356.870 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	8.947.527.258	8.947.527.258	9.137.269.136	9.137.269.136
- Bà Cao Thị Thanh Hương	225.239.649	225.239.649	246.319.149	246.319.149
- Bà Trần Thị Trúc	245.968.525	245.968.525	479.377.631	479.377.631
- Bà Nguyễn Thị Yến	563.920.000	563.920.000	665.448.000	665.448.000
- Công ty Cổ phần Thực phẩm sạch Núi Xanh	794.556.796	794.556.796	946.229.342	946.229.342
- Bà Hoàng Thị Hiền	350.223.050	350.223.050	389.495.550	389.495.550
- Tổng Công ty Du lịch Saigontourist	4.845.500.000	4.845.500.000	4.842.500.000	4.842.500.000
- Phải trả người bán ngắn hạn khác	1.922.119.238	1.922.119.238	1.567.899.464	1.567.899.464
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	8.947.527.258	8.947.527.258	9.137.269.136	9.137.269.136

Phải trả người bán là các bên liên quan: Chi tiết tại Thuyết minh số 31

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	764.242.200	764.242.200	677.524.200	677.524.200
- Bà Nguyễn Thanh Hằng	368.900.000	368.900.000	424.550.000	424.550.000
- Bà Dương Nữ Thiên An	135.000.000	135.000.000	-	-
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	260.342.200	260.342.200	252.974.200	252.974.200
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	764.242.200	764.242.200	677.524.200	677.524.200

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	01/01/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp (*)	150.286.322	3.611.965.162	4.131.744.973	670.066.133
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4.523.303	4.523.303	-
- Thuế thu nhập cá nhân	-	30.836.679	30.836.679	-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	12.566.959.955	12.445.463.344	1.650.791.222	1.772.287.833
- Các loại thuế khác	442.348	148.678.361	151.476.013	3.240.000
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	29.579.000	29.579.000	-
Cộng	12.717.688.625	16.271.045.849	5.998.951.190	2.445.593.966

(*) Thuế Giá trị gia tăng đã khấu trừ trong năm 2025 là 1.128.288.412 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	72.232.465.917	72.232.465.917	2.214.311.000	2.250.000.000	61.903.596.740	61.903.596.740
Vay ngắn hạn không là bên liên quan	47.407.576.917	47.407.576.917	-	-	37.043.018.740	37.043.018.740
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (1)	4.404.604.048	4.404.604.048	-	-	4.404.604.048	4.404.604.048
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (2)	1.415.758.492	1.415.758.492	-	-	1.415.758.492	1.415.758.492
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (3)	41.587.214.377	41.587.214.377	10.398.878.177	34.320.000	31.222.656.200	31.222.656.200
Vay ngắn hạn là bên liên quan	24.824.889.000	24.824.889.000	2.214.311.000	2.250.000.000	24.860.578.000	24.860.578.000
- Bà Đỗ Văn Anh (4)	15.621.812.000	15.621.812.000	2.214.311.000	-	13.407.501.000	13.407.501.000
- Bà Phạm Thanh Hoa (4)	8.853.077.000	8.853.077.000	-	-	8.853.077.000	8.853.077.000
- Bà Hoàng Văn Thùy (4)	350.000.000	350.000.000	-	2.250.000.000	2.600.000.000	2.600.000.000
Vay dài hạn	-	-	-	-	10.398.878.177	10.398.878.177
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (3)	-	-	-	10.398.878.177	10.398.878.177	10.398.878.177
Cộng	72.232.465.917	72.232.465.917	2.214.311.000	2.250.000.000	72.302.474.917	72.302.474.917

Vay và nợ với bên liên quan: Chi tiết tại Thuyết minh số 31

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(1) Hợp đồng tín dụng số 26613/19MN/HĐTD ký với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh có hạn mức 5 tỷ đồng, thời gian 12 tháng với mức lãi suất được xác định tại thời điểm giải ngân theo công bố lãi suất của Ngân hàng. Mục đích cho vay để bổ sung vốn lưu động. Tài sản thế chấp: Công trình xây dựng trên đất và tài sản gắn liền với khu đất của khách sạn Thành Công.

(2) Khoản vay với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tín dụng số 0212/2014/HĐTTDH-DN ngày 28/04/2014 và Phụ lục hợp đồng tín dụng số 0212/2014/HĐTTDH-DN/HUNN 05 ngày 13/07/2015, cụ thể như sau:

- Hạn mức cho vay 16 tỷ đồng;
- Mục đích vay: Bổ đắp chi phí xây dựng dự án khách sạn Sài Gòn Ban Mê và/hoặc được quy định cụ thể trong từng kế ước nhận nợ;
- Thời gian vay 84 tháng;
- Lãi suất 8,05%/năm tại thời điểm ký hợp đồng và thay đổi 03 tháng/lần theo thông báo của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tài sản đảm bảo gồm: Tài sản gắn liền với đất thuê tại Phường Thắng Lợi, Thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 925390 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/03/2014.

Khoản nợ được Công ty TNHH đầu tư bất động sản MHD (gọi là "Công ty MHD") mua lại từ Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh tại ngày 31/12/2021 theo hợp đồng số 15.12.2021/HĐMNB/HĐBank&D-MHD. Và Công ty Cổ phần Đầu tư DYNAMIC & DEVELOPMENT (gọi là "Công ty D&D") mua lại khoản nợ từ Công ty MHD theo hợp đồng số 015.08.2022/HĐMBN/D&D-MHD ngày 22/09/2022. Công ty Cổ phần đầu tư DYNAMIC&DEVELOPMENT đã có đơn khởi kiện Công ty Cổ phần Du lịch Đắk Lak và gửi lên Tòa án Nhân dân Thành phố Buôn Ma Thuột do tình trạng phát sinh nợ quá hạn kéo dài và Công ty không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng Hợp đồng vay đã cam kết trước đó. Đến ngày 6/9/2024, Tòa án Thành phố Buôn Ma Thuột đã tiến hành xét xử và tuyên án tại Bản án số 16/2024/KDTM-ST.

Theo bản án sơ thẩm, Tòa án đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty D&D và buộc Công ty Cổ phần Du lịch Đắk Lak phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ phát sinh từ hai hợp đồng tín dụng đã ký kết. Cụ thể, đối với Hợp đồng tín dụng số 0212/2014/HĐTTDH-DN ngày 28/04/2014, Công ty Cổ phần Du lịch Đắk Lak phải thanh toán tổng số tiền 2.251.042.031 đồng, bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn tính đến ngày 06/09/2024; đồng thời tiếp tục chịu lãi phát sinh trên dư nợ gốc kể từ ngày 07/09/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ. Đối với Hợp đồng tín dụng số 26613/19MN/HĐTD ngày 09/08/2019, Công ty Cổ phần Du lịch Đắk Lak phải thanh toán tổng số tiền 7.272.910.438 đồng, bao gồm nợ gốc và lãi quá hạn tính đến ngày 06/09/2024, và tiếp tục chịu lãi phát sinh trên dư nợ gốc kể từ ngày 07/09/2024 cho đến khi trả hết nợ.

Trong quá trình xét xử trong quá khứ bị sai lệch dẫn đến ngày 07/01/2026, theo bản án số 01/2026/KDTM-ST về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản" Công ty D&D có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản đã thế chấp theo hợp đồng để thu hồi toàn bộ khoản nợ còn lại Công ty Cổ phần Du lịch Đắk Lak. Khi trả hết nợ, Công ty D&D phải trả lại toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản cho bên Công ty Cổ phần Du lịch Đắk Lak.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mẫu số B09-DN

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

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(3) Khoản vay với ký với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 68/09/NH/SGBM/NHNT ngày 12/10/2009, Phụ lục Hợp đồng số 020715/SGBM/PLHD ngày 02/07/2015 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung ký ngày 29/04/2020. Theo đó, nội dung khoản vay như sau:

- Hạn mức cho vay 90 tỷ đồng;
- Mục đích vay: Đầu tư xây dựng dự án Khách sạn Sài Gòn Ban Mê;
- Thời gian vay 239 tháng;
- Mức lãi suất 10%/năm, lãi suất thay đổi theo thông báo của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Đắk Lắk;
- Tài sản đảm bảo bao gồm:
 - Quyền sử dụng đất thuê tại Phường Thống Nhất, Thành phố Buon Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (thuộc quyền sử dụng của công ty) và tài sản trên đất theo Hợp đồng thế chấp số 68/09/NH/SGBM/HĐTC.1 ngày 12/10/2009;
 - Quyền sử dụng đất thuê tại Phường Tân An, Thành phố Buon Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (thuộc quyền sử dụng của công ty) và tài sản trên đất theo Hợp đồng thế chấp số 68/09/NH/SGBM/HĐTC.2 ngày 12/10/2009.

Ngày 26/12/2024 Tòa án Nhân Dân TP Buon Ma Thuột Tỉnh Đắk Lắk đã ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 23/2024/QĐST-KDTM căn cứ vào biên bản hòa giải ngày 18 tháng 12 năm 2024 về việc giải quyết vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 42/2024/TLST-KDTM ngày 02 tháng 07 năm 2024 để đưa ra quyết định: Công ty Cổ phần Du lịch Đắk Lak phải trả Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam tổng số tiền 50.125.959.175 đồng (tính đến 12/12/2024), gồm: dư nợ gốc 41.621.534.377 đồng, dư nợ lãi 8.281.763.036 đồng, lãi phạt 222.661.762 đồng, và nợ lãi phát sinh từ 13/12/2024 theo lãi suất thỏa thuận;

Ngày 21/10/2025, Cục Quản lý Thi hành án Dân sự tỉnh Đắk Lắk đã ban hành Quyết định số 10/QĐ-THADS.KV1 về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của Công ty. Tài sản bị kê biên bao gồm công trình xây dựng Khách sạn Sài Gòn – Ban Mê đã được UBND tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 728324 ngày 10/01/2018 cho Công ty Cổ phần Du lịch Đắk Lak; cùng với tài sản cố định, máy móc thiết bị và các tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với thửa đất số 9, tờ bản đồ số 11, diện tích 2.725 m², tọa lạc tại phường Tân Tiến (Thống Nhất cũ), thành phố Buon Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phường Buon Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk). Thửa đất có mục đích sử dụng là đất thương mại, dịch vụ; thời hạn sử dụng đất 50 năm đến ngày 15/12/2050; nguồn gốc sử dụng đất là Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Đồng thời, ngày 27/11/2025, Cục Quản lý Thi hành án Dân sự tỉnh Đắk Lắk cũng ban hành Thông báo số 1042/TB-THADS.KV1 về việc tổ chức thẩm định giá đối với các tài sản đã bị kê biên nêu trên nhằm phục vụ cho việc xử lý tài sản theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/01/2026, Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH Một thành viên đã gửi Công văn số 93/CV-TCT đến Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam về việc đề nghị gia hạn thời gian ký hợp đồng thẩm định giá tài sản thi hành án đối với Công ty đến ngày 26/01/2026. Mục đích của việc gia hạn là để Công ty có thêm thời gian thực hiện các thủ tục theo quy định, bao gồm việc lấy ý kiến các cổ đông về phương án tăng vốn điều lệ. Việc tăng vốn này nhằm phục vụ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ vay và giải chấp tài sản thế chấp là Khách sạn Sài Gòn – Ban Mê tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đắk Lắk. Bên cạnh đó, theo Công văn số 133/CV-HĐTV ngày 18/03/2026 của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH Một thành viên, Hội đồng thành viên của Tổng Công ty chỉ đạo Người đại diện vốn và Tổng Giám đốc Công ty phối hợp với lãnh đạo Tổng Công ty cùng làm việc, tiến hành trao đổi trực tiếp với Ban lãnh đạo/Người đại diện theo ủy quyền của Vietcombank và Hdbank để thống nhất chấp thuận việc Công ty thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ (thông qua giải pháp tăng vốn) tránh dẫn đến hậu quả bán cưỡng chế tài sản thế chấp của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mẫu số B09-DN

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

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(4) Khoản vay ngắn hạn các cá nhân Bà Đỗ Văn Anh, Bà Phạm Thanh Hoa, Bà Hoàng Văn Thủy, nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động với lãi suất từ 8,9% đến 10.75%/năm.

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	1.287.037.037	1.731.481.481
- Doanh thu nhận trước từ việc bán Voucher	1.287.037.037	1.731.481.481
Dài hạn	-	-
Cộng	1.287.037.037	1.731.481.481

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	26.273.072.088	21.038.973.787
- Phải trả khác là bên liên quan	1.293.430.688	2.571.992.010
+ Tổng Công ty Du lịch Bến Thành - Phụ cấp HĐQT	77.413.308	77.413.308
+ Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH Một thành viên	-	1.267.857.889
+ Phụ cấp HĐQT, Ban điều hành và Ban kiểm soát - Đối tượng khác	1.216.017.380	1.226.720.813
- Phải trả khác không là bên liên quan	24.979.641.400	18.466.981.777
+ Kinh phí công đoàn	264.582.426	261.069.265
+ Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	433.900.489	983.731.322
+ Các khoản phải trả, phải nộp khác	24.281.158.485	17.222.181.190
Tiền lãi vay phải trả	17.635.432.691	13.198.625.856
Phải trả các đối tượng khác	6.645.725.794	4.023.555.334
b) Dài hạn	331.405.000	303.405.000
- Phải trả khác là bên liên quan	66.000.000	66.000.000
+ Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Lữ hành Saigontourist	66.000.000	66.000.000
- Phải trả khác không là bên liên quan	265.405.000	237.405.000
+ Ông Tô Đức Duy	60.000.000	60.000.000
+ Ông Đỗ Xuân Nam	60.000.000	60.000.000
+ Bà Nguyễn Thị Phúc	40.000.000	30.000.000
+ Hộ kinh doanh Thực phẩm Núi Xanh	42.000.000	42.000.000
+ Các đối tượng khác	63.405.000	45.405.000
Cộng	26.604.477.088	21.342.378.787

Phải trả khác là các bên liên quan: Chi tiết tại Thuyết minh số 31

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mẫu số B09-DN

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
01/01/2024	93.074.150.000	1.526.847.724	(77.494.069.363)	17.106.928.361
- Lỗ trong năm trước	-	-	(10.461.868.417)	(10.461.868.417)
31/12/2024	93.074.150.000	1.526.847.724	(87.955.937.780)	6.645.059.944
01/01/2025	93.074.150.000	1.526.847.724	(87.955.937.780)	6.645.059.944
- Lỗ trong năm nay	-	-	(18.820.722.986)	(18.820.722.986)
31/12/2025	93.074.150.000	1.526.847.724	(106.776.660.766)	(12.175.663.042)

19.2 CHI TIẾT VỐN CHỦ SỞ HỮU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
- Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH Một thành viên	47.294.010.000	50,8%	47.294.010.000	50,8%
- Công ty TNHH Quốc tế DP	8.420.000.000	9,0%	8.420.000.000	9,0%
- Công ty Cổ phần Kim loại màu Nghệ Tĩnh	8.000.000.000	8,6%	8.000.000.000	8,6%
- Vốn góp của các cổ đông khác	29.360.140.000	31,5%	29.360.140.000	31,5%
Cộng	93.074.150.000	100%	93.074.150.000	100%

19.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC, CHIA LỢI NHUẬN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	93.074.150.000	93.074.150.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	93.074.150.000	93.074.150.000
Cổ tức lợi nhuận đã chia	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

19.4 CỐ PHIẾU

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	9.307.415	9.307.415
Số cổ phiếu đã bán ra công chúng	9.307.415	9.307.415
- Cổ phiếu thường	9.307.415	9.307.415
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu thường	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	9.307.415	9.307.415
- Cổ phiếu thường	9.307.415	9.307.415
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	1.609.666.238	1.800.407.933
Doanh thu cung cấp dịch vụ	43.187.716.700	44.368.407.838
- Tham quan, hướng dẫn du lịch	3.264.978.642	4.796.671.765
- Vận chuyển du lịch	105.925.927	330.306.398
- Phòng ngủ	15.767.362.195	14.830.919.347
- Hàng ăn, giải khát	18.418.379.920	18.722.099.281
- Phí phục vụ	998.477.137	930.555.573
- Doanh thu mặt bằng	2.683.571.674	2.764.863.984
- Doanh thu dịch vụ khác	1.949.021.205	1.992.991.490
Cộng	44.797.382.938	46.168.815.771

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn hàng hoá, thành phẩm	974.068.832	1.132.050.063
Giá vốn dịch vụ	35.621.979.648	37.852.906.066
- Giá vốn tham quan, hướng dẫn du lịch	2.181.345.297	2.970.768.045
- Giá vốn vận chuyển du lịch	71.864.918	270.183.405
- Giá vốn dịch vụ phòng	12.900.343.503	12.953.667.875
- Giá vốn dịch vụ hàng ăn, giải khát	18.970.827.303	20.352.691.474
- Giá vốn dịch vụ mặt bằng	483.298.985	471.193.185
- Giá vốn dịch vụ khác	1.014.299.642	834.402.082
Cộng	36.596.048.480	38.984.956.129

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mẫu số B09-DN

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

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.205.062	742.929
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối năm	3.321.039	3.777.522
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	207.311.247	221.258.007
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	1.120.720
Cộng	216.837.348	226.899.178

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	7.200.590.345	7.724.835.864
Cộng	7.200.590.345	7.724.835.864

24. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
a) Các khoản chi phí bán hàng	608.187.225	603.443.951
- Chi phí nhân viên	504.580.564	532.827.935
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.379.236	62.132.457
- Chi phí bằng tiền khác	95.227.425	8.483.559
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	9.546.217.724	8.396.339.545
- Chi phí nhân viên quản lý	3.994.581.923	4.098.837.403
- Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng văn phòng	68.306.267	58.408.424
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	126.510.665	118.669.248
- Thuế, phí và lệ phí	3.836.861.251	2.642.185.596
- Chi phí dự phòng	104.185.000	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	331.074.620	271.907.525
- Chi phí bằng tiền khác	1.084.697.998	1.206.331.349

25. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Thanh lý TSCĐ	22.000.000	-
- Thu nhập khác	35.194.037	1.905.417
Cộng	57.194.037	1.905.417

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mẫu số B09-DN

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

26. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Phạt chậm nộp bảo hiểm, thuế	32.895.421	640.331.769
- Phạt quá hạn vay	833.994.144	-
- Chi phí tiền thuê đất bổ sung	8.893.436.815	368.926.757
- Phạt vi phạm hợp đồng	-	26.809.270
- Các khoản chi phí khác	180.767.155	113.845.498
Cộng	9.941.093.535	1.149.913.294

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(18.820.722.986)	(10.461.868.417)
Các khoản chi phí không được khấu trừ	7.423.599.489	7.555.766.580
- Thù lao HĐQT và BKS không chuyên trách	241.920.000	247.200.000
- Phạt vi phạm hành chính, truy thu thuế	62.027.862	640.331.769
- Chi phí lãi vay theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	6.154.126.623	6.668.234.811
- Các khoản chi phí không hợp lệ khác	965.525.004	-
Các khoản thu nhập không chịu thuế TNDN	206.854.764	223.319.056
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện của khoản mục tiền năm nay	3.321.039	3.777.522
- Hoàn lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện của khoản mục tiền năm trước	(3.777.522)	(1.716.473)
- Cổ tức lợi nhuận được chia	207.311.247	221.258.007
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	(11.603.978.261)	(3.129.420.893)
Chuyển lỗ các năm trước	-	-
Thu nhập tính thuế	(11.603.978.261)	(3.129.420.893)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-

Việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Các khoản lỗ ước tính có thể bù trừ vào thu nhập chịu thuế trong tương lai của Công ty như sau:

Năm phát sinh	Số lỗ phát sinh	Thời gian chuyển lỗ	Số lỗ đã chuyển trong năm trước	Số lỗ đã chuyển trong năm	Số lỗ còn được chuyển trong năm sau
Năm 2021	(9.506.493.800)	Năm 2022 đến 2026	-	-	(9.506.493.800)
Năm 2022	(2.492.001.546)	Năm 2023 đến 2027	-	-	(11.998.495.346)
Năm 2023	(749.620.975)	Năm 2024 đến 2028	-	-	(12.748.116.321)
Năm 2024	(3.129.420.893)	Năm 2025 đến 2029	-	-	(15.877.537.214)
Năm 2025	(11.603.978.261)	Năm 2026 đến 2030	-	-	(27.481.515.475)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mẫu số B09-DN

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

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH (TIẾP)

Chi phí lãi vay phát sinh không được trừ theo quy định tại Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 05/11/2020 được sửa đổi bởi Nghị định 20/2025/NĐ-CP ngày 10/02/2025 có hiệu lực ngày 27/03/2025:

Theo quy định, Công ty được kết chuyển chi phí lãi vay không được trừ trong 05 năm. Cụ thể như sau:

Năm phát sinh	Chi phí lãi vay bị loại theo ND132	Thời gian kết chuyển	Điều chỉnh giảm do được giảm lãi vay	Chi phí lãi vay kết chuyển năm	Chi phí lãi vay còn kết chuyển năm sau
Năm 2021	6.167.255.564	Năm 2022 đến 2026	(1.011.770.643)	-	5.155.484.921
Năm 2022	6.040.832.599	Năm 2023 đến 2027	(2.000.000.000)	-	9.196.317.520
Năm 2023	7.469.041.441	Năm 2024 đến 2028	-	-	16.665.358.961
Năm 2024	6.668.234.811	Năm 2025 đến 2029	-	-	23.333.593.772
Năm 2025	6.154.126.623	Năm 2026 đến 2030	-	-	29.487.720.395

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng	6.718.653.624	10.503.296.910
- Chi phí nhân công	12.889.007.073	15.140.290.758
- Chi phí khấu hao TSCĐ	5.209.967.071	5.109.294.685
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.689.562.993	4.734.940.337
- Chi phí bằng tiền khác	6.269.193.836	8.511.113.965
Cộng	45.776.384.597	43.998.936.655

29. LỖ CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lỗ sau thuế TNDN (VND)	(18.820.722.986)	(10.461.868.417)
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (*)	-	-
Lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	(18.820.722.986)	(10.461.868.417)
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP)	9.307.415	9.307.415
Lỗ cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	(2.022)	(1.124)

(*) Theo quy định, việc tính lãi cơ bản trên cổ phiếu phải loại trừ số trích quỹ khen thưởng và quỹ phúc lợi, tuy nhiên do các quỹ này thường được trích vào năm sau và tùy thuộc vào kết quả kinh doanh và phương án phân phối lợi nhuận được Đại hội cổ đông Công ty thông qua vào năm tiếp theo. Vì vậy, chi tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu hàng năm chưa trình bày ảnh hưởng của số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (nếu có).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mẫu số B09-DN

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

30. LỖ SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết trong thời gian tiếp theo không có sự tác động của các công cụ có thể chuyển thành cổ phiếu và pha loãng giá trị cổ phiếu, do đó, Công ty xác định lỗ suy giảm trên cổ phiếu bằng lỗ cơ bản trên cổ phiếu.

31. THÔNG TIN KHÁC

31.1 NHỮNG KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Không có khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa được ghi nhận.

31.2 THÔNG TIN HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Tại ngày 31/12/2025, nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền 120,3 tỷ đồng (tại ngày 01/01/2025 là 95,04 tỷ đồng). Ngoài ra, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2025 ghi nhận khoản lỗ sau thuế 18,8 tỷ đồng. Lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 31/12/2025 là 106,7 tỷ đồng (đến 31/12/2024 là 87,9 tỷ đồng), dẫn đến vốn chủ sở hữu âm 12,1 tỷ đồng, cho thấy sự tồn tại của các yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Bên cạnh đó, trong năm 2025, Công ty bị kê biên tài sản theo Văn bản số 10/QĐ-THADS.KV1 ngày 21/10/2025 và Thông báo số 1042/TB-THADS.KV1 ngày 27/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk về việc tổ chức thẩm định giá tài sản liên quan đến nghĩa vụ với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank). Đồng thời, theo Bản án số 16, Công ty còn có nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, lãi và lãi vay quá hạn đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Dynamic & Development. Những sự kiện này cho thấy có yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Tuy nhiên, Công ty và Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH Một thành viên (Công ty mẹ) đang triển khai các biện pháp nhằm tháo gỡ khó khăn, bao gồm thực hiện thủ tục xin ý kiến cổ đông về phương án tăng vốn điều lệ để giải quyết nghĩa vụ nợ vay và giải chấp tài sản tại ngân hàng. Đồng thời, theo Công văn số 79/CV-TCT ngày 10/01/2026, Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH Một thành viên (Công ty mẹ) đã kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk quan tâm, xem xét tạo điều kiện hỗ trợ và có văn bản đề nghị Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk, Phòng thi hành án Dân sự Khu vực 1 - Đắk Lắk và Chấp hành viên thận trọng đánh giá và xem xét đầy đủ, khách quan dựa trên quy định pháp luật đối với tài sản kê biên khi thẩm định giá trong vụ việc cưỡng chế thi hành án đối với Công ty; Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH Một thành viên cũng cam kết hợp tác toàn diện để giải quyết các yêu cầu của cơ quan thi hành án và các đơn vị có liên quan nhằm tháo gỡ các khó khăn về nghĩa vụ thanh toán nợ vay, hoãn thi hành án đối với Công ty trong giai đoạn hiện nay.

Bên cạnh đó, theo Công văn số 133/CV-HĐTV ngày 18/03/2026 của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH Một thành viên, Hội đồng thành viên của Tổng Công ty chỉ đạo Người đại diện vốn và Tổng Giám đốc Công ty phối hợp với lãnh đạo Tổng Công ty cùng làm việc, tiến hành trao đổi trực tiếp với Ban lãnh đạo/Người đại diện theo ủy quyền của Vietcombank và Hdbank để thống nhất chấp thuận việc Công ty thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ (thông qua giải pháp tăng vốn) tránh dẫn đến hậu quả bán cưỡng chế tài sản thế chấp của Công ty. Đồng thời, chuẩn bị ngay hồ sơ, tài liệu tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông bất thường Công ty Cổ phần Du lịch Đắk Lắk lấy ý kiến thông qua việc tăng vốn điều lệ theo đúng quy định pháp luật. Với những biện pháp và kế hoạch tăng vốn Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng Công ty vẫn tiếp tục hoạt động bình thường trong 12 tháng tới. Do đó, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc 31/12/2025 của Công ty vẫn được lập trên giả định hoạt động liên tục.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mẫu số B09-DN

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

31. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

31.3 THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, các giao dịch và số dư của Công ty với các bên liên quan cụ thể như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH MTV	Công ty mẹ
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Lữ hành Saigontourist	Công ty Cùng tập đoàn
Bà Đỗ Văn Anh	Cổ đông
Bà Nguyễn Thanh Hằng	Cổ đông
Ông Ninh Văn Hiền	Cổ đông
Bà Phạm Thanh Hoa	Cổ đông
Bà Hoàng Văn Thùy	Thành viên Ban kiểm soát

Giao dịch với các bên liên quan:

	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH MTV		
Giao dịch mua bán voucher	3.000.000	4.842.500.000
Bà Đỗ Văn Anh		
Vay và nợ thuê tài chính	2.214.311.000	1.283.124.000
Bà Phạm Thanh Hoa		
Vay và nợ thuê tài chính	-	995.800.000
Bà Hoàng Văn Thùy		
Trả nợ vay	2.250.000.000	1.700.000.000
Thu nhập Thành viên ban chủ chốt		
	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
- Thu nhập của Ban Tổng Giám Đốc và Kế toán trưởng	660.451.000	711.555.000
+ Ông Lê Ngọc Luân	377.033.000	279.555.000
+ Bà Nguyễn Thị Sáu	283.418.000	288.000.000
+ Ông Trần Thái Hưng	-	144.000.000
- Thu nhập của Ban Kiểm Soát	123.360.000	123.360.000
+ Ông Nguyễn Quốc Tuệ	45.600.000	45.600.000
+ Bà Nguyễn Thanh Hằng	38.880.000	38.880.000
+ Bà Hoàng Văn Thùy	38.880.000	38.880.000
- Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị	247.200.000	247.200.000
+ Ông Đặng Trần Hoàn	39.600.000	-
+ Ông Lê Ngọc Luân	29.160.000	-
+ Ông Trương Đức Hùng	13.200.000	52.800.000
+ Ông Nguyễn Anh Tuấn	38.880.000	38.880.000
+ Ông Nguyễn Hữu Phúc	38.880.000	38.880.000
+ Ông Phạm Thành Đô	38.880.000	38.880.000
+ Bà Nguyễn Kim Châu	9.720.000	38.880.000
+ Bà Nguyễn Thị Sáu	38.880.000	38.880.000
Cộng	1.031.011.000	1.082.115.000

