

**CÔNG TY CP  
DU LỊCH - DỊCH VỤ HỘI AN**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 07/2026/CBTT-DLHA

Đà Nẵng, ngày 08 tháng 4 năm 2026

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội,

**1. Tên tổ chức: CÔNG TY CP DU LỊCH - DỊCH VỤ HỘI AN**

- Mã chứng khoán: HOT

- Địa chỉ: Số 10 Trần Hưng Đạo, phường Hội An, thành phố Đà Nẵng

- Điện thoại liên hệ: 0235 3 861 248

- E-mail Người Công bố thông tin: lannguyen@hoiantourist.com

**2. Nội dung thông tin công bố:**

- Báo cáo thường niên năm 2025.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 08/4/2026 tại đường dẫn <http://hoiantourist.com/> - Mục Quan hệ cổ đông.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố. *mal*

**CÔNG TY CP DU LỊCH - DỊCH VỤ HỘI AN**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**NGUYỄN THỊ NGỌC LAN**



Công ty CP Du lịch - Dịch vụ Hội An

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025



# Thông điệp TỔNG GIÁM ĐỐC

## Kính gửi Quý Cổ đông Công ty CP Du lịch - Dịch vụ Hội An!

Thay mặt Ban Điều hành Công ty, tôi xin gửi đến Quý Cổ đông lời chào trân trọng và lời cảm ơn chân thành nhất vì sự tin tưởng, đồng hành và ủng hộ quý báu mà Quý vị đã dành cho Công ty trong suốt thời gian qua. Năm 2025 tiếp tục là một năm ghi nhận nhiều chuyển biến tích cực trong hoạt động của Công ty, trong bối cảnh ngành du lịch Việt Nam duy trì đà phục hồi và tăng trưởng ổn định. Tận dụng những điều kiện thuận lợi đó, Công ty đã chủ động triển khai linh hoạt các giải pháp kinh doanh, không ngừng nâng cao chất lượng dịch vụ và tối ưu hiệu quả hoạt động, qua đó tiếp tục duy trì sự tăng trưởng và cải thiện hiệu quả kinh doanh so với năm trước, cụ thể:

Tổng doanh thu đạt hơn 160 tỷ đồng, tương ứng 9,58% so với kế hoạch Hội đồng Quản trị đề ra. Chỉ số lợi nhuận của doanh nghiệp trong năm 2025 ghi nhận sự bứt phá mạnh mẽ khi lợi nhuận trước thuế đạt hơn 20,4 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 20,5 tỷ đồng, tăng trưởng lần lượt là 98,33% và 95,51% so với cùng kỳ năm trước.

Cơ cấu doanh thu của Công ty tiếp tục được giữ vững với mảng dịch vụ nhà hàng – khách sạn đóng vai trò chủ lực, đồng thời các hoạt động kinh doanh khác cũng từng bước được củng cố và phát triển. Bên cạnh việc tập trung vào hiệu quả kinh doanh,

Công ty cũng chú trọng nâng cao năng lực quản trị, kiểm soát chi phí, cải thiện chất lượng nguồn nhân lực và tăng cường trải nghiệm khách hàng, qua đó góp phần nâng cao giá trị thương hiệu trên thị trường.

Trong định hướng phát triển trung và dài hạn, Công ty tiếp tục kiên định với mục tiêu phát triển bền vững, hướng đến trở thành một trong những doanh nghiệp du lịch uy tín tại thành phố Hội An. Công ty sẽ tập trung đa dạng hóa sản phẩm dịch vụ, đẩy mạnh phát triển du lịch xanh, du lịch trải nghiệm, đồng thời tăng cường ứng dụng công nghệ và chuyển đổi số trong quản lý và vận hành nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh trong giai đoạn mới.

Ban Điều hành Công ty xin gửi lời tri ân sâu sắc đến Quý Cổ đông đã luôn đồng hành cùng sự phát triển của Công ty. Chúng tôi cam kết sẽ tiếp tục nỗ lực đổi mới, nâng cao hiệu quả hoạt động và quản trị doanh nghiệp, hướng đến mục tiêu tạo ra giá trị bền vững và lợi ích lâu dài cho Quý Cổ đông.

**Tổng Giám đốc**

(Đã ký)

**Nguyễn Thị Ngọc Lan**

Công ty CP Du lịch - Dịch vụ Hội An



# MỤC LỤC

01

Thông tin chung

Trang 05

02

Tình hình hoạt động kinh doanh

Trang 27

03

Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc

Trang 53

04

Báo cáo của Hội đồng quản trị

Trang 63

05

Quản trị công ty

Trang 67

06

Báo cáo tài chính

Trang 77

# 01

## CHƯƠNG

### Thông tin chung

Thông tin khái quát	6
Lịch sử hình thành và phát triển	7
Các thành tích đạt được	11
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	15
Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	17
Định hướng phát triển	19
Các rủi ro	23

## THÔNG TIN KHÁI QUÁT

# CÔNG TY CP DU LỊCH - DỊCH VỤ HỘI AN

Tên giao dịch

Tên quốc tế

HOI AN TOURIST SERVICE JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt

Hoi An Tourist Service Co

Giấy CNĐKDN số

4000102418 do Sở Tài chính Thành Phố Đà Nẵng cấp và lần thay đổi gần nhất vào ngày 28/8/2025

Địa chỉ

10 Trần Hưng Đạo, Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Vốn điều lệ

## 80.000.000.000 Đồng

Số điện thoại

(0235) 3861 248

Số fax

(0235) 3911 099

Website

www.hoiantourist.com

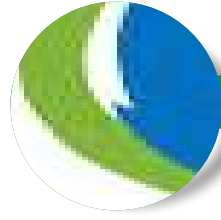
Email

info@hoiantourist.com

Mã chứng khoán

## HOT

## LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



1990

UBND thị xã Hội An ra quyết định hợp nhất Công ty Ẩn uống - Dịch vụ và Công ty Dịch vụ - Du Lịch để thành lập Công ty Dịch Vụ - Du Lịch Hội An và chịu sự lãnh đạo, quản lý trực tiếp của UBND thị xã Hội An (nay là thành phố Hội An).

1991

Công ty Dịch vụ - Du Lịch đưa Khách Sạn Hội An vào hoạt động. Khách sạn mini có 8 phòng - Đây là khách sạn đầu tiên và duy nhất trên địa bàn thị xã Hội An lúc bấy giờ.

1992

Công ty đổi tên thành Công ty Du Lịch - Dịch Vụ Hội An và trực thuộc UBND tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng (cũ).

1999

Đầu tư xây dựng Khu Du Lịch Biển Hội An - đến 15/8/2001 đưa vào hoạt động.

2011

Tháng 7/2011, Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An chính thức niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM với mã chứng khoán là HOT

2001

Trung tâm lưu hành được thành lập và đưa vào hoạt động.

2006

Công ty Du Lịch - Dịch Vụ Hội An, chính thức chuyển sang hoạt động theo hình thức Công ty Cổ phần, tên gọi được đổi thành Công ty Cổ Phần Du Lịch - Dịch Vụ Hội An.

2012

Công ty đạt được nhiều giải thưởng lớn như: giải thưởng "Gold Circle Awards 2012" của Agoda, Hoi An Hotel và Hoi An Beach Resort nhận chứng nhận "Certificate of Excellence 2012" của Tripadvisor, Hoi An Beach Resort đạt top 10 Khách sạn hàng đầu Việt Nam.

2014

Xí nghiệp Giặt là chi nhánh duy nhất trong Công ty hoàn thành kế hoạch năm 2014 (doanh thu 8,88 tỷ đồng bằng 104,47% so với kế hoạch đề ra) nhờ vào việc triển khai điều chuyển nguồn điện năng sang nhiệt năng cho các máy móc thiết bị tại xí nghiệp Giặt Hội An nhằm tiết kiệm chi phí điện và đưa vào hoạt động ổn định.

2013

Nâng cấp Khu Du lịch Biển thành resort 4 sao quốc tế.



# CÁC THÀNH TÍCH ĐẠT ĐƯỢC

Năm	Các giải thưởng tiêu biểu
1997 - 2002	Được Bộ Công An tặng cờ thi đua xuất sắc trong phong trào quần chúng bảo vệ an ninh Tổ quốc
1999 - 2004	Khách Sạn Hội An đạt danh hiệu "10 Khách Sạn hàng đầu của Việt Nam" do Hiệp Hội Du Lịch Việt Nam và Tổng Cục Du Lịch Việt Nam bình chọn.
1997 - 2007	Được Bộ lao động tặng bằng khen trong phong trào đền ơn đáp nghĩa.
1999	Chủ tịch nước tặng Huân Chương Lao Động Hạng Ba.
2005	Chủ tịch nước phong tặng danh hiệu Anh Hùng Lao Động Trong Thời Kỳ Đổi Mới.
2008	Giải thưởng Nhân Ái Việt Nam
2010	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chủ tịch nước tặng Huân Chương Lao Động Hạng Nhất</li> <li>Thủ tướng Chính phủ tặng bằng khen nhiều năm liền hoàn thành nghĩa vụ đối với ngân sách nhà nước</li> <li>Nhiều năm liền được Thời Báo Kinh Tế Việt Nam bình chọn: Best Hotel Service in Hoi An</li> </ul>
2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>Khách sạn Hội An được Tổng cục Du lịch và Hiệp hội Du lịch Việt Nam bình chọn và trao giải thưởng "Topten khách sạn 4 sao hàng đầu Việt Nam năm 2017"</li> <li>Ngày 29/10/2017, Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An vinh dự được trao giải thưởng "Thương hiệu hàng đầu Top Brands 2017" do Viện nghiên cứu kinh tế, Trung tâm nghiên cứu Người tiêu dùng Việt Nam, tổ chức Global GTA Vương quốc Anh phối hợp xét duyệt và trao tặng, dưới sự giám sát chất lượng của tổ chức InterConformity - Đức</li> <li>Giải thưởng "World Luxury Hotel Awards hạng mục World Luxury Beach Resort Awards (Khu Du lịch Biển Hội An)"</li> </ul>



Năm	Các giải thưởng tiêu biểu
2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>08/12/2022: Đoàn Công ty hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ năm 2022 do BTV Thành đoàn TP. Hội An khen thưởng.</li> <li>23/12/2022: Liên đoàn lao động tỉnh Quảng Nam tuyên dương Doanh nghiệp tiêu biểu vì người lao động.</li> </ul>
2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ngày 10/8/2023: Công ty CP Du lịch - Dịch vụ Hội An đã tổ chức lễ đón nhận danh hiệu "Doanh nghiệp tiêu biểu tỉnh Quảng Nam" lần thứ VI năm 2022.</li> <li>Ngày 01/11/2023: Liên đoàn lao động tỉnh Quảng Nam tuyên dương Doanh nghiệp tiêu biểu vì người lao động.</li> </ul>
2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hai khách sạn được tái thẩm định, công nhận đạt tiêu chuẩn 4 sao bởi Tổng Cục Du lịch trong thời hạn 5 năm từ 25/6/2024.</li> <li>Khách sạn Hội An được công nhận kết quả đánh giá và cấp giấy chứng nhận du lịch xanh theo Bộ Tiêu chí du lịch xanh Quảng Nam (3/3 Lá Sâm Ngọc Linh) theo quyết định 2909/QĐ-UBND ngày 03/12/2024.</li> <li>Hoi An Historic Hotel và Hoi An Beach Resort được UBND Tỉnh Quảng Nam tặng danh hiệu Tập thể lao động xuất sắc năm 2024 và được tặng bằng khen Tập thể hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ công tác nhiệm vụ công tác từ năm 2023-2024.</li> <li>Công ty được Liên đoàn Lao động tỉnh Quảng Nam công nhận là doanh nghiệp đạt chuẩn văn hóa 02 năm, giai đoạn 2023-2024 theo quyết định số 380/QĐ-LĐLĐ ngày 17/12/2024.</li> </ul>
2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hoi An Beach Resort được vinh danh là "Khu nghỉ dưỡng tiêu biểu năm 2024" tại Giải thưởng Du lịch Việt Nam – VITA Awards do Hiệp hội Du lịch Việt Nam bình chọn.</li> <li>Công ty CP Du lịch - Dịch vụ Hội An nhận được Cờ thi đua của Chính phủ tại Hội nghị Thủ tướng Chính phủ gặp mặt doanh nghiệp tiêu biểu vào ngày 09/10/2025, ghi nhận những nỗ lực, đóng góp nổi bật trong hoạt động sản xuất kinh doanh và phong trào thi đua yêu nước năm 2024.</li> <li>Khách sạn Hội An được nền tảng du lịch toàn cầu Trip.com vinh danh "Top khách sạn 4 sao bán tốt nhất 2025 khu vực miền Trung".</li> <li>Khách sạn Hội An và Khu du lịch Biển được xếp hạng "Khách sạn tiêu biểu không thuốc lá" lần thứ I, năm 2025 do Bộ VHTTDL. Công ty đã xây dựng và duy trì môi trường dịch vụ không khói thuốc, góp phần bảo vệ sức khỏe cộng đồng và nâng cao chất lượng du lịch Việt Nam.</li> <li>Khách sạn Hội An được vinh danh là "Khách sạn, khu nghỉ dưỡng kinh doanh hiệu quả tiêu biểu năm 2025" do Hiệp hội Du lịch Việt Nam bình chọn.</li> </ul>



# NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

Mã	Ngành
5011	Vận tải hành khách ven biển và viễn dương
5021	Vận tải hành khách đường thủy nội địa
5510 (Chính)	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
5610	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động
6190	Hoạt động viễn thông khác
4610	Đại lý, môi giới, đấu giá
4649	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình
4932	Vận tải hành khách đường bộ khác
9311	Hoạt động của các cơ sở thể thao
9312	Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao
9329	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đầu
9610	Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khoẻ tương tự (trừ hoạt động thể thao)
9620	Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú
6810	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
7912	Điều hành tua du lịch

Công ty hoạt động chủ yếu ở **Thành phố Đà Nẵng** với **3 chi nhánh, 2 văn phòng đại diện** tại **TP. Hồ Chí Minh** và **Hà Nội**

**1**  
 Văn phòng đại diện  
**Hồ Chí Minh**

**1**  
 Văn phòng đại diện  
**Hà Nội**

*Hoàng Sa Islands*

Chi nhánh **khu du lịch Tam Thanh**  
 Chi nhánh **khu du lịch biển Hội An**  
 Chi nhánh **khách sạn Hội An**

*Trường Sa Islands*

# THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

## CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

Căn cứ theo Khoản 1 Điều 137 Luật doanh nghiệp 2020, **HOT** lựa chọn mô hình tổ chức:

- Đại hội đồng cổ đông
- Hội đồng quản trị
- Ban kiểm soát
- Tổng Giám đốc

## MÔ HÌNH QUẢN TRỊ



## CÔNG TY CON

# CÔNG TY TNHH MTV Lữ hành Hội An



Địa chỉ: 10 Trần Hưng Đạo, Phường Hội An, TP Đà Nẵng, Việt Nam

Lĩnh vực hoạt động:

- Dịch vụ lữ hành nội địa quốc tế
- Vận tải hành khách bằng ô tô, vận tải khách theo hợp đồng
- Vận tải hành khách đường thủy nội địa bằng phương tiện cơ giới
- Đại lý bán vé máy bay
- Mua bán hàng mỹ nghệ
- Vận tải hành khách ven biển
- Dịch vụ internet
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động

Vốn điều lệ: 14.500.000.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu 100%

## CÔNG TY KHÔNG CÓ CÔNG TY LIÊN KẾT

# ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

## Mục tiêu chủ yếu của Công ty

Với khát vọng trở thành một trong những doanh nghiệp tiên phong trong lĩnh vực du lịch, Công ty không ngừng nỗ lực nâng cao chất lượng dịch vụ vượt trội, khẳng định vị thế dẫn đầu tại miền Trung. Đồng thời, kiên định hướng tới mục tiêu bứt phá mạnh mẽ lượng khách quốc tế trong hệ sinh thái du lịch độc đáo, tận dụng tối đa đà hội nhập quốc tế sâu rộng hiện nay.

## Sứ mệnh

- Đồng hành với khách hàng bằng sự tận tâm
- Phục vụ khách hàng bằng sự chuyên nghiệp
- Nỗ lực đạt tiêu chuẩn dịch vụ vượt mong đợi của khách hàng
- Luôn hướng đến giá trị phát triển gắn liền du lịch xanh - bền vững.

## Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Kế hoạch phát triển trung và dài hạn của Công ty tập trung vào mục tiêu tiếp tục nâng cao chất lượng dịch vụ, củng cố uy tín thương hiệu, tối đa hóa doanh thu và nâng cao hiệu quả kinh doanh, hướng đến phát triển bền vững. Công ty sẽ tận dụng các cơ hội và lợi thế sẵn có, đồng thời khắc phục những khó khăn, thách thức của thị trường. Chính sách kinh doanh được xây dựng theo hướng linh hoạt, sáng tạo, phù hợp với bối cảnh thực tế. Bên cạnh đó, Công ty chú trọng nâng cao chất lượng dịch vụ và đa dạng hóa sản phẩm, đồng thời hướng đến chuyển đổi số và chuyển đổi xanh. Các mảng dịch vụ tiếp tục được khai thác hiệu quả nhằm gia tăng nguồn thu. Công tác kiểm soát chi phí và quản trị rủi ro được tăng cường để nâng cao hiệu quả hoạt động, bảo toàn và sử dụng hiệu quả nguồn vốn.

## Giá trị cốt lõi

**ĐOÀN KẾT**

**ĐỔI MỚI**

**SÁNG TẠO**

**PHÁT TRIỂN  
BỀN VỮNG**



## ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN (TIẾP THEO)

Trong thời gian qua, Công ty đã không ngừng tham gia và đóng góp vào các hoạt động xã hội như tài trợ cho các sự kiện tại địa phương, hỗ trợ người lao động gặp khó khăn, giúp đỡ học sinh hiếu học trên địa bàn Hội An, đóng góp cho các quỹ xã hội, cũng như tham gia nhiều chương trình và chiến dịch bảo vệ môi trường. Tất cả những nỗ lực này thể hiện cam kết lâu dài của Công ty đối với xã hội và môi trường xung quanh.

Là một công ty trong lĩnh vực du lịch và dịch vụ, công ty luôn xác định bảo vệ môi trường là một trong những ưu tiên hàng đầu. Công ty nhận thức rõ rằng môi trường tự nhiên trong lành không chỉ mang lại giá trị kinh tế mà còn góp phần tạo nên những trải nghiệm tích cực và đáng nhớ cho du khách. Vì vậy, toàn thể cán bộ công nhân viên đều tích cực tham gia các hoạt động bảo vệ môi trường, coi đây là trách nhiệm chung đối với cộng đồng, thông qua việc

- Sử dụng nguồn tài nguyên một cách hiệu quả, tránh lãng phí.
- Khôi phục và phát triển sản phẩm của các đơn vị chi nhánh theo xu hướng du lịch xanh, du lịch bền vững, chăm sóc sức khỏe, tăng trải nghiệm cho khách hàng như sản phẩm Yoga, Taichi, dịch vụ trà chiều, lớp học Tiếng Việt...
- Thay thế hệ thống chiếu sáng sân vườn bằng đèn cảm biến nhằm tiết kiệm năng lượng, đồng thời tạo không gian xanh, trong lành trong khuôn viên khách sạn.
- Hạn chế tối đa việc sử dụng đồ nhựa và túi nilon dùng một lần; sử dụng chai thủy tinh đựng nước trong phòng khách.
- Nhà hàng, quầy cafe chuyển đổi các vật dụng sang chất liệu thân thiện với môi trường (Ống hút giấy, hộp đựng thức ăn bằng bã mía...).

Bên cạnh đó, các đơn vị chi nhánh của Công ty luôn duy trì mối quan hệ gắn kết chặt chẽ với cộng đồng địa phương, tạo điều kiện để du khách có cơ hội tiếp cận và trải nghiệm sâu sắc, chân thực những giá trị văn hóa đặc trưng của thành phố Hội An. Du khách có thể tham gia các tour khám phá làng nghề truyền thống, trực tiếp quan sát và tìm hiểu quy trình sản xuất các sản phẩm thủ công mỹ nghệ; tham gia các lớp học nấu ăn để trải nghiệm ẩm thực địa phương; tham quan làng rau Trà Quế nổi tiếng với mô hình trồng rau sạch hoặc hòa mình vào không khí sôi động tại các khu chợ quê Hội An. Với những đóng góp tích cực đó, Công ty Cổ phần Du lịch – Dịch vụ Hội An vinh dự được Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) trao tặng Bằng khen ghi nhận thành tích xuất sắc trong hoạt động kinh doanh và đóng góp cho sự phát triển của cộng đồng doanh nghiệp và địa phương

Bên cạnh trách nhiệm xã hội và môi trường, Công ty luôn xác định người lao động là nguồn lực then chốt tạo nên giá trị và sự phát triển bền vững. Do đó, Công ty không ngừng xây dựng môi trường làm việc tích cực thông qua các chính sách đào tạo, phúc lợi xã hội cùng chế độ lương thưởng hợp lý, ổn định. Khi người lao động được đào tạo bài bản, có thu nhập đảm bảo và được quan tâm đến đời sống tinh thần, họ sẽ có thêm động lực làm việc, gắn bó lâu dài và nâng cao hiệu quả công việc. Ngoài ra, Công ty thường xuyên tổ chức các hoạt động văn hóa, văn nghệ và thể thao nhằm nâng cao sức khỏe, tinh thần cho cán bộ nhân viên, đồng thời tăng cường sự gắn kết nội bộ, góp phần xây dựng môi trường làm việc năng động, sáng tạo và bền vững.

# CÁC RỦI RO

## Rủi ro kinh tế

Du lịch là ngành kinh tế mũi nhọn của Việt Nam, có tính liên ngành cao và chịu tác động trực tiếp từ biến động kinh tế vĩ mô trong nước và quốc tế. Năm 2025 được xác định là giai đoạn then chốt của quá trình phục hồi kinh tế toàn cầu, với lạm phát tại nhiều nền kinh tế lớn có xu hướng hạ nhiệt, tạo dư địa cho các ngân hàng trung ương điều chỉnh chính sách tiền tệ theo hướng hỗ trợ tăng trưởng. Cùng với đó, giá năng lượng duy trì ổn định, chuỗi cung ứng toàn cầu từng bước được khôi phục, góp phần giảm chi phí đầu vào và cải thiện hoạt động sản xuất – kinh doanh. Bên cạnh đó, sự phát triển của trí tuệ nhân tạo và chuyển đổi số tiếp tục thúc đẩy năng suất và đổi mới mô hình tăng trưởng.

Trong nước, kinh tế Việt Nam duy trì xu hướng phục hồi tích cực; lạm phát được kiểm soát, tăng trưởng GDP cải thiện so với năm trước, trong khi tỷ giá và lãi suất nhìn chung ổn định, tạo nền tảng thuận lợi cho sản xuất, xuất khẩu và thu hút đầu tư. Ngành du lịch ghi nhận kết quả khả quan với lượng khách quốc tế tăng mạnh so với cùng kỳ, nhờ chính sách nới lỏng thị thực, mở rộng đường bay và đẩy mạnh hoạt động xúc tiến, quảng bá. Trên cơ sở đó, Công ty chủ động xây dựng chiến lược phát triển phù hợp, tập trung tăng cường hoạt động quảng bá và xúc tiến nhằm khai thác hiệu quả thị trường khách nội địa và quốc tế.

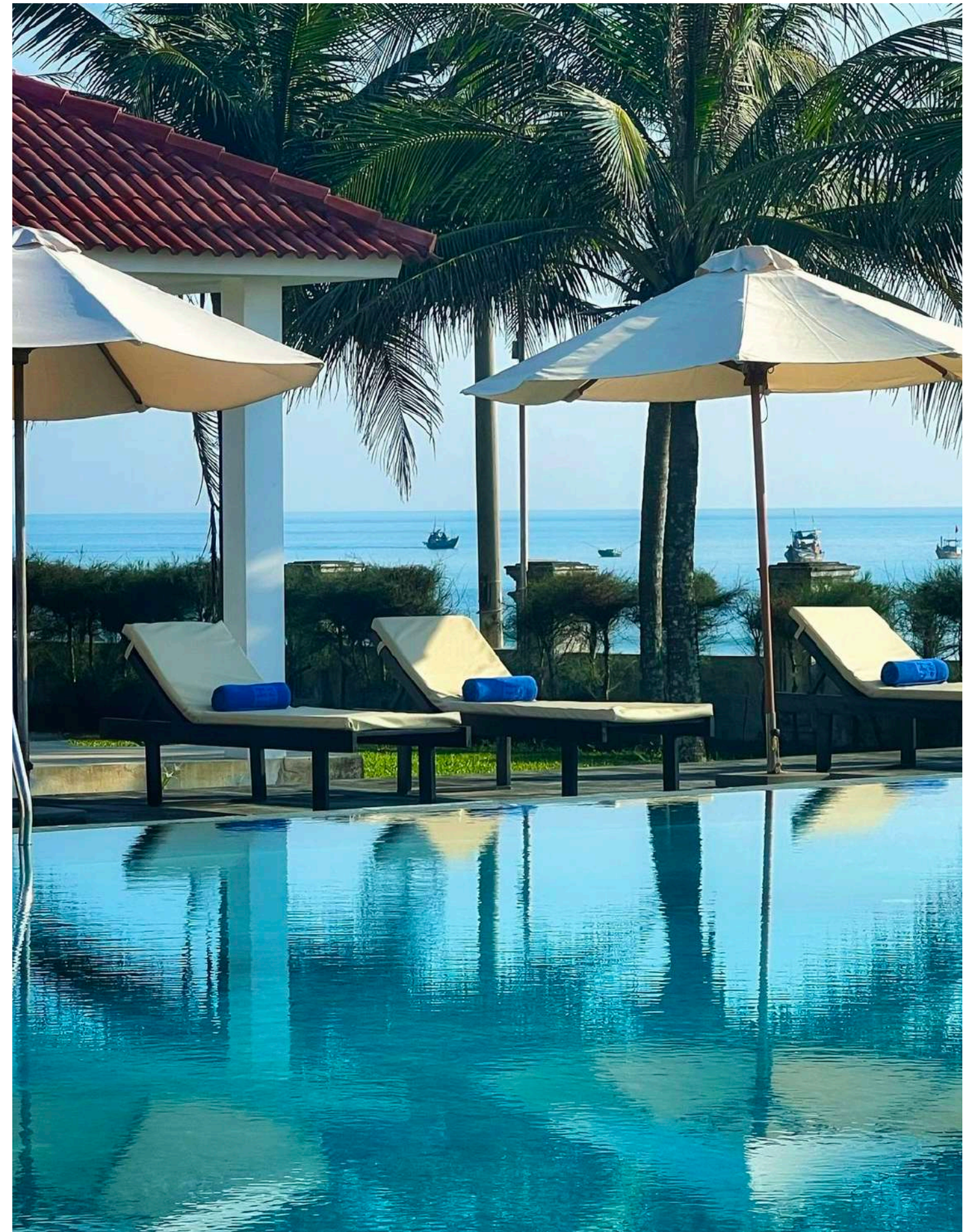


## Rủi ro nhân sự



Sự phát triển của khoa học – công nghệ và các mô hình du lịch trải nghiệm đặt ra yêu cầu ngày càng cao đối với chất lượng nguồn nhân lực. Nguồn nhân lực du lịch trong nước hiện còn thiếu về số lượng, hạn chế về chất lượng và chưa theo kịp xu hướng phát triển của ngành cũng như yêu cầu dịch vụ ngày càng cao. Trình độ chuyên môn, kỹ năng và nghiệp vụ chưa đáp ứng đầy đủ tốc độ đổi mới và ứng dụng công nghệ trong hoạt động du lịch.

Trước thực trạng đó, Công ty triển khai các cơ chế thu hút và trọng dụng nhân sự chất lượng, ổn định việc làm và tăng cường giữ chân lao động có năng lực. Đồng thời, Công ty chủ động theo dõi xu hướng du lịch mới để đánh giá cơ hội và thách thức, từ đó xây dựng kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng nhân lực phù hợp, bảo đảm hài hòa giữa phát triển sản phẩm mới và sử dụng lao động bền vững.



# CÁC RỦI RO (TIẾP THEO)

## Rủi ro cạnh tranh

Ngành du lịch Việt Nam còn nhiều dư địa tăng trưởng nhờ lợi thế về cảnh quan thiên nhiên và giá trị lịch sử – văn hóa, song đang chịu áp lực cạnh tranh ngày càng lớn từ các điểm đến trong khu vực và quốc tế. Trong bối cảnh đó, Hội An tiếp tục giữ vai trò là trung tâm du lịch trọng điểm, thu hút du khách nhờ không gian đặc trưng và các sản phẩm du lịch khác biệt, tiêu biểu là chương trình nghệ thuật thực cảnh “Ký ức Hội An”. Sự phát triển này đồng thời làm gia tăng mức độ cạnh tranh trong lĩnh vực lưu trú và dịch vụ ẩm thực, đòi hỏi các doanh nghiệp phải liên tục nâng cao năng lực cạnh tranh. Trên thị trường quốc tế, lượng khách đến Hội An và Việt Nam tiếp tục tăng mạnh so với năm

2024, phản ánh xu hướng phục hồi tích cực của ngành du lịch. Tuy nhiên, cạnh tranh ngày càng gay gắt khi nhiều quốc gia đẩy mạnh hoạt động xúc tiến, quảng bá nhằm thu hút khách quốc tế. Trước bối cảnh đó, Công ty tập trung khai thác lợi thế điểm đến, duy trì thị trường khách truyền thống từ châu Âu, Úc và Mỹ, đồng thời mở rộng tiếp cận các thị trường tiềm năng tại châu Á. Trên cơ sở đó, Công ty tập trung khai thác lợi thế điểm đến, phát huy ưu thế của hệ thống khách sạn tại khu vực trung tâm phố cổ với không gian cảnh quan phù hợp, đồng thời củng cố uy tín thương hiệu nhằm duy trì lượng khách ổn định và nâng cao khả năng cạnh tranh.



## Rủi ro pháp luật

Công ty Cổ phần Du lịch – Dịch vụ Hội An hoạt động theo hệ thống pháp luật Việt Nam, tuân thủ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đầu tư và đăng ký giao dịch trên sàn UPCoM. Để đảm bảo hoạt động kinh doanh tuân thủ nghiêm ngặt pháp luật và giảm thiểu rủi ro pháp lý, Công ty thường xuyên cập nhật thay đổi các bộ luật liên quan, đồng thời rà soát và điều chỉnh quy chế, quy định nội bộ phù hợp pháp luật hiện hành.



## Rủi ro khác

Bên cạnh các rủi ro đã nêu, Công ty còn đối mặt với rủi ro bất khả kháng như thiên tai, lũ lụt và hỏa hoạn. Các rủi ro này không xảy ra thường xuyên nhưng có thể gây tác động lớn đến hoạt động kinh doanh, đặc biệt trong lĩnh vực du lịch. Do hoạt động chủ yếu tại khu vực miền Trung, nơi có điều kiện khí hậu phức tạp và tiềm ẩn nhiều rủi ro thiên tai, Công ty chịu ảnh hưởng trực tiếp khi xảy ra các sự kiện thời tiết cực đoan. Trong năm 2025, tình trạng mưa lũ diễn biến phức tạp tại Hội An, với nhiều đợt lũ liên tiếp, đã gây thiệt hại về tài sản và làm gián đoạn hoạt động du lịch tại khu vực.

Trước thực tế đó, Công ty chủ động triển khai các biện pháp phòng ngừa và giảm thiểu rủi ro trong mùa mưa bão, bao gồm tổ chức tập huấn kỹ năng ứng phó thiên tai cho người lao động, mua bảo hiểm rủi ro phù hợp và chủ động áp dụng các chính sách hỗ trợ của Nhà nước, nhằm hạn chế tối đa các tổn thất và duy trì hoạt động kinh doanh ổn định.



# 02

## CHƯƠNG

# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động kinh doanh	29
Tổ chức và Nhân sự	31
Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án	41
Tình hình tài chính	43
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	47
Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty	49

# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

## KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TRONG NĂM

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2024	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2025	TH2025/KH2025	TH2025/TH2024
Tổng doanh thu	136.914.777.645	162.016.891.442	147.856.500.000	109,58%	118,33%
Tổng chi phí	126.629.809.110	141.618.248.307	-	-	111,84%
Lợi nhuận trước thuế	10.284.968.535	20.398.643.135	12.600.000.000	161,89%	198,33%
Lợi nhuận sau thuế	10.466.593.344	20.463.359.404	12.662.526.200	161,61%	195,51%

### Việt Nam đón

**>21** triệu lượt khách quốc tế

**>1** triệu tỷ Tổng doanh thu

Năm 2025 đánh dấu bước ngoặt lịch sử khi ngành du lịch Việt Nam lần đầu tiên đón trên 21 triệu lượt khách quốc tế và đạt tổng thu vượt mốc 1 triệu tỷ đồng. Kết quả này không chỉ khẳng định vai trò của du lịch là ngành kinh tế tổng hợp mũi nhọn mà còn xác lập sự chuyển dịch quan trọng của ngành từ giai đoạn phục hồi sang tăng trưởng bền vững. Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng năm 2025 ước đạt 7.008,9 nghìn tỷ đồng, tương ứng mức tăng trưởng 9,2% so với năm trước. Trong đó, doanh thu bán lẻ hàng hóa tăng 8%, doanh thu lưu trú và ăn uống tăng 14,6% cùng sự bứt phá của du lịch lữ hành với mức tăng 20,2%. Sự khởi sắc này là thành quả từ các chính sách điều hành quyết liệt của Chính phủ với việc triển khai chính sách thị thực cởi mở, giúp nâng cao năng lực cạnh tranh cho các điểm đến như Hội An trên bản đồ du lịch toàn cầu.

Đặc biệt, Khách sạn Hội An đã tập trung quyết liệt vào các giải pháp tăng giá phòng bình quân và nâng cao công suất buồng phòng. Song song đó, việc chủ động chỉnh trang hạ tầng, làm mới phong cách trang trí và tăng sức chứa không gian tiệc đã giúp Công ty đáp ứng tốt nhu cầu ngày càng cao của thị trường, đặc biệt là phân khúc khách hàng trẻ và thị trường tiệc cưới cao cấp.

### Lợi nhuận trước thuế

**98,33%** tăng trưởng so với năm trước

## CƠ CẤU DOANH THU

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Giá trị năm 2024	Giá trị năm 2025	Tỷ trọng năm 2025	%2025/KH2024
Doanh thu dịch vụ nhà hàng - khách sạn	115.884.131.726	138.151.960.677	85,85%	119,22%
Doanh thu dịch vụ lữ hành, du lịch	12.089.448.629	11.862.621.649	7,37%	98,12%
Doanh thu khác	8.237.798.421	10.912.647.436	6,78%	132,47%
<b>Tổng cộng</b>	<b>136.211.378.776</b>	<b>160.927.229.762</b>	<b>100,00%</b>	<b>349,81%</b>

### Tổng doanh thu

**160** Tỷ đồng

Tận dụng đà phục hồi mạnh mẽ của thị trường, Công ty đã hoàn thành xuất sắc các chỉ tiêu tài chính, với tổng doanh thu đạt hơn 160 tỷ đồng, tương ứng 9,58% so với kế hoạch Hội đồng Quản trị đề ra. Trong cơ cấu doanh thu, dịch vụ nhà hàng và khách sạn tiếp tục giữ tỷ trọng lớn nhất với 85,85%; xếp thứ hai là doanh thu từ dịch vụ lữ hành và du lịch với 7,37%. Tổng chi phí vận hành gia tăng 11,84% do đẩy mạnh chiến lược quảng bá thương hiệu trên các nền tảng mạng xã hội và đầu tư nâng cấp trang thiết bị, đây là những khoản chi mang tính chiến lược giúp cải thiện trải nghiệm khách hàng và tạo nền tảng vững chắc cho mục tiêu phát triển bền vững, bứt phá doanh thu trong những niên độ tiếp theo.

Chỉ số lợi nhuận của doanh nghiệp trong năm 2025 ghi nhận sự bứt phá mạnh mẽ khi lợi nhuận trước thuế đạt hơn 20,4 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 20,5 tỷ đồng, tăng trưởng lần lượt là 98,33% và 95,51% so với cùng kỳ năm trước. Thành quả này đến từ việc tối ưu hóa quản trị doanh thu thông qua chính sách giá bán linh hoạt, đẩy mạnh khai thác hệ thống phân phối trực tuyến và duy trì chỉ số đánh giá tích cực trên các nền tảng số.

### Lợi nhuận sau thuế

**95,51%** tăng trưởng so với năm trước

# TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### DANH SÁCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu (Tại ngày 31/12/2025)			
			Cá nhân		Đại diện	
			Số lượng	Tỷ lệ/VĐL	Số lượng	Tỷ lệ/VĐL
1	Ông Phan Văn Bình	Chủ tịch HĐQT (không điều hành)	-	-	4.520.380	56,50%
2	Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Phó Chủ tịch HĐQT (không điều hành)	-	-	-	-
3	Ông Nguyễn Tống Sơn	Thành viên HĐQT độc lập	-	-	-	-
4	Ông Phan Trung Phi	Thành viên HĐQT không điều hành	-	-	-	-
5	Bà Lê Thị Thu Thủy	Thành viên HĐQT điều hành	4.136	0,0517%	-	-

### THAY ĐỔI TRONG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2025, Công ty **không có** sự thay đổi trong Hội đồng quản trị

### SƠ YẾU LÝ LỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**Ông Phan Văn Bình**  
Chủ tịch Hội đồng quản trị

- **Năm sinh:** 1981
- **Trình độ chuyên môn:** Thạc sỹ Chính sách công
- **Chức vụ hiện tại:** Chủ tịch HĐQT
- **Số cổ phần nắm sở hữu cá nhân:** Không có
- **Chức vụ tại công ty khác/ tổ chức khác:** Chánh văn phòng Thành ủy Đà Nẵng
- **Ghi chú:** Đại diện Văn phòng Thành ủy Đà Nẵng nắm giữ 4.520.380 cổ phần, chiếm 56,50% vốn điều lệ
- **Quá trình công tác:**

Thời gian	Chức vụ
2004 - 2010	Chuyên viên phòng tổ chức cán bộ, Ban tổ chức Tỉnh ủy Quảng Nam
2010 - 2012	Phó Trưởng phòng Tổ chức cán bộ, Ban Tổ chức Tỉnh ủy Quảng Nam
2012 - 2016	Phó Bí thư Tỉnh đoàn, Chủ tịch Hội LHTN Việt Nam tỉnh Quảng Nam, Phó Bí thư Thường trực Tỉnh đoàn Quảng Nam
2017 - 2020	Phó Bí thư Huyện ủy Nam Giang, tỉnh Quảng Nam
10/2020 - 2024	Chánh Văn phòng Tỉnh ủy Quảng Nam
2021 - Nay	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP Du lịch - Dịch vụ Hội An
2025 - Nay	Chánh văn phòng Thành ủy Đà Nẵng



**Bà Nguyễn Thị Hương Thảo**  
Phó Chủ tịch HĐQT

- **Năm sinh:** 1976
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kế toán, Thạc sĩ Quản trị kinh doanh
- **Chức vụ hiện tại:** Phó Chủ tịch HĐQT
- **Số cổ phần nắm sở hữu cá nhân:** Không có
- **Chức vụ tại công ty khác/ tổ chức khác:** Kế toán trưởng Công ty CP Tập đoàn Đầu tư IPA; Thành viên BKS Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện.
- **Quá trình công tác:**

Thời gian	Chức vụ
1998 - 2002	Nhân viên VPĐD Sun Ivy International Inc
2002 - 2009	Kế toán trưởng CTCP Quốc tế Sun Ivy
2010 - 2014	Chuyên viên Ban Tài chính Tập đoàn Vingroup
2014 - 2016	Giám đốc Tài chính CTCP Tư vấn Xây dựng Thủy điện
2016 - 2019	Phụ trách Kiểm soát nội bộ CTCP Tập đoàn đầu tư IPA
2019 - 2023	Thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP Du lịch - Dịch vụ Hội An
2019 - Nay	Kế toán trưởng CTCP Tập đoàn Đầu tư IPA
2023 - Nay	Phó chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP Du lịch - Dịch vụ Hội An
2023 - Nay	Thành viên BKS Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện



**Ông Phan Trung Phi**  
Thành viên HĐQT

- **Năm sinh:** 1979
- **Trình độ chuyên môn:** Thạc sĩ kinh tế
- **Chức vụ hiện tại:** Thành viên HĐQT
- **Số cổ phần nắm sở hữu cá nhân:** Không có
- **Chức vụ tại công ty khác/ tổ chức khác:** Phó Bí thư Đảng ủy, Chủ tịch UBND xã Thượng Đức, thành phố Đà Nẵng
- **Quá trình công tác:**

Thời gian	Chức vụ
11/2003 - 05/2006	Công tác tại Ban Tổ chức Huyện Tây Giang
06/2006 - 05/2011	Kế toán Văn phòng Huyện ủy Tây Giang
06/2011 - 08/2011	Phó chánh Văn phòng Huyện ủy Tây Giang
09/2011 - 02/2014	Phó phòng Tài chính - Kế hoạch Huyện Tây Giang
03/2004 - 06/2014	Phó phòng Tài chính - Kế hoạch Huyện Tây Giang
07/2014 - 15/10/2021	Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch Huyện Tây Giang
16/10/2021 - Nay	Trưởng phòng Tài chính Đảng Văn phòng Tỉnh ủy Quảng Nam
2022 - Nay	Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Du lịch - Dịch vụ Hội An
7/2025 - Nay	Phó Bí thư Đảng ủy, Chủ tịch UBND xã Thượng Đức, thành phố Đà Nẵng

# TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ (TIẾP THEO)

## SƠ YẾU LÝ LỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**Ông Nguyễn Tống Sơn**  
Thành viên HĐQT độc lập

- **Năm sinh:** 1969
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kinh tế
- **Chức vụ hiện tại:** Thành viên HĐQT
- **Số cổ phần nắm sở hữu cá nhân:** Không có
- **Chức vụ tại công ty khác/ tổ chức khác:** Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà
- **Quá trình công tác:**

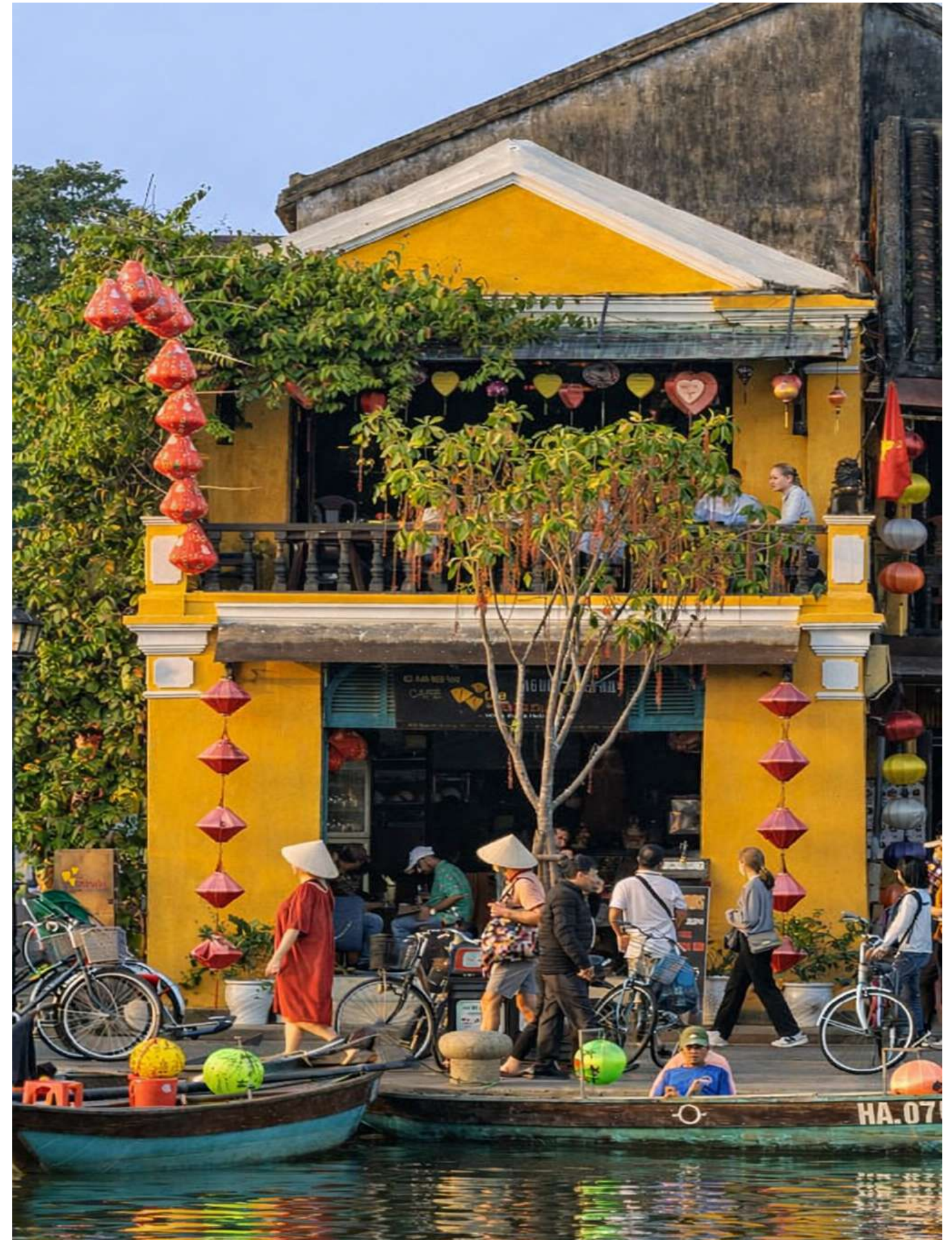
Thời gian	Chức vụ
1993 - 1998	Ngân hàng Công thương Việt Nam
1999 - 2007	Nhân viên tài chính kế toán Công ty cho thuê Tài chính - Ngân hàng Công thương Việt Nam
2007 - 2008	Kế toán trưởng Công ty CP Tập đoàn Đầu tư IPA
2006 - 2008	Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT Công ty CP Tập đoàn Đầu tư IPA
2008 - Nay	Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà
4/2022 - Nay	Thành viên HĐQT Công ty CP Du lịch - Dịch vụ Hội An



**Bà Lê Thị Thu Thủy**  
Thành viên HĐQT

- **Năm sinh:** 1972
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Tiếng Anh
- **Chức vụ hiện tại:** Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc
- **Số cổ phần nắm sở hữu cá nhân:** 4.136 cổ phần
- **Chức vụ tại công ty khác/ tổ chức khác:** Không có
- **Quá trình công tác:**

Thời gian	Chức vụ
08/1994 - 08/1997	Nhân viên lễ tân KS Hội An, Công ty CP Du lịch - Dịch vụ Hội An
09/1997 - 09/2004	Trưởng bộ phận tiến sảnh KS Hội An, Công ty CP Du lịch - Dịch vụ Hội An
10/2004 - 03/2010	Phó Giám đốc KDL Biển Hội An, Công ty CP Du lịch - Dịch vụ Hội An
04/2010 - 12/2012	Giám đốc điều hành KDL Biển Hội An, Công ty CP Du lịch - Dịch vụ Hội An
01/2013 - 05/2019	Giám đốc điều hành KS Hội An, Công ty CP Du lịch - Dịch vụ Hội An
06/2019 - Nay	Đại diện chủ đầu tư tại KS Hội An, Công ty CP Du lịch - Dịch vụ Hội An
05/2020 - Nay	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Du lịch - Dịch vụ Hội An



# TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ (TIẾP THEO)

## BAN KIỂM SOÁT

### DANH SÁCH BAN KIỂM SOÁT

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu (Tại ngày 31/12/2025)			
			Cá nhân		Đại diện	
			Số lượng	Tỷ lệ/VĐL	Số lượng	Tỷ lệ/VĐL
1	Lê Thị Xuân	Trưởng BKS	-	-	-	-
2	Đoàn Thị Nguyệt	Thành viên BKS	-	-	-	-
3	Lê Đức Xuân Khoa	Thành viên BKS	-	-	-	-

### THAY ĐỔI TRONG BAN KIỂM SOÁT

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên BKS	Trình độ chuyên môn
1	Trình Thị Kim Quy	Trưởng BKS	Miễn nhiệm từ 29/4/2025	Cử nhân kế toán
2	Lê Thị Xuân	Trưởng BKS	Bổ nhiệm từ 29/04/2025	Cử nhân kinh tế
3	Lê Đức Xuân Khoa	Thành viên BKS	Bổ nhiệm từ 29/04/2025	Cử nhân chuyên ngành kế toán kiểm toán

### SƠ YẾU LÝ LỊCH BAN KIỂM SOÁT



**Bà Lê Thị Xuân**  
Trưởng Ban kiểm soát

- **Năm sinh:** 1976
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kinh tế
- **Chức vụ hiện tại:** Trưởng Ban kiểm soát
- **Số cổ phần nắm sở hữu cá nhân:** Không có
- **Chức vụ tại công ty khác/ tổ chức khác:** Phó Trưởng Phòng Tài chính Đảng Văn phòng Thành ủy Đà Nẵng
- **Quá trình công tác:**

Thời gian	Chức vụ
1997 - 2025	Công tác tại Văn phòng Tỉnh ủy Quảng Nam.
2020 - Nay	Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Du lịch - Dịch vụ Hội An
2025 - Nay	Phó Trưởng Phòng Tài chính Đảng Văn phòng Thành ủy Đà Nẵng

### SƠ YẾU LÝ LỊCH BAN KIỂM SOÁT (TIẾP THEO)



**Bà Đoàn Thị Nguyệt**  
Thành viên Ban kiểm soát

- **Năm sinh:** 1989
- **Trình độ chuyên môn:** Kỹ sư Kinh tế xây dựng và quản lý dự án
- **Chức vụ hiện tại:** Thành viên Ban kiểm soát
- **Số cổ phần nắm sở hữu cá nhân:** Không có
- **Chức vụ tại công ty khác/ tổ chức khác:** Quản lý dự án các dự án tại miền Trung của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư IPA
- **Quá trình công tác:**

Thời gian	Chức vụ
09/2012 - 04/2021	Công ty Cổ phần Hòn Ngọc Á Châu
05/2021 - Nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư IPA
2023 - Nay	Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Du lịch - Dịch vụ Hội An.



**Ông Lê Đức Xuân Khoa**  
Thành viên Ban kiểm soát

- **Năm sinh:** 1987
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân chuyên ngành kế toán kiểm toán
- **Chức vụ hiện tại:** Thành viên Ban kiểm soát
- **Số cổ phần nắm sở hữu cá nhân:** Không có
- **Chức vụ tại công ty khác/ tổ chức khác:** Văn phòng thành ủy Đà Nẵng
- **Quá trình công tác:**

Thời gian	Chức vụ
Tháng 7/2012	Chuyên viên Văn phòng Tỉnh ủy Quảng Nam
Tháng 7/2025 đến Nay	Chuyên viên chính Văn phòng Thành ủy Đà Nẵng
Tháng 4/2025 đến Nay	Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Du lịch - Dịch vụ Hội An

# TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ (TIẾP THEO)

## BAN ĐIỀU HÀNH

### DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

STT	Thành viên BĐH	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu (Tại ngày 31/12/2025)			
			Cá nhân		Đại diện	
			Số lượng	Tỷ lệ/VĐL	Số lượng	Tỷ lệ/VĐL
1	Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan	Tổng Giám đốc	-	-	-	-
2	Bà Nguyễn Văn Cư	Phó Tổng Giám đốc	-	-	-	-
3	Bà Lê Thị Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	4.136	0,05%	-	-
4	Bà Nguyễn Thị Thu Quanh	Kế toán trưởng	401	0,0050%	-	-

### THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH

Trong năm 2025, Công ty **không có** sự thay đổi trong Ban Điều Hành

### SƠ YẾU LÝ LỊCH BAN ĐIỀU HÀNH



**Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan**  
Tổng Giám đốc

- **Năm sinh:** 1969
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Tài chính - Chuyên ngành Tài chính - Tín dụng
- **Chức vụ hiện tại:** Tổng Giám đốc
- **Số cổ phần nắm sở hữu cá nhân:** Không có
- **Chức vụ tại công ty khác/ tổ chức khác:** Không có
- **Quá trình công tác:**

Thời gian	Chức vụ
1989 - 2000	Công tác tại Chi cục thuế thành phố Hội An
2000 - 2005	Công tác tại Công ty CP Du lịch - Dịch vụ Hội An
2005 - 7/2022	Kế toán trưởng - Trưởng phòng Tài chính Công ty CP Du lịch - Dịch vụ Hội An
2013 - 7/2022	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Du lịch - Dịch vụ Hội An
01/7/2022 - Nay	Tổng Giám đốc Công ty CP Du lịch - Dịch vụ Hội An



**Ông Nguyễn Văn Cư**  
Phó Tổng Giám đốc

- **Năm sinh:** 1969
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân kinh tế
- **Chức vụ hiện tại:** Phó Tổng Giám đốc
- **Số cổ phần nắm sở hữu cá nhân:** Không có
- **Chức vụ tại công ty khác/ tổ chức khác:** Không có
- **Quá trình công tác:**

Thời gian	Chức vụ
1993 - Nay	Công tác tại Công ty CP Du lịch - Dịch vụ Hội An
2013 - Nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Du lịch - Dịch vụ Hội An

### Bà Lê Thị Thu Thủy - Phó Tổng Giám đốc

Xem lại phần sơ yếu lý lịch của Hội đồng quản trị



**Bà Nguyễn Thị Thu Quanh**  
Kế toán trưởng

- **Năm sinh:** 1980
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kinh tế - Chuyên ngành Kế toán
- **Chức vụ hiện tại:** Kế toán trưởng
- **Số cổ phần nắm sở hữu cá nhân:** 401 cổ phiếu
- **Chức vụ tại công ty khác/ tổ chức khác:** Không có
- **Quá trình công tác:**

Thời gian	Chức vụ
2003 - 2015	Kế toán viên tại Công ty CP Du lịch - Dịch vụ Hội An
2018-2022	Phó phòng Tài chính kế toán Công ty CP Du lịch - Dịch vụ Hội An
01/7/2022 - Nay	Kế toán trưởng Công ty CP Du lịch - Dịch vụ Hội An

# TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ (TIẾP THEO)

## SỐ LƯỢNG CÁN BỘ NHÂN VIÊN

Chỉ tiêu	Năm 2025	
	Số lượng (người)	Tỷ trọng
<b>Theo trình độ lao động</b>		
Đại học và trên đại học	84	29,89%
Cao đẳng	22	7,83%
Trung cấp	34	12,10%
Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật	111	39,50%
Lao động phổ thông	30	10,68%
<b>Theo hợp đồng</b>		
Hợp đồng ngắn hạn dưới 1 năm	29	10,32%
Hợp đồng có thời hạn từ 1 đến 3 năm	157	55,87%
Hợp đồng không xác định thời hạn	95	33,81%
<b>Theo giới tính</b>		
Nam	118	41,99%
Nữ	163	58,01%
<b>Tổng cộng</b>	<b>281</b>	<b>100,00%</b>

## THU NHẬP BÌNH QUÂN

Năm	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Thu nhập bình quân của người lao động (đồng/người/tháng)	7.200.000	8.700.000	9.556.000

## CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

### Lương thưởng, phúc lợi và đãi ngộ

Công ty áp dụng chính sách tiền lương, thưởng và phúc lợi minh bạch, công bằng, dựa trên năng lực và mức độ đóng góp của từng người lao động. Bên cạnh lương cơ bản, người lao động được hưởng các chế độ đãi ngộ như thưởng theo hiệu quả công việc, thưởng thâm niên, thưởng lễ, tết, cùng các chế độ bảo hiểm và khám sức khỏe định kỳ theo quy định pháp luật. Công ty đồng thời xây dựng các chính sách khuyến khích dành cho nhân sự có thành tích xuất sắc nhằm phát triển môi trường làm việc chuyên nghiệp, nâng cao sự gắn kết nội bộ và thu hút nguồn nhân lực chất lượng cao.



### Đào tạo

Doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực du lịch, Công ty xác định nguồn nhân lực là yếu tố then chốt quyết định chất lượng dịch vụ và hiệu quả kinh doanh. Vì vậy, Công ty thường xuyên tổ chức các chương trình đào tạo về kỹ năng chuyên môn, kỹ năng mềm và ngoại ngữ cho toàn thể cán bộ công nhân viên, nhằm đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của thị trường và quá trình hội nhập quốc tế. Trên cơ sở đề xuất từ các đơn vị và phòng ban chuyên môn, Công ty xây dựng kế hoạch đào tạo phù hợp với từng giai đoạn phát triển, được triển khai linh hoạt theo hình thức đào tạo trực tiếp hoặc trực tuyến. Nội dung đào tạo chú trọng tính thực tiễn và khả năng ứng dụng, góp phần nâng cao năng lực đội ngũ, cải thiện chất lượng dịch vụ và tăng cường hiệu quả hoạt động kinh doanh.



### Môi trường làm việc

Khi làm việc tại Công ty Cổ phần Du lịch – Dịch vụ Hội An, người lao động được làm việc trong môi trường hiện đại, năng động và chuyên nghiệp, với thời gian làm việc linh hoạt, tối đa 8 giờ mỗi ngày, góp phần cân bằng giữa công việc và cuộc sống. Công ty chú trọng phát triển nguồn nhân lực, khuyến khích nhân viên phát huy năng lực và tinh thần sáng tạo thông qua phong trào thi đua “Chuẩn hóa hành vi dịch vụ – Lan tỏa tinh thần phục vụ tận tâm – Tạo ra giá trị khách hàng tuyệt hảo”, được triển khai trong khuôn khổ chiến dịch “Sẵn sàng mùa cao điểm”, thể hiện cam kết trách nhiệm của từng cá nhân và đơn vị trong việc nâng cao chất lượng phục vụ. Bên cạnh đó, Công ty thường xuyên tổ chức các hoạt động văn hóa, giải trí và thể thao nhằm nâng cao đời sống tinh thần, giảm áp lực công việc và tăng cường sự gắn kết, đoàn kết trong tập thể.



# TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

## CÔNG TY CON

### CÔNG TY TNHH MTV LỮ HÀNH HỘI AN



Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	2024	2025	%2025/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	12.353.081.376	12.637.690.160	102,30%
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	12.353.081.376	12.637.690.160	102,30%
4. Giá vốn hàng bán	9.419.019.989	9.966.048.624	105,81%
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	2.934.061.387	2.671.641.536	91,06%
6. Doanh thu hoạt động tài chính	232.004.845	244.917.155	105,57%
7. Chi phí tài chính	-	-	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	736.351.885	646.793.948	87,84%
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	1.644.378.735	1.935.658.698	117,71%
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	785.335.612	334.106.045	42,54%
11. Thu nhập khác	132.477.638	35.060	0,03%
12. Chi phí khác	5.755.679	10.559.753	183,47%
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	126.721.959	(10.524.693)	-8,31%
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	912.057.571	323.581.352	35,48%
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-	-
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-	-
- Giảm trừ	-	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	912.057.571	323.581.352	35,48%
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	-	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	-	-	-

## CÔNG TY LIÊN KẾT

Không có



## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% 2025/2024
Tổng giá trị tài sản	78.587.323.551	99.643.598.544	126,79%
Doanh thu thuần	136.211.378.776	160.927.229.762	118,15%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	9.943.090.485	20.585.249.528	207,03%
Lợi nhuận khác	341.878.050	(186.606.393)	(54,58%)
Lợi nhuận trước thuế	10.284.968.535	20.398.643.135	198,33%
Lợi nhuận sau thuế	10.466.593.344	20.463.359.404	195,51%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-

### CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2024	Năm 2025
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	0,95	1,94
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,87	1,85
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	29,34%	23,73%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	41,52%	31,12%
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay Hàng tồn kho	Vòng	66,16	53,22
Vòng quay Tổng tài sản	Vòng	1,87	1,81
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	7,68%	12,72%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	20,81%	31,12%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	14,41%	22,96%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	7,30%	12,79%

### Tổng giá trị tài sản

**99,64** tỷ đồng

### Doanh thu thuần

**160,93** tỷ đồng

Khép lại năm 2025, Công ty CP Du lịch - Dịch vụ Hội An ghi nhận đà tăng trưởng ấn tượng khi tổng giá trị tài sản đạt 99,64 tỷ đồng, tăng 26,79% và doanh thu thuần đạt 160,93 tỷ đồng, tăng 18,15% so với năm 2024. Thành quả này là sự kết hợp giữa việc chuyển dịch xu hướng của ngành từ phục hồi sang tăng trưởng bền vững, cùng với việc nâng cấp hạ tầng và tối ưu hóa quản trị trực tuyến của Công ty, từ đó giúp khai thác hiệu quả nhu cầu từ đa dạng phân khúc khách hàng.

Về năng lực vận hành, lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh năm 2025 đạt 20,59 tỷ đồng, tăng mạnh 107,03% so với cùng kỳ năm trước, đây là minh chứng cho sự cải thiện rõ rệt trong hiệu suất kinh doanh của Công ty. Nhờ việc kiểm soát tốt chi phí và tối ưu nguồn thu, lợi nhuận trước thuế đạt 20,39 tỷ đồng, tăng mạnh 98,33%, trong khi lợi nhuận sau thuế đạt 20,46 tỷ đồng, tăng 95,51% so với năm 2024.

Động lực chính thúc đẩy sự tăng trưởng này đến từ việc Công ty áp dụng chính sách giá linh hoạt và nâng cao tỷ lệ lấp đầy phòng. Đồng thời, việc mở rộng kênh bán hàng trực tuyến và đa dạng hóa danh mục sản phẩm dịch vụ du lịch đã tạo đà vững chắc để Công ty gia tăng doanh thu và nâng cao hiệu quả lợi nhuận trong dài hạn.

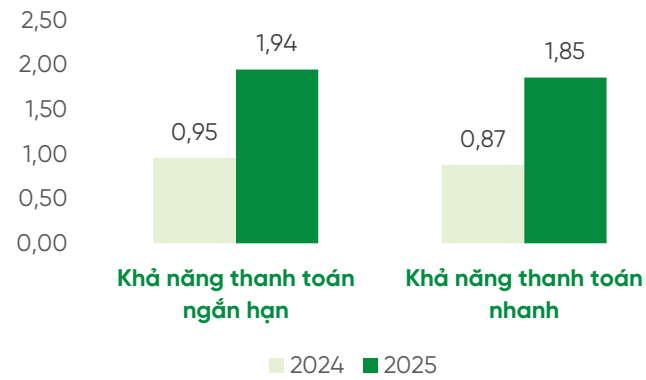
### Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh

**20,59** tỷ đồng



## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

### CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN



Trong năm 2025 khả năng thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh của Công ty đều tăng mạnh so với cùng kỳ, đạt lần lượt 1,94 và 1,85 lần, đưa các chỉ số tiệm cận mức lý tưởng, cho thấy sự cải thiện vượt bậc trong cấu trúc tài chính của Công ty. Sự cải thiện này chủ yếu đến từ việc tiền và các khoản tương đương tiền tăng mạnh 261,54%, nhờ đẩy mạnh việc đặt phòng và mua vé thông qua các ứng dụng trên các nền tảng trực tuyến, cho phép Công ty thu trước một phần hoặc toàn phần giá trị dịch vụ từ khách hàng. Bên cạnh đó, Công ty đã kiểm soát tốt nợ phải trả khi hoàn tất thanh toán toàn bộ nợ vay ngắn hạn trong năm, góp phần giảm áp lực tài chính. Việc gia tăng tiền mặt cùng với giảm nợ đã giúp cơ cấu tài chính trở nên an toàn hơn, tạo điều kiện cho Công ty chủ động nguồn vốn để phục vụ hoạt động và mở rộng kinh doanh trong thời gian tới.

Thanh toán nhanh

**1,85%**

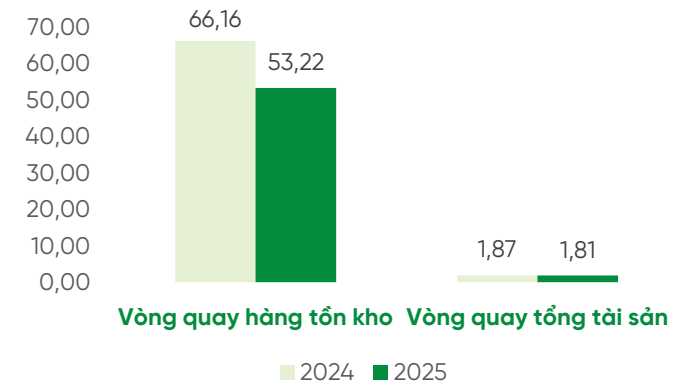
tăng trưởng so với năm trước

Khả năng thanh toán ngắn hạn

**1,94%**

tăng trưởng so với năm trước

### CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG



Vòng quay hàng tồn kho

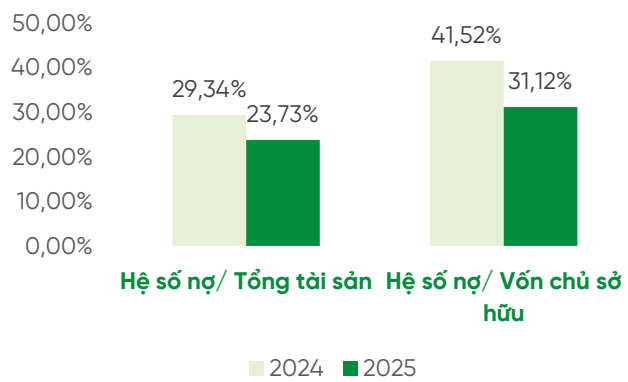
**53,22** vòng giảm so với năm trước

Vòng quay tổng tài sản

**1,81** vòng giảm nhẹ so với năm trước

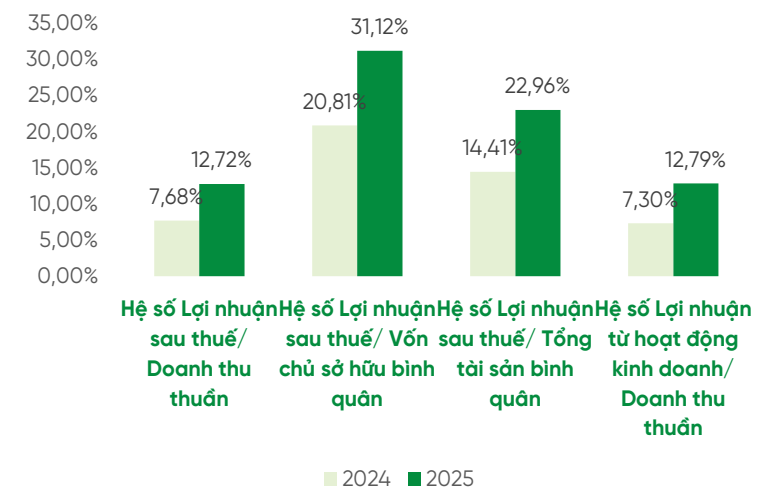
Trong năm 2025, vòng quay hàng tồn kho giảm từ 66,16 xuống 53,22 vòng do Công ty chủ động tăng dự trữ để đáp ứng nhu cầu lưu trú và ẩm thực tăng cao khi du lịch phục hồi. Cũng trong năm 2025, vòng quay tổng tài sản tuy giảm nhẹ nhưng vẫn phản ánh năng lực tối ưu hóa nguồn lực hiện có để tạo ra doanh thu mà không cần mở rộng quy mô tài sản. Bên cạnh đó, nhờ đẩy mạnh quảng cáo, triển khai các chương trình khuyến mãi và mở rộng hợp tác chiến lược, Công ty đã thu hút lượng lớn khách hàng và gia tăng thị phần hiệu quả. Từ đó giúp doanh thu thuần năm 2025 tăng từ 136,2 tỷ lên hơn 160,9 tỷ đồng (tăng 18,15%). Kết quả này cho thấy Công ty vận hành hiệu quả và tận dụng tốt cơ hội tăng trưởng của thị trường.

### CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN



Kết thúc năm 2025, cơ cấu vốn của Công ty chuyển dịch theo hướng an toàn và bền vững hơn khi tỷ lệ nợ giảm rõ rệt. So với cùng kỳ năm trước, Nợ/Tổng tài sản từ 29,34% xuống 23,73%, Nợ/Vốn chủ sở hữu từ 41,52% xuống 31,12%, cho thấy mức độ phụ thuộc vào nợ vay đã giảm, đặc biệt là nợ thuê tài chính. Đồng thời, tổng tài sản tăng 26,79%, trong đó tài sản ngắn hạn tăng mạnh 109,49% chủ yếu do tăng tiền mặt và hàng tồn kho để đáp ứng nhu cầu thị trường đang trên đà phục hồi và tăng trưởng. Tài sản dài hạn giữ ổn định, đảm bảo định hướng đầu tư lâu dài. Đồng thời, vốn chủ sở hữu tăng hơn 37%, nhờ lợi nhuận sau thuế tăng mạnh từ 10,47 tỷ lên 20,46 tỷ đồng (tăng 95,51%), phản ánh hiệu quả hoạt động và khả năng kiểm soát chi phí của Công ty.

### CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI



Trong năm 2025, các chỉ tiêu tài chính của Công ty đều tăng trưởng rõ rệt, tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu tăng từ 7,68% lên 12,72%, cho thấy khả năng cải thiện biên lợi nhuận. Bên cạnh đó, hiệu quả sử dụng vốn và tài sản cũng tăng so với cùng kỳ năm trước khi tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu tăng từ 20,81% lên 31,12% và tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản tăng từ 14,41% lên 22,96%. Đồng thời, tỷ suất lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trên doanh thu thuần đạt 12,79%, phản ánh hiệu quả hoạt động Công ty được nâng cao. Lợi nhuận sau thuế và lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh đều tăng gần 100%, vượt 20,4 tỷ đồng. Kết quả này nhờ chính sách giá linh hoạt, mở rộng kênh bán trực tuyến và duy trì đánh giá tích cực trên các nền tảng. Đồng thời, do Công ty nâng giá phòng và cải thiện công suất sử dụng phòng, giúp tăng doanh thu nhưng vẫn kiểm soát chi phí tốt.

# CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

## CỔ PHẦN

Công ty CP Du lịch - Dịch vụ Hội An đăng ký giao dịch trên sàn UPCoM, Việt Nam vào ngày 12/02/2023

• Mã cổ phiếu	HOT
• Loại cổ phần	Cổ phần phổ thông
• Tổng số cổ phiếu đã phát hành	8.000.000
• Tổng số cổ phiếu đang lưu hành	7.999.937
• Số lượng cổ phiếu quỹ	63
• Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng	0
• Mệnh giá cổ phần	10.000 VND/ cổ phiếu

## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Tính đến ngày 18/3/2026

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Giá trị theo mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ sở hữu/VĐL (%)
<b>I</b>	<b>Cổ đông Nhà nước</b>	<b>4.520.238</b>	<b>45.202.380.000</b>	<b>56,5</b>
<b>II</b>	<b>Cổ đông sáng lập/ Cổ đông FDI</b>	-	-	-
1	Trong nước	-	-	-
2	Nước ngoài	-	-	-
<b>III</b>	<b>Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên)</b>	<b>1.600.475</b>	<b>16.004.750.000</b>	<b>20,0%</b>
1	Trong nước	1.600.475	16.004.750.000	20,0%
2	Nước ngoài	-	-	-
<b>IV</b>	<b>Công đoàn công ty</b>	-	-	-
1	Trong nước	-	-	-
2	Nước ngoài	-	-	-
<b>V</b>	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>63</b>	<b>630.000</b>	<b>0%</b>
<b>VI</b>	<b>Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)</b>	-	-	-
<b>VII</b>	<b>Cổ đông khác</b>	<b>1.879.224</b>	<b>18.792.240.000</b>	<b>23,5%</b>
1	Trong nước	1.879.904	18.799.040.000	23,5%
2	Nước ngoài	1.320	13.200.000	0%
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>7.999.937</b>	<b>79.999.370.000</b>	<b>99,99%</b>

## DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN

Tính đến ngày 31/12/2025

STT	Tên	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu / VĐL (%)
1	Văn phòng Tỉnh ủy Quảng Nam	4.520.238	56,50%
2	CTCP Tập đoàn Đầu tư I.P.A	1.600.475	20,01%

## TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Công ty không phát sinh các hoạt động tăng vốn chủ sở hữu. Vốn chủ sở hữu của Công ty vẫn giữ nguyên ở mức 80.000.000.000 đồng.

## GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Công ty không phát sinh các hoạt động Giao dịch cổ phiếu quỹ

## CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

Công ty không phát sinh các hoạt động Giao dịch cổ phiếu khác



# BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

## Tiêu thụ năng lượng

Nhận thức được mức độ tiêu thụ năng lượng lớn của ngành du lịch, đặc biệt tại các cơ sở lưu trú, nhà hàng và hoạt động vận chuyển, Công ty đã triển khai đồng bộ nhiều giải pháp nhằm tối ưu hóa việc sử dụng năng lượng và giảm phát thải. Hệ thống chiếu sáng được thay thế bằng đèn LED, đèn tiết kiệm điện kết hợp cảm biến ánh sáng, đảm bảo hiệu quả chiếu sáng trong khi giảm đáng kể lượng điện tiêu thụ. Các công trình được thiết kế tận dụng tối đa ánh sáng tự nhiên, hạn chế sử dụng điện vào ban ngày và tạo không gian gắn gũi với thiên nhiên cho du khách. Bên cạnh đó, Công ty đầu tư hệ thống pin năng lượng mặt trời để cung cấp điện cho hoạt động vận chuyển bằng xe điện và tận dụng nguồn năng lượng dư thừa cho các hoạt động kinh doanh, qua đó góp phần giảm phát thải carbon.

Đồng thời, việc ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý và tối ưu hóa lộ trình vận chuyển giúp hạn chế khí thải trong các hành trình dài. Ngoài ra, hệ thống cấp nước cũng được cải tiến thông qua việc lắp đặt các thiết bị tiết kiệm nước, góp phần giảm chi phí vận hành và bảo vệ tài nguyên môi trường.

## Chính sách liên quan đến người lao động

Công ty Cổ phần Du lịch – Dịch vụ Hội An, với nhiều năm kinh nghiệm trong ngành du lịch, luôn chú trọng xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, thu hút và giữ chân nguồn nhân lực chất lượng cao thông qua chính sách lương, thưởng và phúc lợi phù hợp, thực hiện theo Thỏa ước lao động tập thể và Quy chế Tài chính, có điều chỉnh linh hoạt theo kết quả kinh doanh.

Công tác đào tạo được đẩy mạnh, tập trung nâng cao năng lực đội ngũ quản lý và phát triển nhân sự kế cận, đồng thời Công ty quan tâm chăm sóc sức khỏe và đời sống tinh thần người lao động thông qua các hoạt động phúc lợi và khám sức khỏe định kỳ, tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững.

## Tác động lên môi trường

Hoạt động du lịch gắn liền với việc khai thác các nguồn tài nguyên thiên nhiên và giá trị văn hóa – lịch sử, vì vậy bảo vệ môi trường và phát triển bền vững luôn được Công ty xác định là ưu tiên hàng đầu. Công ty tập trung nâng cao chất lượng dịch vụ, củng cố uy tín thương hiệu, hướng tới mô hình du lịch xanh, du lịch bền vững và duy trì hiệu quả kinh doanh, đồng thời gắn trách nhiệm với cộng đồng và môi trường trong toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Các giải pháp như sử dụng sản phẩm thân thiện với môi trường, giảm thiểu chất thải, kiểm soát ô nhiễm, hạn chế rác thải nhựa, tiết kiệm năng lượng và đầu tư, vận hành ổn định hệ thống xử lý nước thải được triển khai đồng bộ nhằm hạn chế tối đa tác động tiêu cực đến hệ sinh thái. Với nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực du lịch, Công ty Cổ phần Du lịch – Dịch vụ Hội An luôn chủ động nâng cao ý thức bảo vệ môi trường, bảo tồn thiên nhiên cho cán bộ nhân viên, qua đó góp phần bảo vệ môi trường sinh thái và thúc đẩy sự phát triển bền vững của du lịch địa phương.

## Quản lý nguồn nguyên liệu

Trước xu hướng toàn cầu ngày càng ưu tiên sử dụng các nguyên vật liệu xanh, thân thiện với môi trường và hướng tới phát triển bền vững, Công ty đã chủ động triển khai nhiều giải pháp nhằm sử dụng tài nguyên hiệu quả, tối ưu chi phí và giảm thiểu tác động đến môi trường. Công ty xây dựng kế hoạch mua sắm dựa trên nhu cầu thực tế, dự báo và công suất hoạt động để đảm bảo sử dụng nguyên vật liệu hợp lý, hạn chế tồn kho và lãng phí; đồng thời ưu tiên lựa chọn các nhà cung cấp có chứng nhận xanh, cung cấp sản phẩm thân thiện với môi trường và hạn chế bao bì nhựa.

Bên cạnh đó, Công ty đẩy mạnh thu gom, phân loại rác tại nguồn để tái chế các loại chai nhựa, giấy và thủy tinh; sử dụng bao bì dễ phân hủy; thay thế đồ nhựa dùng một lần bằng các vật liệu như sành sứ, inox; và ứng dụng công nghệ thông tin, quy trình làm việc trực tuyến nhằm giảm lượng giấy sử dụng, thúc đẩy mô hình văn phòng điện tử và hoạt động kinh doanh bền vững.

## Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Công ty xác định trách nhiệm xã hội đối với cộng đồng là một trong những giá trị cốt lõi. Ngoài việc tạo việc làm ổn định cho người lao động địa phương, Công ty tích cực tham gia các hoạt động an sinh và từ thiện như xây dựng, trao tặng nhà tình nghĩa, nhà đại đoàn kết; đóng góp cho các quỹ đền ơn đáp nghĩa, vì người nghèo, bảo trợ trẻ em; hỗ trợ người lao động khó khăn và trao học bổng cho học sinh hiếu học trên địa bàn.

Đồng thời, Công ty tài trợ và đồng hành cùng nhiều sự kiện văn hóa – du lịch của địa phương, góp phần quảng bá hình ảnh Hội An, cũng như tích cực tham gia các hoạt động bảo vệ môi trường, nâng cao ý thức cộng đồng về phát triển bền vững, qua đó khẳng định cam kết gắn bó lâu dài với cộng đồng và xã hội.

## BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY (TIẾP THEO)

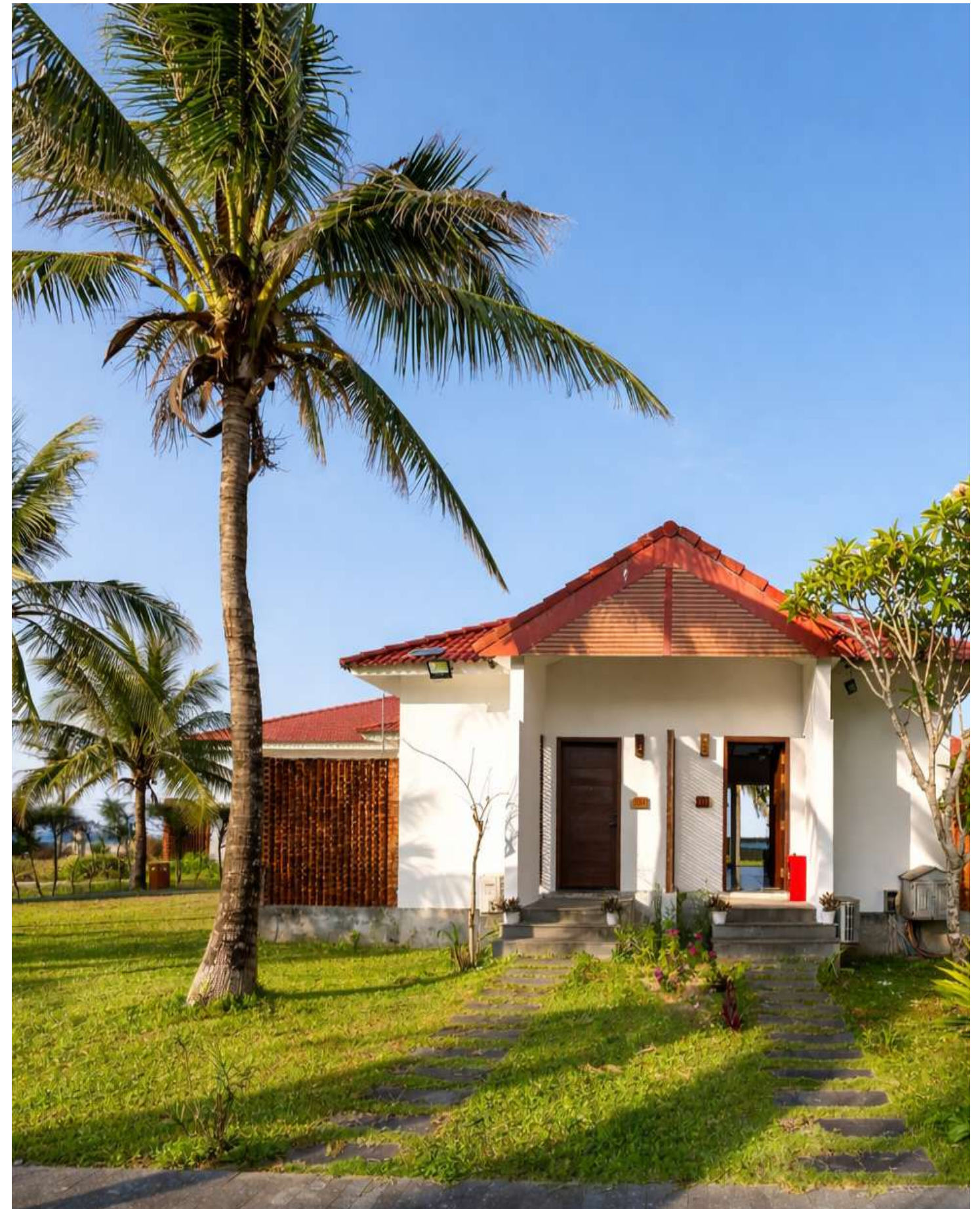
### Các hoạt động liên quan đến du lịch xanh

- Ngành du lịch có vai trò quan trọng đối với tăng trưởng kinh tế, nhưng đồng thời cũng đặt ra nhiều vấn đề về môi trường và xã hội. Để giải quyết những thách thức này và hướng tới phát triển bền vững, mô hình du lịch xanh ngày càng được chú trọng. Du lịch xanh hướng đến việc tổ chức các hoạt động du lịch có trách nhiệm, bao gồm sử dụng hiệu quả năng lượng và tài nguyên, giảm thiểu rác thải và ô nhiễm, bảo vệ đa dạng sinh học, tôn trọng văn hóa địa phương và tạo lợi ích kinh tế cho cộng đồng.
- Nhằm mang lại trải nghiệm du lịch xanh toàn diện, Công ty không chỉ quản lý hiệu quả việc sử dụng năng lượng, nước và chất thải mà còn phát triển các dịch vụ thân thiện với môi trường, gắn với bản sắc địa phương. Các hoạt động tiêu biểu gồm tổ chức sự kiện thưởng trà, đưa sản phẩm thảo mộc vào hệ thống dịch vụ, cung cấp lựa chọn ẩm thực chay hoặc hữu cơ, tổ chức tour sinh thái khám phá thiên nhiên, cho thuê xe đạp để du khách tự do tham quan và giới thiệu các sản phẩm thủ công mỹ nghệ địa phương.

- Trong năm 2025, việc tích hợp các sản phẩm thảo mộc vào trải nghiệm của khách hàng là một bước cụ thể trong định hướng du lịch xanh của Công ty. Tiêu biểu là việc sử dụng nước rửa tay chiết xuất từ thảo dược bản địa Việt Nam. Sản phẩm được sản xuất bằng công nghệ sinh học, có khả năng làm sạch và kháng khuẩn tự nhiên, phù hợp với cả làn da nhạy cảm, đồng thời không chứa hóa chất độc hại. Việc thay thế các loại nước rửa tay thông thường bằng sản phẩm thảo mộc giúp giảm tác động tiêu cực đến môi trường và góp phần thúc đẩy mục tiêu phát triển du lịch bền vững.
- Đặc biệt, năm 2025 cũng ghi nhận sự ra mắt của dịch vụ trà chiều từ dòng sản phẩm thực dưỡng Homefood. Loại trà được sử dụng là trà Shan Tuyết Shantra, một sản phẩm tự nhiên gắn với di sản văn hóa của cộng đồng địa phương. Quy trình sản xuất trà không chỉ chú trọng chất lượng mà còn gắn với cam kết bảo vệ môi trường và phát triển bền vững. Bên cạnh lợi ích đối với sức khỏe, trà Shan Tuyết mang đến trải nghiệm kết nối với thiên nhiên và văn hóa Việt Nam.

Ngoài ra, Hoi An Travel còn tổ chức các tour khám phá những làng nghề truyền thống tại Hội An như làng gốm Thanh Hà, làng rau Trà Quế, chèo thúng Cẩm Thanh và làng mộc Kim Bồng, góp phần giới thiệu giá trị văn hóa địa phương đến du khách

Khách sạn Hội An và Khu du lịch Biển được xếp hạng “Khách sạn tiêu biểu không thuốc lá” năm 2025 do Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch công bố. Những ghi nhận này góp phần khẳng định uy tín và vị thế của Công ty trong ngành du lịch, ghi nhận này góp phần khẳng định uy tín và vị thế của Công ty trong du lịch xanh.



# 03

## CHƯƠNG

# BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh	55
Tình hình tài chính	57
Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý	59
Kế hoạch phát triển trong tương lai	59
Giải trình của Ban Tổng Giám Đốc với ý kiến kiểm toán	59
Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội	60

## ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2025 ghi nhận nhiều chuyển biến tích cực của Việt Nam với các cải cách và định hướng phát triển mới, góp phần củng cố nền tảng kinh tế vĩ mô và mở rộng các động lực tăng trưởng như chuyển đổi số, công nghệ 4.0 và kinh tế xanh. Trong lĩnh vực du lịch, việc triển khai các chính sách quan trọng, đặc biệt là điều chỉnh chính sách thị thực và đổi mới hoạt động xúc tiến, quảng bá quốc tế, đã tạo điều kiện để ngành Du lịch phục hồi và tăng trưởng mạnh mẽ. Lượng khách quốc tế đến Việt Nam đạt hơn 21,2 triệu lượt, tăng 20,4% so với cùng kỳ. Trong bối cảnh đó, Công ty phát huy lợi thế về vị trí các khách sạn, uy tín thương hiệu và đội ngũ nhân sự ổn định, giàu kinh nghiệm; đồng thời chú trọng cải thiện cơ sở vật chất, đa dạng sản phẩm và nâng chất lượng dịch vụ nhằm đáp ứng xu hướng du lịch mới

Trước những khó khăn nêu trên, Ban Điều hành Công ty đã triển khai nhiều giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động và củng cố năng lực cạnh tranh. Trong công tác kinh doanh và tiếp thị, Công ty đẩy mạnh hoạt động quảng bá trên nền tảng mạng xã hội và hệ thống phân phối trực tuyến, đồng thời áp dụng chính sách giá linh hoạt nhằm tối ưu hóa doanh thu. Các hoạt động nâng cấp cơ sở hạ tầng, chỉnh trang không gian và làm mới phong cách trang trí tại Khách sạn Hội An cũng được triển khai nhằm nâng cao trải nghiệm của khách hàng. Bên cạnh đó, Công ty chú trọng mở rộng các dịch vụ bổ trợ, tăng sức chứa không gian tiệc và nâng cao chất lượng dịch vụ nhà hàng để đáp ứng nhu cầu ngày càng đa dạng của thị trường. Song song với đó, công tác quản trị tài chính tiếp tục được thực hiện chặt chẽ theo các quy định đối với công ty đại chúng, góp phần đảm bảo sự minh bạch, ổn định và hiệu quả trong quản lý nguồn lực.

Ngoài những cơ hội thuận lợi, năm 2025 đan xen nhiều khó khăn, thách thức. Tình hình thời tiết diễn biến bất thường, ảnh hưởng đáng kể đến kinh tế – xã hội, đời sống người dân và hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Đối với Công ty, hiệu quả khai thác dự án Tam Thanh chưa đạt kỳ vọng; mảng lữ hành chịu áp lực cạnh tranh ngày càng lớn khi xu hướng du khách tự tìm kiếm và đặt dịch vụ trực tuyến gia tăng. Cơ sở vật chất tại các chi nhánh cần tiếp tục được đầu tư nâng cấp; cùng với sự cạnh tranh giữa các điểm đến và những thay đổi về chính sách, quy định pháp luật cũng đặt ra yêu cầu doanh nghiệp phải chủ động thích ứng trong quá trình hoạt động.

Kết thúc năm 2025, Công ty ghi nhận nhiều kết quả tích cực trong hoạt động kinh doanh. Tổng doanh thu đạt hơn 162 tỷ đồng, vượt kế hoạch đề ra; trong đó dịch vụ nhà hàng và khách sạn chiếm 85,85% tổng doanh thu, tiếp theo là dịch vụ lữ hành và du lịch chiếm 7,37%. Lợi nhuận trước thuế đạt hơn 20,4 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 20,5 tỷ đồng, tăng trưởng đáng kể so với năm trước. Kết quả này đạt được nhờ việc tối ưu hóa quản trị doanh thu, cải thiện công suất buồng phòng và nâng cao chất lượng dịch vụ. Bên cạnh đó, việc đầu tư nâng cấp cơ sở vật chất và mở rộng các dịch vụ cũng góp phần nâng cao trải nghiệm khách hàng, tạo nền tảng cho sự phát triển ổn định của Công ty trong thời gian tới. Trong năm, Công ty và các đơn vị trực thuộc tiếp tục được ghi nhận với nhiều danh hiệu tiêu biểu. Khu du lịch Biển được vinh danh “Khu nghỉ dưỡng tiêu biểu năm 2024” tại Giải thưởng Du lịch Việt Nam – VITA Awards. Công ty Cổ phần Du lịch – Dịch vụ Hội An nhận Cờ thi đua của Chính phủ tại Hội nghị Thủ tướng Chính phủ gộp mặt doanh nghiệp tiêu biểu.

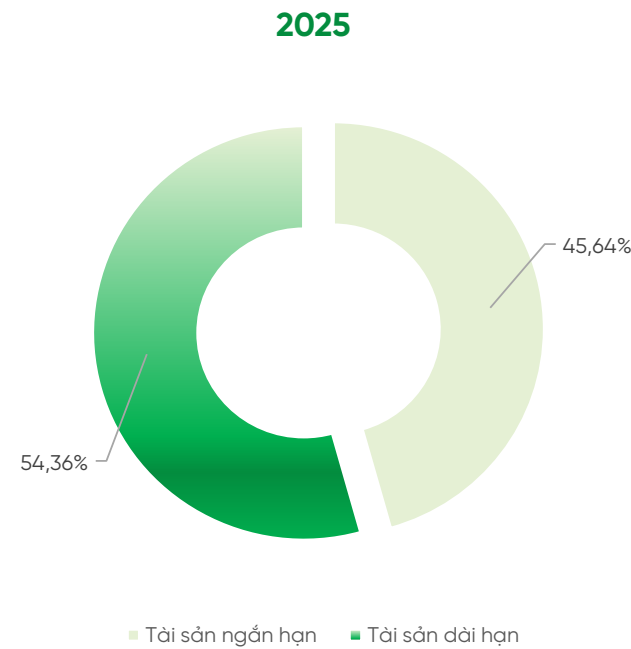
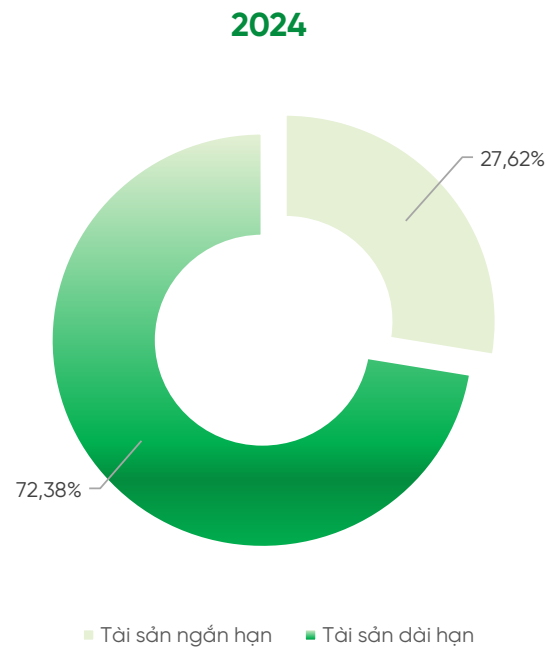


# TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

## TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Tỷ trọng 2024	Năm 2025	Tỷ trọng 2025	%2025/ 2024
Tài sản ngắn hạn	21.707.188.905	27,62%	45.474.439.610	45,64%	209,49%
Tài sản dài hạn	56.880.134.646	72,38%	54.169.158.934	54,36%	95,23%
<b>Tổng Tài sản</b>	<b>78.587.323.551</b>	<b>100,00%</b>	<b>99.643.598.544</b>	<b>100,00%</b>	<b>126,79%</b>



Tổng tài sản

**26,79%** tăng trưởng so với năm trước

Tổng tài sản ngắn hạn

**109,49%** tăng trưởng so với năm trước

Kết thúc năm 2025, tổng tài sản của Công ty tăng trưởng mạnh mẽ từ 78,6 tỷ đồng lên hơn 99,6 tỷ đồng, tương ứng với mức tăng 26,79%. Động lực tăng trưởng chính đến từ tài sản ngắn hạn với mức tăng ấn tượng 109,49%, đưa giá trị từ 21,7 tỷ đồng lên mức 45,5 tỷ đồng.

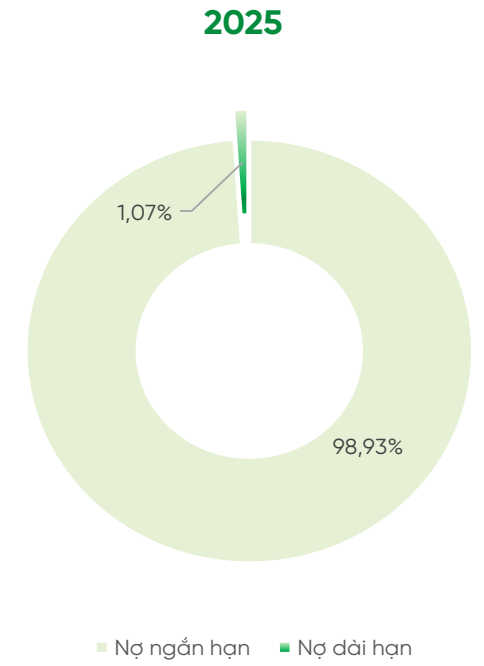
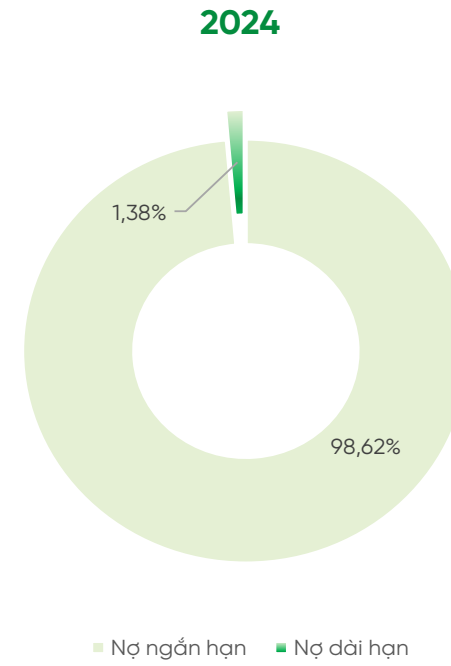
Sự gia tăng này phản ánh chiến lược chủ động của Công ty trong việc tích lũy tiền mặt và gia tăng hàng tồn kho giúp chuẩn bị nguồn lực kịp thời nhằm đáp ứng nhu cầu lưu trú, ăn uống đang tăng cao khi ngành du lịch chuyển mình sang giai đoạn tăng trưởng mạnh mẽ.

Bên cạnh đó, tài sản dài hạn có xu hướng giảm nhẹ do Công ty tập trung khai thác tối đa công suất các tài sản hiện có thay vì đầu tư dàn trải. Định hướng này giúp nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, tối ưu hóa dòng tiền và giảm bớt các áp lực tài chính trong dài hạn.

## TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Tỷ trọng 2024	Năm 2025	Tỷ trọng 2025	% 2025/2024
Nợ ngắn hạn	22.736.959.542	98,62%	23.394.591.400	98,93%	102,89%
Nợ dài hạn	318.007.714	1,38%	253.291.445	1,07%	79,65%
<b>Tổng Nợ phải trả</b>	<b>23.054.967.256</b>	<b>100,00%</b>	<b>23.647.882.845</b>	<b>100%</b>	<b>102,57%</b>



Tổng nợ phải trả năm 2025 chỉ tăng nhẹ 2,57% so với năm trước, trong đó nợ ngắn hạn chiếm tỷ trọng lớn với 98,93%. Nợ ngắn hạn tăng từ 22,7 tỷ đồng lên hơn 23,4 tỷ đồng (tương ứng 2,89%), tuy nhiên biến động này chủ yếu đến từ việc gia tăng các khoản tiền đặt cọc trước từ khách hàng thay vì nợ vay tài chính. Khoản Người mua trả tiền trước ghi nhận mức tăng mạnh 111,51% là kết quả của việc đẩy mạnh các nền tảng đặt phòng và mua vé trực tuyến, cho phép Công ty thu trước một phần hoặc toàn bộ giá trị dịch vụ. Việc này không chỉ giúp đảm bảo uy tín của khách hàng khi sử dụng dịch vụ mà còn tạo ra dòng tiền hoạt động dồi dào và lành mạnh cho doanh nghiệp.

Ở chiều ngược lại, nợ dài hạn duy trì ở mức rất thấp, chỉ chiếm 1,07% tổng nợ và giảm 20,35% so với cùng kỳ. Đặc biệt, Công ty đã kiểm soát tốt các nghĩa vụ tài chính bằng việc hoàn tất chi trả toàn bộ nợ vay ngắn hạn trong năm. Nhìn chung, cơ cấu nợ của Công ty hiện rất ổn định và an toàn, giúp giảm thiểu tối đa áp lực lãi vay.

## NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ

Trong năm 2025, Công ty đã triển khai nhiều điều chỉnh và hoàn thiện quan trọng về cơ cấu tổ chức, hệ thống chính sách cũng như công tác quản lý, qua đó nâng cao hiệu quả hoạt động và phù hợp với xu hướng phát triển của thị trường du lịch. Hoạt động quản trị, điều hành được thực hiện một cách thống nhất, linh hoạt và hiệu quả, bảo đảm sự phối hợp chặt chẽ giữa Công ty và các đơn vị trực thuộc. Trước sự gia tăng của nhu cầu du lịch, Công ty đã chủ động mở rộng lực lượng lao động, tăng cường công tác tuyển dụng nhằm đáp ứng yêu

cầu vận hành và nâng cao chất lượng dịch vụ. Các giải pháp này đã mang lại kết quả tích cực, thể hiện qua việc Hoi An Historic Hotel và Hoi An Beach Resort được nhận Cờ thi đua Chính phủ do Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ Nguyễn Hòa Bình trao tặng. Nhờ những thành tích nổi bật trong năm 2025. Đồng thời, Đảng ủy Công ty cùng các tổ chức đoàn thể được đánh giá hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ, qua đó khẳng định vai trò lãnh đạo hiệu quả và sự phát triển bền vững của Công ty.

## KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Theo đánh giá chung, thị trường du lịch Việt Nam năm 2026 được kỳ vọng tiếp tục phục hồi và tăng trưởng tích cực nhờ Chính phủ tiếp tục mở rộng chính sách thị thực và đẩy mạnh xúc tiến, quảng bá, gắn với các giải pháp phát triển du lịch theo hướng chuyển đổi số, chuyển đổi xanh và bền vững.

Tại Hội An, thị trường được dự báo duy trì đà tăng trưởng nhờ sức hấp dẫn của điểm đến với nhiều danh hiệu, giải thưởng quốc tế; đồng thời, chủ trương sáp nhập Đà Nẵng – Quảng Nam mở ra thêm cơ hội phát triển trong thời gian tới.

Chỉ tiêu	Đơn vị: Đồng	
	TH 2025	KH 2026
Doanh thu (Hợp nhất)	162.016.891.442	169.400.000.000
Chi phí kinh doanh	141.618.248.307	148.824.342.000
Lợi nhuận trước khấu hao	23.333.883.682	20.575.658.000
Lợi nhuận trước thuế	20.398.643.135	15.500.000.000
Tỷ lệ % lợi nhuận trước thuế/ Doanh thu	12,59%	9,15%

## GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Không có

## BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

### ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CHỈ TIÊU MÔI TRƯỜNG

Ban điều hành xác định người lao động là yếu tố cốt lõi trong phát triển bền vững. Năm 2025, Công ty đã triển khai các chính sách nâng cao chất lượng nguồn nhân lực và cải thiện đãi ngộ. Công tác đào tạo được thực hiện linh hoạt theo nhu cầu từng đơn vị, kết hợp hình thức trực tiếp và trực tuyến, giúp nâng cao năng lực quản lý và kỹ năng cho nhân viên. Đồng thời, Công ty duy trì đầy đủ chế độ lương, thưởng theo quy định

và từng bước khôi phục, điều chỉnh chính sách phúc lợi phù hợp tình hình kinh doanh. Chính sách lương được cải tiến theo hướng khuyến khích, tạo động lực nâng cao hiệu quả làm việc. Nhờ đó, thu nhập bình quân của người lao động được cải thiện rõ rệt, vượt kế hoạch và cao hơn so với cùng kỳ, góp phần xây dựng môi trường làm việc ổn định, chuyên nghiệp.



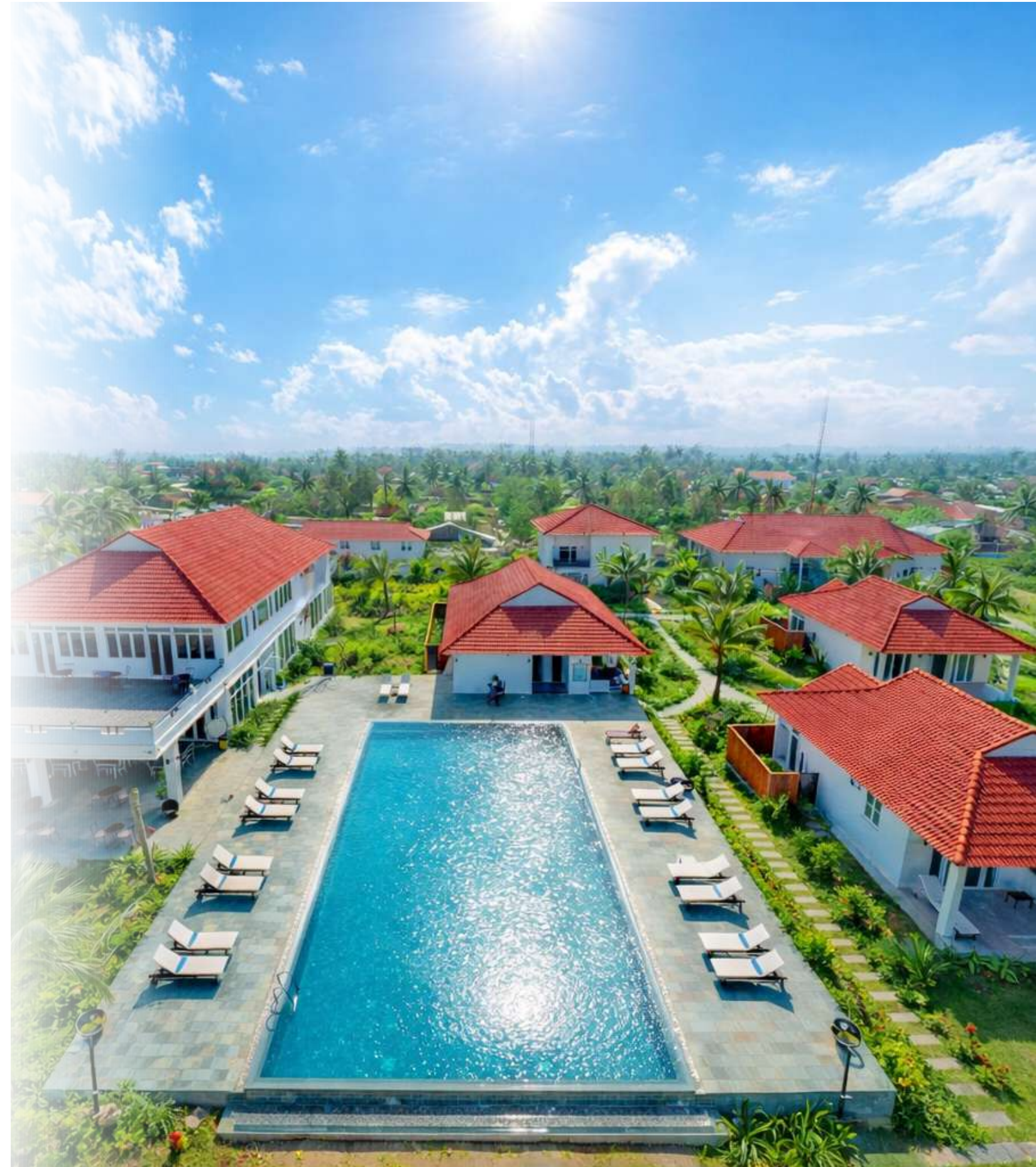
## BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

### ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN VẤN ĐỀ NGƯỜI LAO ĐỘNG

Ban điều hành xác định người lao động là yếu tố cốt lõi trong phát triển bền vững. Năm 2025, Công ty đã triển khai các chính sách nâng cao chất lượng nguồn nhân lực và cải thiện đãi ngộ. Công tác đào tạo được thực hiện linh hoạt theo nhu cầu từng đơn vị, kết hợp hình thức trực tiếp và trực tuyến, giúp nâng cao năng lực quản lý và kỹ năng cho nhân viên. Đồng thời, Công ty duy trì đầy đủ chế độ lương, thưởng theo quy định và từng bước khôi phục, điều chỉnh chính sách phúc lợi phù hợp tình hình kinh doanh. Chính sách lương được cải tiến theo hướng khuyến khích, tạo động lực nâng cao hiệu quả làm việc. Nhờ đó, thu nhập bình quân của người lao động được cải thiện rõ rệt, vượt kế hoạch và cao hơn so với cùng kỳ, góp phần xây dựng môi trường làm việc ổn định, chuyên nghiệp.

### ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM CỦA DOANH NGHIỆP ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Trong năm qua, Công ty tích cực triển khai các hoạt động hỗ trợ cộng đồng, góp phần phát triển kinh tế - xã hội tại Hội An. Doanh nghiệp ưu tiên tuyển dụng lao động địa phương, tạo việc làm ổn định và nâng cao thu nhập cho người dân. Đồng thời, các chương trình đào tạo nghề và nâng cao kỹ năng cho lao động bản địa được tổ chức thường xuyên, giúp phát triển nguồn nhân lực trong lĩnh vực du lịch - khách sạn. Bên cạnh đó, Công ty hợp tác với các đơn vị địa phương để quảng bá sản phẩm du lịch đặc trưng, hỗ trợ các làng nghề truyền thống, góp phần bảo tồn và phát huy giá trị văn hóa bản địa. Những hoạt động này thể hiện cam kết của Công ty trong việc đồng hành cùng sự phát triển bền vững của cộng đồng và địa phương.



# 04

## CHƯƠNG

# BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá của Hội đồng quản trị

65

Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

66

## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### ĐÁNH GIÁ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Trước bối cảnh kinh tế thế giới tiếp tục biến động, phục hồi không đồng đều, chịu tác động từ yếu tố địa chính trị, chính sách tiền tệ thận trọng và biến đổi khí hậu, tạo áp lực lớn lên ngành du lịch, đòi hỏi doanh nghiệp phải linh hoạt thích ứng.

Tại Việt Nam, ngành du lịch ghi nhận tín hiệu tích cực nhờ chính sách hỗ trợ của Chính phủ như miễn thị thực, đẩy mạnh quảng bá số và nâng cao chất lượng dịch vụ, góp phần duy trì tăng trưởng, đặc biệt ở phân khúc khách quốc tế, tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động kinh doanh của Công ty. HĐQT chú trọng công tác chỉ đạo, giám sát Ban Điều hành trong việc triển khai các giải pháp quản lý, điều hành đồng bộ, linh hoạt; bảo đảm tuân thủ pháp luật, quy chế nội bộ và thực hiện đúng các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 và Hội đồng quản trị.

Trong năm 2025, hoạt động kinh doanh của Công ty cải thiện rõ rệt khi doanh thu tăng trưởng đáng kể so với cùng kỳ năm trước. Đây là năm thứ ba liên tiếp kể từ giai đoạn phục hồi sau dịch Covid-19, Công ty duy trì được lợi nhuận; đồng thời lợi nhuận năm nay tiếp tục tăng so với năm trước. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu tài chính chủ yếu như sau:

- **Doanh thu** đạt **162,4 tỷ đồng**, đạt **109,8%** so với kế hoạch, bằng **118,2%** cùng kỳ;
- **Lợi nhuận hoạt động** đạt **53,3 tỷ đồng**, đạt **111,6%** so với kế hoạch, bằng **117,3%** cùng kỳ;
- **Lợi nhuận trước thuế (chưa tính yếu tố ưu đãi tiền thuê đất)** đạt **14,6 tỷ đồng**, đạt **15,9%** so với kế hoạch, bằng **141,9%** cùng kỳ.
- **Lợi nhuận trước thuế (sau khi được giảm tiền thuê đất): 20,4 tỷ đồng.**

Với kết quả như trên, HĐQT đánh giá Ban Điều hành và Công ty đã hoàn thành xuất sắc triển khai nhiệm vụ kinh doanh năm 2025.

### ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN ĐIỀU HÀNH CÔNG TY

Trước thực trạng năm 2025 còn nhiều khó khăn, thách thức, HĐQT ghi nhận và đánh giá cao sự chủ động, quyết liệt của Ban Điều hành cùng tập thể người lao động. Với tinh thần trách nhiệm và khả năng thích ứng linh hoạt trước diễn biến thị trường, Công ty đã hoàn thành mục tiêu kinh doanh có lãi theo Nghị quyết ĐHCĐ và HĐQT đề ra.

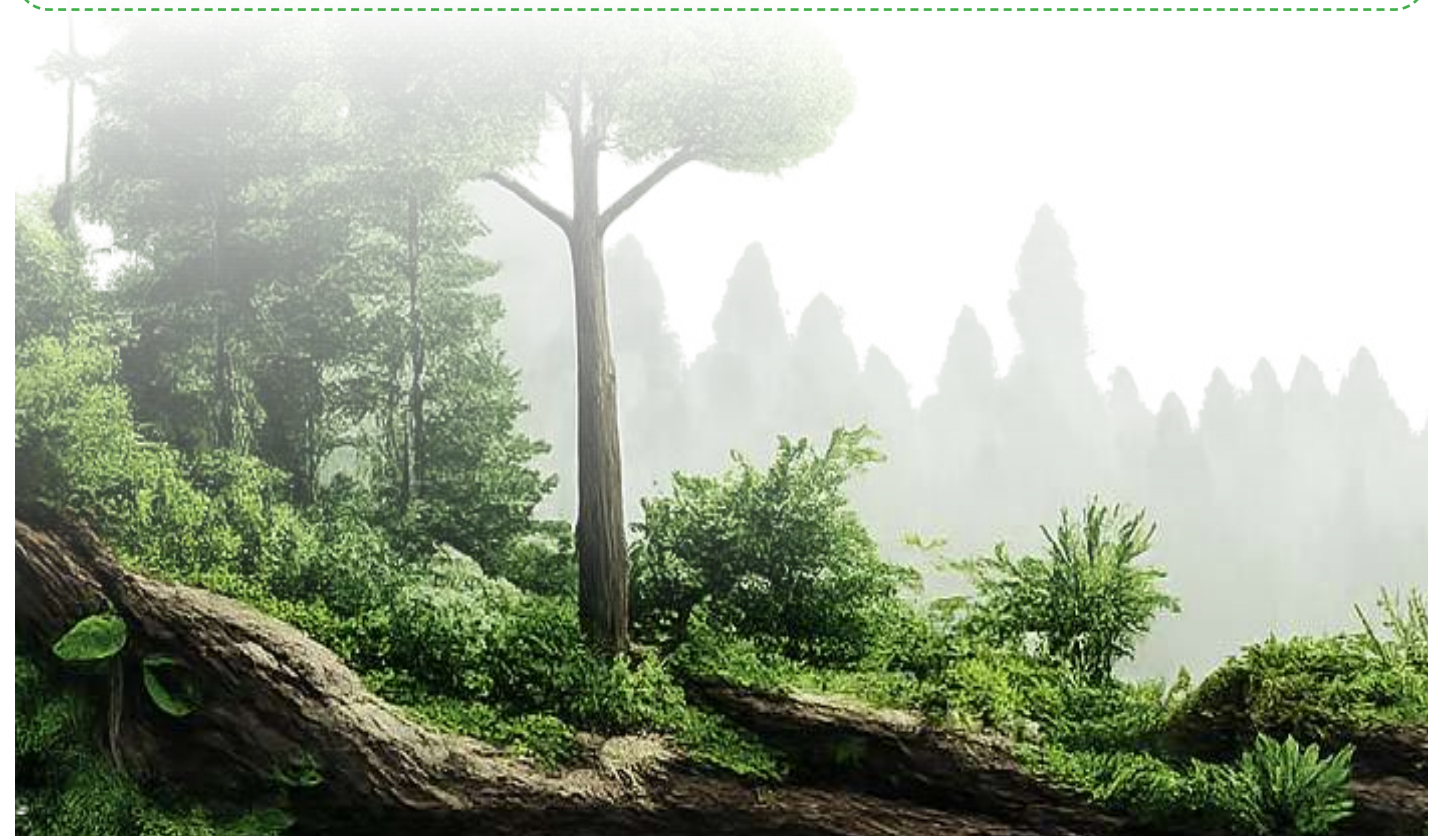
Ban Điều hành đã chủ động, quyết liệt trong tổ chức thực hiện, phấn đấu hoàn thành và vượt các chỉ tiêu kế hoạch đề ra. Hoạt động quản lý, điều hành được triển khai đồng bộ, linh hoạt, phù hợp thực tiễn và tuân thủ quy định.

Chất lượng sản phẩm, dịch vụ tiếp tục được nâng cao; thương hiệu Công ty được củng cố qua các giải thưởng và phản hồi tích cực từ khách hàng, đối tác trong năm 2025. Danh mục sản phẩm được đa dạng hóa theo định hướng du lịch xanh, bền vững. HĐQT ghi nhận Công ty đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Ngân sách Nhà nước; bảo đảm ổn định việc làm cho người lao động, đồng thời từng bước cải thiện thu nhập và các chế độ phúc lợi trong điều kiện doanh thu có xu hướng tăng trưởng. Công tác tài chính được quản lý chặt chẽ, minh bạch, công khai, qua đó bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông theo quy định.

## CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Để thực hiện mục tiêu trên, trên cơ sở đánh giá khó khăn, thách thức của thị trường, Công ty đặt ra những phương hướng và nhiệm vụ chính sau:

- Chỉ đạo Ban Điều hành chuẩn bị và tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 bảo đảm đúng quy định, đánh giá toàn diện kết quả năm 2025 và triển khai hiệu quả các mục tiêu, nhiệm vụ năm 2026 theo Nghị quyết được thông qua.
- Tiếp tục lãnh đạo, triển khai đẩy mạnh chuyển đổi số trong công tác quản trị, điều hành và hoạt động kinh doanh; ứng dụng công nghệ nhằm nâng cao chất lượng quản lý, tối ưu hóa quy trình và nâng cao trải nghiệm khách hàng.
- Chỉ đạo xây dựng và triển khai các phương án phát triển thị trường, đa dạng hóa sản phẩm, dịch vụ, phát triển theo định hướng du lịch xanh, bền vững; tăng cường hoạt động tiếp thị, liên kết hợp tác để mở rộng nguồn khách và nâng cao năng lực cạnh tranh.
- Tăng cường chỉ đạo rà soát, hoàn thiện cơ cấu tổ chức; sắp xếp, bố trí nhân sự phù hợp với yêu cầu hoạt động kinh doanh theo hướng nâng cao hiệu suất và tạo động lực nâng cao năng suất, doanh thu.
- Quan tâm nâng cao năng lực quản lý và kiến thức quản trị doanh nghiệp cho đội ngũ cán bộ quản lý; đẩy mạnh công tác đào tạo, bồi dưỡng nhân viên nhằm không ngừng cải thiện chất lượng dịch vụ và củng cố uy tín, thương hiệu.
- Tập trung nguồn lực vào các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi; đồng thời triển khai đồng bộ các giải pháp nâng cao hiệu quả như tăng cường quản trị rủi ro, kiểm soát chi phí, tuân thủ quy trình nội bộ và quy định pháp luật, bảo đảm hài hòa lợi ích cổ đông, quyền lợi người lao động và nghĩa vụ đối với Nhà nước.



# 05

## CHƯƠNG

# QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị

69

Ban Kiểm soát

72

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban tổng giám đốc và Ủy ban kiểm toán

74

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### THÔNG TIN VỀ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Thành viên Hội đồng quản trị	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT/HĐQT độc lập	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Phan Văn Bình	Chủ tịch (Thành viên HĐQT không điều hành)	21/4/2022	-
2	Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Phó Chủ tịch (Thành viên HĐQT không điều hành)	21/4/2023	-
3	Ông Nguyễn Tổng Sơn	Thành viên HĐQT độc lập	21/4/2022	-
4	Ông Phan Trung Phi	Thành viên HĐQT không điều hành	21/4/2022	-
5	Bà Lê Thị Thu Thủy	Thành viên HĐQT điều hành	21/4/2022	-

### CÁC CUỘC HỌP CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Thành viên Hội đồng quản trị	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Phan Văn Bình	0/3	0%	Bận công việc
2	Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	3/3	100%	-
3	Ông Phan Trung Phi	3/3/	100%	-
4	Ông Nguyễn Tổng Sơn	3/3	100%	-
5	Bà Lê Thị Thu Thủy	3/3	100%	-

## HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỐI VỚI BAN GIÁM ĐỐC

### Nhiệm vụ trọng tâm

- HĐQT đã giám sát, hỗ trợ và đảm bảo hiệu quả hoạt động điều hành của Ban Điều hành, bộ máy giúp việc cho Tổng giám đốc.
- Công tác giám sát của HĐQT đối với BDH được triển khai tuân thủ Quy chế nội bộ về Quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của HĐQT. Các hình thức giám sát chủ yếu bao gồm:
  - Cử thành viên HĐQT tham dự các cuộc họp giao ban định kỳ vào ngày 10 hàng tháng, cuộc họp chuyên đề do Tổng Giám đốc chủ trì.
  - Tiếp nhận và xem xét các báo cáo định kỳ hàng tháng, hàng quý về hoạt động, kết quả kinh doanh, kết quả quản trị điều hành và các tờ trình từ BDH qua email.
- Trên cơ sở các báo cáo và thông tin thu thập được, HĐQT tổ chức các phiên họp để đánh giá hoạt động kinh doanh của Công ty, đồng thời giải quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền.
- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện các quy định, Nghị quyết, Quyết định do Hội đồng quản trị, ĐHCĐ ban hành và tình hình chấp hành các quy định của Nhà nước.



## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP THEO)

### CÁC NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỉ lệ thông qua
1	04/2025/NQ-HDQT	25/02/2025	Nghị quyết hợp Hội đồng quản trị	100%
2	18/2025/NQ-HDQT	28/04/2025	Nghị quyết hợp Hội đồng quản trị	100%
3	31/2025/NQ-HDQT	29/9/2025	Nghị quyết hợp Hội đồng quản trị	100%

### HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Không có

### HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

Không có

### DANH SÁCH THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÓ CHỨNG CHỈ VỀ ĐÀO TẠO QUẢN TRỊ CÔNG TY

Các thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và Thư ký đã hoàn thành các khóa đào tạo về quản trị công ty và đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp chứng chỉ theo quy định, và tham gia đầy đủ các khóa đào tạo về quản trị công ty theo đúng quy định của pháp luật và của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có).



## BAN KIỂM SOÁT

### DANH SÁCH VỀ THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

STT	Thành viên Ban Kiểm soát	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên Ban kiểm soát	Trình độ chuyên môn
1	Trình Thị Kim Quy	Trưởng ban	Miễn nhiệm từ 29/04/2025	Cử nhân kế toán
2	Lê Thị Xuân	Trưởng ban	Bổ nhiệm từ 29/04/2025	Cử nhân kế toán
3	Đoàn Thị Nguyệt	Thành viên	Bổ nhiệm từ 21/04/2023	Kỹ sư kinh tế xây dựng & quản lý dự án
4	Lê Đức Xuân Khoa	Thành viên	Bổ nhiệm từ 29/04/2025	Cử nhân chuyên ngành kế toán kiểm toán

### CÁC CUỘC HỌP CỦA BAN KIỂM SOÁT

STT	Thành viên Ban Kiểm soát	Số buổi họp Ban kiểm soát tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
1	Trình Thị Kim Quy	2/3	66,7%	100%	Miễn nhiệm từ 29/04/2025
2	Lê Thị Xuân	3/3	100%	100%	-
3	Đoàn Thị Nguyệt	2/3	66,7%	100%	Bận công việc
4	Lê Đức Xuân Khoa	1/3	33,3%	100%	Bổ nhiệm từ 29/04/2025

## BAN KIỂM SOÁT (TIẾP THEO)



### HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA BAN KIỂM SOÁT ĐỐI VỚI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH VÀ CỔ ĐÔNG

- Ban Kiểm soát đã tham gia đầy đủ các buổi họp Hội đồng quản trị được tổ chức trong năm để nắm bắt kịp thời tình hình hoạt động kinh doanh, đóng góp ý kiến khách quan theo các nội dung của các cuộc họp theo quy định.
- Ban Kiểm soát đã giám sát chặt chẽ Ban Điều hành trong hoạt động kinh doanh và giám sát việc thực hiện Nghị quyết Hội đồng quản trị đã đề ra.



### SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BAN KIỂM SOÁT ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT, BAN GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH VÀ CÁC CÁN BỘ QUẢN LÝ KHÁC

- Ban Kiểm soát phối hợp chặt chẽ với Hội đồng quản trị và Ban Điều hành để triển khai chức năng, nhiệm vụ.
- Ban Kiểm soát đã được Hội đồng quản trị, Ban Điều hành và các bộ phận chức năng của Công ty phối hợp, tạo điều kiện thuận lợi trong việc cập nhật tình hình hoạt động Công ty, thu thập thông tin, tài liệu phục vụ cho công tác kiểm tra, giám sát. Ban Điều hành đã chỉ đạo các bộ phận cung cấp đầy đủ thông tin khi Ban Kiểm soát yêu cầu theo đúng quy định của pháp luật.



## CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

### LƯƠNG, THƯƠNG, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

Đơn vị: đồng

Lương, thưởng, thù lao	Chức danh	Năm 2025
<b>Lương, thưởng Hội đồng quản trị</b>		
Ông Phan Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	126.000.000
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Phó chủ tịch HĐQT	102.000.000
Ông Nguyễn Tống Sơn	Thành viên HĐQT	84.000.000
Ông Phan Trung Phi	Thành viên HĐQT	84.000.000
Bà Lê Thị Thu Thủy	Thành viên HĐQT	84.000.000
<b>Lương, thưởng Ban kiểm soát</b>		
Bà Lê Thị Xuân	Trưởng Ban kiểm soát (Bổ nhiệm 29/04/2025)	85.200.000
Bà Trình Thị Kim Quy	Trưởng Ban kiểm soát (Miễn nhiệm 29/04/2025)	28.000.000
Bà Đoàn Thị Nguyệt	Thành viên Ban kiểm soát	55.200.000
Ông Lê Đức Xuân Khoa	Thành viên Ban kiểm soát (Bổ nhiệm 29/04/2025)	36.800.000
<b>Lương, thưởng Ban điều hành</b>		
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan	Tổng Giám đốc	660.000.000
Bà Lê Thị Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	528.000.000
Ông Nguyễn Văn Cư	Phó Tổng Giám đốc	384.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Quanh	Kế toán trưởng	384.000.000

## CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT (TIẾP THEO)

**CÔNG TY VỚI NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY; HOẶC GIỮA CÔNG TY VỚI CỔ ĐÔNG LỚN, NGƯỜI NỘI BỘ, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ**

Không có

**GIAO DỊCH GIỮA NGƯỜI NỘI BỘ CÔNG TY NIÊM YẾT, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VỚI CÔNG TY CON, CÔNG TY DO CÔNG TY NIÊM YẾT NẮM QUYỀN KIỂM SOÁT**

Không có

**GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VỚI CÁC ĐỐI TƯỢNG KHÁC**

Không có

### ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hệ thống các quy định về quản trị công ty được cụ thể hóa thông qua các văn bản nội bộ như Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị và Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát, qua đó bảo đảm tính minh bạch, thống nhất và hiệu quả trong công tác quản lý, điều hành.

Bên cạnh đó, Công ty luôn chú trọng bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông thông qua việc thực hiện công bố thông tin đầy đủ, chính xác và kịp thời theo đúng quy định, góp phần nâng cao tính minh bạch trong hoạt động của Công ty.

Ban Kiểm soát đánh giá Công ty Cổ phần Du lịch – Dịch vụ Hội An (HOT) luôn chấp hành nghiêm túc các quy định của pháp luật liên quan đến quản trị doanh nghiệp

Công ty đã thực hiện đầy đủ và đúng quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, cùng các Nghị định, Thông tư và văn bản hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.



# 06

## CHƯƠNG

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ý kiến kiểm toán

81

Báo cáo tài chính được kiểm toán

83



### BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Du lịch – Dịch vụ Hội An (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã được kiểm toán của Công ty và công ty con (dưới đây cùng với Công ty gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Nhóm Công ty bao gồm:

#### Hội đồng quản trị

Tên	Chức vụ
Ông Phan Văn Bình	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Phó chủ tịch
Ông Nguyễn Tổng Sơn	Thành viên
Bà Lê Thị Thu Thủy	Thành viên
Ông Phan Trung Phi	Thành viên

#### Ban kiểm soát

Tên	Chức vụ
Bà Lê Thị Xuân	Trưởng ban (Bổ nhiệm 29/04/2025)
Bà Trình Thị Kim Quy	Trưởng ban (Miễn nhiệm 29/04/2025)
Bà Đoàn Thị Nguyệt	Thành viên
Ông Lê Đức Xuân Khoa	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 29/04/2025)

#### Ban Tổng Giám đốc

Tên	Chức vụ
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Cư	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lê Thị Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc

#### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Nhóm Công ty là ông Phan Văn Bình, Chủ tịch Hội đồng quản trị; bà Nguyễn Thị Hương Thảo, Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị và bà Nguyễn Thị Ngọc Lan, Tổng Giám đốc.

#### TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

### BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ 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. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Nhóm Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

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

#### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán - Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA VIỆT NAM (Trụ sở chính: Số 142 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Hòa Cường, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam; Điện thoại: (84) 0236.363.3333; Fax: (84) 0236.363.3338; Website: www.ecovis.com/vietnam/audit)

#### CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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



Người đại diện cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

*(Signature)*  
 Nguyễn Thị Ngọc Lan  
 Tổng Giám đốc  
 Đà Nẵng, ngày 10 tháng 03 năm 2026

Số: 48/2026/BCKTHN-E.AFA

### BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông  
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
CÔNG TY CP DU LỊCH - DỊCH VỤ HỘI AN

#### Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty CP Du lịch – Dịch vụ Hội An (dưới đây gọi tắt là "Công ty") và Công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 10 tháng 03 năm 2026, từ trang 5 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 phải 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 hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

#### Ý kiến của Kiểm toán viên

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

#### Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại thuyết minh mục 4.10 và mục 4.17, tiền sử dụng đất phải nộp tương ứng với tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất (tại khu Thanh Tây, phường Cẩm Châu, Thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam – nay là phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng) đã được Nhóm Công ty ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Hiện nay, Nhóm Công ty đang chờ chủ trương của tỉnh Quảng Nam (nay là Thành phố Đà Nẵng) về phương án giải quyết đối với lô đất này.

Ý kiến của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.



Nguyễn Hà Định  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 2883-2024-240-1

Người được ủy quyền

Công ty TNHH Kiểm toán - Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA VIỆT NAM  
Đà Nẵng, ngày 10 tháng 03 năm 2026

Cao Đức Trọng  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 5439-2026-240-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>45.474.439.610</b>	<b>21.707.188.905</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>34.020.946.077</b>	<b>11.277.510.589</b>
1. Tiền	111		10.020.946.077	6.077.510.589
2. Các khoản tương đương tiền	112		24.000.000.000	5.200.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>4.475.636.986</b>	<b>4.000.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	4.475.636.986	4.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>4.091.519.824</b>	<b>3.867.914.891</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	3.410.147.157	3.290.051.485
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	148.336.000	173.333.262
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	1.159.948.167	1.037.381.644
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(626.911.500)	(632.851.500)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	4.7	<b>2.096.442.841</b>	<b>1.823.016.168</b>
1. Hàng tồn kho	141		2.096.442.841	1.823.016.168
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>789.893.882</b>	<b>738.747.257</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.8	789.893.882	738.747.257
2. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>54.169.158.934</b>	<b>56.880.134.646</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>41.568.942.032</b>	<b>43.723.800.600</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	34.721.888.323	36.961.746.891
Nguyên giá	222		202.192.931.816	201.686.688.811
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(167.471.043.493)	(164.724.941.920)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.10	6.847.053.709	6.762.053.709
Nguyên giá	228		10.981.918.998	10.891.918.998
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.134.865.289)	(4.129.865.289)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>5.023.157.098</b>	<b>5.104.760.684</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.11	5.023.157.098	5.104.760.684
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>7.577.059.804</b>	<b>8.051.573.362</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	7.577.059.804	8.051.573.362
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>99.643.598.544</b>	<b>78.587.323.551</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>23.647.882.845</b>	<b>23.054.967.256</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>23.394.591.400</b>	<b>22.736.959.542</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	5.791.825.104	4.293.458.794
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	1.853.135.494	876.149.514
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.17	6.305.589.919	6.118.925.429
4. Phải trả người lao động	314	4.16	8.393.056.982	7.697.009.508
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	1.020.147.249	790.511.307
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.18	-	2.900.277.518
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		30.836.652	60.627.472
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>253.291.445</b>	<b>318.007.714</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	4.15	253.291.445	318.007.714
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>75.995.715.699</b>	<b>55.532.356.295</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.19	<b>75.995.715.699</b>	<b>55.532.356.295</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		80.000.000.000	80.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		80.000.000.000	80.000.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Cổ phiếu quỹ	415		(630.000)	(630.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		22.388.700.778	22.388.700.778
4. Lợi nhuận chưa phân phối	421		(26.392.355.079)	(46.855.714.483)
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(46.855.714.483)	(57.322.307.827)
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		20.463.359.404	10.466.593.344
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>99.643.598.544</b>	<b>78.587.323.551</b>



Nguyễn Thị Ngọc Lan  
Tổng Giám đốc  
Đà Nẵng, ngày 10 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Thị Thu Quanh  
Kê toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Quanh  
Người lập

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và c.cấp dịch vụ	01	5.1	160.927.229.762	136.211.378.776
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và CC dịch vụ	10		160.927.229.762	136.211.378.776
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	104.287.227.924	98.077.280.445
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và c.cấp dịch vụ	20		56.640.001.838	38.134.098.331
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	1.044.944.093	287.008.038
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	5.4	54.830.475	54.009.449
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		31.415.306	38.882.863
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	17.600.535.823	12.994.591.961
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	19.444.330.105	15.429.414.474
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		20.585.249.528	9.943.090.485
12. Thu nhập khác	31	5.7	44.717.587	416.390.831
13. Chi phí khác	32	5.8	231.323.980	74.512.781
14. Lợi nhuận khác	40		(186.606.393)	341.878.050
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		20.398.643.135	10.284.968.535
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.10	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.11	(64.716.269)	(181.624.809)
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		20.463.359.404	10.466.593.344
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		20.463.359.404	10.466.593.344
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.19.5	2.558	1.308
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.19.6	2.558	1.308



Nguyễn Thị Ngọc Lan  
Tổng Giám đốc  
Đà Nẵng, ngày 10 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Thị Thu Quanh  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Quanh  
Người lập

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		20.398.643.135	10.284.968.535
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.335.926.610	3.537.813.999
Các khoản dự phòng	03		(5.940.000)	102.755.550
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(3.092.492)	(446.286)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.013.387.754)	(623.904.425)
Chi phí lãi vay	06		31.415.306	38.882.863
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		23.743.564.805	13.340.070.236
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(115.571.363)	987.645.036
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(273.426.673)	(681.387.893)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		3.590.083.986	1.530.644.482
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		423.366.933	(1.304.842.543)
Tiền lãi vay đã trả	14		(33.799.096)	(36.499.073)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	3.600.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(29.790.820)	(68.157.188)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		27.304.427.772	13.771.073.057
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm xây dựng TSCĐ và TSDH khác	21		(2.143.973.715)	(2.520.396.849)
2. Tiền thu từ Thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		44.509.259	438.586.936
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(475.636.986)	(3.000.000.000)
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		911.294.184	151.914.771
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		(1.663.807.258)	(4.929.895.142)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	1.597.041.815	5.896.905.156
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(4.497.319.333)	(6.291.004.151)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		(2.900.277.518)	(394.098.995)
<b>LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM</b>	50		22.740.342.996	8.447.078.920
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		11.277.510.589	2.829.985.383
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		3.092.492	446.286
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	70		34.020.946.077	11.277.510.589



Nguyễn Thị Ngọc Lan  
Tổng Giám đốc  
Đà Nẵng, ngày 10 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Thị Thu Quanh  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Quanh  
Người lập

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

#### 1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty CP Du lịch - Dịch vụ Hội An (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước Công ty Du lịch – Dịch vụ Hội An theo Quyết định số 51/QĐ - TU ngày 16/02/2006 của Tỉnh Quảng Nam. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3303070234 ngày 01/10/2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Nam (nay là Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng) cấp. Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 12 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (nay là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4000102418) và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 28/08/2025.

Ngày 21/7/2011, Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận niêm yết cổ phiếu của Công ty với mã chứng khoán HOT. Ngày 05/05/2023, Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội đã ban hành Quyết định số 418/QĐ-SGDHN về việc chấp nhận đăng ký giao dịch cổ phiếu của Công ty trên sàn Upcom.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 80.000.000.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại 10 Trần Hưng Đạo, Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 284 (31 tháng 12 năm 2024 là: 264).

#### 1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động kinh doanh khách sạn, nhà hàng và lữ hành.

#### 1.3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chính của Nhóm Công ty là:

- Kinh doanh dịch vụ khách sạn;
- Dịch vụ ăn uống;
- Dịch vụ vui chơi, giải trí, thể thao dưới nước, dịch vụ lặn biển;
- Kinh doanh lữ hành nội địa, quốc tế;
- Vận tải khách bằng ô tô, vận tải khách theo hợp đồng;
- Vận tải ven biển bằng canô;
- Vận tải đường sông bằng phương tiện cơ giới;
- Dịch vụ bán vé máy bay;
- Kinh doanh ngoại hối;
- Dịch vụ thể dục thẩm mỹ, thể dục thể hình;
- Dịch vụ tắm quất, xông hơi, xoa bóp, bấm huyệt, vật lý trị liệu;
- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ internet;
- Dịch vụ giặt là;
- Mua bán hàng mỹ nghệ.

#### 1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Nhóm Công ty là 12 tháng.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

### 1.5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

### 1.6. Công ty con được hợp nhất

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
<b>Công ty con:</b>				
Công ty TNHH MTV Lữ hành Hội An	10 Trần Hưng Đạo, Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	100%	100%	100%

Các đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 12 năm 2025 gồm:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty CP Du lịch – Dịch vụ Hội An – Khách sạn Hội An	10 Trần Hưng Đạo, Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng
Chi nhánh Công ty CP Du lịch – Dịch vụ Hội An – Khu du lịch biển Hội An	01 Cửa Đại, Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng
Chi nhánh Công ty CP Du lịch – Dịch vụ Hội An – Khu nghỉ dưỡng Tam Thanh	Khối phố Hoà Hạ, Phường Quảng Phú, Thành phố Đà Nẵng
Văn phòng đại diện Công ty CP Du lịch – Dịch vụ Hội An tại Thành phố Hồ Chí Minh	Số 4.27 Tòa nhà Kingston Residence, 146 Nguyễn Văn Trỗi, Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh
Văn phòng đại diện Công ty CP Du lịch – Dịch vụ Hội An tại Thành phố Hà Nội	Tầng 3, Số 01 Đinh Lễ, Phường Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

### 2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

### 2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.3. Kỳ kế toán

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

### 2.4. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

### 2.5. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất là báo cáo tài chính của Nhóm Công ty mà trong đó tài sản, nợ, nguồn vốn, doanh thu, chi phí và dòng tiền của công ty mẹ và các công ty con được trình bày như một doanh nghiệp độc lập không tính đến ranh giới pháp lý của các công ty riêng biệt. Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và công ty mẹ.

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của Nhóm Công ty chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

#### *Phương pháp ghi nhận lợi ích của cổ đông không kiểm soát*

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong thu nhập thuần và tài sản thuần của công ty con được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con 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.

#### *Phương pháp kế toán ghi nhận lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con*

Các thay đổi về tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong công ty con không đưa đến việc mất kiểm soát của Nhóm Công ty được hạch toán là giao dịch về vốn. Giá trị ghi sổ của Nhóm Công ty và lợi ích của cổ đông không kiểm soát được điều chỉnh để phản ánh sự thay đổi về tỷ lệ sở hữu tương ứng trong công ty con đó. Chênh lệch do điều chỉnh lợi ích của cổ đông không kiểm soát và giá trị hợp lý của khoản thanh toán được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ngay khi mất quyền kiểm soát công ty con, lãi lỗ của Nhóm Công ty được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn với giá trị tài sản thuần chuyển nhượng tại thời điểm mất quyền kiểm soát cộng với giá trị lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

#### *Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ*

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi.

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

#### 3.1. Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế tại ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

#### 3.2. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như các khoản doanh thu, chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

#### 3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### 3.4. Đầu tư tài chính

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng năm, và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất đó được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

#### 3.5. Nợ phải thu

##### *Nguyên tắc ghi nhận*

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

##### *Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi*

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với các quy định hiện hành. Việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định là khó đòi phải trích lập dự phòng được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.6. Hàng tồn kho

##### *Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho*

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

##### *Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho*

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

##### *Phương pháp hạch toán hàng tồn kho*

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

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

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

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

**3.7. Tài sản cố định hữu hình**

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

**Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu**

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

**Phương pháp khấu hao**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

	<u>Năm 2025</u>
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 50 năm
▪ Máy móc thiết bị	03 – 18 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	03 – 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 05 năm
▪ Cây lâu năm khác	Hết khấu hao

**3.8. Tài sản cố định vô hình**

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

**Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu**

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

**Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình**

**Quyền sử dụng đất**

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế gồm:

- Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp (bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn, quyền sử dụng đất không thời hạn);

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

- Tiền thuê đất trả trước (đã trả cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 05 năm) cho hợp đồng thuê đất trước ngày có hiệu lực của Luật đất đai 2003 và được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)

Quyền sử dụng đất vô thời hạn không trích khấu hao.

**Phần mềm máy tính**

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

**3.9. Thuê tài sản**

**Phân loại thuê tài sản**

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

**Thuê hoạt động**

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

**3.10. Cho thuê tài sản**

**Cho thuê hoạt động**

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo cách phân loại tài sản của Nhóm Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ khi phát sinh/phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

**3.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Nhóm Công ty. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**3.12. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ và chi phí sửa chữa, chi phí bảo hiểm. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

- Công cụ dụng cụ đã xuất dùng được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 1 đến 3 năm;
- Các chi phí sửa chữa, chi phí bảo hiểm,... được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra;

**3.13. Nợ phải trả**

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tắc và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

**3.14. Chi phí đi vay**

**Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

**3.15. Chi phí phải trả**

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

**3.16. Nguồn vốn chủ sở hữu**

**Vốn góp của chủ sở hữu**

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

**Cổ phiếu quỹ**

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

**Cổ tức**

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

**Quỹ dự trữ**

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo qui định trong Điều lệ Công ty.

**Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**3.17. Doanh thu và thu nhập khác**

**Doanh thu bán hàng**

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

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó.

**Lãi tiền gửi**

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

**Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư**

Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư là phần chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư cao hơn giá trị còn lại của tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí thanh lý.

**3.18. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

**3.19. Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn, dự phòng đầu tư tài chính và lỗ chênh lệch tỷ giá.

**3.20. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán hàng, cung cấp dịch vụ bao gồm chi phí quảng cáo, hoa hồng môi giới.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, tiền thuê đất, thuế môn bài; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

**3.21. Thuế**

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

**Chi phí thuế TNDN hoãn lại**

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Chi phí thuế TNDN hoàn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (lỗ tính thuế) tại thời điểm giao dịch.
- Tài sản thuế hoãn lại cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh chỉ được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi giảm đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí để tính lãi, lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại với thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

### Thuế giá trị gia tăng

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

- Áp dụng mức thuế suất 10% đối với các dịch vụ lưu trú, nhà hàng, dịch vụ lữ hành du lịch và các dịch vụ khác. Được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% kể từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025 theo quy định tại Nghị định 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 và từ ngày 01/07/2025 đến hết ngày 31/12/2026 theo Quy định tại Nghị định 174/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025 của Chính phủ;

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

- Các hoạt động khác áp dụng mức thuế suất theo quy định.

### Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

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

### 3.22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Nhóm Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Nhóm Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

### 3.23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Nhóm Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Nhóm Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

### 3.24. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Căn cứ vào thực tế hoạt động tại Nhóm Công ty, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng các lĩnh vực kinh doanh cũng như các môi trường kinh tế cụ thể theo khu vực địa lý không có sự khác biệt trong việc gánh chịu rủi ro và lợi ích kinh tế. Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh chính là dịch vụ nhà hàng khách sạn và lãnh thổ duy nhất là Việt Nam.

### 3.25. Các bên liên quan

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Ngoại tệ	VND	Ngoại tệ	VND
Tiền mặt tại quỹ		269.534.657		284.234.005
+ VND		242.297.997		230.364.000
+ Ngoại tệ các loại		27.236.660		53.870.005
Tiền gửi ngân hàng		9.602.953.152		5.547.635.873
+ VND		9.220.604.170		5.221.582.220
+ USD	14.633,00 #	382.348.982	12.946,20 #	326.053.653
Tiền đang chuyển		148.458.268		245.640.711
Các khoản tương đương tiền		24.000.000.000		5.200.000.000
<b>Cộng</b>		<b>34.020.946.077</b>		<b>11.277.510.589</b>

**4.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn:				
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hội An	800.000.000	800.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000
- Ngân hàng TNHH Indovina - CN Hội An	3.675.636.986	3.675.636.986	-	-
<b>Cộng</b>	<b>4.475.636.986</b>	<b>4.475.636.986</b>	<b>4.000.000.000</b>	<b>4.000.000.000</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Travel Indochina	496.368.500	496.368.500
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ FantaSea Việt Nam	589.092.731	237.214.780
Hotelbeds - B2C - Singapore	-	582.278.352
A-Class Travel	285.110.000	289.448.000
Các đối tượng khác	2.039.575.926	1.684.741.853
<b>Cộng</b>	<b>3.410.147.157</b>	<b>3.290.051.485</b>
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm mục 7	2.087.095	-

**4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Công ty TNHH MTV Green Building	-	64.232.280
Melia Hotels International S.A	78.240.000	78.240.000
Công ty TNHH MTV Sài Gòn CO.OP Tam Kỳ	20.000.000	-
Công ty CP cấp thoát nước Quảng Nam	17.850.000	-
Các đối tượng khác	32.246.000	30.860.982
<b>Cộng</b>	<b>148.336.000</b>	<b>173.333.262</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.5. Phải thu khác ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu BHXH	41.796.950	-	23.658.354	-
Ký cược, ký quỹ	800.000.000	-	800.000.000	-
Lãi dự thu	226.573.022	-	124.479.452	-
Phải thu ngắn hạn khác	91.578.195	-	89.243.838	-
<b>Cộng</b>	<b>1.159.948.167</b>	<b>-</b>	<b>1.037.381.644</b>	<b>-</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.6. Nợ xấu**

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán	626.911.500	-	632.851.500	-
<b>Cộng</b>	<b>626.911.500</b>	<b>-</b>	<b>632.851.500</b>	<b>-</b>

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Travel Indochina	344.171.500	-	344.171.500	-
Travel Indochina TIC	152.197.000	-	152.197.000	-
Công ty CP Quản lý điểm đến Châu Á	-	-	-	-
Công ty TNHH MTV Tiều Điểm Châu Á	93.343.000	-	93.343.000	-
Các đối tượng khác	37.200.000	-	43.140.000	-
<b>Cộng</b>	<b>626.911.500</b>	<b>-</b>	<b>632.851.500</b>	<b>-</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.7. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	706.206.735	-	541.139.016	-
Công cụ, dụng cụ	958.924.376	-	910.291.933	-
Hàng hóa	431.311.730	-	371.585.219	-
<b>Cộng</b>	<b>2.096.442.841</b>	<b>-</b>	<b>1.823.016.168</b>	<b>-</b>

Không có hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm.

Không có hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại thời điểm cuối năm.

**4.8. Chi phí trả trước**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
<b>Ngắn hạn:</b>		
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	34.794.094	9.924.443
Chi phí sửa chữa ngắn hạn	549.580.015	625.560.418
Chi phí bảo hiểm	44.377.857	31.513.800
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	161.141.916	71.748.596
<b>Cộng</b>	<b>789.893.882</b>	<b>738.747.257</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	5.813.247.232	4.944.865.897
Chi phí sửa chữa dài hạn	567.324.993	1.078.049.835
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.196.487.579	2.028.657.630
<b>Cộng</b>	<b>7.577.059.804</b>	<b>8.051.573.362</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	P.tiền vận tải truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2025	147.323.919.516	32.866.118.247	14.464.893.331	6.580.662.717	451.095.000	201.686.688.811
Mua trong năm	-	1.165.741.946	220.545.455	704.780.641	-	2.091.068.042
Thanh lý, nhượng bán	-	(836.193.424)	-	(748.631.613)	-	(1.584.825.037)
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>147.323.919.516</b>	<b>33.195.666.769</b>	<b>14.685.438.786</b>	<b>6.536.811.745</b>	<b>451.095.000</b>	<b>202.192.931.816</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2025	114.114.674.899	31.251.593.056	12.600.254.182	6.307.324.783	451.095.000	164.724.941.920
Khấu hao trong năm	3.214.866.674	542.530.653	401.400.485	172.128.798	-	4.330.926.610
Thanh lý, nhượng bán	-	(836.193.424)	-	(748.631.613)	-	(1.584.825.037)
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>117.329.541.573</b>	<b>30.957.930.285</b>	<b>13.001.654.667</b>	<b>5.730.821.968</b>	<b>451.095.000</b>	<b>167.471.043.493</b>
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2025	33.209.244.617	1.614.525.191	1.864.639.149	273.337.934	-	36.961.746.891
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>29.994.377.943</b>	<b>2.237.736.484</b>	<b>1.683.784.119</b>	<b>805.989.777</b>	<b>-</b>	<b>34.721.888.323</b>

Không có TSCĐ hữu hình dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay tại ngày 31/12/2025.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 114.828.757.223 VND.

Không có TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*) VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2025	7.363.944.364	3.527.974.634	10.891.918.998
Mua trong năm	-	90.000.000	90.000.000
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>7.363.944.364</b>	<b>3.617.974.634</b>	<b>10.981.918.998</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2025	601.890.655	3.527.974.634	4.129.865.289
Khấu hao trong năm	-	5.000.000	5.000.000
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>601.890.655</b>	<b>3.532.974.634</b>	<b>4.134.865.289</b>
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2025	6.762.053.709	-	6.762.053.709
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>6.762.053.709</b>	<b>85.000.000</b>	<b>6.847.053.709</b>

(\*) Trong Tổng quyền sử dụng đất tại Nhóm Công ty bao gồm 5.574.180.000 VND là Quyền sử dụng đất của lô đất tại khối Thanh Tây, phường Cẩm Châu, Thành phố Hội An (nay là phường Hội An Đông, thành phố Đà Nẵng) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 1.801 m<sup>2</sup>, trong đó diện tích đất ở lâu dài là 200 m<sup>2</sup> và diện tích đất thương mại dịch vụ là 1.601 m<sup>2</sup> có thời hạn đến 18/05/2053, tổng nguyên giá là 5.574.180.000 VND. Nhóm Công ty không thực hiện trích khấu hao do Công ty và Văn phòng tỉnh ủy Quảng Nam (nay là Văn phòng Thành ủy Đà Nẵng) đang thống nhất phương án liên quan đến việc sử dụng lô đất này (Xem điểm (\*) của thuyết minh số 4.14).

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

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại thời điểm cuối năm là 3.527.974.634 VND.

**4.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Dự án cải tạo nâng cấp khách sạn Hội An theo Melia	4.781.997.054	5.045.151.054
Dự án cải tạo khách sạn Hội An	127.889.674	46.109.630
Dự án cải tạo Văn phòng	113.270.370	13.500.000
<b>Cộng</b>	<b>5.023.157.098</b>	<b>5.104.760.684</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng
Công ty Điện lực Đà Nẵng - Chi nhánh Tổng công ty Điện lực miền Trung	270.813.925	270.813.925	175.932.791	175.932.791
Công ty TNHH Công nghệ Tin học Phong Phát	109.240.000	109.240.000	91.660.000	91.660.000
Công ty TNHH MTV Văn Minh Huy	82.900.825	82.900.825	149.672.124	149.672.124
Bà Lê Thị Loan	289.762.805	289.762.805	161.889.870	161.889.870
Công ty TNHH Cơ khí và xây dựng Hùng Phương	-	-	42.940.800	42.940.800
Các đối tượng khác	5.039.107.549	5.039.107.549	3.671.363.209	3.671.363.209
<b>Cộng</b>	<b>5.791.825.104</b>	<b>5.791.825.104</b>	<b>4.293.458.794</b>	<b>4.293.458.794</b>

**4.13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Công ty TNHH Du lịch phiêu lưu cùng Mr Linh	205.710.000	78.300.000
Công ty TNHH Du lịch Hasia	-	8.513.000
Các đối tượng khác	1.647.425.494	789.336.514
<b>Cộng</b>	<b>1.853.135.494</b>	<b>876.149.514</b>

**4.14. Phải trả ngắn hạn khác**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Kinh phí công đoàn	35.668.000	79.199.288
BHXH, BHYT, BHTN	32.462.556	32.518.285
Thuế TNCN thu hộ	186.626.356	186.626.355
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	322.900.000	155.400.000
Lãi vay dự trả	-	2.383.790
Các khoản phải trả, phải nộp khác	442.490.337	334.383.589
<b>Cộng</b>	<b>1.020.147.249</b>	<b>790.511.307</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.15. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Thuế suất sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	253.291.445	318.007.714
Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
<b>Cộng</b>	<b>253.291.445</b>	<b>318.007.714</b>

**4.16. Phải trả người lao động**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền lương phải trả CBCNV	8.393.056.982	7.697.009.508
<b>Cộng</b>	<b>8.393.056.982</b>	<b>7.697.009.508</b>

**4.17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2025 VND
	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp/Khấu trừ	Phải nộp
Thuế GTGT	605.860.391	14.107.996.152	13.950.819.546	448.683.785
Thuế tiêu thụ đặc biệt	31.824.338	393.925.212	395.641.506	33.540.632
Thuế TNCN	39.281.709	562.599.703	548.388.888	25.070.894
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	4.076.432.212	4.076.432.212	-
Thuế nhà thầu	54.443.481	1.627.950.793	1.610.957.430	37.450.118
Các khoản phí, lệ phí (*)	5.574.180.000	7.000.000	7.000.000	5.574.180.000
<b>Cộng</b>	<b>6.305.589.919</b>	<b>20.775.904.072</b>	<b>20.589.239.582</b>	<b>6.118.925.429</b>

(\*) Đây là tiền nhận chuyển quyền sử dụng đất phải nộp vào ngân sách đối với lô đất tại khối Thanh Tây, phường Cẩm Châu, Thành phố Hội An (nay là phường Hội An Đông, thành phố Đà Nẵng) được ghi nhận căn cứ vào các văn bản sau:

- Ngày 27/06/2008, Văn phòng Tỉnh ủy Quảng Nam (nay là Văn phòng Thành ủy Đà Nẵng) đã có công văn số 768/CV/VPTU thông báo chuyển quyền sử dụng đất cho Công ty với giá trị là 4.311.594.000 VND. Số tiền sử dụng đất phải nộp một lần.
- Ngày 29/01/2011, UBND tỉnh Quảng Nam (nay là UBND thành phố Đà Nẵng) đã có quyết định số 441/QĐ-UBND về việc phê duyệt đơn giá đất để thu tiền sử dụng đất, giao đất cho Công ty. Theo đó Công ty phải nộp một lần tiền sử dụng đất vào Ngân sách Nhà nước là 5.574.180.000 VND.
- Quyền sử dụng đất trên được UBND tỉnh Quảng Nam (nay là UBND thành phố Đà Nẵng) cấp Giấy chứng nhận đăng ký Quyền sử dụng đất số Đ862481 ngày 30/09/2004. Giấy chứng nhận

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

này đã được thay đổi 2 lần: lần 1 vào ngày 17/06/2015 đổi tên người sử dụng từ Công ty CP Dịch vụ - Du lịch Hội An thành Công ty CP Du lịch - Dịch vụ Hội An, thay đổi lần 2 vào ngày 25/07/2017 để chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở đô thị lâu dài và đất thương mại dịch vụ có thời hạn 50 năm.

- Ngày 17/09/2019, UBND tỉnh Quảng Nam (nay là UBND thành phố Đà Nẵng) đã có công văn số 229/UBND-KTN yêu cầu Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty và Tổng Giám đốc nộp lại bản gốc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Đ862481 do UBND tỉnh Quảng Nam cấp ngày 30/09/2004 cho Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Nam để xoá nội dung đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất do không đúng quy định về pháp luật đất đai.
- Theo đó, sau khi xin ý kiến Hội đồng quản trị, Công ty đã có tờ trình số 80/TT-CT ngày 14/05/2020 gửi đến Thường trực tỉnh uỷ Quảng Nam, UBND tỉnh Quảng Nam (nay là UBND thành phố Đà Nẵng) đề nghị giải quyết theo một trong hai phương án sau:
  - ✓ Đề nghị cho phép Công ty được giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 441/QĐ-UBND ngày 29/01/2011 của UBND tỉnh Quảng Nam (Hiện nay là UBND thành phố Đà Nẵng), Công ty tiếp tục thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Quyết định này.
  - ✓ Hoặc đề nghị cho Công ty thuê đất với hình thức nộp tiền thuê đất hàng năm với thời hạn thuê đất là 50 năm
- Ngày 26/05/2020, Văn phòng UBND tỉnh Quảng Nam (Hiện nay là UBND thành phố Đà Nẵng) đã có Công văn số 834/VPUBND-KTN về việc giải quyết đề nghị của Công ty theo tờ trình số 80/TT-CT ngày 14/05/2020. Theo đó, Văn phòng UBND tỉnh Quảng Nam (nay là UBND thành phố Đà Nẵng) đề nghị Công ty cử bộ phận chuyên môn cung cấp hồ sơ, tài liệu làm việc với Sở Tài nguyên và Môi trường để chủ trì kiểm tra, xem xét và tham mưu UBND tỉnh giải quyết theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.
- Công ty đã cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu cho Sở Tài nguyên và Môi trường và đang chờ quyết định từ cấp có thẩm quyền.
- Ngày 06/06/2022, Công ty đã bàn giao lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Đ862481 do UBND tỉnh cấp ngày 30/09/2004 cho Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Nam (Hiện nay là Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng) có sự tham gia chứng kiến của Văn phòng Tỉnh uỷ Quảng Nam (nay là Văn phòng Thành uỷ Đà Nẵng).
- Cho đến thời điểm hiện nay, Công ty chưa nộp số tiền 5.574.180.000 đồng (theo Quyết định số 441/QĐ-UBND) vào Ngân sách Nhà nước do chờ chủ trương của Tỉnh Quảng Nam (nay là thành phố Đà Nẵng) phê duyệt phương án giải quyết cuối cùng đối với lô đất này.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.18. Vay và nợ thuê tài chính**

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn:						
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An	-	-	1.597.041.815	4.497.319.333	2.900.277.518	2.900.277.518
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.597.041.815</b>	<b>4.497.319.333</b>	<b>2.900.277.518</b>	<b>2.900.277.518</b>

**4.19. Vốn chủ sở hữu**

**4.19.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quý đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Giá trị	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2024	80.000.000.000	(630.000)	22.388.700.778	(57.322.307.827)		45.065.762.951
Lãi trong năm trước	-	-	-	10.466.593.344		10.466.593.344
Tại ngày 01/01/2025	80.000.000.000	(630.000)	22.388.700.778	(46.855.714.483)		55.532.356.295
Lãi trong năm nay	-	-	-	20.463.359.404		20.463.359.404
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>(630.000)</b>	<b>22.388.700.778</b>	<b>(26.392.355.079)</b>		<b>75.995.715.699</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.19.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Văn phòng Tỉnh ủy Quảng Nam (nay là Văn phòng Thành Ủy Đà Nẵng)	45.202.380.000	45.202.380.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A	16.004.750.000	16.004.750.000
Các cổ đông khác	18.792.870.000	18.792.870.000
<b>Cộng</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>80.000.000.000</b>

**4.19.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn góp đầu năm	80.000.000.000	80.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
<b>Vốn góp cuối năm</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>80.000.000.000</b>

**4.19.4. Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2025 Cổ phiếu	Tại ngày 01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.000.000	8.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	8.000.000	8.000.000
Cổ phiếu phổ thông	8.000.000	8.000.000
-	-	-
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	63	63
Cổ phiếu phổ thông	63	63
-	-	-
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	7.999.937	7.999.937
Cổ phiếu phổ thông	7.999.937	7.999.937
-	-	-
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần		

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.19.5. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi sau thuế của cổ đông Công ty	20.463.359.404	10.466.593.344
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	20.463.359.404	10.466.593.344
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	7.999.937	7.999.937
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>2.558</b>	<b>1.308</b>

**4.19.6. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	20.463.359.404	10.466.593.344
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lãi sau thuế để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	20.463.359.404	10.466.593.344
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	7.999.937	7.999.937
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành thêm	-	-
Số lượng CP để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	7.999.937	7999937
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>2.558</b>	<b>1.308</b>

Lợi nhuận để tính lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu năm này là toàn bộ Lợi nhuận sau thuế do Nhóm Công ty chưa có kế hoạch trích các quỹ khen thưởng phúc lợi trong năm nay do vẫn đang lỗ lũy kế.

**4.19.7. Các quỹ của doanh nghiệp**

	Quỹ đầu tư phát triển VND
Tại ngày 01/01/2025	22.388.700.778
Trích trong năm	-
Chi trong năm	-
Tại ngày 31/12/2025	<b>22.388.700.778</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.19.8. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất**

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Ngoại tệ các loại		
USD	14.833	13.723
EURO	450	900
JPY	10.000	30.000
AUD	400	350

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

**5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cung cấp dịch vụ nhà hàng, khách sạn	138.151.960.677	115.884.131.726
Doanh thu cung cấp dịch vụ lữ hành, du lịch	11.862.621.649	12.089.448.629
Doanh thu khác	10.912.647.436	8.237.798.421
<b>Cộng</b>	<b>160.927.229.762</b>	<b>136.211.378.776</b>
Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan - Xem thêm mục 7	46.284.381	213.576.391

**5.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn dịch vụ nhà hàng khách sạn	89.596.253.157	85.253.468.449
Giá vốn dịch vụ lữ hành	9.966.048.624	9.419.019.989
Giá vốn khác	4.724.926.143	3.404.792.007
<b>Cộng</b>	<b>104.287.227.924</b>	<b>98.077.280.445</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.013.387.754	253.272.031
Lãi chênh lệch tỷ giá trong thanh toán	28.463.847	33.048.886
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	3.092.492	687.121
<b>Cộng</b>	<b>1.044.944.093</b>	<b>287.008.038</b>

**5.4 Chi phí tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	31.415.306	38.882.863
Lỗ chênh lệch tỷ giá trong thanh toán	23.415.169	14.885.751
Chi phí tài chính khác	-	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	240.835
<b>Cộng</b>	<b>54.830.475</b>	<b>54.009.449</b>

**5.5 Chi phí bán hàng**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên	2.467.568.922	2.122.836.298
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	868.508.512	725.182.903
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.264.458.389	10.134.535.723
Chi phí bằng tiền khác	-	12.037.037
<b>Cộng</b>	<b>17.600.535.823</b>	<b>12.994.591.961</b>

**5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	11.597.215.158	9.418.361.950
Chi phí vật liệu quản lý	376.355.306	868.551.179
Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu	(5.940.000)	102.755.550
Chi phí khấu hao TSCĐ	981.558.958	317.051.606
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.714.679.962	3.971.340.559
Chi phí bằng tiền khác	1.172.078.521	751.353.630
<b>Cộng</b>	<b>19.444.330.105</b>	<b>15.429.414.474</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.7 Thu nhập khác**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi thanh lý, nhượng bán vật tư	-	370.632.394
Thu từ thanh lý công cụ, dụng cụ	44.509.259	37.511.785
Thu nhập khác	208.328	8.246.652
<b>Cộng</b>	<b>44.717.587</b>	<b>416.390.831</b>

**5.8 Chi phí khác**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thanh lý vật tư	-	3.592.924
Chi phí khác	231.323.980	70.919.857
<b>Cộng</b>	<b>231.323.980</b>	<b>74.512.781</b>

**5.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	22.831.971.180	19.494.356.123
Chi phí nhân công	45.959.031.944	37.370.279.562
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.335.926.610	3.537.813.999
Chi phí dịch vụ mua ngoài	54.215.265.978	46.239.488.020
Chi phí khác bằng tiền	10.644.737.210	17.795.966.161
<b>Cộng</b>	<b>137.986.932.922</b>	<b>124.437.903.865</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.10 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	20.398.643.135	10.284.968.535
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	1.993.036.131	1.725.133.471
- Chi phí không được tính trừ	1.054.558.942	150.716.124
- Thủ lao HĐQT và BKS không chuyên trách	601.200.000	544.800.000
- Lãi CL tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm trước	13.695.837	9.629.674
- Chi phí phân bổ CCDC vượt thời gian	-	121.521.010
- Hoàn nhập dự phòng đầu tư Công ty con	323.581.352	912.057.571
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	3.092.492	125.559.471
- Lãi CL tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ này	3.092.492	13.695.837
- Loại bút toán điều chỉnh do thanh lý tài sản nội bộ	-	111.863.634
Tổng thu nhập chịu thuế TNDN	22.388.586.774	11.884.542.535
- Chuyển lỗ các năm trước	22.388.586.774	11.884.542.535
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	-

**5.11 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(64.716.269)	(181.624.809)
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>(64.716.269)</b>	<b>(181.624.809)</b>

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

**6.1 Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.597.041.815	5.896.905.156
<b>Cộng</b>	<b>1.597.041.815</b>	<b>5.896.905.156</b>

**6.2 Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	4.497.319.333	6.291.004.151
<b>Cộng</b>	<b>4.497.319.333</b>	<b>6.291.004.151</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**Danh sách các bên liên quan**

Danh sách các bên liên quan	Mối quan hệ
1. Văn phòng Tỉnh ủy Quảng Nam (nay là Văn phòng Thành ủy Đà Nẵng)	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
2. Công ty TNHH MTV Lữ hành Hội An	Công ty con
3. HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn Văn phòng Tỉnh ủy Quảng Nam (nay là Văn phòng Thành ủy Đà Nẵng)	2.087.095	-
<b>Cộng - Xem thêm mục 4.3</b>	<b>2.087.095</b>	<b>-</b>

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với bên liên quan như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ Văn phòng Tỉnh ủy Quảng Nam (nay là Văn phòng Thành ủy Đà Nẵng)	46.284.381	213.576.391
<b>Cộng - Xem thêm mục 5.1</b>	<b>46.284.381</b>	<b>213.576.391</b>

Thủ lao của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Phan Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	126.000.000	114.000.000
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Phó Chủ tịch HĐQT	102.000.000	90.000.000
Ông Nguyễn Tổng Sơn	Thành viên	84.000.000	76.800.000
Bà Lê Thị Thu Thủy	Thành viên	84.000.000	76.800.000
Ông Phan Trung Phi	Thành viên	84.000.000	76.800.000
Bà Lê Thị Xuân	Trưởng BKS (Bổ nhiệm 29/04/2025)	85.200.000	60.000.000
Bà Trình Thị Kim Quy	Trưởng BKS (Miễn nhiệm 29/04/2025)	28.000.000	76.800.000
Bà Đoàn Thị Nguyệt	Thành viên	55.200.000	50.400.000
Ông Lê Đức Xuân Khoa	Thành viên (Miễn nhiệm 29/04/2025)	36.800.000	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Tiền lương, thưởng và các khoản thu nhập khác của các thành viên Ban Tổng Giám đốc:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan	Tổng Giám đốc	660.000.000	657.500.000
Ông Nguyễn Văn Cư	Phó Tổng Giám đốc	384.000.000	385.827.706
Bà Lê Thị Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	528.000.000	528.225.000
Bà Nguyễn Thị Thu Quanh	Kế toán trưởng	384.000.000	373.000.000

**8. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG**

*Công ty bên đi thuê*

Công ty thuê đất theo các hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm	4.071.038.304	9.893.310.044
<b>Cộng</b>	<b>4.071.038.304</b>	<b>9.893.310.044</b>

Các khoản chi phí tiền thuê hoạt động ở trên bao gồm:

Tiền thuê đất tại đường Trần Hưng Đạo – Đoạn từ đường Phạm Hồng Thái đến giáp đường Hai Bà Trưng, tổng diện tích thuê là 16.340,5 m<sup>2</sup>, đơn giá thuê đất là 423.150 VND/m<sup>2</sup>/năm. Thời hạn thuê đất là 45 năm, từ ngày 01/01/1996 đến 01/01/2041.

Tiền thuê đất tại đoạn từ đầu tuyến Âu Cơ đến đường 25m Khu đô thị Phước Trạch Phước Hải giai đoạn 2 (khối Phước Tân), tổng diện tích thuê là 14.300,6 m<sup>2</sup>, đơn giá thuê đất là 110.250 VND/m<sup>2</sup>/năm. Thời hạn thuê đất là 30 năm, từ ngày 02/08/2000 đến 02/08/2030.

Tiền thuê đất tại đường Cửa Đại – Từ cầu Phước Trạch đến giáp đường Âu Cơ, tổng diện tích thuê là 4.767 m<sup>2</sup>, đơn giá thuê đất là 209.083 VND/m<sup>2</sup>/năm. Thời hạn thuê đất là 30 năm, từ ngày 17/10/2001 đến 17/10/2031.

Tiền thuê đất thương mại dịch vụ tại khu nhà nghỉ Tam Thanh, tổng diện tích thuê là 8.246,3 m<sup>2</sup>, đơn giá thuê đất là 21.800 VND/m<sup>2</sup>/năm. Thời hạn thuê đất là 50 năm, từ ngày 13/05/2015 đến 12/05/2065.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**9. CAM KẾT GÓP VỐN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tình hình cam kết góp vốn điều lệ vào công ty con như sau:

	Cam kết góp vốn trên giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp VND	Tỷ lệ góp vốn của Công ty %	Số vốn của Công ty đã góp đến ngày 31/12/2025 VND	Số vốn Công ty còn phải góp tại ngày 31/12/2025 VND
Công ty TNHH MTV Lữ Hành Hội An	14.500.000.000	100%	11.963.012.280	2.536.987.720

**10. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo hợp nhất.



Nguyễn Thị Ngọc Lan  
Tổng Giám đốc  
Đà Nẵng, ngày 10 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Thị Thu Quanh  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Quanh  
Người lập

# **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025**

## **CÔNG TY CP**

### **DU LỊCH - DỊCH VỤ HỘI AN**

**XÁC NHẬN CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT**

Đà Nẵng, ngày 08 tháng 04 năm 2026

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**NGUYỄN THỊ NGỌC LAN**