

CÔNG TY CỔ PHẦN BÉN XE NGHỆ AN
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2025



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	09
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	10 - 29

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bến xe Nghệ An (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc tham gia điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập Báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Vũ Phi Hồ	Chủ tịch
Ông Trần Minh Thành	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Huy Hoàn	Ủy viên
Bà Nguyễn Thanh Giang	Ủy viên
Ông Đào Việt Ánh	Ủy viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Trần Minh Thành	Tổng Giám đốc
Ông Võ Xuân Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Dương	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thanh Giang	Kế toán trưởng

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và tại ngày lập Báo cáo này bao gồm:

Ông Đặng Thanh Vân	Trưởng ban
Ông Hoàng Thế Thọ	Thành viên
Ông Lê Hữu Cường	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY - Chi nhánh Miền Trung đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng cho Công ty.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập các báo cáo tài chính này, 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 các nguyên tắc kế toán thích hợp 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 hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Nghệ An, ngày 13 tháng 03 năm 2026

TM. Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc



Trần Minh Thành

Số: 01.130326/BCKT UHY - MT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Bến xe Nghệ An**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Bến xe Nghệ An được lập ngày 13 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 29, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

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



Đặng Văn Vinh
Phó Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 4094-2023-112-1

Thay mặt và đại diện cho
Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY
- Chi nhánh Miền Trung
Nghệ An, ngày 13 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Thị Bích
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 4881-2024-112-1

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

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		42.748.561.345	179.241.864.203
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	35.734.949.122	74.912.297.673
111	1. Tiền		15.162.683.476	5.232.708.632
112	2. Các khoản tương đương tiền		20.572.265.646	69.679.589.041
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		6.212.001.141	103.401.999.031
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	1.928.564.452	1.415.215.401
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	3.272.588.276	1.079.198.180
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	1.010.848.413	100.907.585.450
140	III. Hàng tồn kho	8	462.557.995	596.296.035
141	1. Hàng tồn kho		462.557.995	596.296.035
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		339.053.087	331.271.464
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	206.523.116	304.347.028
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	26.924.436
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	15	132.529.971	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		681.326.671.181	272.023.397.961
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	934.204.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	-	934.204.000
220	II. Tài sản cố định		55.587.017.837	62.653.372.057
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	55.553.080.793	62.568.893.341
222	- Nguyên giá		125.027.361.996	124.961.084.126
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(69.474.281.203)	(62.392.190.785)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	33.937.044	84.478.716
228	- Nguyên giá		360.609.000	360.609.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(326.671.956)	(276.130.284)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn	9	65.827.108.405	61.028.551.136
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		65.827.108.405	61.028.551.136
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	4	548.058.752.653	135.187.100.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		441.075.052.653	28.203.400.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		84.397.200.000	84.397.200.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		22.586.500.000	22.586.500.000
260	V. Tài sản dài hạn khác		11.853.792.286	12.220.170.768
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	11.853.792.286	12.220.170.768
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		724.075.232.526	451.265.262.164

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		269.917.209.432	8.911.765.283
310	I. Nợ ngắn hạn		17.667.209.434	8.911.765.283
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	1.588.413.386	1.239.786.749
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		976.000	-
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	782.523.109	1.246.653.795
314	3. Phải trả người lao động		4.440.726.713	3.359.856.667
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	550.200.000	-
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	17	733.255.960	679.819.808
320	6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	13	6.250.000.002	-
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		3.321.114.264	2.385.648.264
330	II. Nợ dài hạn		252.249.999.998	-
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	13	252.249.999.998	-
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		454.158.023.094	442.353.496.881
410	I. Vốn chủ sở hữu	18	454.158.023.094	442.353.496.881
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		189.000.000.000	189.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		189.000.000.000	189.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		9.870.330.758	9.870.330.758
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		2.969.144.190	2.969.144.190
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		181.417.948.682	170.796.242.593
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		70.900.599.464	69.717.779.340
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		57.096.073.251	57.700.062.454
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		13.804.526.213	12.017.716.886
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		724.075.232.526	451.265.262.164

Nghệ An, ngày 13 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Linh

Nguyễn Thị Thùy Linh

Kế toán trưởng

Giang

Nguyễn Thanh Giang

Tổng Giám đốc



Thành

Trần Minh Thành

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

MẪU SỐ B 02-DN
Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	19	134.877.201.930	103.726.315.369
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		134.877.201.930	103.726.315.369
11	4. Giá vốn hàng bán	20	108.185.529.567	81.883.005.250
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		26.691.672.363	21.843.310.119
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	8.390.087.710	4.082.444.790
22	7. Chi phí tài chính	22	5.746.178.397	-
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		5.686.552.055	-
25	8. Chi phí bán hàng	23	1.176.151.520	724.780.220
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	12.133.874.315	10.483.098.092
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		16.025.555.841	14.717.876.597
31	11. Thu nhập khác	25	81.644.560	82.602.019
32	12. Chi phí khác	26	47.796.433	7.818.706
40	13. Lợi nhuận khác		33.848.127	74.783.313
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		16.059.403.968	14.792.659.910
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27	2.254.877.755	2.774.943.024
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		13.804.526.213	12.017.716.886

Người lập biểu

Linh

Nguyễn Thị Thùy Linh

Kế toán trưởng

Nguyễn Thanh Giang

Nguyễn Thanh Giang

Nghệ An, ngày 13 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Trần Minh Thành

Trần Minh Thành

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

MẪU SỐ B 03-DN
Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Năm 2025	Năm 2024
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		
01	1. Lợi nhuận trước thuế	16.059.403.968	14.792.659.910
	2. Điều chỉnh cho các khoản		
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	7.132.632.090	7.005.604.660
03	- Các khoản dự phòng	-	195.000.000
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(8.390.087.710)	(4.082.444.790)
06	- Chi phí lãi vay	5.686.552.055	
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	20.488.500.403	17.910.819.780
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu	100.737.335.146	(98.750.659.897)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho	133.738.040	(34.172.274)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	2.779.280.691	2.904.628.582
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước	464.202.394	(449.588.085)
14	- Tiền lãi vay đã trả	(5.136.352.055)	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(3.078.914.297)	(2.041.507.051)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(2.000.000.000)	(1.849.999.992)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	114.387.790.322	(82.310.478.937)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ		
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(7.732.607.740)	(15.108.658.203)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(26.000.000.000)	(12.000.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	26.000.000.000	24.000.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(412.871.652.653)	-
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	8.539.121.520	4.531.579.431
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(412.065.138.873)	1.422.921.228
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	-	119.000.000.000
33	2. Tiền thu từ đi vay	260.000.000.000	-
34	3. Tiền trả nợ gốc vay	(1.500.000.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	258.500.000.000	119.000.000.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(39.177.348.551)	38.112.442.291
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	74.912.297.673	36.799.855.382
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	35.734.949.122	74.912.297.673

Nghệ An, ngày 13 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Linh

Nguyễn Thanh Giang

Nguyễn Thị Thùy Linh

Nguyễn Thanh Giang

Tổng Giám đốc



Trần Minh Thành

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

1 . THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1 . Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bến xe Nghệ An được thành lập theo Quyết định số 2502/QĐ-UB-ĐMDN ngày 07/07/2004 của UBND tỉnh Nghệ An và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2900599622 đăng ký lần đầu ngày 30/07/2004, thay đổi lần thứ 9 ngày 23/08/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 9 của Công ty là 189.000.000.000 đồng, chia thành 18.900.000 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

Vốn thực góp của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 189.000.000.000 đồng.

1.2 . Lĩnh vực kinh doanh và ngành nghề sản xuất kinh doanh chính

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là: dịch vụ bến xe, bãi đỗ xe.

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: cho thuê văn phòng, ki ốt kinh doanh; Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, khu vui chơi giải trí; Kinh doanh bất động sản;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu: Khai thác, chế biến khoáng sản;
- Bán buôn tổng hợp: Mua bán khoáng sản;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Dịch vụ trông giữ xe đạp, xe máy, ô tô; Bốc dỡ hàng hóa; Trạm dừng nghỉ phục vụ giao thông và các dịch vụ liên quan;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm có liên quan. Chi tiết: Bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ. Chi tiết: Dịch vụ bến xe, bãi đỗ xe;
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật. Chi tiết: Kiểm định xe cơ giới; Thí nghiệm vật tư thiết bị điện; Kỹ thuật hàn và mối hàn, đo lường các chỉ số môi trường, chứng nhận an toàn chịu lực công trình và chứng nhận sự phù hợp chất lượng công trình; Thí nghiệm vật liệu xây dựng và kiểm định chất lượng công trình;
- Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh.

1.3 . Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Công ty có chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường là trong vòng 12 tháng.

1.4 . Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các công ty con, công ty liên doanh, liên kết như sau:

Tên đơn vị:

Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Bến Thủy

Công ty TNHH TMS Hotel Đà Nẵng

Công ty Cổ phần Bến xe Quảng Ninh

Địa chỉ:

Số 41, đường Nguyễn Du,
phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

Số 292 đường Võ Nguyên Giáp,
phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng

Số 354, đường Hạ Long,
phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh

Thông tin về các công ty con, công ty liên doanh, liên kết của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 4 về các khoản đầu tư.

Số lượng lao động của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 137 người (tại ngày 31/12/2024 là 130 người).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

1.5 . Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Năm 2025, Công ty bắt đầu hoạt động ổn định trong lĩnh vực Kiểm định xe cơ giới, thu phí sử dụng đường bộ và bán lẻ xăng, dầu, do đó doanh thu năm nay tăng mạnh so với năm trước.

2 . CƠ SỞ, CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

2.1 . Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được lập và trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

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

2.2 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam.

2.3 . Chế độ kế toán áp dụng

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

2.4 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.5 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Giám đốc Công ty có ý định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn, bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trình bày theo giá trị thấp hơn giữa giá gốc và giá trị có thể thu hồi được. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được, số tổn thất do không thu hồi được phải được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được ghi sổ theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu các khoản cho vay được trình bày theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị có thể thu hồi được. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định về dự phòng hiện hành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MÃU SỐ B 09-DN

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Các khoản đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư được trình bày là khoản đầu tư vào Công ty Con khi Công ty nắm quyền kiểm soát đơn vị được đầu tư. Kiểm soát là quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh đó.

Một khoản đầu tư được coi là nắm được quyền kiểm soát của đơn vị được đầu tư khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền sở hữu của đơn vị đó trừ khi quyền sở hữu đó không gắn liền quyền kiểm soát. Nếu Công ty không nắm giữ trên 50% quyền sở hữu của đơn vị khác thì Công ty vẫn có thể có được quyền kiểm soát đơn vị nếu Công ty có:

- (i) Quyền lớn hơn 50% quyền biểu quyết của đơn vị nhờ có một thoả thuận với các nhà đầu tư khác;
- (ii) Quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị theo một quy chế hay một thoả thuận;
- (iii) Quyền bổ nhiệm, bãi miễn đa số thành viên Hội đồng quản trị (hoặc một bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị; hoặc
- (iv) Quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương của đơn vị.

Trường hợp Công ty tạm thời nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết tại đơn vị nhưng không dự định thực thi quyền biểu quyết do mục đích đầu tư là mua - bán công cụ vốn để kiếm lời (nắm giữ khoản đầu tư vì mục đích thương mại và quyền kiểm soát chỉ là tạm thời) thì khoản đầu tư này được phân loại là khoản đầu tư ngắn hạn.

Thời điểm ghi nhận ban đầu của khoản đầu tư vào Công ty con được mua trong kỳ là ngày mà Công ty đạt được quyền kiểm soát thực tế đối với đơn vị được đầu tư. Trên báo cáo tài chính riêng của Công ty, các khoản đầu tư vào Công ty con được trình bày theo giá gốc (giá mua và các chi phí mua trực tiếp liên quan) trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư. Việc lập dự phòng tổn thất đầu tư căn cứ vào giá trị khoản lỗ lũy kế trên báo cáo tài chính của công ty con và có thể được hoàn nhập khi có lãi. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính được hạch toán vào chi phí tài chính trong năm.

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

Công ty liên doanh: là Công ty được thành lập bởi các bên góp vốn liên doanh có quyền đồng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động, là đơn vị có tư cách pháp nhân hạch toán độc lập. Mỗi bên góp vốn liên doanh được hưởng một phần kết quả hoạt động của công ty liên doanh theo thoả thuận của hợp đồng liên doanh.

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hoặc công ty liên doanh (nhà đầu tư nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thoả thuận khác).

Thời điểm ghi nhận ban đầu của khoản đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh là thời điểm Công ty đạt được quyền đồng kiểm soát hoặc đạt được quyền biểu quyết ảnh hưởng đáng kể đến bên nhận đầu tư.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh và các khoản đầu tư dài hạn khác được phản ánh trên báo cáo tài chính riêng của Công ty theo giá gốc (giá mua và các chi phí mua trực tiếp liên quan) trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư. Việc lập dự phòng tổn thất đầu tư căn cứ vào giá trị khoản lỗ lũy kế trên báo cáo tài chính của công ty liên kết, liên doanh và có thể được hoàn nhập khi có lãi. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính được hạch toán vào chi phí tài chính trong năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MÃU SỐ B 09-DN

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Đối với các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ dự phòng giảm giá đầu tư tài chính. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính vào đơn vị khác được Công ty trích lập như sau và có thể được hoàn nhập:

- Nếu khoản đầu tư được niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng được thực hiện dựa trên giá thị trường của khoản đầu tư.

- Nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý một cách đáng tin cậy tại thời điểm lập báo cáo tài chính, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ lũy kế trên báo cáo tài chính của đơn vị được đầu tư.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính được hạch toán vào chi phí tài chính trong năm.

2.6 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu bao gồm: phải thu khách hàng và phải thu khác tại thời điểm báo cáo.

(i) Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán, như: Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý, nhượng bán tài sản (TSCĐ, BĐSĐT, các khoản đầu tư tài chính) giữa doanh nghiệp và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết). Khoản phải thu này gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;

(ii) Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, như: Các khoản phải thu tạo ra doanh thu hoạt động tài chính, như: khoản phải thu về lãi cho vay, tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia; Các khoản chi hộ bên thứ ba được quyền nhận lại; Các khoản bên nhận ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác; Các khoản phải thu không mang tính thương mại như cho mượn tài sản, phải thu về tiền phạt, bồi thường, tài sản thiếu chờ xử lý...

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào kỳ hạn còn lại.

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định 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, trong đó:

Nợ phải thu quá hạn thanh toán

Mức trích lập dự phòng

Từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm	30% giá trị
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50% giá trị
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70% giá trị
Từ 3 năm trở lên	100% giá trị

Dự phòng nợ phải thu khó đòi còn được trích lập dựa trên mức tổn thất dự kiến không thu hồi được. Các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

Số tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

2.7 . 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 của hàng tồn kho bao gồm các khoản chi phí để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm: giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng, hao hụt định mức, và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Công ty áp dụng phương pháp bình quân gia quyền để tính giá xuất hàng tồn kho. Riêng đối với hoạt động dịch vụ ăn uống tại nhà hàng Bông sen Công ty áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (nếu có) của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

2.8 . Tài sản cố định hữu hình

Tài sản hữu hình được ghi nhận là tài sản cố định hữu hình nếu thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn sau: (i) Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản đó; (ii) Có thời gian sử dụng trên 1 năm trở lên; (iii) Nguyên giá tài sản phải được xác định một cách tin cậy và có giá trị từ 30.000.000 VND trở lên.

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	04-25 năm
- Máy móc, thiết bị	03-12 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03-05 năm
- Cây lâu năm	04-05 năm

2.9 . Tài sản cố định vô hình

Mọi chi phí thực tế mà doanh nghiệp đã chi ra thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn sau mà không hình thành tài sản cố định hữu hình thì được coi là tài sản cố định vô hình: (i) Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản đó; (ii) Có thời gian sử dụng trên 1 năm trở lên; (iii) Nguyên giá tài sản phải được xác định một cách tin cậy và có giá trị từ 30.000.000 VND trở lên.

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

Nguyên giá

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua riêng biệt bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện sau thì được tính vào nguyên giá tài sản cố định vô hình: (i) Chi phí này có khả năng làm cho tài sản cố định vô hình tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu; (ii) Chi phí được đánh giá một cách chắc chắn và gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể.

Khấu hao

Tài sản cố định vô hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

- Phần mềm máy tính

02-05 năm

2.10 . Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

2.11 . Nợ phải trả

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

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

(i) Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán (là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);

(ii) Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ: Các khoản phải trả liên quan đến chi phí tài chính, như: khoản phải trả về lãi vay, cổ tức và lợi nhuận phải trả, chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả; Các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; Các khoản tiền bên nhận ủy thác nhận của các bên liên quan để thanh toán theo chỉ định trong giao dịch ủy thác xuất nhập khẩu; Các khoản phải trả không mang tính thương mại như phải trả do mượn tài sản, phải trả về tiền phạt, bồi thường, tài sản thừa chờ xử lý, phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn,...

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

2.12 . Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ, từng loại tài sản vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

2.13 . 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 cộng 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 vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty.

2.14 . Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả phát sinh khi mua hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán 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.

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho người lao động trong kỳ như phải trả về tiền lương nghỉ phép và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo phải trích trước, như: Chi phí trong thời gian doanh nghiệp ngừng sản xuất theo mùa, vụ có thể xây dựng được kế hoạch ngừng sản xuất; Trích trước chi phí lãi tiền vay phải trả trong trường hợp vay trả lãi sau, lãi trái phiếu trả sau khi trái phiếu đáo hạn; Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán.

2.15 . Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

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

2.16 . Doanh thu

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (ii) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; (iii) Phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán có thể xác định được; và (iv) Chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó có thể xác định được.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia của Công ty được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau: (i) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó; và (ii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MÃ SỐ B 09-DN

Doanh thu (tiếp theo)

Thu nhập khác

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

2.17 . Chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế, được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Việc ghi nhận chi phí ngay cả khi chưa đến kỳ hạn thanh toán nhưng có khả năng chắc chắn sẽ phát sinh nhằm đảm bảo nguyên tắc thận trọng và bảo toàn vốn. Chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Tuy nhiên trong một số trường hợp, nguyên tắc phù hợp có thể xung đột với nguyên tắc thận trọng trong kế toán, thì kế toán căn cứ vào bản chất và các Chuẩn mực kế toán để phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

Các khoản chi phí không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán thì không được ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

2.18 . Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

Thuế khác

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

2.19 . Bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả Công ty mẹ, các Công ty con của Công ty mẹ, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Công ty; Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên quan này, những Công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MÃU SỐ B 09-DN

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	4.646.051.093	1.081.400.113
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	10.516.632.383	4.151.308.519
Các khoản tương đương tiền (*)	20.572.265.646	69.679.589.041
Tổng	35.734.949.122	74.912.297.673

(*) Các khoản tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 01 tháng và 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Nghệ An, Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An và Ngân hàng TMCP Nam Á với mức lãi suất từ 4,55%/năm đến 4,75%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Xem chi tiết Phụ lục 1

5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	1.928.564.452	1.415.215.401
- Công ty CP Môi trường và Công trình đô thị Nghệ An	827.324.205	1.029.765.655
- Công ty CP Vận tải Futa Hà Sơn	470.789.963	61.493.294
- Phải thu khách hàng ngắn hạn khác	630.450.284	323.956.452

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	3.272.588.276	1.079.198.180
- Công ty CP Đầu tư thương mại và Xây dựng Đặng Tiến Lộc	310.000.000	100.000.000
- Công ty CP đầu tư xây dựng thương mại An Thịnh Phát	2.867.772.601	-
- Công ty CP Xây dựng Thành An	-	211.939.800
- Công ty CP Tư vấn thiết kế và Quy hoạch xây dựng Á Đông	-	225.000.000
- Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	94.815.675	542.258.380

7 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	1.010.848.413	-	100.907.585.450	-
- Kinh phí công đoàn	3.795.177	-	-	-
- Phải thu người lao động	922.600.039	-	652.911.871	-
- Lãi dự thu	55.639.769	-	204.673.579	-
- Công ty cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản Long Phát	-	-	100.000.000.000	-
- Phải thu khác	28.813.428	-	50.000.000	-
b) Dài hạn	-	-	934.204.000	-
- Tiền ký cược gia hạn thời gian thực hiện dự án bến xe Nam Vinh	-	-	934.204.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MÃU SỐ B 09-DN

8 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	4.252.041	-	13.988.541	-
Hàng hóa	458.305.954	-	582.307.494	-
Tổng	462.557.995	-	596.296.035	-

9 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Xây dựng cơ bản	65.827.108.405	61.028.551.136
- Công trình Bến xe Nam Vinh	60.386.795.212	55.933.608.313
- Công trình Bến xe Bắc Vinh (giai đoạn 2)	3.963.352.880	3.963.352.880
- Công trình Trung tâm Thương mại 77 Lê Lợi - Tp Vinh	1.254.738.091	1.131.589.943
- Công trình Bến xe Mường Xén	222.222.222	-
Tổng	65.827.108.405	61.028.551.136

10 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Xem chi tiết Phụ lục 2

11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy vi tính	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá TSCĐ		
Số dư đầu năm	360.609.000	360.609.000
Số tăng trong năm	-	-
Số giảm trong năm	-	-
Số dư cuối năm	360.609.000	360.609.000
Trong đó:		
- Đã hết khấu hao còn sử dụng	242.859.000	242.859.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	276.130.284	276.130.284
Số tăng trong năm	50.541.672	50.541.672
- Khấu hao TSCĐ trong năm	50.541.672	50.541.672
Giảm trong năm	-	-
Số dư cuối năm	326.671.956	326.671.956
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	84.478.716	84.478.716
Tại ngày cuối năm	33.937.044	33.937.044

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MÃU SỐ B 09-DN

12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn	206.523.116	304.347.028
- Giá trị còn lại của công cụ, dụng cụ xuất dùng	206.523.116	304.347.028
b) Dài hạn	11.853.792.286	12.220.170.768
- Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng ghi thu ghi chi tiền thuê đất hàng năm	2.663.279.000	2.891.987.000
- Chi phí san lấp, đền bù GPMB Giai đoạn 2 Bến xe Bắc Vinh	7.254.583.860	7.467.542.532
- Giá trị còn của công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	306.447.307	612.732.930
- Chi phí may đồng phục	419.318.138	171.902.550
- Chi phí khảo sát địa chất và SLMB	53.875.968	46.899.224
- Chi phí sửa chữa TSCĐ	1.156.288.013	1.029.106.532

13 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Xem chi tiết Phụ lục 3

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	<u>31/12/2025</u>		<u>01/01/2025</u>	
	Giá trị	Khả năng trả nợ	Giá trị	Khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	1.588.413.386	1.588.413.386	1.239.786.749	1.239.786.749
- Công ty CP Quản lý và Phát triển Hạ tầng Đô thị Vinh	252.123.680	252.123.680	-	-
- Công ty CP Vật liệu xây dựng và chất đốt Đồng Nai	742.226.610	742.226.610	645.035.350	645.035.350
- Công ty TNHH Cơ khí và xây dựng Cường Đạt	263.770.096	263.770.096	-	-
- Công ty TNHH Phát triển công nghệ Phong Vũ	220.293.000	220.293.000	220.293.000	220.293.000
- Phải trả người bán khác	110.000.000	110.000.000	374.458.399	374.458.399

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2025 VND	Số phải nộp VND	Số thực nộp VND	31/12/2025 VND
Thuế GTGT	-	4.374.758.537	4.236.213.831	138.544.706
Thuế TNDN	691.506.571	2.254.877.755	3.078.914.297	(132.529.971)
Thuế TCNC	479.604.497	899.363.763	822.809.866	556.158.394
Thuế phí nông nghiệp	14.215.291	104.710.715	104.710.715	14.215.291
Tiền thuê đất	-	1.245.047.147	1.245.047.147	-
Thu hộ phí sử dụng đường bộ	3.435	34.024.610.565	34.024.614.000	-
Thuế môn bài	-	17.000.000	17.000.000	-
Phí, lệ phí, các khoản phải nộp khác	61.324.001	540.158.818	527.878.101	73.604.718
Trong đó				
- Trình bày là phải thu	-			132.529.971
- Trình bày là phải trả	1.246.653.795			782.523.109

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

16 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	550.200.000	-
Trích trước chi phí lãi vay	550.200.000	-

17 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	733.255.960	679.819.808
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	691.750.000	679.750.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	41.505.960	69.808

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Xem chi tiết Phụ lục 4.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2025 VND	Tỷ lệ %	01/01/2025 VND	Tỷ lệ %
- Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Quốc Tế Vũ Hoàng	124.520.800.000	65,88	124.520.800.000	65,88
- Công ty CP Khoáng Sản Bắc Cạn	10.216.800.000	5,41	10.216.800.000	5,41
- Công ty CP Xe khách Phương Trang Futabuslines	23.486.000.000	12,43	23.486.000.000	12,43
- Ông Trần Minh Thành	12.698.000.000	6,72	12.698.000.000	6,72
- Cổ đông khác	18.078.400.000	9,57	18.078.400.000	9,57
Tổng	189.000.000.000	100,00	189.000.000.000	100,00

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	189.000.000.000	70.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	119.000.000.000
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	189.000.000.000	189.000.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	18.900.000	18.900.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	18.900.000	18.900.000
- Cổ phiếu phổ thông	18.900.000	18.900.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.900.000	18.900.000
- Cổ phiếu phổ thông	18.900.000	18.900.000

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

e) Các quỹ của Công ty

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	181.417.948.682	170.796.242.593

19 . DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	134.877.201.930	103.726.315.369
Tổng	134.877.201.930	103.726.315.369

20 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn của hàng hóa và dịch vụ đã cung cấp	108.185.529.567	81.883.005.250
Tổng	108.185.529.567	81.883.005.250

21 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.323.687.710	1.707.031.295
Cổ tức, lợi nhuận được chia	6.066.400.000	2.375.413.495
Tổng	8.390.087.710	4.082.444.790

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

22 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	5.686.552.055	-
Chi phí tài chính khác	59.626.342	-
Tổng	5.746.178.397	-

23 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí bằng tiền khác	1.176.151.520	724.780.220
Tổng	1.176.151.520	724.780.220

24 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	12.133.874.315	10.483.098.092
Tổng	12.133.874.315	10.483.098.092

25 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Khen thưởng của UBND Tỉnh	28.080.000	35.100.000
Hàng hóa xăng dầu thừa khi kiểm kê	53.564.560	47.502.019
Tổng	81.644.560	82.602.019

26 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Các khoản bị phạt	26.734.805	7.818.706
Các khoản khác	21.061.628	-
Tổng	47.796.433	7.818.706

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MÃU SỐ B 09-DN

27 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế suất

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng cho Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế.

Thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	16.059.403.968	14.792.659.910
Điều chỉnh tăng	1.281.384.805	1.457.468.706
- <i>Thu lao Hội đồng quản trị không chuyên trách</i>	660.000.000	660.000.000
- <i>Khấu hao xe ô tô vượt nguyên giá 1,6 tỷ đồng</i>	594.650.000	594.650.000
- <i>Chi phí không được trừ khác khi tính thuế TNDN</i>	26.734.805	202.818.706
Điều chỉnh giảm	6.066.400.000	2.375.413.495
- <i>Thu nhập từ cổ tức được chia</i>	6.066.400.000	2.375.413.495
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	11.274.388.773	13.874.715.121
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.254.877.755	2.774.943.024

28 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm Công ty đã giao dịch với các bên liên quan như sau:

	Mối quan hệ	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Cho vay			
- Công ty Cổ phần Khoáng sản Bắc Cạn	Cùng Chủ tịch HĐQT và Cổ đông góp vốn	-	12.000.000.000
Thu tiền cho vay			
- Công ty Cổ phần Khoáng sản Bắc Cạn	Cùng Chủ tịch HĐQT và Cổ đông góp vốn	-	24.000.000.000
Vay vốn			
Ông Vũ Phi Hồ	Chủ tịch HĐQT	60.000.000.000	-

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau:

	Mối quan hệ	31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
Vay và nợ thuế tài chính			
Ông Vũ Phi Hồ	Chủ tịch HĐQT	60.000.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

29 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY - Chi nhánh Miền Trung.

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thùy Linh

Kế toán trưởng



Nguyễn Thanh Giang

Nghệ An, ngày 13 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Trần Minh Thành

Phụ lục 1 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	441.075.052.653	-	441.075.052.653	28.203.400.000	-	28.203.400.000
- Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Bến Thủy	28.203.400.000	-	28.203.400.000	28.203.400.000	-	28.203.400.000
- Công ty TNHH TMS Hotel Đà Nẵng	412.871.652.653	-	412.871.652.653	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	84.397.200.000	-	84.397.200.000	84.397.200.000	-	84.397.200.000
- Công ty Cổ phần Bến xe Quảng Ninh	84.397.200.000	-	84.397.200.000	84.397.200.000	-	84.397.200.000
Đầu tư vào đơn vị khác	22.586.500.000	-	22.586.500.000	22.586.500.000	-	22.586.500.000
- Công ty Cổ phần Khai thác Bến xe và dịch vụ vận tải Khánh Hòa	12.586.500.000	-	12.586.500.000	12.586.500.000	-	12.586.500.000
- Công ty Cổ phần Sầu riêng Tây Nguyên (*)	10.000.000.000	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-	10.000.000.000

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư góp vốn của Công ty vào ngày 31/12/2025 như sau:

Tên công ty con	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Bến Thủy	93,63%	93,63%	Thương mại, du lịch, khách sạn
- Công ty TNHH TMS Hotel Đà Nẵng	99,45%	99,45%	Kinh doanh khách sạn
Tên công ty liên doanh, liên kết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Bến xe Quảng Ninh	40,80%	40,80%	Dịch vụ bến xe, bãi đỗ xe, trông giữ ô tô
Tên đơn vị đầu tư khác	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Khai thác Bến xe và dịch vụ vận tải Khánh Hòa	16,45%	16,45%	Dịch vụ bến xe, bãi đỗ xe, trông giữ ô tô
- Công ty Cổ phần Sầu riêng Tây Nguyên (*)	4,16%	4,16%	Chế biến và bảo quản rau quả

(*) Ngày 20/10/2025, Công ty Cổ phần Sầu riêng Tây Nguyên thực hiện tăng vốn điều lệ theo Quyết định số 05/2025/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 20/10/2025, từ 96.600.000.000 VND lên 240.600.000.000 VND. Do Công ty Cổ phần Bến xe Nghệ An không tham gia mua cổ phần phát hành thêm, nên tỷ lệ sở hữu vốn của Công ty tại đơn vị này đã giảm từ 10,35% xuống còn 4,16% sau đợt tăng vốn.

Phụ lục 2 : TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cây lâu năm VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	105.406.155.236	8.513.886.051	8.795.424.000	1.493.437.224	752.181.615	124.961.084.126
Số tăng trong năm	-	66.277.870	-	-	-	66.277.870
- Mua sắm trong năm	-	66.277.870	-	-	-	66.277.870
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	105.406.155.236	8.580.163.921	8.795.424.000	1.493.437.224	752.181.615	125.027.361.996
Trong đó:						
- Đã hết khấu hao còn sử dụng	26.509.957.569	2.935.423.928	3.627.524.000	1.463.068.304	372.204.762	34.908.178.563
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	50.905.477.501	4.571.774.840	4.964.957.382	1.463.149.941	486.831.121	62.392.190.785
Số tăng trong năm	5.415.027.422	723.677.164	861.316.668	6.073.788	75.995.376	7.082.090.418
- Khấu hao trong năm	5.415.027.422	723.677.164	861.316.668	6.073.788	75.995.376	7.082.090.418
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	56.320.504.923	5.295.452.004	5.826.274.050	1.469.223.729	562.826.497	69.474.281.203
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	54.500.677.735	3.942.111.211	3.830.466.618	30.287.283	265.350.494	62.568.893.341
Tại ngày cuối năm	49.085.650.313	3.284.711.917	2.969.149.950	24.213.495	189.355.118	55.553.080.793

Phụ lục 3 : VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

a) Vay ngắn hạn

	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn đến hạn trả						
- Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàn Kiếm (*)	6.250.000.002	6.250.000.002	6.250.000.002	-	-	-
Tổng	6.250.000.002	6.250.000.002	6.250.000.002	-	-	-

b) Vay dài hạn

	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàn Kiếm (*)	192.249.999.998	192.249.999.998	200.000.000.000	7.750.000.002	-	-
- Ông Vũ Phi Hồ (**)	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	-	-	-
Tổng	252.249.999.998	252.249.999.998	260.000.000.000	7.750.000.002	-	-

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:

(*) Khoản vay theo hợp đồng cấp tín dụng số 286477.25.067.1158323 ký ngày 08/05/2025 và các văn bản, thỏa thuận kèm theo giữa Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàn Kiếm và Công ty cổ phần bến xe Nghệ An. Số tiền cho vay 200.000.000.000 VND; Thời hạn cho vay: tối đa 12 năm kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên; Mục đích sử dụng khoản vay là tài trợ nhận chuyển nhượng 99,45% phần góp vốn tại Công ty TNHH TMS Hotel Đà Nẵng thuộc sở hữu của Công ty CP Đầu tư Bất động sản Long Phát; Lãi suất cho vay tại ngày giải ngân đến ngày 14/09/2026 là 7,3%/năm, lãi suất cho vay thời gian tiếp theo là lãi suất điều chỉnh theo từng thời kỳ của ngân hàng; Hợp đồng được đảm bảo bằng tài sản thế chấp bao gồm: 99,45% phần vốn góp tại Công ty TNHH TMS Hotel Đà Nẵng, quyền tài sản phát sinh từ dự án TMS Hotel & Spa Da Nang Beach, tài sản gắn liền với đất là khách sạn và công trình dịch vụ khách sạn sẽ được hình thành trong tương lai thuộc sở hữu của Công ty TNHH TMS Hotel Đà Nẵng. Số dư khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 198.500.000.000 VND (Trong đó, Số dư vay dài hạn đến hạn trả tại 31/12/2025 là 6.250.000.002 VND).

(**) Các khoản vay theo Hợp đồng số 04092025/HĐVV-CTBX ngày 04/09/2025 và Hợp đồng số 05092025/HĐVV-CTBX ngày 05/09/2025 giữa ông Vũ Phi Hồ và Công ty cổ phần bến xe Nghệ An, số tiền vay lần lượt là 20.000.000.000 VND và 40.000.000.000 VND, thời hạn vay là 3 năm tính từ ngày ký hợp đồng, mục đích sử dụng khoản vay là mua vốn góp thuộc sở hữu của Công ty CP Đầu tư Bất động sản Long Phát tại Công ty TNHH TMS Hotel Đà Nẵng, lãi suất cho vay là 7,3%/năm. Số dư vay tại ngày 31/12/2025 là 60.000.000.000 VND.

LONG PHAT
★ AHN NVA

Phụ lục 4 : BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn đầu tư của CSH VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác của CSH VND	Quý đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	70.000.000.000	9.870.330.758	2.969.144.190	161.889.542.810	68.456.762.229	313.185.779.987
Tăng vốn trong năm trước	119.000.000.000	-	-	-	-	119.000.000.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	12.017.716.886	12.017.716.886
Tăng khác	-	-	-	-	8	8
Trích lập quỹ	-	-	-	8.906.699.783	-	8.906.699.783
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	(10.756.699.783)	(10.756.699.783)
Số dư cuối năm trước	189.000.000.000	9.870.330.758	2.969.144.190	170.796.242.593	69.717.779.340	442.353.496.881
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	13.804.526.213	13.804.526.213
Trích lập quỹ	-	-	-	10.621.706.089	-	10.621.706.089
Phân phối lợi nhuận (*)	-	-	-	-	(12.621.706.089)	(12.621.706.089)
Số dư cuối năm nay	189.000.000.000	9.870.330.758	2.969.144.190	181.417.948.682	70.900.599.464	454.158.023.094

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 44/NQ-ĐHĐCĐ ngày 05/05/2025, Công ty tiến hành phân phối lợi nhuận năm 2024 là 12.621.706.089 VND.

