

CÔNG TY CỔ PHẦN BẾN XE NGHỆ AN
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 HỢP NHẤT	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	09
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 33

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 hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, 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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY - Chi nhánh Miền Trung.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, 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 hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất 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 hợp nhất. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy 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 26 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Trần Minh Thành

Số: 02.260326/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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bến xe Nghệ An được lập ngày 26 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 33, 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, Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 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 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 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 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 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 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 làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Báo cáo tài chính của công ty con – Công ty TNHH TMS Hotel Đà Nẵng sử dụng cho mục đích hợp nhất chưa được kiểm toán bởi công ty kiểm toán độc lập. Chúng tôi không thể thu thập được các bằng chứng kiểm toán thích hợp cho số liệu Báo cáo tài chính của Công ty TNHH TMS Hotel Đà Nẵng sử dụng cho mục đích hợp nhất. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không, cũng như không thể đánh giá ảnh hưởng (nếu có) của vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính hợp nhất 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 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



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 26 tháng 03 năm 2026

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "NB", written over a horizontal line.

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



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

MẪU SỐ B 01-DN/HN
Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		190.967.873.821	187.888.281.323
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	47.230.168.924	75.176.620.214
111	1. Tiền		26.602.808.704	5.497.031.173
112	2. Các khoản tương đương tiền		20.627.360.220	69.679.589.041
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	8.936.000.000	8.028.377.096
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		8.936.000.000	8.028.377.096
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		130.876.374.169	103.647.947.841
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	27.367.905.754	1.686.500.881
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	07	4.729.633.459	1.099.821.752
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	08	100.946.308.434	101.078.417.258
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	06	(2.167.473.478)	(216.792.050)
140	IV. Hàng tồn kho	09	1.971.692.473	596.296.035
141	1. Hàng tồn kho		1.971.692.473	596.296.035
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.953.638.255	439.040.137
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	1.406.165.128	412.115.701
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	26.924.436
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	547.473.127	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		749.819.767.705	239.821.652.177
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		359.018.250.000	934.204.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	08	359.018.250.000	934.204.000
220	II. Tài sản cố định		166.450.908.828	63.003.403.175
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	166.416.971.784	62.918.924.459
222	- Nguyên giá		280.595.550.739	134.369.100.507
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(114.178.578.955)	(71.450.176.048)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	33.937.044	84.478.716
228	- Nguyên giá		807.497.000	360.609.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(773.559.956)	(276.130.284)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	34.657.512.061	133.438.944
231	- Nguyên giá		45.274.220.589	1.483.194.961
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(10.616.708.528)	(1.349.756.017)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	65.878.960.257	61.028.551.136
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		65.878.960.257	61.028.551.136
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	103.006.287.338	101.075.027.402
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		80.419.787.338	78.488.527.402
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		22.586.500.000	22.586.500.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		20.807.849.221	13.647.027.520
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	14.530.069.154	12.220.170.768
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		6.073.943.388	-
269	3. Lợi thế thương mại	15	203.836.679	1.426.856.752
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		940.787.641.526	427.709.933.500

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

MẪU SỐ B 01-DN/HN
Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		360.015.681.513	9.564.114.270
310	I. Nợ ngắn hạn		107.765.681.515	9.564.114.270
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	10.680.754.266	1.264.786.749
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	5.134.843.249	199.778.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	6.843.175.236	1.311.869.967
314	4. Phải trả người lao động		10.663.074.155	3.387.105.051
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	1.542.199.875	-
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	59.468.795.953	1.014.554.708
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	6.250.000.002	-
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	3.861.352.984	-
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		3.321.485.795	2.386.019.795
330	II. Nợ dài hạn		252.249.999.998	-
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16	252.249.999.998	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		580.771.960.013	418.145.819.230
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	580.771.960.013	418.145.819.230
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		189.000.000.000	189.000.000.000
411a	Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết		189.000.000.000	189.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		11.726.730.758	11.726.730.758
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		2.969.144.190	2.969.144.190
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		211.842.769.865	201.221.063.776
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		161.527.154.268	12.621.706.089
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(1.678.940.523)	(1.595.395.261)
421b	LNST chưa phân phối năm nay		163.206.094.791	14.217.101.350
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		3.706.160.932	607.174.417
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		940.787.641.526	427.709.933.500

Người lập biểu

Linh

Nguyễn Thị Thùy Linh

Kế toán trưởng

Giang

Nguyễn Thanh Giang

Nghệ An, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Thành

Trần Minh Thành

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

MẪU SỐ B 02-DN/HN
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	24	183.624.706.732	106.223.887.978
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		1.013.545	
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		183.623.693.187	106.223.887.978
11	4. Giá vốn hàng bán	25	138.623.904.323	84.255.826.279
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		44.999.788.864	21.968.061.699
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	5.412.342.206	4.493.580.071
22	7. Chi phí tài chính	27	5.746.262.932	2.630.137
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		5.686.552.055	2.630.137
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		3.610.200.459	3.463.003.237
25	9. Chi phí bán hàng		9.355.933.484	724.780.220
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		19.506.723.042	12.274.508.184
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		19.413.412.071	16.922.726.466
31	12. Thu nhập khác	28	147.423.359.146	433.904.669
32	13. Chi phí khác	29	377.817.637	367.348.843
40	14. Lợi nhuận khác		147.045.541.509	66.555.826
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		166.458.953.580	16.989.282.292
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	3.228.762.642	2.774.943.024
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		163.230.190.938	14.214.339.268
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		163.206.094.791	14.217.101.350
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		24.096.147	(2.762.082)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	8.635	944
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	31	8.635	944

Người lập biểu

Linh

Nguyễn Thị Thùy Linh

Kế toán trưởng

Tg Giang

Nguyễn Thanh Giang

Nghệ An, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc

CÔNG TY CP
BẾN XE
NGHỆ AN

Trần Minh Thành

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

MẪU SỐ B 03-DN/HN
Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		166.458.953.580	16.989.282.292
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(133.375.848.277)	2.975.237.506
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		7.367.901.870	7.240.874.440
03	- Các khoản dự phòng		5.812.034.412	225.313.000
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(5.412.342.206)	(4.493.580.071)
06	- Chi phí lãi vay		5.686.552.055	2.630.137
07	- Các khoản điều chỉnh khác		(146.829.994.408)	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		33.083.105.303	19.964.519.798
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(385.040.157.362)	(98.199.729.501)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(1.375.396.438)	(34.172.274)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		83.528.122.294	2.830.547.139
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(3.303.947.813)	(532.723.163)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(5.136.352.055)	(2.630.137)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.078.914.297)	(2.042.212.335)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.000.000.000)	(4.089.983.156)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(283.323.540.368)	(82.106.383.629)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định 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		(45.198.000.000)	(27.884.377.096)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		44.290.377.096	39.838.000.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		5.536.569.722	5.003.204.125
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(3.103.660.922)	1.848.168.826
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ 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)	(400.000.000)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(19.250.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		258.480.750.000	118.600.000.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(27.946.451.290)	38.341.785.197
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		75.176.620.214	36.834.835.017
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	47.230.168.924	75.176.620.214

Người lập biểu

Linh

Nguyễn Thị Thùy Linh

Kế toán trưởng

Thanh Giang

Nguyễn Thanh Giang

Nghệ An, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Trần Minh Thành

Trần Minh Thành

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09-DN/HN

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu

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.

Trụ sở chính của Công ty tại Số 77, đường Lê Lợi, phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An.

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

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

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

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

- 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 phương tiện 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 công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2025 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	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	Nghệ An	93,63%	93,63%	Thương mại, du lịch, khách sạn
Công ty TNHH TMS Hotel Đà Nẵng	Đà Nẵng	99,45%	99,45%	Kinh doanh du lịch, khách sạn, nhà hàng

Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

- Công ty có công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2025 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Bến xe Quảng Ninh	Quảng Ninh	40,80%	40,80%	Dịch vụ bến xe, bãi đỗ xe, trông giữ ô tô

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.

Tại ngày 25/09/2025, Công ty Cổ phần Bến xe Nghệ An đã hoàn tất giao dịch mua lại 99,45% vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Long Phát tại Công ty TNHH TMS Hotel Đà Nẵng.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, 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 và Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát:

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

Lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con:

- Trường hợp sau ngày kiểm soát công ty con, công ty mẹ đầu tư tiếp tục: Khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty mẹ xác định giá phí khoản đầu tư thêm và phần sở hữu tăng thêm trong giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con; Khoản chênh lệch giữa giá phí đầu tư thêm và giá trị ghi sổ tài sản thuần được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (như giao dịch giữa các cổ đông nội bộ);
- Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu: Khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất, công ty mẹ xác định và điều chỉnh lại sự biến động giữa phần sở hữu của mình và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con tại thời điểm trước và sau khi huy động thêm vốn.

2.4. Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh từ các nghiệp vụ này sẽ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí trong năm tài chính.

Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá hối đoái tại ngày này, cụ thể như sau:

- Tỷ giá sử dụng để quy đổi số dư các khoản mục tài sản tiền tệ là tỷ giá mua vào tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán của Ngân hàng Thương mại nơi Công ty thường xuyên có phát sinh giao dịch. Các khoản tiền gửi ngoại tệ, ký quỹ gửi ngân hàng được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản, ký quỹ.
- Tỷ giá sử dụng để quy đổi số dư các khoản phải trả tiền tệ là tỷ giá bán ra tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán của Ngân hàng Thương mại nơi Công ty thường xuyên có phát sinh giao dịch.

Khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc đánh giá lại số dư cuối kỳ sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm, số chênh lệch còn lại được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong năm.

2.5. 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.

2.6. 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 đầu tư tài chính (tiếp theo)

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.

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.

2.7. 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

Các khoản nợ phải thu (tiếp theo)

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.

2.8. 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. Giá xuất của nguyên vật liệu được tính theo phương pháp bình quân gia quyền. 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.

2.9. 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	05 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị	02 - 20 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 10 năm
- Cây lâu năm	04 - 05 năm
- Tài sản cố định hữu hình khác	03 năm

2.10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc xây dựng.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Khấu hao

Trong thời gian nắm giữ, bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản cố định tương tự của Công ty.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- | | |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 - 30 năm |
| - Quyền sử dụng đất | 05 - 15 năm |

2.11. Tài sản cố định vô hình

Mọi chi phí thực tế mà doanh nghiệp đã chi ra thoả 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.

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.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn khi được giao đất hoặc số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, hoặc giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn liên doanh.

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 thoả 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 |
|---------------------|-------------|



2.12. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Nguyên tắc kế toán tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi phát sinh chênh lệch tạm thời được khấu trừ và lỗ tính thuế hay ưu đãi thuế chưa sử dụng; Việc bù trừ tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại được thực hiện khi lập Bảng cân đối kế toán, không thực hiện khi ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trên sổ kế toán. Trường hợp dự tính chắc chắn có được lợi nhuận tính thuế thu nhập trong tương lai, tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận từ các năm trước được ghi nhận bổ sung làm giảm chi phí thuế hoãn lại.

Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận khi phát sinh chênh lệch tạm thời chịu thuế; Việc bù trừ tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại được thực hiện khi lập Bảng cân đối kế toán, không thực hiện khi ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trên sổ kế toán.

2.13. 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.

2.14. 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.

2.15. 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.

2.16. 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.

2.17. 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.

2.18. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm tài chính.

2.19. 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 phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội cổ đông/Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

2.20. 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 bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; (ii) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; (iii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (iv) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và (v) Chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng có thể xác định được.

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, 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.

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 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...

2.21. 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.

2.22. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.23. 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.

2.24. Các 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.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	4.832.461.920	1.243.020.901
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	19.049.553.795	4.254.010.272
Tiền đang chuyển	2.720.792.989	-
Các khoản tương đương tiền (*)	20.627.360.220	69.679.589.041
Tổng	47.230.168.924	75.176.620.214

(*) 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

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	8.936.000.000	8.936.000.000	8.028.377.096	8.028.377.096
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	8.936.000.000	8.936.000.000	8.028.377.096	8.028.377.096
Tổng	8.936.000.000	8.936.000.000	8.028.377.096	8.028.377.096

(*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín và Ngân hàng TMCP Nam Á lãi suất từ 5,6%/năm đến 6,6%/năm.

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

b) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Xem chi tiết Phụ lục 1

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Xem chi tiết Phụ lục 1

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn		
- Phan Hoàng Long	89.231.000	89.231.000
- 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 từ khách hàng tại Công ty TNHH TMS Hotel Đà Nẵng (Khoản 5% giá trị căn hộ của chủ căn hộ chưa đóng đủ theo hợp đồng, sẽ thu khi thủ tục sổ đỏ hoàn tất)	24.703.192.862	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1.277.367.724	506.010.932
Tổng	27.367.905.754	1.686.500.881

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
b) Phải thu của khách hàng phân loại theo kỳ hạn thanh toán		
- Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn	27.367.905.754	1.686.500.881
Tổng	27.367.905.754	1.686.500.881

6. DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Dự phòng phải thu khách hàng	(2.160.944.028)	(210.262.600)
- Dự phòng phải thu khác	(6.529.450)	(6.529.450)
Tổng	(2.167.473.478)	(216.792.050)

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn				
- Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng	226.287.650	-	-	-
- Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Nhân Thành An	206.646.120	-	-	-
- Công ty TNHH Sự lựa chọn trong dịch vụ Bất Động Sản	244.134.000	-	-	-
- Công ty CP Đầu tư thương mại và Xây dựng Đặng Tiến Lộc	310.000.000	-	100.000.000	-
- Công ty Cổ phần 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	-
- Các khoản trả trước người bán khác	874.793.088	-	562.881.952	-
Tổng	4.729.633.459	-	1.099.821.752	-

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu Bảo hiểm xã hội	3.058.527	-	3.058.539	-
- Ký cược, ký quỹ	30.769.450	(6.529.450)	30.769.450	(6.529.450)
- Tạm ứng (*)	98.606.531.806	-	-	-
- Phải thu người lao động	922.600.039	-	652.911.871	-
- Công ty cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản Long Phát	-	-	100.000.000.000	-
- Lãi dự thu	217.449.882	-	341.677.398	-
- Phải thu khác	1.165.898.730	-	50.000.000	-
Tổng	100.946.308.434	(6.529.450)	101.078.417.258	(6.529.450)
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	18.250.000	-	934.204.000	-
- Góp vốn hợp tác đầu tư với Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nguyệt Cát (**)	180.000.000.000	-	-	-
- Góp vốn hợp tác đầu tư với Công ty CP Đầu tư và Phát triển Diên Phúc (***)	179.000.000.000	-	-	-
Tổng	359.018.250.000	-	934.204.000	-

(*) Trong đó, khoản tạm ứng cho bà Nguyễn Thị Tuyền - Nguyên Tổng Giám đốc Công ty TNHH TMS Hotel Đà Nẵng là 98.435.872.973 VND.

(**) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2023/HTĐT ngày 18/10/2023 giữa Công ty TNHH TMS Hotel Đà Nẵng (Bên B) với CTCP Đầu tư và Phát triển Nguyệt Cát (Bên A) để thực hiện dự án Xây dựng trang trại phát triển giống cây trồng phục vụ nông nghiệp tại Khu vực xã Hợp Thành, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn. Tổng mức đầu tư của dự án: 380.738.370.000 VND. Giá trị hợp đồng: 180.000.000.000 VND. Thời điểm hợp tác: từ ngày ký hợp đồng và Bên B thanh toán cho bên A đợt thanh toán đầu tiên; thời gian kết thúc hợp tác: trong thời hạn 36 tháng kể từ thời điểm bắt đầu hợp tác. Lợi tức hợp tác: tỷ lệ hưởng lợi tức hợp tác của Bên B là 47,36% và được tính theo công thức: Lợi tức hợp tác = 47,36% x Lợi nhuận từ dự án đầu tư tính theo tháng.

PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(**) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/2023/HTĐT ngày 18/10/2023 giữa Công ty TNHH TMS Hotel Đà Nẵng (Bên B) với CTCP Đầu tư và Phát triển Diên Phúc (Bên A) để thực hiện dự án Diên Phúc resort tại Khu vực Hồ Cốc, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Tổng mức đầu tư của dự án: 347.305.716.000 VND. Giá trị hợp đồng: 260.000.000.000 VND. Thời điểm hợp tác: từ ngày ký hợp đồng và Bên B thanh toán cho bên A đợt thanh toán đầu tiên; thời gian kết thúc hợp tác: trong thời hạn 12 tháng kể từ thời điểm bắt đầu hợp tác. Lợi tức hợp tác: tỷ lệ hưởng lợi tức hợp tác của Bên B là 74,92% và được tính theo công thức: Lợi tức hợp tác = 74,92% x Lợi nhuận từ dự án đầu tư tính theo tháng.

9. 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	754.214.697	-	13.988.541	-
- Hàng hóa	1.217.477.776	-	582.307.494	-
Tổng	1.971.692.473	-	596.296.035	-

10. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang		
- 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	-
- Công trình khác	51.851.852	-
Tổng	65.878.960.257	61.028.551.136

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Xem chi tiết Phụ lục 2

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy vi tính	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	360.609.000	360.609.000
Số tăng trong năm	446.888.000	446.888.000
- Tăng do hợp nhất Công ty con (TMS Hotel Đà Nẵng)	446.888.000	446.888.000
Số dư cuối năm	807.497.000	807.497.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	276.130.284	276.130.284
Số tăng trong năm	497.429.672	497.429.672
- Khấu hao trong năm	50.541.672	50.541.672
- Tăng do hợp nhất Công ty con (TMS Hotel Đà Nẵng)	446.888.000	446.888.000
Số dư cuối năm	773.559.956	773.559.956
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	84.478.716	84.478.716
Tại ngày cuối năm	33.937.044	33.937.044
- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:		689.747.000

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	1.483.194.961	1.483.194.961
Số tăng trong năm	43.791.025.628	43.791.025.628
- Tăng do hợp nhất Công ty con (TMS Hotel Đà Nẵng)	43.791.025.628	43.791.025.628
Số giảm trong năm	-	-
Số dư cuối năm	45.274.220.589	45.274.220.589
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	1.349.756.017	1.349.756.017
Số tăng trong năm	9.266.952.511	9.266.952.511
- Khấu hao trong năm	71.215.500	71.215.500
- Tăng do hợp nhất Công ty con (TMS Hotel Đà Nẵng)	9.195.737.011	9.195.737.011
Số giảm trong năm	-	-
Số dư cuối năm	10.616.708.528	10.616.708.528
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	133.438.944	133.438.944
Tại ngày cuối năm	34.657.512.061	34.657.512.061

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn		
- Giá trị còn lại Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	709.283.318	412.115.701
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	696.881.810	-
Tổng	1.406.165.128	412.115.701
b) Dài hạn		
- 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 lại Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	2.416.970.032	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
- Chi phí trả trước dài hạn khác	565.754.143	-
Tổng	14.530.069.154	12.220.170.768

15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Số dư đầu năm	1.426.856.752	2.649.876.825
- Phân bổ lợi thế thương mại	(1.223.020.073)	(1.223.020.073)
Số dư cuối năm	203.836.679	1.426.856.752

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Xem chi tiết Phụ lục số 3

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Phúc Thành	1.113.763.442	1.113.763.442	-	-
- 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 CP DHC	487.481.305	487.481.305	-	-
- Công ty TNHH Phát triển công nghệ Phong Vũ	220.293.000	220.293.000	220.293.000	220.293.000
- Booking.com B.V	438.470.702	438.470.702	-	-
- Phải trả người bán khác	7.678.519.207	7.678.519.207	399.458.399	399.458.399
Tổng	10.680.754.266	10.680.754.266	1.264.786.749	1.264.786.749
b) Phải trả người bán chi tiết theo kỳ hạn thanh toán				
- Phải trả người bán ngắn hạn	10.680.754.266	10.680.754.266	1.264.786.749	1.264.786.749
Tổng	10.680.754.266	10.680.754.266	1.264.786.749	1.264.786.749

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Huỳnh Đình Dũng (Tạm ứng tiền mua căn hộ B5A11)	2.662.516.431	-
- Nguyễn Việt Hải (Tạm ứng tiền mua căn hộ J-C1601)	508.554.546	-
- Người mua trả tiền trước khác	1.963.772.272	199.778.000
Tổng	5.134.843.249	199.778.000

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Xem chi tiết Phụ lục 4

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Trích trước chi phí lãi vay	550.200.000	-
- Chi phí phải trả khác	991.999.875	-
Tổng	1.542.199.875	-

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.006.264.400	994.264.400
- Các khoản phải trả người mua Condotel (Công ty TNHH TMS Hotel Đà Nẵng)	58.321.561.365	
- Các khoản phải trả phải nộp khác	140.970.188	20.290.308
Tổng	59.468.795.953	1.014.554.708

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Dự phòng tiền lương phải trả	3.491.352.984	-
- Dự phòng sửa chữa lớn TSCĐ	370.000.000	-
Tổng	3.861.352.984	-

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Xem chi tiết Phụ lục 5

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2025	Tỷ lệ	01/01/2025	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
- 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%	189.000.000.000	100%

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	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 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 (VND):	10.000	10.000

VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

e) Các quỹ của Công ty

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	211.842.769.865	201.221.063.776
Tổng	211.842.769.865	201.221.063.776

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	183.624.706.732	106.223.887.978
Tổng	183.624.706.732	106.223.887.978

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Giá vốn của hàng hóa và dịch vụ đã cung cấp	138.623.904.323	84.255.826.279
Tổng	138.623.904.323	84.255.826.279

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.821.664.746	2.118.166.576
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.585.650.000	2.375.413.495
- Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	5.027.460	-
Tổng	5.412.342.206	4.493.580.071

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Lãi tiền vay	5.686.552.055	2.630.137
- Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	84.535	-
- Chi phí tài chính khác	59.626.342	-
Tổng	5.746.262.932	2.630.137

28. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Nhận hỗ trợ thi đua khen thưởng	28.080.000	35.100.000
- Hàng hóa xăng dầu thừa khi kiểm kê	53.564.560	47.502.019
- Lãi từ giao dịch mua rẻ Công ty con (TMS Hotel Đà Nẵng)	146.605.183.007	-
- Thu nhập khác	736.531.579	351.302.650
Tổng	147.423.359.146	433.904.669

29. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Các khoản bị phạt	1.015.997	16.046.193
- Chi phí khác	376.801.640	351.302.650
Tổng	377.817.637	367.348.843

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tại Công ty mẹ	2.254.877.755	2.774.943.024
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tại Công ty con	973.884.887	-
Tổng	3.228.762.642	2.774.943.024

31. LÃI CƠ BẢN/LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	163.206.094.791	14.217.101.350
Các khoản điều chỉnh:	-	2.000.000.000
- <i>Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế</i>	-	2.000.000.000
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	163.206.094.791	12.217.101.350
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	18.900.000	12.946.695
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	8.635	944

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Năm 2024, Lãi cơ bản trên cổ phiếu đã được điều chỉnh hồi tố theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 – Lãi trên cổ phiếu.

b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Công ty Cổ phần Bến xe Nghệ An không có cổ phiếu tiềm năng có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu. Vì vậy, lãi suy giảm trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và ngày 31/12/2024 cũng bằng lãi cơ bản trên cổ phiếu.

32. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

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

Trong năm, Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2025 VND	Năm 2024 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 tại ngày kết thúc năm			
	Mối quan hệ	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Vay và nợ thuê tài chính			
Ông Vũ Phi Hồ	Chủ tịch HĐQT	60.000.000.000	-

34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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 26 tháng 03 năm 2026
Tổng Giám đốc



Trần Minh Thành

Phụ lục 1: CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	31/12/2025			01/01/2025				
	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu
		VND	VND	VND		VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết				80.419.787.338				78.488.527.402
- Công ty Cổ phần Bến xe Quảng Ninh	Quảng Ninh	40,8%	40,8%	80.419.787.338	Quảng Ninh	40,8%	40,8%	78.488.527.402
Tổng				80.419.787.338				78.488.527.402

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào đơn vị khác						
- 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	-
Tổng	22.586.500.000	22.586.500.000	-	22.586.500.000	22.586.500.000	-

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

Tên đơn vị đầu tư khác	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty CP 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 CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cây lâu năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	114.133.141.234	9.050.060.351	8.795.424.000	1.638.293.307	752.181.615	134.369.100.507
Số tăng trong năm	143.230.313.485	1.679.402.747	-	1.316.734.000	-	146.226.450.232
- Mua trong năm	-	66.277.870	-	-	-	66.277.870
- Tặng do hợp nhất Công ty con (TMS Hotel Đà Nẵng)	143.230.313.485	1.613.124.877	-	1.316.734.000	-	146.160.172.362
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	257.363.454.719	10.729.463.098	8.795.424.000	2.955.027.307	752.181.615	280.595.550.739
Hao mòn TSCĐ						
Số dư đầu năm	59.282.432.381	5.107.949.140	4.964.957.382	1.608.006.024	486.831.121	71.450.176.048
Số tăng trong năm	39.032.888.990	2.298.429.082	861.316.668	459.772.791	75.995.376	42.728.402.907
- Khấu hao trong năm	5.579.081.702	723.677.164	861.316.668	6.073.788	75.995.376	7.246.144.698
- Tặng do hợp nhất Công ty con (TMS Hotel Đà Nẵng)	33.453.807.288	1.574.751.918	-	453.699.003	-	35.482.258.209
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	98.315.321.371	7.406.378.222	5.826.274.050	2.067.778.815	562.826.497	114.178.578.955
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	54.850.708.853	3.942.111.211	3.830.466.618	30.287.283	265.350.494	62.918.924.459
Tại ngày cuối năm	159.048.133.348	3.323.084.876	2.969.149.950	887.248.492	189.355.118	166.416.971.784
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:	29.438.447.868	4.102.229.949	3.627.524.000	1.671.908.387	372.204.762	39.212.314.966



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	6.250.000.002	6.250.000.002	6.250.000.002	-	-	-
- 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.

Phụ lục 4: THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	64.314.072	10.146.899.184	9.225.501.954	-	985.711.302
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	116.349.693	94.100.379	-	22.249.314
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	691.506.571	7.090.806.262	3.078.914.297	132.529.971	4.835.928.507
- Thuế thu nhập cá nhân	-	479.604.497	1.125.910.968	1.010.502.778	-	595.012.687
- Thuế phí nông nghiệp	-	14.215.291	119.530.776	119.530.776	-	14.215.291
- Tiền thuê đất	-	902.100	2.047.519.377	2.048.421.477	-	-
- Thu hộ phí sử dụng đường bộ	-	3.435	34.024.610.565	34.024.614.000	-	-
- Thuế môn bài	-	-	19.000.000	19.000.000	-	-
- Phí, lệ phí, các khoản phải nộp khác	-	61.324.001	2.488.585.530	2.574.794.552	414.943.156	390.058.135
Tổng	-	1.311.869.967	57.179.212.355	52.195.380.213	547.473.127	6.843.175.236

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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Phụ lục 5: VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	70.000.000.000	11.726.730.758	2.969.144.190	192.314.363.993	10.756.699.783	609.936.499	288.376.875.223
Tăng vốn trong năm trước	119.000.000.000	-	-	-	-	-	119.000.000.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	14.217.101.350	(2.762.082)	14.214.339.268
Tăng khác Công ty mẹ	-	-	-	-	8	-	8
Tăng do Công ty liên kết điều chỉnh số dư đầu năm	-	-	-	-	5.155.056	-	5.155.056
Phân phối lợi nhuận Công ty liên kết	-	-	-	-	(1.600.550.325)	-	(1.600.550.325)
Phân phối lợi nhuận Công ty mẹ	-	-	-	8.906.699.783	(10.756.699.783)	-	(1.850.000.000)
Số dư cuối năm trước	189.000.000.000	11.726.730.758	2.969.144.190	201.221.063.776	12.621.706.089	607.174.417	418.145.819.230
Số dư đầu năm nay	189.000.000.000	11.726.730.758	2.969.144.190	201.221.063.776	12.621.706.089	607.174.417	418.145.819.230
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-
Lãi/lỗ trong năm nay	-	-	-	-	163.206.094.791	24.096.147	163.230.190.938
Tăng do hợp nhất Công ty con (TMS Hotel Đà Nẵng)	-	-	-	-	-	3.094.140.368	3.094.140.368
Giảm do Công ty liên kết điều chỉnh số dư đầu năm	-	-	-	-	(4.489.220)	-	(4.489.220)
Phân phối lợi nhuận Công ty liên kết	-	-	-	-	(1.674.451.303)	-	(1.674.451.303)
Phân phối lợi nhuận Công ty con	-	-	-	-	-	(19.250.000)	(19.250.000)
Phân phối lợi nhuận Công ty mẹ (*)	-	-	-	10.621.706.089	(12.621.706.089)	-	(2.000.000.000)
Số dư cuối năm nay	189.000.000.000	11.726.730.758	2.969.144.190	211.842.769.865	161.527.154.268	3.706.160.932	580.771.960.013

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

