CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH BẾN THÀNH – NON NƯỚC

21 Trường Sa, phường Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng

Non Nuoc Resort
DANANG - VIETNAM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

9 THÁNG ĐẦU NĂM 2025

Đà Nẵng, ngày 15/10/2025

CÔNG TY CP DU LỊCH BẾN THÀNH-NON NƯỚC

Mẫu số B01 - DN
(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTCngày 22/12/2014 của BTC)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Kỳ kế toán :202501-202509

Đơn vị tính : Đồng

Tài sản	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - Tài sản ngắn hạn (100 = 110+120+130+140+150)	**100**		**17,849,960,709**	**17,950,914,022**
I.Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**15,625,356,639**	**15,531,675,107**
1. Tiền	111		15,625,356,639	5,531,675,107
2. Các khoản tương đương tiền	112			10,000,000,000
II. Các khoản tài chính ngắn hạn	**120**			
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữu đến ngày đáo hạn	123			
III.Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1,156,011,518**	**1,552,826,379**
1. Phải thu khách hàng	131		1,206,204,077	1,151,007,536
2. Trả trước cho người bán	132		99,791,926	95,437,726
3. Phải thu nội bộ	133			
4. Phải thu theo theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6. Các khoản phải thu khác	136		90,353,515	546,719,117
7. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	137		(240,338,000)	(240,338,000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	**140**		**398,313,552**	**331,367,337**
1. Hàng tồn kho	141		398,313,552	331,367,337
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**670,279,000**	**535,045,199**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151			
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	153			
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		670,279,000	535,045,199
B - Tài sản dài hạn (200=210+220+230+240+250+260)	**200**		**216,591,885,934**	**224,964,129,575**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**5,000,000**	**5,000,000**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212			
3. Phải thu nội bộ dài hạn	213			
4. Phải thu về cho vay dài hạn	214			
5. Phải thu dài hạn khác	215		5,000,000	5,000,000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II. Tài sản cố định	**220**		**215,385,193,293**	**223,951,097,387**
1. Tài sản cố định hữu hình	221		215,385,193,293	223,951,097,387
Nguyên giá	222		343,432,577,939	343,432,577,939
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		-128,047,384,646	-119,481,480,552
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227			
Nguyên giá	228		915,544,632	915,544,632
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	229		-915,544,632	-915,544,632
III. Bất động sản đầu tư	**230**			
Nguyên giá	241			
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	242			
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**			
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**			
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252			
3. Đầu tư khác vào công cụ vốn	253			
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**1,201,692,641**	**1,008,032,188**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1,201,692,641	1,008,032,188
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			

Tài sản	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
3. Tài sản dài hạn khác	268			
Tổng cộng Tài Sản (270=100+200)	**270**		**234,441,846,643**	**242,915,043,597**
C- Nợ phải trả (300=310+330)			**138,777,172,965**	**148,136,629,169**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**55,127,172,965**	**64,636,629,169**
1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	311		20,210,400,000	23,056,000,000
2. Phải trả người bán ngắn hạn	312		1,758,969,073	2,088,916,972
3. Người mua trả tiền trước	313		2,867,033,677	2,611,014,844
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314		1,147,220,478	421,501,587
5. Phải trả người lao động	315		1,625,372,118	2,684,674,342
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		27,461,829,486	33,736,296,757
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317			
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318			
9. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		58,636,362	30,925,926
10. Phải trả ngắn hạn khác	320		23,722,616	33,309,586
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-26,010,845	-26,010,845
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	**330**		**83,650,000,000**	**83,500,000,000**
1. Phải trả dài hạn người bán	331			
2. Chi phí phải trả dài hạn	332			
3. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	333			
4. Phải trả nộ bộ dài hạn	334			
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	335			
6. Phải trả dài hạn khác	336			
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	337		83,650,000,000	83,500,000,000
8. Trái phiếu chuyển đổi	338			
9. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	339			
10. Dự phòng phải trả dài hạn	340			
11. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	341			
D - Vốn chủ sở hữu (400=410+420)	**400**		**95,664,673,678**	**94,778,414,428**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**95,664,673,678**	**94,778,414,428**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		224,750,000,000	224,750,000,000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		224,750,000,000	224,750,000,000
Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		14,100,000,000	14,100,000,000
3. Quyền chọn cuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418			
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		-143,185,326,322	-144,071,585,572
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-144,071,585,572	-127,699,904,919
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		886,259,250	-16,371,680,653
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**			
1. Nguồn kinh phí	432			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433			
Tổng Cộng Nguồn Vốn (440=300+400)	**440**		**234,441,846,643**	**242,915,043,597**

Ngày 15 tháng 1 năm 2025

Lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
HỒ THỊ HẢI THỦY		NGUYỄN NGỌC TÙNG

CTy Cổ phần Du Lịch Bến Thành - Non Nước

Mẫu số B02 - DN
(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTCngày 22/12/2014 của BTC)

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Phần I. Lãi Lỗ

Kỳ kế toán :202501-202509

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước	Luỹ kế từ đầu năm
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	1	VI.25	54,436,608,873	44,600,069,069	54,436,608,873
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2			6	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	10	VI.25	54,436,608,873	44,600,069,063	54,436,608,873
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.27	34,510,782,867	33,545,510,054	34,510,782,867
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch	20	.	19,925,826,006	11,054,559,009	19,925,826,006
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.26	49,053,706	210,720,571	49,053,706
7. Chi phí tài chính	22	VI.28	6,091,237,290	6,665,156,478	6,091,237,290
Trong đó : Lãi vay phải trả	23		6,090,027,087	6,663,539,052	6,090,027,087
8. Chi phí bán hàng	24	.	1,395,281,049	1,427,605,764	1,395,281,049
9. Chi phí quản lý Doanh nghiệp	25	.	11,605,497,656	14,035,031,449	11,605,497,656
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	.	882,863,717	-10,862,514,111	882,863,717
11. Thu nhập khác	31	.	3,441,227	82,654,850	3,441,227
12. Chi phí khác	32	.	45,694	905,913,851	45,694
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	.	3,395,533	-823,259,001	3,395,533
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+	50	.	886,259,250	-11,685,773,112	886,259,250
15. Chi phí thuế TN hiện hành	51	VI.30			
16. Chi phí thuế TN hoãn lại	52	VI.30			
17. Lợi nhuận sau thuế (60=50-51)	60	.	886,259,250	-11,685,773,112	886,259,250
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70				
19. Lãi cơ suy giảm trên cổ phiếu					

Ngày 15 tháng 10 năm 2025

Lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
	HỒ THỊ HẢI THỦY	NGUYỄN NGỌC TÙNG

CTy Cổ phần Du Lịch Bến Thành - Non Nước

Mẫu số : B03 - DN

(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán :202501-202509

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ trước	Kỳ này
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	**1**		**-11,685,773,112**	**886,259,250**
2. Điều chỉnh cho các khoản			**7,515,329,722**	**8,565,904,094**
Khấu hao TSCĐ	2		7,515,329,722	8,565,904,094
Các khoản dự phòng	3			
Lãi lỗ chênh lệch tỉ giá chưa thực hiện	4			
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5			
Chi phí Lãi vay	6			
Các khoản điều chỉnh khác	7			
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn	**8**	.	**-4,170,443,390**	**9,452,163,344**
Tăng giảm Các khoản phải thu	9		9,970,129,967	-992,099,529
Tăng giảm hàng tồn kho	10		47,562,002	-66,946,215
Tăng giảm Các khoản phải trả (không kể Lãi vay PT, thuế TN	11		-8,090,436,343	-5,945,220,814
Tăng, giảm Chi phí trả trước	12		1,181,925,319	341,384,746
Tăng giảm chưng khoán kinh doanh	13			
Tiền Lãi vay đã trả	14			
thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15			
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
Tiền Chi khác từ hoạt động kinh doanh	17			
Lưu chuyển thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	.	**-1,061,262,445**	**2,789,281,532**
II. Lưu chuyển từ hoạt động đầu tư		.		
1. Tiền chi mua xắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn k	21	6,7,8,11	-1,734,727,636	
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn l	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24			10,000,000,000
5. Tiền chi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27			
Lưu chuyển thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**-1,734,727,636**	**10,000,000,000**
III. Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữ	31	21		
2. Tiền chi trả vốn góp cho chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã P	32	21		
3. Tiền thu từ đi vay	33		2,000,000,000	
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-2,494,000,000	-2,695,600,000
5. Tiền trả nợ gốc thu tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	21		
Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**-494,000,000**	**-2,695,600,000**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**-3,289,990,081**	**10,093,681,532**
Tiền và tiền đương đương đầu kỳ	**60**		**8,821,665,188**	**5,531,675,107**
Anh hưởng của tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tiền tương đương cuối kỳ	**70**	29	**5,531,675,107**	**15,625,356,639**

Ngày 15 tháng 10 năm 2025

Lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH BẾN THÀNH NON NƯỚC
HỒ THỊ HẢI THỦY		NGUYỄN NGỌC TÙNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2025 | *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập

Công ty Cổ phần Du Lịch Bến Thành - Non Nước là Công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0400403042 đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 09 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 19 vào ngày 24 tháng 07 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Đà Nẵng cấp.

Hình thức sở hữu vốn

Công ty là công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: BEN THANH - NON NUOC RESORT CORPORATION.

Tên viết tắt: SANDY BEACH NON NUOC RESORT.

Trụ sở chính: 21 Trường Sa, Phường Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Dịch vụ du lịch, khách sạn.

3. Ngành nghề kinh doanh chính

- Kinh doanh khách sạn. Cho thuê các dịch vụ lưu trú khác.
- Kinh doanh nhà hàng, các loại rượu.
- Dịch vụ cắm trại, giải trí, dã ngoại, xông hơi, mát xa, karaoke, câu lạc bộ sức khỏe, âm nhạc, phòng chăm sóc sắc đẹp.
- Tổ chức hội thảo, hội họp, diễn đàn, hội nghị.
- Dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ văn phòng, các dịch vụ đưa đón khách. Thu đổi ngoại tệ.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

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

Không có

6 Tổng số nhân viên đến ngày 30 tháng 09 năm 2025: 139 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 123 nhân viên).

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

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

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

1. Niên độ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 200/204/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư 200/2014/TT-BTC cũng như thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Báo cáo tài chính của toàn doanh nghiệp được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính.

2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Nguyên tắc xác định tỷ giá quy đổi các giao dịch phát sinh

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.

Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn.

Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

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

Nguyên tắc xác định tỷ giá tại ngày kết thúc năm tài chính

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản mục khoản trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước, các khoản đặt cọc và các khoản doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Ngũ Hành Sơn. Theo thông báo số 20303/NHNo TC-KT ngày 31/12/2024 quy định tỷ giá quy đổi của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Ngũ Hành Sơn tại ngày 31/12/2024: 25.421 VND/USD. Và áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Nam Đà Nẵng. Tỷ giá mua quy đổi tại ngày 30/12/2024: 25.251 VND/USD.

2. Các giao dịch bằng ngoại tệ (tiếp theo)

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Ngũ Hành Sơn. Theo thông báo số 20303/NHNo TC-KT ngày 31/12/2024 quy định tỷ giá quy đổi của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Ngũ Hành Sơn tại ngày 31/12/2024: 25.421 VND/USD.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ kế toán

Khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh.

Khi thanh toán tiền bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động.

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

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Doanh nghiệp có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- **Phải thu của khách hàng** phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Doanh nghiệp và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- **Phải thu khác** phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán: doanh nghiệp ước tính cho phần giá trị bị tổn thất có bản chất là tổn thất khó có khả năng thu hồi, và trích lập dự phòng theo quy định hiện hành.

- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- **Nguyên vật liệu, hàng hóa:** bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Theo giá bình quân gia quyền.

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. (Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.)

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)

7.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định 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 không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

7.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn luỹ kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ) (tiếp theo)

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

7.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	*05 - 50 năm*
Máy móc, thiết bị	*05 - 20 năm*
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	*06 - 10 năm*
Câu lâu năm	*07 năm*
Chương trình phần mềm	*08 năm*

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng.

Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ: Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

Chi phí sửa chữa, lắp đặt nâng cấp: Chi phí phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 3 năm.

Chi phí bảo hiểm, chi phí tư vấn: Chi phí phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 1 năm.

Chi phí trả trước khác: Chi phí phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 3 năm.

9. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

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

- **Phải trả người bán** phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.

- **Phải trả khác** phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ

10. Nguyên tắc ghi nhận vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: bao gồm lãi tiền vay. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả về lãi vay, điện, nước, điện thoại, Internet, hoa hồng và các chi phí khác.

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần: Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn năm (5) điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: tiền lãi và chênh lệch tỷ giá.

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bán trong kỳ; và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn 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. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: chi phí đi vay vốn và chênh lệch tỷ giá.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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

Thuế suất Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Chính sách thuế theo những điều kiện quy định cho công ty năm hiện hành như sau: Thuế suất 20%

19. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

20. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi có kỳ hạn, phải thu khác và các khoản phải thu khách hàng.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

21. Bên liên quan

Theo chuẩn mực kế toán số 26 - Thông tin về các bên liên quan tại công ty như sau:

(i) Những doanh nghiệp kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với doanh nghiệp báo cáo (bao gồm công ty mẹ, công ty con, các công ty con cùng tập đoàn);

(ii) 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 doanh nghiệp báo cáo, 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 này;

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

22. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	30/09/2025	01/01/2025
Tiền	**15,625,356,639**	**5,531,675,107**
Tiền mặt	101,065,318	47,478,622
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn VND	14,987,360,994	5,051,429,160
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Đà Nẵng	*704,052,535*	*2,036,529,522*
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển NT VN - CN Đà Nẵng	*14,219,039,273*	*2,949,885,638*
+ Ngân hàng khác	*64,269,186*	*65,014,000*
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn USD	536,930,327	432,767,325
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Đà Nẵng	*78,322,023*	*79,072,496*
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển NT VN - CN Đà Nẵng	*458,608,304*	*353,694,829*
Các khoản tương đương tiền	**-**	**10,000,000,000**
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng		
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển NT VN - CN Đà Nẵng	-	10,000,000,000
Cộng	**15,625,356,639**	**15,531,675,107**

2. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Khách hàng trong nước	315,864,762	(188,990,000)	1,151,007,536	(188,990,000)
+ Vkstar Joint Stock Company	*188,990,000*	*(188,990,000)*	*188,990,000*	*(188,990,000)*
+ Hoa Binh Tourist	-	-	*620,870,000*	-
+ Khách hàng khác	*126,874,762*	-	*341,147,536*	-
Khách hàng nước ngoài	890,339,315	-	-	-
+ Hotelbeds (B2B)	*880,616,333*	-	-	-
+ Agoda Company Pte. Ltd - Thailand	*9,722,982*	-	-	-
Cộng	**1,206,204,077**	**(188,990,000)**	**1,151,007,536**	**(188,990,000)**

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	**99,791,926**	**(51,348,000)**	**95,437,726**	**(51,348,000)**
Nhà cung cấp trong nước	99,791,926	(51,348,000)	95,437,726	(51,348,000)
+ Công ty TNHH TM DV Long Đại Phát	*51,348,000*	*(51,348,000)*	*51,348,000*	*(51,348,000)*
+ Công Ty TNHH XD Và TM Phú Huy Thịnh	*22,000,000*	-	*22,000,000*	-
+ Nhà cung cấp khác	*26,443,926*	-	*22,089,726*	-
Cộng	**99,791,926**	**(51,348,000)**	**95,437,726**	**(51,348,000)**

4. Phải thu khác

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**760,632,515**	-	**546,719,117**	-
Phải thu tạm ứng	670,279,000	-	462,119,000	-
Phải thu khác	90,353,515	-	84,600,117	-
+ Phải thu khác	*90,353,515*	-	*84,600,117*	-
b. Dài hạn	**5,000,000**	-	**5,000,000**	-
Ký cược, ký quỹ	5,000,000	-	5,000,000	-
Cộng	**765,632,515**	-	**551,719,117**	-

5. Nợ xấu - Dự phòng phải thu khó đòi (xem trang 41)

6. Hàng tồn kho

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	287,275,180	-	241,232,176	-
Công cụ, dụng cụ	636,973	-	3,884,969	-
Hàng hoá	110,401,399	-	86,250,192	-
Cộng	**398,313,552**	-	**331,367,337**	-

Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ: không có.

Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: không có.

7. Chi phí trả trước

	30/09/2025	01/01/2025
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	-	**535,045,199**
b. Chi phí trả trước dài hạn	**1,201,692,641**	**1,008,032,188**
Cộng	**1,201,692,641**	**1,543,077,387**

8. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 42)

9. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	915,544,632	**915,544,632**
Số dư cuối năm	915,544,632	**915,544,632**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	915,544,632	**915,544,632**
Số dư cuối năm	915,544,632	**915,544,632**
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	-	-

9. Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

* Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có.
* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 915.544.632 đồng.
* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định vô hình có giá trị lớn trong tương lai: không có.
* Các thay đổi khác về Tài sản cố định vô hình: không có.

10. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận cho những khoản sau:

	12/31/2024	09/30/2025
Lỗ tính thuế	(87,637,038,298)	(86,750,779,048)
Cộng	**(87,637,038,298)**	**(86,750,779,048)**

Thời hạn sử dụng của các khoản lỗ tính thuế được chuyển sang bù trừ vào thu nhập các năm sau như sau:

Năm 2020	(26,626,415,049)
Năm 2021	(25,634,442,492)
Năm 2022	(18,995,253,401)
Năm 2023	(8,170,413,541)
Năm 2024	(8,210,513,815)
9 tháng đầu năm 2025	886,259,250
Cộng	**(86,750,779,048)**

Theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, khoản lỗ của bất kỳ năm tính thuế nào được chuyển sang bù trừ vào thu nhập trong thời gian tối đa không quá 5 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ và chênh lệch tạm thời có thể được khấu trừ không bị giới hạn về thời gian. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho những khoản này vì ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những lợi ích đó.

11. Phải trả người bán

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	**1,758,969,073**	**1,758,969,073**	**2,088,916,972**	**2,088,916,972**
Nhà cung cấp trong nước	1,463,920,021	1,463,920,021	1,818,771,522	1,818,771,522
+ Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Seatecco	*133,920,000*	*133,920,000*	*803,520,000*	*803,520,000*
+ CN Công ty CP Đầu tư 559 - Xưởng Giặt Là Công Nghiệp	*391,213,346*	*391,213,346*	*132,409,793*	*132,409,793*
+ Công ty TNHH Phước Hải	-	-	*59,500,000*	*59,500,000*
+ Nhà cung cấp khác	*938,786,675*	*938,786,675*	*823,341,729*	*823,341,729*
Nhà cung cấp nước ngoài	295,049,052	295,049,052	270,145,450	270,145,450
+ Centara International Management Co., Ltd	*194,292,703*	*194,292,703*	*194,292,703*	*194,292,703*
+ Nhà cung cấp khác	*100,756,349*	*100,756,349*	*75,852,747*	*75,852,747*
Cộng	**1,758,969,073**	**1,758,969,073**	**2,088,916,972**	**2,088,916,972**

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	**30/09/2025**	**01/01/2025**
Khách hàng trong nước	542,522,367	654,600,591
+ Khách hàng đang ở	*219,856,341*	*291,309,192*
+ Khách hàng khác	*322,666,026*	*363,291,399*
Khách hàng nước ngoài	2,324,511,310	1,956,414,253
+ Versailles Voyages	*1,065,333,600*	*1,065,333,600*
+ Khách hàng khác	*1,259,177,710*	*891,080,653*
Cộng	**2,867,033,677**	**2,611,014,844**

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước (tiếp theo)

Thuế bảo vệ môi trường

Công ty phải nộp thuế bảo vệ môi trường đối với mức thuế cho từng hoạt động như sau:

	Mức phí
- Nước thải từ nguồn tự khai thác	1.286 đồng/m3

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

14. Phải trả người lao động	**30/09/2025**	**01/01/2025**
Tiền lương phải trả	1,625,372,118	2,684,674,342
Cộng	**1,625,372,118**	**2,684,674,342**

15. Chi phí phải trả	**30/09/2025**	**01/01/2025**
a. Ngắn hạn	**27,461,829,486**	**33,736,296,757**
Trích trước chi phí lãi vay	27,082,406,851	33,360,020,891
Trích trước chi phí tiền điện, nước, điện thoại và Internet	188,136,467	177,871,325
Thuế nhà thầu phí quản lý	-	29,784,226
Chi phí trích trước khác	191,286,168	168,620,315
Cộng	**27,461,829,486**	**33,736,296,757**
b. Trích trước chi phí phải trả các bên liên quan		
+ Lãi vay phải trả Công ty CP Thương Mại - Dịch Vụ Bến Thành	*587,513,434*	*867,755,916*
+ Lãi vay phải trả Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	*135,452,055*	*200,547,945*
+ Lãi vay phải trả Ông Vương Công Minh		*98,771,288*
+ Lãi vay phải trả Ông Đặng Bình	*8,668,932*	*12,835,068*
+ Lãi vay phải trả Ông Phạm Quang Hàng	*162,013,677*	*239,293,808*
+ Lãi vay phải trả Ông Nguyễn Văn Tùng	*70,922,170*	
+ Lãi vay phải trả Ông Nguyễn Hồng Nhiêu	*147,588,559*	*119,886,904*
+ Lãi vay phải trả Ông Đỗ Ngọc Đông	*140,816,482*	*313,496,548*
Cộng	**1,252,975,308**	**1,852,587,477**

16. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	**30/09/2025**	**01/01/2025**
Doanh thu cho thuê mặt bằng	58,636,362	30,000,000
Doanh thu chưa thực hiện khác	-	925,926
Cộng	**58,636,362**	**30,925,926**

17. Phải trả ngắn hạn khác	**30/09/2025**	**01/01/2025**
Các khoản phải trả, phải nộp khác	23,722,616	33,309,586
+ Hoàn tiền đặt phòng	*11,300,001*	*11,500,001*
+ Phải trả khác	*12,422,615*	*21,809,585*
Cộng	**23,722,616**	**33,309,586**

18. Vay

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	**Số có khả năng trả nợ**	**Giá trị**	**Số có khả năng trả nợ**
a. Vay ngắn hạn	**20,210,400,000**	**20,210,400,000**	**23,056,000,000**	**23,056,000,000**
Vay bên liên quan (19.1)	20,210,400,000	20,210,400,000	22,456,000,000	22,456,000,000
+ Công ty CP Thương mại Dịch vụ Bến Thành	*9,162,900,000*	*9,162,900,000*	*10,181,000,000*	*10,181,000,000*
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	*2,250,000,000*	*2,250,000,000*	*2,500,000,000*	*2,500,000,000*
+ Ông Vương Công Minh	-	-	-	-
+ Ông Đặng Bình	*144,000,000*	*144,000,000*	*160,000,000*	*160,000,000*
+ Ông Phạm Quang Hàng	*2,684,700,000*	*2,684,700,000*	*2,983,000,000*	*2,983,000,000*
+ Ông Nguyễn Hồng Nhiêu	*2,451,600,000*	*2,451,600,000*	*2,724,000,000*	*2,724,000,000*
+ Ông Nguyễn Văn Tùng	*3,517,200,000*	*3,517,200,000*		
+ Ông Đỗ Ngọc Đông	-	-	*3,908,000,000*	*3,908,000,000*
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	600,000,000	600,000,000
+ Ngân hàng NN & PTNT - CN Đà Nẵng (19.2)	-	-	*600,000,000*	*600,000,000*
b. Vay dài hạn	**83,650,000,000**	**83,650,000,000**	**83,500,000,000**	**83,500,000,000**
Vay ngân hàng	83,650,000,000	83,650,000,000	83,500,000,000	83,500,000,000
+ Ngân hàng NN & PTNT - CN Đà Nẵng (19.2)	*83,650,000,000*	*83,650,000,000*	*83,500,000,000*	*83,500,000,000*
Cộng	**103,860,400,000**	**103,860,400,000**	**106,556,000,000**	**106,556,000,000**

Trình bày thông tin chi tiết về từng khoản vay

18.1 Thuyết minh các khoản vay ngân hàng

Khoản vay Ngân hàng NN & PTNT - CN Đà Nẵng để bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh với lãi suất và thời hạn vay theo từng hợp đồng vay cụ thể như sau:

+ Hợp đồng vay số 241/13/HĐTD có thời hạn vay 8 năm với lãi suất 10,5% / năm và điều chỉnh theo quý vào ngày 01 đầu quý. Hợp đồng vay được thế chấp bởi tài sản hình thành trong tương lai theo HĐTC số 66/13/HĐTCTL ngày 23/12/2013 và Thế chấp khu khách sạn xây dựng GĐ1, giá trị 33 tỷ đồng

+ Hợp đồng vay số 434/15/HĐTD có thời hạn vay 10 năm với lãi suất 8,5%/ năm và điều chỉnh theo quý vào ngày 01 đầu quý. Hợp đồng vay được thế chấp bởi tài sản theo HĐTC số 80/14/HĐTC ngày 15/07/2014 và tài sản hình thành trong tương lai.

+ Hợp đồng vay số 79/16/HĐTD có thời hạn vay 10 năm với 9%/ năm và điều chỉnh theo quý vào ngày 01 đầu quý. Hợp đồng vay được thế chấp bởi tài sản hình thành trong tương lai.

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	**9 tháng đầu năm 2029**	**tháng đầu năm 202**
Số đầu năm	(26,010,845)	(26,010,845)
Số cuối năm	**(26,010,845)**	**(26,010,845)**

20. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	**224,750,000,000**	**14,100,000,000**	**(127,699,904,919)**	**111,150,095,080**
Tăng vốn	-	-	-	-
Lợi nhuận	-	-	(16,371,680,653)	**(16,371,680,653)**
Số dư cuối năm trước	**224,750,000,000**	**14,100,000,000**	**(144,071,585,572)**	**94,778,414,428**
Số dư đầu năm nay	**224,750,000,000**	**14,100,000,000**	**(144,071,585,572)**	**94,778,414,428**
Lợi nhuận	-	-	886,259,250	**886,259,250**
Số dư cuối năm nay	**224,750,000,000**	**14,100,000,000**	**(143,185,326,322)**	**95,664,673,678**

2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	**Tỷ lệ vốn góp**	**30/09/2025**	**01/01/2025**
Tổng Công ty Bến Thành TNHH MTV	30.90%	69,440,000,000	69,440,000,000
Công ty CP TMDV Bến Thành	17.28%	38,827,500,000	38,827,500,000
Ông Đỗ Ngọc Đông	0.00%		26,505,000,000
Công ty CP Đầu tư Phú Gia	8.25%	18,550,000,000	18,550,000,000
Ông Phan Quang Hoàng	9.65%	21,679,010,000	21,679,010,000
Bà Lê Thị Hồng Quý	0.00%		15,258,180,000
Công ty CP DV Tổng hợp Sài Gòn	6.57%	14,772,940,000	14,772,940,000
Ông Nguyễn Văn Tùng	18.58%	41,763,180,000	
Cổ đông khác	8.77%	19,717,370,000	19,717,370,000
Cộng	**100.00%**	**224,750,000,000**	**224,750,000,000**

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp		*Vốn điều lệ đã góp*	*Vốn điều lệ còn phải góp*
	VND	**Tỷ lệ %**	**VND**	**VND**
Góp vốn bằng tiền	224,750,000,000	100%	224,750,000,000	-
Cộng	**224,750,000,000**	**100%**	**224,750,000,000**	-

Đến ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty đã góp đủ vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 224.750.000.000 VND.

3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	**9 tháng đầu năm 2025**	**tháng đầu năm 2024**
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	*224,750,000,000*	*224,750,000,000*
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	*224,750,000,000*	*224,750,000,000*
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

IX. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	-	2,000,000,000

2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	2,695,600,000	2,494,000,000

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có các khoản cam kết về thanh toán tiền thuê đất như sau:

• Theo Hợp đồng thuê đất ngày 06/02/2002, diện tích thuê 164.665,5 m2 đất tại Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng với đơn giá thuê đất là 25.002 đồng/m2/năm. Thời hạn thuê đất là 50 năm kể từ ngày 24/12/2001. Giá tiền thuê đất được ổn định từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2026.

Hết thời hạn trên giá tiền thuê đất được tính lại theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. Tiền thuê đất sẽ được xem xét và điều chỉnh 5 năm một lần bởi cơ quan có thẩm quyền, với lịch còn phải thanh toán được quy định như sau:

Tiền thuê lại đất phải trả	Số tiền (đồng)
Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2026	8,233,933,662
	8,233,933,662

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

3a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

3a.1. Giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

3a.2. Giao dịch khác

Các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
Lãi vay phát sinh với các thành viên HĐQT trong năm		
+ Ông Phạm Quang Hàng	162,013,677	179,143,452
+ Ông Đỗ Ngọc Đông	140,816,482	234,694,137
Cộng	**302,830,159**	**413,837,589**

3a.3. Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày trong các thuyết minh ở Mục V16b, V19a

3a.4. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
Hội đồng quản trị		
Ban Tổng giám đốc	450,000,000	450,000,000
Cộng	**450,000,000**	**450,000,000**

3b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: cá nhân/ tổ chức là cổ đông lớn có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty.

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty CP Thương mại Dịch vụ Bến Thành	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	Cổ đông lớn
Ông Nguyễn Văn Tùng	Cổ đông góp vốn
Ông Nguyễn Hồng Nhiêu	Cổ đông góp vốn
Ông Đặng Bình	Cổ đông góp vốn
Ông Phạm Quang Hàng	Cổ đông góp vốn

3b.1. Giao dịch với các bên liên quan khác

Các giao dịch phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan khác không phải là công ty con và công ty liên doanh, liên kết như sau:

Bên liên quan khác	Tính chất giao dịch	Năm 2025	Năm 2024
Công ty CP Thương mại Dịch vụ Bến Thành	Lãi vay phát sinh trong năm	587,513,434	649,631,477
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	Lãi vay phát sinh trong năm	135,452,055	150,136,986
Ông Nguyễn Văn Tùng	Lãi vay phát sinh trong năm		103,709,852
Ông Nguyễn Hồng Nhiêu	Lãi vay phát sinh trong năm	147,588,559	64,959,123
Ông Nguyễn Văn Tùng	Lãi vay phát sinh trong năm	70,922,170	
Ông Đặng Bình	Lãi vay phát sinh trong năm	8,668,932	9,608,767
Ông Phạm Quang Hàng	Lãi vay phát sinh trong năm	162,013,677	179,143,452
Ông Đỗ Ngọc Đông	Lãi vay phát sinh trong năm	140,816,482	234,694,137

9. Chi phí khác	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
Chi phí mua sắm cải tạo quyết toán bão số 9	-	1,952,843,802
Tiền chậm nộp thuế, vi phạm hành chính	-	91,863,752
Các khoản khác	45,694	181,006,146
Cộng	**45,694**	**2,225,713,700**
(*) Thuyết minh hoạt động thanh lý TSCĐ		
Thu thanh lý TSCĐ	-	-
Giá trị còn lại tài sản thanh lý	-	-
Lãi hoạt động thanh lý	-	-

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**886,259,250**	**(9,232,512,006)**
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	-	-
2.1. Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản phạt chậm nộp thuế	-	-
- Loại trừ lãi vay theo Nghị định 132/2020-NĐ-CP ngày 05/11/2020	-	-
2.2. Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-
3. Thu nhập chịu thuế (3=1+2)	**886,259,250**	**(9,232,512,006)**
4. Lỗ các năm trước được chuyển	(886,259,250)	-
5. Thu nhập tính thuế	-	**(9,232,512,006)**
6. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	**20%**	**20%**
7. Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**886,259,250**	**(9,232,512,006)**
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**886,259,250**	**(9,232,512,006)**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân gia quyền trong năm	22,475,000	22,475,000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**39**	**(411)**

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	**22,475,000**	**22,475,000**

12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	886,259,250	(9,232,512,006)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	**886,259,250**	**(9,232,512,006)**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	22,475,000	22,475,000
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	**22,475,000**	**22,475,000**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**39**	**(411)**

VII. MỤC TIÊU VÀ CÁC CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

1.1. Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

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

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.8. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Cây lâu năm	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	262,132,416,563	72,690,351,590	3,678,198,827	4,931,610,959	**343,432,577,939**
Số dư cuối năm	262,132,416,563	72,690,351,590	3,678,198,827	4,931,610,959	**343,432,577,939**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	86,969,726,959	25,019,658,488	3,006,710,332	4,485,384,773	**119,481,480,552**
Khấu hao trong năm	*5,334,190,862*	*2,692,397,509*	*214,480,225*	*324,835,498*	**8,565,904,094**
Số dư cuối năm	92,303,917,821	27,712,055,997	3,221,190,557	4,810,220,271	**128,047,384,646**
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	175,162,689,604	47,670,693,102	671,488,495	446,226,186	**223,951,097,387**
Số dư cuối năm	169,828,498,742	44,978,295,593	457,008,270	121,390,688	**215,385,193,293**

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 215.385.193.293 VND.
* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 15.736.401.104 VND
* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: Không có.
* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: Không có.