

Số: **16** /2026 /TCHC - PTC  
V/v: Công bố thông tin Báo cáo tài chính  
đã được kiểm toán năm 2025.

Nghệ An, ngày 28 tháng 03 năm 2026

## **CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

**1. Tên tổ chức:** Công ty CP Du lịch Dầu khí Phương Đông

- Mã chứng khoán: PDC

- Địa chỉ: Số 218, đường Lê Duẩn, Phường Trường Vinh, Tỉnh Nghệ An

- Điện thoại liên hệ/Tel: 02383562299 ; Fax: 02383593479

- Email: ptc@phuongdongpv.com.vn ; Website: <http://phuongdongpv.com.vn>

**2. Nội dung thông tin công bố:**

- BCTC đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên:

Có

Không



Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 28/03/2026 tại đường dẫn: <http://phuongdongpv.com.vn> tại mục Thông tin cổ đông.

**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC đã được kiểm toán năm 2025
- Văn bản giải trình

Đại diện tổ chức

**GIÁM ĐỐC**



**Thái Hồng Nhã**



**CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH DẦU KHÍ PHƯƠNG ĐÔNG**

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

# MỤC LỤC

	Trang
<b>BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC</b>	2 - 3
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	4 - 5
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
Bảng cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 30

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

### **THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2900781381 đăng ký lần đầu ngày 01/02/2008 và được thay đổi lần 10 ngày 21/10/2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp.

### **CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng quản trị**

<b>Họ và tên</b>	<b>Chức vụ</b>
Ông Đỗ Trung Kiên	Chủ tịch
Bà Phạm Thị Thu Thủy	Thành viên
Ông Lê Hải An	Thành viên
Ông Lê Văn Thìn	Thành viên
Ông Thái Hồng Nhã	Thành viên

#### **Ban Kiểm soát**

<b>Họ và tên</b>	<b>Chức vụ</b>
Bà Lê Thị Thu Hương	Trưởng ban
Bà Phan Thị An	Thành viên
Bà Hoàng Thị Bích Phượng	Thành viên

#### **Ban Giám đốc**

<b>Họ và tên</b>	<b>Chức vụ</b>
Ông Thái Hồng Nhã	Giám đốc
Ông Trần Đình Phúc	Giám đốc khách sạn
Bà Võ Thị Thảo	Phó Giám đốc khách sạn
Ông Trương Văn Lành	Phó Giám đốc khách sạn

#### **Đại diện pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính và cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Thái Hồng Nhã - Giám đốc.

### **CÁC SỰ KIỆN PHÁT SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính.

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

### PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### CAM KẾT VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán, Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 và Thông tư số 18/2025/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc, 



Thái Hồng Nha

Giám đốc

Nghệ An, ngày 27 tháng 03 năm 2026

Số: 2706/2025/BCTC/IAV

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông**  
**Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 27 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 30, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo.

### Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 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 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.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Như Công ty đã trình bày tại phần thuyết minh mục số 4.12 – "Phải trả người bán ngắn hạn": Ngày 16/11/2015 Công ty đã ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số 607/PTC/HTĐT-2015 với Khách sạn Mường Thanh Cửa Đông - DNTN Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên để thực hiện Dự án Khu phức hợp Chung

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

cư - Khách sạn Cửa Đông tại số 167, đường Nguyễn Phong Sắc, phường Hưng Dũng, Tp. Vinh, tỉnh Nghệ An. Theo hợp đồng này hai bên sẽ thành lập pháp nhân mới ở bất kỳ thời điểm nào đáp ứng được các điều kiện quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận của hai bên để thực hiện và khai thác dự án, xác định tỷ lệ sở hữu của 2 bên khi hoàn thành xong Dự án tương ứng với tỷ lệ góp vốn thực tế của hai bên để thực hiện Dự án. Tuy nhiên, do vướng mắc về mặt pháp lý liên quan đến việc chuyển đổi chủ đầu tư dự án nên: Công ty đã ký kết các Hợp đồng với Khách sạn Mường Thanh Cửa Đông - DNTN Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên (là bên liên quan của Công ty) theo hình thức chỉ định thầu để thực hiện thi công xây dựng Dự án Khu phức hợp Chung cư - Khách sạn Cửa Đông:

- Hợp đồng số 658/2015/HĐTT ngày 20/12/2015 về việc lập dự án, chuẩn bị đầu tư, thiết kế, cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình với giá trị 77.676.000.000 VND (giá đã bao gồm thuế GTGT) ;
- Hợp đồng số 62/2016/HĐTC ngày 21/02/2016 về việc thi công xây dựng phần hoàn thiện công trình với giá trị 48.489.383.942 VND (giá đã bao gồm thuế GTGT).

Tính đến ngày lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông và Khách sạn Mường Thanh Cửa Đông - DNTN Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên chưa thực hiện thanh lý hợp đồng số 607/PTC/HTĐT-2015.

Các vấn đề cần nhấn mạnh không làm thay đổi ý kiến chấp nhận toàn phần của chúng tôi.



**NGUYỄN PHƯƠNG THÚY**

Phó Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4567-2022-283-1

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ**

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

**THIỆU SỸ MINH**

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5243-2025-283-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>103.622.028.224</b>	<b>103.180.914.673</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>4.324.704.378</b>	<b>3.177.207.205</b>
1. Tiền	111		4.324.704.378	3.177.207.205
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>98.220.056.996</b>	<b>97.634.358.182</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	114.012.976.679	111.821.792.683
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	29.314.207.596	28.323.165.465
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	421.743.730	3.018.271.043
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.8	(45.528.871.009)	(45.528.871.009)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>4.5</b>	<b>81.712.355</b>	<b>87.597.962</b>
1. Hàng tồn kho	141		81.712.355	87.597.962
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>995.554.495</b>	<b>2.281.751.324</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.6	499.869.148	2.281.751.324
2. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	4.17	495.685.347	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>138.221.207.487</b>	<b>152.895.624.733</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>2.700.000</b>	<b>2.700.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.4	2.700.000	2.700.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>4.9</b>	<b>83.968.039.284</b>	<b>92.598.346.657</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		83.968.039.284	92.598.346.657
- Nguyên giá	222		214.331.663.656	214.331.663.656
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(130.363.624.372)	(121.733.316.999)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.10	-	-
- Nguyên giá	228		442.380.500	442.380.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(442.380.500)	(442.380.500)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>4.11</b>	<b>42.306.765.071</b>	<b>44.055.026.207</b>
- Nguyên giá	231		57.692.617.503	57.692.617.503
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(15.385.852.432)	(13.637.591.296)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>4.7</b>	<b>5.886.206.993</b>	<b>6.440.613.850</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		12.172.670.000	12.172.670.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(6.286.463.007)	(5.732.056.150)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>6.057.496.139</b>	<b>9.798.938.019</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.6	6.057.496.139	9.798.938.019
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>241.843.235.711</b>	<b>256.076.539.406</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>97.397.089.144</b>	<b>113.616.869.025</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>97.183.289.144</b>	<b>113.453.069.025</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	93.866.725.711	108.805.961.789
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	287.568.500	296.114.658
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.17	447.653.835	355.249.262
4. Phải trả người lao động	314		1.891.254.796	1.859.062.679
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.14	182.713.949	185.720.111
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.15	303.508.000	281.980.000
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	162.617.434	1.622.133.607
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		41.246.919	46.846.919
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>213.800.000</b>	<b>163.800.000</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	213.800.000	163.800.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>4.18</b>	<b>144.446.146.567</b>	<b>142.459.670.381</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>144.446.146.567</b>	<b>142.459.670.381</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		150.000.000.000	150.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		150.000.000.000	150.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		22.819.811.566	22.819.811.566
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		116.593.948	116.593.948
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(28.490.258.947)	(30.476.735.133)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(30.476.735.133)	(34.488.325.013)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		1.986.476.186	4.011.589.880
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>241.843.235.711</b>	<b>256.076.539.406</b>

Người lập biểu  
Nguyễn Thị Nguyệt

Kế toán trưởng  
Nguyễn Thị Nguyệt



Giám đốc  
Thái Hồng Nhã  
Nghệ An, Việt Nam  
Ngày 27 tháng 03 năm 2026

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	44.441.505.980	47.312.486.534
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		44.441.505.980	47.312.486.534
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	28.670.323.378	30.585.980.045
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		15.771.182.602	16.726.506.489
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	2.984.688	5.661.292
7. Chi phí tài chính	22	5.4	554.406.857	379.455.774
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	521.945.504	668.611.239
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	10.325.167.243	11.958.274.287
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		4.372.647.686	3.725.826.481
11. Thu nhập khác	31	5.7	874.100.895	839.473.193
12. Chi phí khác	32	5.8	2.425.826.657	553.709.794
13. Lợi nhuận khác	40		(1.551.725.762)	285.763.399
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.820.921.924	4.011.589.880
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.9	834.445.738	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.986.476.186	4.011.589.880
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.10	132	267
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.10	132	267

Người lập biểu  
Nguyễn Thị Nguyệt

Kế toán trưởng  
Nguyễn Thị Nguyệt



Giám đốc  
Thái Hồng Nhã  
Nghệ An, Việt Nam  
Ngày 27 tháng 03 năm 2026

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2.820.921.924	4.011.589.880
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		10.378.568.509	9.150.257.359
- Các khoản dự phòng	03		554.406.857	379.395.774
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.984.688)	(251.115.838)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		13.750.912.602	13.290.127.175
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.081.384.161)	(4.243.369.511)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		5.885.607	(17.746.521)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(15.711.325.619)	(15.542.063.812)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		5.523.324.056	4.840.467.762
- Thuế TNDN đã nộp	15		(1.337.300.000)	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(5.600.000)	(17.900.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>1.144.512.485</b>	<b>(1.690.484.907)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(839.257.311)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	245.454.546
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.984.688	5.661.292
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>2.984.688</b>	<b>(588.141.473)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	50		<b>1.147.497.173</b>	<b>(2.278.626.380)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	60		<b>3.177.207.205</b>	<b>5.455.833.585</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	70		<b>4.324.704.378</b>	<b>3.177.207.205</b>



Người lập biểu  
Nguyễn Thị Nguyệt



Kế toán trưởng  
Nguyễn Thị Nguyệt



Giám đốc  
Thái Hồng Nhã  
Nghệ An, Việt Nam  
Ngày 27 tháng 03 năm 2026

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính kèm theo.

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2900781381 đăng ký lần đầu ngày 01/02/2008 và được thay đổi lần 10 ngày 21/10/2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần 10 là 150.000.000.000 đồng. Tổng số cổ phần là: 15.000.000 cổ phần.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 86 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 113 người).

#### 1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính là kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn, điều hành tour du lịch.

#### 1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (Chi tiết: Khách sạn);
- Đại lý dịch vụ;
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới, ...);
- Dịch vụ phục vụ đồ uống;
- Bán lẻ sản phẩm thuốc lá, thuốc lào trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Điều hành tour du lịch (Chi tiết: Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa, quốc tế);
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch;
- Kinh doanh vật tư, thiết bị, phương tiện phục vụ ngành du lịch;
- Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt);
- Vận tải hành khách đường bộ khác;
- Vận tải hàng hoá đường thủy nội địa;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hoá;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan (Chi tiết: Bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan);
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;
- Vận tải hàng hoá bằng đường bộ;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân đầu (Chi tiết: Bán buôn phân bón);
- Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm;
- Bán buôn đồ dùng khác trong gia đình (Chi tiết: Bán buôn đồ điện gia dụng, đèn và bộ đèn điện, giường, tủ, bàn ghế và đồ dùng nội thất tương tự, sách, báo, tạp chí, văn phòng phẩm);
- Khai thác và thu gom than cứng;
- Khai thác quặng sắt;

- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc chủ đi thuê;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải (Chi tiết: Bán vé máy bay và các phương tiện vận chuyển công cộng);
- Bán lẻ hàng hoá khác mới trong các hàng hoá chuyên doanh;
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống;
- Sản xuất phân bón và hợp chất ni tơ;
- Hoạt động trung gian tiền tệ khác (Chi tiết: Đại lý thu hồi ngoại tệ);
- Dịch vụ tắm hơi, massage và dịch vụ tăng cường sức khoẻ tương tự (trừ hoạt động thể thao).

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

#### 1.5 Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm 2025, không có hoạt động nào có ảnh hưởng đáng kể đến các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính của Công ty.

#### 1.6 Tuyên bố về khả năng so sánh trên Báo cáo tài chính

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

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

#### 2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

#### 2.2. Giả định hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

#### 2.3. Năm tài chính

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

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Ước tính kế toán

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

**3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

**3.3 Các khoản đầu tư tài chính**

**Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

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

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

**3.4 Các khoản phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

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, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

**3.5 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

**3.6 Tài sản cố định hữu hình**

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

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do 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.

**Thời gian khấu hao  
(năm)**

Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 45
Máy móc, thiết bị	03 - 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 10
Thiết bị dụng cụ, quản lý	02 - 10

**3.7 Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy 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 sẵn sàng 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.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

#### **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. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

### **3.8 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, 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.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

### **3.9 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. 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 03 năm.

#### **Chi phí sửa chữa, tài sản**

Các chi phí sửa chữa, phục hồi tài sản phát sinh được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

#### **Chi phí khác**

Các chi phí khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.



### 3.10 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả 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.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp dịch vụ.

### 3.11 Vốn chủ sở hữu

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

### 3.12 Phân phối lợi nhuận

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 quy 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 và có danh sách chốt quyền cổ đông nhận cổ tức.

### 3.13 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

#### ***Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm***

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- 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.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu 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 các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**Doanh thu hoạt động tài chính**

**Tiền lãi**

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.

**3.14 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

**3.15 Thuế**

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế 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 kỳ 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.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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.

**3.16 Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là bên liên quan nếu cùng được kiểm soát chung hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

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

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

	<b>Số cuối năm</b> <i>VND</i>	<b>Số đầu năm</b> <i>VND</i>
Tiền mặt	139.161.892	114.147.693
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.185.542.486	3.057.859.512
	<b>4.324.704.378</b>	<b>3.177.207.205</b>

4.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
KS Mường Thanh Cửa Đông - DNTN Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên (i)	95.143.692.339	92.965.692.339
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Đức Thuận (ii)	17.341.643.231	17.341.643.231
Các khoản phải thu khách hàng khác	1.527.641.109	1.514.457.113
	<b>114.012.976.679</b>	<b>111.821.792.683</b>
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.3)</b>	<b>95.143.692.339</b>	<b>90.787.692.339</b>

(i) Chi tiết tại mục 4.12

(ii) Chi tiết tại mục 4.3

4.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Đức Thuận (i)	27.097.000.000	27.097.000.000
Các khoản trả trước cho người bán khác	2.217.207.596	1.226.165.465
	<b>29.314.207.596</b>	<b>28.323.165.465</b>

(i) Khoản phải thu và khoản trả trước cho Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Đức Thuận được thực hiện theo các Hợp đồng về việc mua bán sản lát khô đưng bao.

Ngày 18/01/2010, Tòa án Nhân dân tỉnh Kon Tum đã ra Quyết định số 01/2010/QĐ-MTTPS về việc mở thủ tục phá sản đối với Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Đức Thuận và đã gửi Thông báo số 01/PS-TBTA ngày 25/01/2010 tới Công ty với tư cách là chủ nợ thương mại theo quy định của Luật Phá sản. Ngày 13/12/2011, Công ty đã nhận được Quyết định phân chia tài sản từ Tòa án Nhân dân tỉnh Kon Tum về số tài sản của Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Đức Thuận với số tiền thu hồi là 78.356.769 đồng. Ngày 11/01/2012, Công ty đã nhận được Quyết định tuyên bố phá sản của Tòa án Nhân dân tỉnh Kon Tum. Công ty đã thực hiện trích lập 100% dự phòng cho các khoản công nợ phải thu khó đòi này với số tiền 44.438.643.231 đồng.

4.4 Phải thu ngắn hạn

4.4.1 Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Tạm ứng cho CBNV	369.674.773	-	429.074.773	-
Các khoản phải thu khác	52.068.957	-	2.589.196.270	-
	<b>421.743.730</b>	<b>-</b>	<b>3.018.271.043</b>	<b>-</b>

4.4.2 Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ký quỹ, ký cược	2.700.000	-	2.700.000	-
	<b>2.700.000</b>	<b>-</b>	<b>2.700.000</b>	<b>-</b>

4.5 Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	81.712.355	-	87.597.962	-
	<b>81.712.355</b>	<b>-</b>	<b>87.597.962</b>	<b>-</b>

4.6 Chi phí trả trước

4.6.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ dụng cụ xuất dùng	499.869.148	2.281.751.324
	<b>499.869.148</b>	<b>2.281.751.324</b>

4.6.2 Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí sửa chữa, nội thất	6.057.496.139	9.798.938.019
	<b>6.057.496.139</b>	<b>9.798.938.019</b>

4.7 Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào đơn vị khác	12.172.670.000	(6.286.463.007)	(*)	12.172.670.000	(5.732.056.150)	(*)
Công ty CP Sài Gòn - Kim Liên (i)	12.172.670.000	(6.286.463.007)	(*)	12.172.670.000	(5.732.056.150)	(*)
	<b>12.172.670.000</b>	<b>(6.286.463.007)</b>	<b>-</b>	<b>12.172.670.000</b>	<b>(5.732.056.150)</b>	<b>-</b>

(i) Khoản đầu tư vào Công ty CP Sài Gòn - Kim Liên: số lượng cổ phiếu nắm giữ là 1.217.267 cổ phần (tương đương với 16,45% quyền biểu quyết), hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn.

(\*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

4.8 Nợ xấu

	Thời gian quá hạn	Số cuối năm		Thời gian quá hạn	Số đầu năm	
		Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND		Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Đức Thuận	> 3 năm	44.438.643.231	-	> 3 năm	44.438.643.231	-
Các đối tượng khác	> 3 năm	1.090.227.778	-	> 3 năm	1.090.227.778	-
		<b>45.528.871.009</b>	<b>-</b>		<b>45.528.871.009</b>	<b>-</b>

4.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	TSCĐ khác VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư đầu năm	176.807.962.640	32.081.836.753	3.096.648.635	2.345.215.628	214.331.663.656
Tăng trong năm					
Giảm trong năm					
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>176.807.962.640</b>	<b>32.081.836.753</b>	<b>3.096.648.635</b>	<b>2.345.215.628</b>	<b>214.331.663.656</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>					
Số dư đầu năm	88.778.939.684	28.709.494.557	2.054.448.139	2.190.434.619	121.733.316.999
Tăng trong năm					
Khấu hao trong năm	6.932.531.889	1.469.846.454	138.386.364	89.542.666	8.630.307.373
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>95.711.471.573</b>	<b>30.179.341.011</b>	<b>2.192.834.503</b>	<b>2.279.977.285</b>	<b>130.363.624.372</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Số dư đầu năm	88.029.022.956	3.372.342.196	1.042.200.496	154.781.009	92.598.346.657
Số dư cuối năm	81.096.491.067	1.902.495.742	903.814.132	65.238.343	83.968.039.284

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 37.433.432.356 VND, tại 01/01/2025 là 36.087.825.811 VND;  
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 0 VND, tại ngày 01/01/2025 là 0 VND.

4.10 Tài sản vô hình

	Chương trình phần mềm VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư đầu năm	442.380.500	442.380.500
Số dư cuối năm	<u>442.380.500</u>	<u>442.380.500</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>		
Số dư đầu năm	442.380.500	442.380.500
Khấu hao trong năm	-	-
Số dư cuối năm	<u>442.380.500</u>	<u>442.380.500</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	<u>-</u>	<u>-</u>

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là: 442.380.500 VND; tại ngày 01/01/2025 là: 442.380.500 VND.

4.11 Bất động sản đầu tư

	Nhà và quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư đầu năm	57.692.617.503	57.692.617.503
Số dư cuối năm	<u>57.692.617.503</u>	<u>57.692.617.503</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>		
Số dư đầu năm	13.637.591.296	13.637.591.296
Khấu hao trong năm	1.748.261.136	1.748.261.136
Số dư cuối năm	<u>15.385.852.432</u>	<u>15.385.852.432</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Số dư đầu năm	44.055.026.207	44.055.026.207
Số dư cuối năm	<u>42.306.765.071</u>	<u>42.306.765.071</u>

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 0 VND, tại 01/01/2025 là 0 VND;

Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 0 VND, tại ngày 01/01/2025 là 0 VND.

4.12 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Khách sạn Mường Thanh Cửa Đông - DNTN Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên (i)	86.670.323.237	86.670.323.237	100.264.556.353	100.264.556.353
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	4.655.619.963	4.655.619.963	4.655.619.963	4.655.619.963
Phải trả cho các đối tượng khác	2.540.782.511	2.540.782.511	3.885.785.473	3.885.785.473
	<b>93.866.725.711</b>	<b>93.866.725.711</b>	<b>108.805.961.789</b>	<b>108.805.961.789</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.3)</b>	<b>86.670.323.237</b>		<b>100.264.556.353</b>	

(i) Công ty đang ghi nhận các khoản công nợ phải thu, công nợ phải trả với Khách sạn Mường Thanh Cửa Đông - DNTN Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên:

- Khoản phải thu khách hàng với số tiền 95.143.692.339 VND;
- Khoản phải trả người bán ngắn hạn số tiền 86.670.323.237 VND.

Công ty CP Du lịch Dầu khí Phương Đông (Bên A) và Khách sạn Mường Thanh Cửa Đông - DNTN Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên (Bên B) đã ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số 607/PTC/HTĐT-2015 ngày 16/11/2015 để thực hiện Dự án Khu phức hợp Chung cư - Khách sạn Cửa Đông tại địa điểm trên.

Hai bên thống nhất hợp tác đầu tư và thành lập pháp nhân mới ở bất kỳ thời điểm nào đáp ứng được các điều kiện theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận của hai bên để thực hiện và khai thác dự án, xác định tỷ lệ sở hữu của 2 bên khi hoàn thành xong Dự án tương ứng với tỷ lệ góp vốn thực tế của hai bên để thực hiện Dự án, cụ thể:

+ Bên A: Góp vốn bằng toàn bộ các quyền, quyền lợi, lợi ích của chủ đầu tư phát sinh từ Dự án tại lô đất số 167 Nguyễn Phong Sắc, Tp. Vinh, tỉnh Nghệ An (được định giá dựa trên lợi thế thương mại của Dự án và các chi phí bên A đã bỏ ra trong quá trình triển khai Dự án tính đến thời điểm hợp tác). Hai bên tạm thống nhất giá trị tài sản góp vốn của Bên A nên trên là 10 tỷ đồng trên cơ sở văn bản định giá đất số 1671/STC-QLG&CS ngày 19/06/2013 của Sở tài chính tỉnh Nghệ An.

+ Bên B: Góp vốn bằng tiền, tài sản và hình thức khác bao gồm toàn bộ chi phí phát sinh trong quá trình xây dựng, thực hiện Dự án (bao gồm nhưng không giới hạn trong các giai đoạn triển khai Dự án, thiết kế điều chỉnh, xây dựng Dự án,...). Tỷ lệ sở hữu của Bên B tại pháp nhân được thành lập sẽ được xác định trên cơ sở số tiền góp vốn thực tế Bên B đã góp trong quá trình triển khai Dự án.

Tuy nhiên, do vướng mắc về mặt pháp lý liên quan đến việc chuyển đổi chủ đầu tư dự án nên Công ty đã ký kết các Hợp đồng với Khách sạn Mường Thanh Cửa Đông - DNTN Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên (là bên liên quan của Công ty) theo hình thức chỉ định thầu để thực hiện thi công xây dựng Dự án Khu phức hợp Chung cư - Khách sạn Cửa Đông:

Hợp đồng số 658/2015/HĐTT ngày 20/12/2015 về việc lập dự án, chuẩn bị đầu tư, thiết kế, cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình với giá trị 77.676.000.000 đồng (giá đã bao gồm thuế GTGT).

Và Hợp đồng số 62/2016/HĐTC ngày 21/02/2016 về việc thi công xây dựng phần hoàn thiện công trình với giá trị 48.489.383.942 đồng (giá đã bao gồm thuế GTGT).



Tính đến ngày lập Báo cáo tài chính, hợp đồng số 607/PTC/HTĐT-2015 giữa công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông với Khách sạn Mường Thanh Cửa Đông - DNTN Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên đang quá trình thương lượng, chờ thanh lý.

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các đối tượng khác	287.568.500	296.114.658
	<b>287.568.500</b>	<b>296.114.658</b>

**4.14 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trích trước chi phí tiền điện	141.889.208	90.850.890
Các khoản trích trước khác	40.824.741	94.869.221
	<b>182.713.949</b>	<b>185.720.111</b>

**4.15 Doanh thu chưa thực hiện**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Doanh thu nhận trước về cho thuê mặt bằng	303.508.000	281.980.000
	<b>303.508.000</b>	<b>281.980.000</b>

**4.16 Phải trả khác**

**4.16.1 Phải trả ngắn hạn khác**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Kinh phí công đoàn	2.098.711	5.568.160
Bảo hiểm xã hội	132.791.251	132.791.251
Bảo hiểm y tế	18.298.475	18.298.475
Bảo hiểm thất nghiệp	9.428.997	9.428.997
Phải trả khác	-	1.456.046.724
	<b>162.617.434</b>	<b>1.622.133.607</b>

**4.16.2 Phải trả dài hạn khác**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các khoản phải trả dài hạn khác	213.800.000	163.800.000
	<b>213.800.000</b>	<b>163.800.000</b>

4.17 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp nhà nước

	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải thu VND	Phải nộp VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Phải thu VND	Phải nộp VND
Thuế giá trị gia tăng	-	253.381.180	3.047.993.843	2.932.604.668	-	368.770.355
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	28.742.190	65.184.963	81.611.536	-	12.315.617
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	7.168.915	834.445.738	1.337.300.000	495.685.347	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	65.956.977	61.676.872	61.065.986	-	66.567.863
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	1.121.426.450	1.121.426.450	-	-
Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
	-	<b>355.249.262</b>	<b>5.134.727.866</b>	<b>5.538.008.640</b>	<b>495.685.347</b>	<b>447.653.835</b>

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

4.18 Vốn chủ sở hữu

4.18.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ khác thuộc VCSH VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	150.000.000.000	22.819.811.566	116.593.948	(34.488.325.013)	138.448.080.501
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	4.011.589.880	4.011.589.880
Số dư cuối năm trước	<b>150.000.000.000</b>	<b>22.819.811.566</b>	<b>116.593.948</b>	<b>(30.476.735.133)</b>	<b>142.459.670.381</b>
Số dư đầu năm nay	150.000.000.000	22.819.811.566	116.593.948	(30.476.735.133)	142.459.670.381
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	1.986.476.186	1.986.476.186
Số dư cuối năm nay	<b>150.000.000.000</b>	<b>22.819.811.566</b>	<b>116.593.948</b>	<b>(28.490.258.947)</b>	<b>144.446.146.567</b>

4.18.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %
Ông Lê Thanh Thân	30.000.000.000	20,00%	30.000.000.000	20,00%
Ông Lê Kim Giang	30.494.560.000	20,33%	30.494.560.000	20,33%
Ông Đỗ Trung Kiên	28.500.000.000	19,00%	28.500.000.000	19,00%
Bà Lê Thị Hoàng Yến	14.060.000.000	9,37%	14.060.000.000	9,37%
Bà Phạm Thị Thu Thủy	16.590.000.000	11,06%	16.590.000.000	11,06%
Tổng Công ty CP Bia Rượu Nước giải khát Sài Gòn	14.700.000.000	9,80%	14.700.000.000	9,80%
Vốn góp của cổ đông khác	15.655.440.000	10,44%	15.655.440.000	10,44%
	<b>150.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>100%</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	150.000.000.000	150.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	150.000.000.000	150.000.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	-

4.18.4 Cổ phiếu

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>15.000.000</b>	<b>15.000.000</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>15.000.000</b>	<b>15.000.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	15.000.000	15.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại</b>	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>15.000.000</b>	<b>15.000.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	15.000.000	15.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)	10.000	10.000

4.18.5 Phân phối lợi nhuận

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận đầu năm chưa phân phối	(30.476.735.133)	(34.488.325.013)
Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm	1.986.476.186	4.011.589.880
Các khoản khác điều chỉnh giảm lợi nhuận	-	-
Các khoản khác điều chỉnh tăng lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận được chia cổ tức và phân phối các quỹ trong năm	-	-
<b>Lợi nhuận còn lại chưa phân phối</b>	<b>(28.490.258.947)</b>	<b>(30.476.735.133)</b>

4.19 Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

Tài sản thuê ngoài

Công ty có các hợp đồng thuê đất tại phường Trường Vinh tỉnh Nghệ An với mục đích xây dựng khách sạn và trung tâm hội nghị, văn phòng làm việc... Chi tiết như sau:

Tên dự án	Số hợp đồng	Diện tích thuê (m2)
Xây dựng khách sạn Phương Đông	151/HĐ-ĐĐ	9.715,5
Xây dựng trung tâm hội nghị 800 chỗ, văn phòng làm việc và thương mại Phương Đông	158/HĐ-ĐĐ	3.198,0

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

5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	44.441.505.980	47.312.486.534
	<b>44.441.505.980</b>	<b>47.312.486.534</b>
Doanh thu phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.3)	1.980.000.000	1.980.000.000

5.2 Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn kinh doanh khách sạn, nhà hàng và dịch vụ khác	28.670.323.378	30.585.980.045
	<b>28.670.323.378</b>	<b>30.585.980.045</b>

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.984.688	5.661.292
	<b>2.984.688</b>	<b>5.661.292</b>

5.4 Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Dự phòng đầu tư tài chính	554.406.857	379.455.774
	<b>554.406.857</b>	<b>379.455.774</b>

5.5 Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	521.945.504	668.611.239
	<b>521.945.504</b>	<b>668.611.239</b>

5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.357.229.982	4.330.923.586
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	5.967.937.261	7.627.350.701
	<b>10.325.167.243</b>	<b>11.958.274.287</b>

5.7 Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thanh lý nhượng bán TSCĐ	-	245.454.546
Thu tiền điện, nước	869.086.789	551.564.647
Các khoản khác	5.014.106	42.454.000
	<b>874.100.895</b>	<b>839.473.193</b>

5.8 Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản điều chỉnh KHTSCĐ	1.558.090.762	-
Chi phí điện, nước	862.420.895	551.563.647
Các chi phí khác	5.315.000	2.146.147
	<b>2.425.826.657</b>	<b>553.709.794</b>

5.9 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (i)	834.445.738	-
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>834.445.738</b>	<b>-</b>

(i) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm được tính như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>2.820.921.924</b>	<b>4.011.589.880</b>
Hoạt động kinh doanh khác	2.820.921.924	4.011.589.880
<b>Các khoản điều chỉnh lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế TNDN</b>	<b>1.351.306.766</b>	<b>(250.952.849)</b>
<i>Hoạt động kinh doanh khác</i>	1.351.306.766	(250.952.849)
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	1.604.405.762	2.146.147
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	(253.098.996)	(253.098.996)
<b>Các khoản lỗ được kết chuyển</b>	<b>-</b>	<b>(3.760.637.031)</b>
Hoạt động kinh doanh khác	-	(3.760.637.031)
<b>Thu nhập tính thuế TNDN</b>	<b>4.172.228.690</b>	<b>-</b>
<i>Hoạt động kinh doanh khác</i>	4.172.228.690	-
<b>Thuế suất thuế TNDN</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>
<b>Thuế TNDN</b>	<b>834.445.738</b>	<b>-</b>
<i>Hoạt động kinh doanh khác</i>	834.445.738	-
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>834.445.738</b>	<b>-</b>
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>834.445.738</b>	<b>-</b>
<b>5.10 Lãi cơ bản, suy giảm trên cổ phiếu</b>		
	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN</b>	<b>1.986.476.186</b>	<b>4.011.589.880</b>
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	1.986.476.186	4.011.589.880
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	15.000.000	15.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>132</b>	<b>267</b>
Cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>132</b>	<b>267</b>

**6. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**6.1. Các khoản cam kết**

Cam kết thuê hoạt động:

1. Hợp đồng thuê đất số 151/HĐ-TĐ ngày 14/10/2009 giữa UBND tỉnh Nghệ An (bên cho thuê) và Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông, hai bên ký hợp đồng thuê đất với các điều khoản sau:
  - Diện tích đất thuê: 9.715,5 m<sup>2</sup> (Chín nghìn bảy trăm mười lăm phẩy năm mét vuông) tại phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An;
  - Vị trí, ranh giới khu đất được xác định tại theo "trích lục và đo vẽ bổ sung bản đồ địa chính khu đất (đo chỉnh lý bổ sung) số 1009BĐ/ĐC-Công ty Cổ phần du lịch Dầu khí Phương Đông" được Sở tài nguyên và môi trường xác nhận ngày 30/07/2008;
  - Thời hạn thuê đất: 8.200,6 m<sup>2</sup> đất phù hợp quy hoạch, cho thuê với thời hạn đến hết ngày 07/09/2046; 1.514,9 m<sup>2</sup> đất không phù hợp quy hoạch (nằm trong chỉ giới xây dựng đường) cho thuê tạm thời, yêu cầu công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông giữ nguyên hiện trạng, không được đầu tư xây dựng mới các công trình trên phần diện tích đất này;
  - Mục đích sử dụng đất: Xây dựng Khách sạn Mường Thanh Phương Đông;
  - Tiền thuê đất: Bên thuê đất có trách nhiệm trả tiền thuê đất theo quy định tại quyết định số 400/QĐ-UBND.ĐC ngày 23/09/2009 của UBND tỉnh Nghệ An và Quyết định của Sở tài chính Nghệ An về việc phê duyệt đơn giá thuê đất của dự án.
2. Hợp đồng thuê đất số 158/HĐ-TĐ ngày 25/10/2013 giữa UBND tỉnh Nghệ An (bên cho thuê) và Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông, hai bên ký hợp đồng thuê đất với các điều khoản sau:
  - Diện tích đất thuê: 3.198,0 m<sup>2</sup> (Ba nghìn một trăm chín mươi tám mét vuông) tại phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An;
  - Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo trích lục bản đồ địa chính thửa đất (đo, chỉnh lý bổ sung) số 62/2013/BĐ.ĐC tỷ lệ 1/500 được Sở tài nguyên và môi trường xác nhận ngày 02/05/2013;
  - Thời hạn thuê đất: Đến hết ngày 26/09/2063;
  - Mục đích sử dụng đất: xây dựng Trung tâm hội nghị 800 chỗ, văn phòng làm việc và thương mại Phương Đông.
  - Tiền thuê đất: Giá tiền thuê đất theo quyết định số 400/QĐ-UBND.ĐC ngày 16/10/2013 của UBND tỉnh Nghệ An và Quyết định phê duyệt đơn giá của Sở tài chính; Giá tiền thuê đất này được ổn định trong 05 năm kể từ ngày 16/10/2013 đến ngày 16/10/2018. Hết thời hạn trên, giá tiền thuê đất được tính lại theo quy định tại các Nghị định của Chính phủ: Số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 và số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

**6.2. Tài sản cho thuê hoạt động**

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Từ 1 năm trở xuống	5.429.651.915	4.717.825.812
Từ 1 đến 5 năm	3.613.987.280	6.829.465.792
Trên 5 năm	460.800.000	-
	<b>9.504.439.195</b>	<b>11.547.291.604</b>

**6.3. 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.

**6.3.1 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, các thành viên Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc và 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.

**Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:**

	Chức danh	Năm nay VND	Năm trước VND
Ông Thái Hồng Nhã	Giám đốc	333.249.736	334.000.918
Ông Trần Đình Phúc	Giám đốc khách sạn	422.449.736	431.200.918
Bà Phan Thị Diệu Huyền	Phó Giám đốc	-	150.465.849
Bà Võ Thị Thảo	Phó Giám đốc	198.258.842	250.000.918
Ông Trương Văn Lãnh	Phó Giám đốc	227.649.736	56.264.983
Bà Lê Thị Thu Hương	Trưởng BKS	186.549.736	187.600.918
Bà Nguyễn Thị Nguyệt	Kế toán trưởng	202.849.736	198.562.057

**6.3.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: Các doanh nghiệp, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp có quyền kiểm soát ở Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ và các công ty trong cùng tập đoàn.

**Danh sách các bên liên quan**

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Khách sạn Mường Thanh Cửa Đông - DNTN Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên	Ông Lê Thanh Thân - Cổ đông lớn Công ty CP Du lịch Dầu khí Phương Đông đồng thời là Giám đốc Khách sạn Mường Thanh Cửa Đông - DNTN Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên

**Giao dịch với các bên liên quan khác**

Trong năm tài chính này có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau: Ngoài các giao dịch với các bên liên quan đã nêu ở các Thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

Các giao dịch khác	Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
KS Mường Thanh Cửa Đông - DNTN Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên	Doanh thu thuê mặt bằng	1.980.000.000	1.980.000.000

**Số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên liên quan khác**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		
KS Mường Thanh Cửa Đông - DNTN Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên	95.143.692.339	92.965.692.339
	<b>95.143.692.339</b>	<b>92.965.692.339</b>



	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
KS Mường Thanh Cửa Đông - DNTN Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên	86.670.323.237	100.264.556.353
	<b>86.670.323.237</b>	<b>100.264.556.353</b>

**6.4. Thông tin về bộ phận**

Công ty không phải lập báo cáo bộ phận do không thỏa mãn 1 trong 3 điều kiện phải lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý được quy định tại Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn thực hiện sáu (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ Tài chính.

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

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính này.

**6.6. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán bởi công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế.



Người lập biểu  
Nguyễn Thị Nguyệt



Kế toán trưởng  
Nguyễn Thị Nguyệt



Giám đốc

Thái Hồng Nhã  
Nghệ An, Việt Nam

Ngày 27 tháng 03 năm 2026

