CÔNG TY CỔ PHẦN **TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á** ***DONG A HOTEL GROUP JOINT STOCK COMPANY*** ---	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ***THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM*** ***Independence - Freedom - Happiness*** ---
Số/No: 28032/2026/CV	*Thái Nguyên, ngày 28 tháng 03 năm 2026* *Thai Nguyen, March 28th, 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN
INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi/ *To*:
- **Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *State Securities Commission Of Vietnam Portal*;**
- **Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam/ *Vietnam Stock Exchange;***
- **Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/ *Hanoi Stock Exchange;***
- **Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh/ *Hochiminh Stock Exchange.***

1. Tên tổ chức/Name of organization: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á/ *DONG A HOTEL GROUP JOINT STOCK COMPANY*

- Mã chứng khoán/ *Stock code:* DAH
- Địa chỉ/*Address:* Phòng C301, tầng 3, tòa nhà Trung tâm Thương Mại Đông Á, số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 47, Phường Phan Đình Phùng, Tỉnh Thái Nguyên/ *Room C301, 3rd Floor, Dong A Trade Center Building, No. 668, Phan Dinh Phung Street, Group 47, Phan Dinh Phung Ward, Thai Nguyen Province.*
- Điện thoại liên hệ/*Tel:* 02083 651 967 Fax: 02083 758 468
- E-mail: cbtt@mayplazahotel.com

2. Nội dung thông tin công bố/Contents of disclosure:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á công bố thông tin: Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán năm 2025 và công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trước và sau kiểm toán năm 2025.

Dong A Hotel Group Joint Stock Company hereby discloses: The audited separate financial statements for 2025 and the letter explaining the variance in after-tax profit before and after the audit for 20253.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 28/03/2026 tại đường dẫn: https://mayplazahotel.com/category/cong-bo-thong-tin/

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á
Ký ngày: 28 3 2026 16:44:16

This information was published on the company's website on March 28th, 2026, as in the link https://mayplazahotel.com/category/cong-bo-thong-tin/

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

We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC

CHỦ TỊCH HĐQT

ON BEHALF OF THE ORGANIZATION
CHAIRWOMAN OF BOD

M.S.D.N: 4800349907 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á
TP. THÁI NGUYÊN

TRẦN NỮ NGỌC ANH


IAV
AUDIT AND VALUATION

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

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

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT	1 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	6 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9 – 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính	11 – 38

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á
Phòng C301, tầng 3, tòa nhà Trung tâm Thương mại Đông Á, số 668, Đường Phan Đình Phùng, tổ 47, Phường Phan Đình Phùng, Thái Nguyên

BÁO CÁO NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật Công ty Cổ phần Tập đoàn khách sạn Đông Á (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn khách sạn Đông Á tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Đông Á (gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4600349907 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp lần đầu ngày 26 tháng 12 năm 2003 và thay đổi lần thứ 26 ngày 09 tháng 03 năm 2026 (nay là Sở tài chính tỉnh Thái Nguyên).

Công ty Cổ phần Tập đoàn khách sạn Đông Á có trụ sở chính tại: Phòng C301, tầng 3, tòa nhà Trung tâm Thương mại Đông Á, số 668, Đường Phan Đình Phùng, tổ 47, Phường Phan Đình Phùng, Thái Nguyên.

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong năm tài chính và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Bà Trần Nữ Ngọc Anh	Chủ tịch HĐQT
Ông Trần Minh Tuấn	Thành viên HĐQT
Ông Lê Trường Giang	Thành viên HĐQT

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ
Bà Nguyễn Thị Linh	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Triệu Tú Linh	Thành viên Ban kiểm soát
Bà Đào Thị Lệ Thanh	Thành viên Ban kiểm soát

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ Miễn nhiệm
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 28/08/2025
Ông Nguyễn Khánh Hy	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 28/07/2025
Ông Nguyễn Văn Thảo	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 02/01/2025
Bà Nguyễn Thị Thanh	Kế toán trưởng	

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 Bà Trần Nữ Ngọc Anh – Chủ tịch HĐQT.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT (tiếp theo)

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập Báo cáo tài chính giữa 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 Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

CAM KẾT KHÁC

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 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.

BÁO CÁO CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Theo ý kiến của người đại diện pháp luật Công ty, Báo cáo tài chính đính kèm theo 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.

M.S.D.N: 4600949907 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á
TP. THÁI NGUYÊN - T. THÁI NGUYÊN

Trần Nữ Ngọc Anh
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Thái Nguyên, ngày 27 tháng 03 năm 2026

Số: 06052/2025/BCTC/IAV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông**
Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn khách sạn Đông Á

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn khách sạn Đông Á (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 27 tháng 03 năm 2026, từ trang 5 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 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 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 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 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 1.5 – "Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính" trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, trong đó mô tả về việc do ảnh hưởng của thiên tai lũ lụt, gây hư hỏng nghiêm trọng các tài sản tại địa điểm Khu nghỉ dưỡng lão và khu Du lịch sinh thái xã Đại Phúc tỉnh Thái Nguyên nên Công ty đã đánh giá thiệt hại và ghi giảm tài sản cố định tương ứng theo quy định hiện hành. Dẫn đến, năm 2025 lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp là (70.726.440.728) đồng.

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 7.1 – "Các thông tin khác" trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, trong đó mô tả về việc Công ty đang thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết của dự án "Đầu tư khu nghỉ dưỡng lão và sinh thái" để có thể thực hiện các nghĩa vụ tài chính có liên quan và triển khai dự án trong tương lai.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính riêng đó vào ngày 29/03/2025.

M.S.D.N: 0106299213 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

NGUYỄN HỮU HOÀN	**THIỀU SỸ MINH**
Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2417-2023-283-1	Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5243-2025-283-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

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
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**181.312.796.864**	**19.653.187.084**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4.1**	**9.519.494.789**	**2.193.463.824**
1. Tiền	111		9.519.494.789	2.193.463.824
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**4.11**	**7.210.800.000**	**-**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		7.210.800.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**158.827.410.321**	**6.062.976.790**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	2.377.702.200	1.825.026.302
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	2.908.763.071	3.653.786.762
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.4	143.997.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	9.543.945.050	584.163.726
IV. Hàng tồn kho	**140**	4.6	**975.397.128**	**3.491.080.856**
1. Hàng tồn kho	141		975.397.128	3.491.080.856
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**4.779.694.626**	**7.905.665.614**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.7	198.426.017	216.569.782
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.581.268.609	7.689.095.832
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**815.226.038.975**	**1.067.772.165.471**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**-**	**155.997.000.000**
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	4.4	-	155.997.000.000
II. Tài sản cố định	**220**		**603.133.380.107**	**690.822.726.989**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.10	596.633.554.475	684.392.985.821
- Nguyên giá	222		759.473.196.494	848.974.112.628
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(162.839.642.019)	(164.581.126.807)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.8	6.499.825.632	6.429.741.168
- Nguyên giá	228		9.838.210.018	9.621.110.018
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		(3.338.384.386)	(3.191.368.850)
III. Bất động sản đầu tư	**230**		**-**	**-**
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**1.384.553.835**	**347.753.115**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.9	1.384.553.835	347.753.115
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**4.11**	**190.093.920.000**	**190.093.920.000**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		116.130.000.000	116.130.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		73.963.920.000	73.963.920.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**20.614.185.033**	**30.510.765.367**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.7	20.614.185.033	30.510.765.367
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**996.538.835.839**	**1.087.425.352.555**

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
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**145.089.173.230**	**166.239.403.402**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**36.719.459.992**	**17.069.407.254**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	2.610.378.567	744.192.057
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	1.056.302.000	55.937.599
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.17	40.916.954	1.883.578.061
4. Phải trả người lao động	314		2.347.170.799	644.414.566
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.16	328.386.697	-
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.14	276.090.903	178.636.363
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	281.227.710	1.753.813.276
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.18	26.912.840.858	8.942.689.828
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		2.866.145.504	2.866.145.504
II. Nợ dài hạn	**330**		**108.369.713.238**	**149.169.996.148**
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.15	167.000.000	120.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.18	108.202.713.238	149.049.996.148
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**851.449.662.609**	**921.185.949.153**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**4.19**	**851.449.662.609**	**921.185.949.153**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		842.000.000.000	842.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		842.000.000.000	842.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		6.594.335.007	6.594.335.007
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.855.327.602	72.591.614.146
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		73.695.614.146	65.958.286.702
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(70.840.286.544)	6.633.327.444
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**996.538.835.839**	**1.087.425.352.555**

M.S.D.N: 4600349907 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á
TP. THÁI NGUYÊN - T. THÁI NGUYÊN

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Nguyễn Thị Thanh	Nguyễn Thị Thanh	Trần Nữ Ngọc Anh

Thái Nguyên, 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**	**52.445.211.516**	**74.268.617.674**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)**	**10**		**52.445.211.516**	**74.268.617.674**
4.	Giá vốn hàng bán	11	5.2	55.328.071.407	47.212.098.843
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**(2.882.859.891)**	**27.056.518.831**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	26.432.743.459	585.208.865
7.	Chi phí tài chính	22	5.4	13.470.074.889	14.999.776.932
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*13.468.641.534*	*14.999.776.932*
8.	Chi phí bán hàng	25	5.5	2.531.213.240	104.473.057
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	5.394.099.370	3.342.845.081
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))**	30		**2.154.496.069**	**9.194.632.626**
11.	Thu nhập khác	31	5.7	68.939.436	12.190.339
12.	Chi phí khác	32	5.8	72.949.876.233	695.329.566
13.	**Lợi nhuận khác (40=31-32)**	**40**		**(72.880.936.797)**	**(683.139.227)**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**(70.726.440.728)**	**8.511.493.399**
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.9	-	1.878.165.955
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**(70.726.440.728)**	**6.633.327.444**
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.10	(840)	79
19.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.10	(840)	79

Người lập biểu
Nguyễn Thị Thanh

Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thanh

M.S.D.N: 4600349907 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á
TP. THÁI NGUYÊN - T. THÁI NGUYÊN

Chủ tịch Hội đồng quản trị
Trần Nữ Ngọc Anh
Thái Nguyên, 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
I.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**				
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***		***(70.726.440.728)***	***8.511.493.399***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản***				
-	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		23.762.773.643	23.713.956.542
-	Các khoản dự phòng	03		-	(47.550.000)
-	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		37.916.574.980	(585.208.865)
-	Chi phí lãi vay	06		13.468.641.534	14.999.776.932
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***		***4.421.549.429***	***46.592.468.008***
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		2.465.553.761	13.564.720.278
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		2.515.683.728	(1.096.799.496)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		3.560.889.348	(15.254.439.700)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		9.914.724.099	4.030.297.919
	Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		(7.210.800.000)	-
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(13.432.329.944)	(16.418.042.620)
-	Thuế TNDN đã nộp	15		(1.878.165.955)	(950.068.667)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**357.104.466**	**30.468.135.722**
II.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(347.679.195)	(7.800.000)
2.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(3.400.000.000)	(156.670.000.000)
3.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		15.400.000.000	673.000.000
4.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	142.520.000.000
5.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		18.193.737.574	1.045.139
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**29.846.058.379**	**(13.483.754.861)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)

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
III.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**				
1.	Tiền trả nợ gốc vay	34	6.1	(22.877.131.880)	(17.777.216.456)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(22.877.131.880)**	**(17.777.216.456)**
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**7.326.030.965**	**(792.835.595)**
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**2.193.463.824**	**2.986.299.419**
	Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**		**9.519.494.789**	**2.193.463.824**

Người lập biểu
Nguyễn Thị Thanh

Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thanh

Chủ tịch Hội đồng quản trị
Trần Nữ Ngọc Anh
Thái Nguyên, 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 Tập đoàn khách sạn Đông Á tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Đông Á (gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4600349907 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp lần đầu ngày 26 tháng 12 năm 2003 và thay đổi lần thứ 26 ngày 09 tháng 03 năm 2026 (nay là Sở tài chính tỉnh Thái Nguyên).

Vốn điều lệ của Công ty theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là: 842.000.000.000 VND, tương đương 84.200.000 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 98 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 37 người).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Kinh doanh dịch vụ khách sạn.

1.3. Ngành nghề kinh doanh chính

- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng công trình công ích;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Xây dựng nhà các loại;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng đất đi thuê;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao);
- Đại lý du lịch.

1.4. Chu kỳ 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, Do ảnh hưởng của thiên tai lũ lụt, nước dâng cao làm ngập nhà, gây hư hỏng nghiêm trọng các tài sản của Công ty tại địa điểm Khu nghỉ dưỡng lão và khu Du lịch sinh thái xã Đại Phúc, tỉnh Thái Nguyên. Công ty đã đánh giá thiệt hại, ghi giảm nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại của tài sản cố định. Chi tiết được trình bày tại các Thuyết minh 4.10 và 5.8.

1.6. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 01 (một) Công ty liên kết như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Du lịch Dịch vụ Vân Phong	Nha Trang	49,00%	49,00%	Du lịch khách sạn

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

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN

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 Tổng 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 Tổng 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. Đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là chứng khoán do Công ty nắm giữ cho mục đích kinh doanh.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua chứng khoán kinh doanh. Sau đó, Ban Điều hành thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính. Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán kinh doanh được lập khi giá trị ghi sổ cao hơn giá trị thị trường của các khoản chứng khoán kinh doanh này. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư là cổ phiếu được giao dịch trên thị trường của những công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCoM) được xác định bằng giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước ngày bảng cân đối kế toán. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm tài chính. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Thời điểm ghi nhận chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh; và

Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Lãi hoặc lỗ từ việc thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó.

Đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được lập vào ngày cuối năm tài chính khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên giá trị thị trường nếu giá trị thị trường được xác định một cách tin cậy. Nếu giá trị thị trường không thể được xác định một cách tin cậy, dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính tương tự như dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết.

3.4. Cho vay

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối năm tài chính. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm tài chính. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán tới ngày đến hạn thu hồi.

3.5. 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.

3.6. 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 trị hàng tồn kho được tính 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 cần thiết cho việc tiêu thụ.

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.

3.7. 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. Đối với tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng cơ bản theo phương thức giao thầu hoặc tự xây dựng và sản xuất, nguyên giá là giá quyết toán công trình xây dựng theo quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành, các chi phí khác có liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ (nếu có). Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng quyết toán chưa được phê duyệt, nguyên giá tài sản cố định được ghi nhận theo giá

tạm tính trên cơ sở chi phí thực tế đã bỏ ra để có được tài sản cố định. Nguyên giá tạm tính sẽ được điều chỉnh theo giá quyết toán được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Khấu hao

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 và Thông tư 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 50
Máy móc thiết bị	03 – 15
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 10
Tài sản cố định khác	03 – 40

Thanh lý

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và chi phí thanh lý tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.8. 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.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 và Thông tư 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, cụ thể như sau:

Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu theo theo thời gian còn lại. Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

Phần mềm máy vi tính khấu hao từ 02 – 04 năm.

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 kỳ.

3.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của các tài sản trong quá trình lắp đặt hoặc xây dựng phục vụ mục đích kinh doanh, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kì mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; và các khoản chi khác chưa hoàn thành và bàn giao. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

3.10. 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:

Tiền thuê đất trả trước một lần

Tiền thuê đất trả trước một lần được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ theo thời hạn thuê đất.

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 cố định

Các chi phí sửa chữa công trình Khách sạn Đông Á (nay là May Plaza) 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 dựa trên thời gian sử dụng hữu ích ước tính.

3.11. 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.

3.12. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

3.13. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

3.14. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước cho một hay nhiều năm tài chính chủ yếu bao gồm doanh thu cho thuê địa điểm kinh doanh. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ kế toán tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

3.15. 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.

3.16. 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.

Công ty trích lập quỹ sau:

Quỹ khen thưởng phúc lợi

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo phương án của Hội đồng Quản trị và được phê duyệt bởi Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được trình bày là một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán. Quỹ được sử dụng để dùng cho công tác khen thưởng, khuyến khích lợi ích vật chất, phục vụ nhu cầu phúc lợi công cộng, cải thiện và nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của người lao động.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo phương án của Hội đồng Quản trị và được phê duyệt bởi Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được trình bày là một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

3.17. 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 năm tài chính. 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 cho thuê địa điểm

Doanh thu cho thuê địa điểm được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê.

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, tiền cho vay và lãi suất thực tế từng kỳ.

3.18. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

Giá vốn hàng bán bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ cung cấp trong năm và được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm. Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

3.19. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm tài chính chủ yếu bao gồm dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; giá trị thời gian của dòng tiền đã được chiết khấu của các khoản dự phòng; chi phí đi vay vốn; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ và lỗ tỷ giá hối đoái.

3.20. Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

3.21. 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; thuế, phí và lệ phí; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

3.22. Thuế

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

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 năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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.

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

3.23. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

3.24. 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

	Số cuối năm *VND*	Số đầu năm *VND*
Tiền mặt	96.390.725	303.925.765
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.423.104.064	1.889.538.059
	9.519.494.789	**2.193.463.824**

4.2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm *VND*	Số đầu năm *VND*
Trường Đại học Hà Nội	-	526.481.500
Ban Tuyên giáo Tỉnh ủy Thái Nguyên	-	197.095.000
Bệnh viện Đa khoa Trung Ương Thái Nguyên	155.825.000	194.050.000
Công ty TNHH MTV Cơ điện và vật liệu nổ 31	-	190.850.000
Trung tâm huấn luyện và thi đấu Thể dục Thể thao tỉnh Thái Nguyên	1.357.800.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Du lịch Quốc tế Hoà Bình	361.835.400	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	502.241.800	716.549.802
	2.377.702.200	**1.825.026.302**

4.3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm *VND*	Số đầu năm *VND*
Công ty TNHH Serenity Holding Việt Nam	864.000.000	1.555.200.000
Công ty TNHH Archetype Việt Nam	750.000.000	750.000.000
Công ty Cổ phần Vanho	410.000.000	410.000.000
Công ty CP tư vấn kiến trúc và xây dựng Việt Á	375.000.000	375.000.000
Các khoản trả trước cho người bán khác	509.763.071	563.586.762
	2.908.763.071	**3.653.786.762**

4.4. Phải thu về cho vay

4.4.1. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Vũ Mạnh Hưng (1)	57.000.000.000	-
Đào Huy Cường (2)	52.420.000.000	-
Đàm Mạnh Quân (3)	34.577.000.000	-
	143.997.000.000	**-**

4.4.2. Phải thu về cho vay dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Vũ Mạnh Hưng (1)	-	60.000.000.000
Đào Huy Cường (2)	-	52.420.000.000
Đàm Mạnh Quân (3)	-	43.577.000.000
	-	**155.997.000.000**

(1) Hợp đồng vay tài sản số 12/2024/HĐVTS/DAH-VMH ngày 20/12/2024; số tiền vay: 60.000.000.000 đồng; thời hạn vay: 24 tháng; lãi suất cho vay cố định; biện pháp đảm bảo cổ phần thuộc sở hữu của ông Vũ Mạnh Hưng tại Công ty Cổ phần Chợ Mơ. Tính đến ngày 31/12/2025 số dư tiền vay là 57.000.000.000 đồng.

(2) Hợp đồng vay tài sản số 12/2024/HĐVTS/DAH-DHC ngày 20/12/2024; số tiền vay: 52.420.000.000 đồng; thời hạn vay: 24 tháng; lãi suất cho vay cố định; biện pháp đảm bảo cổ phần thuộc sở hữu của bên thứ ba. Tính đến ngày 31/12/2025 số dư tiền vay là 52.420.000.000 đồng.

(3) Hợp đồng vay tài sản số 12/2024/HĐVTS/DAH-DMQ ngày 20/12/2024; số tiền vay: 44.000.000.000 đồng và kèm theo phụ lục hợp đồng vay tài sản số 14072025-PL/HĐVTA/DAH-DMQ vay thêm 3.400.000.000 đồng; thời hạn vay: 24 tháng; lãi suất cho vay cố định; biện pháp đảm bảo cổ phần của bên thứ ba. Tính đến ngày 31/12/2025 số dư tiền vay là 34.577.000.000 đồng.

Lãi phải thu về cho vay được trình bày tại Thuyết minh số 4.5.

4.5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ký cược, ký quỹ	1.000.000	-	-	-
Tạm ứng	12.459.138	-	-	-
Phải thu về lãi cho vay	8.823.169.611	-	584.163.726	-
Công ty TNHH Giải pháp Công nghệ Tài chính và Doanh nghiệp	706.008.554	-	-	-
Phải thu khác	1.307.747	-	-	-
	9.543.945.050	**-**	**584.163.726**	**-**

4.6. 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	919.576.522	-	3.490.889.038	-
Công cụ dụng cụ	25.378.421	-	191.818	-
Thành phẩm	24.132.714	-	-	-
Hàng hóa	6.309.471	-	-	-
	975.397.128	**-**	**3.491.080.856**	**-**

4.7. Chi phí trả trước

4.7.1. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm *VND*	Số đầu năm *VND*
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	114.860.874	103.553.403
Các khoản khác	83.565.143	113.016.379
	198.426.017	**216.569.782**

4.7.2. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm *VND*	Số đầu năm *VND*
Công cụ dụng cụ xuất dùng, chi phí khác	9.225.493.863	18.354.297.265
Tiền thuê đất trả tiền một lần (*)	11.388.691.170	12.156.468.102
	20.614.185.033	**30.510.765.367**

(*) Theo hợp đồng thuê đất số 89/HĐTĐ ngày 20/8/2020 với Uỷ ban Nhân dân tỉnh Thái Nguyên với diện tích thuê: 5.142,7m2 với thời hạn thuê tính đến ngày 19/10/2040 tại phường Đồng Quang, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên).

4.8. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất *VND*	Chương trình phần mềm *VND*	Tổng *VND*
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	**9.363.360.000**	**257.750.018**	**9.621.110.018**
Tăng trong năm	-	217.100.000	217.100.000
Số dư cuối năm	**9.363.360.000**	**474.850.018**	**9.838.210.018**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	**2.933.618.832**	**257.750.018**	**3.191.368.850**
Khấu hao trong năm	106.612.308	40.403.228	147.015.536
Số dư cuối năm	**3.040.231.140**	**298.153.246**	**3.338.384.386**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	**6.429.741.168**	**-**	**6.429.741.168**
Tại ngày cuối năm	**6.323.128.860**	**176.696.772**	**6.499.825.632**

- Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại 31/12/2025 là 6.323.128.860 VND.

- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2025 là 2.028.150.018 VND.

4.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm *VND*	Số đầu năm *VND*
- Xây dựng cơ bản		
+) Dự án khu nghỉ dưỡng lão và du lịch sinh thái Phúc Xuân	8.000.000	8.000.000
- Sửa chữa lớn TSCĐ	1.376.553.835	339.753.115
	1.384.553.835	**347.753.115**

4.10. Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	**780.295.537.169**	**62.367.234.338**	**3.801.135.361**	**2.510.205.760**	**848.974.112.628**
Tăng trong năm	-	172.645.200	33.000.000	-	205.645.200
- Mua trong năm	-	*172.645.200*	*33.000.000*	-	*205.645.200*
Giảm trong năm	89.706.561.334	-	-	-	89.706.561.334
- Giảm khác (*)	*89.706.561.334*	-	-	-	*89.706.561.334*
Số dư cuối năm	**690.588.975.835**	**62.539.879.538**	**3.834.135.361**	**2.510.205.760**	**759.473.196.494**
Số dư cuối năm					
Số dư đầu năm	**122.657.520.160**	**41.206.842.410**	**300.992.664**	**415.771.573**	**164.581.126.807**
Tăng trong năm	19.670.889.375	3.743.777.604	99.261.132	101.829.996	23.615.758.107
Số dư đầu năm	*19.670.889.375*	*3.743.777.604*	*99.261.132*	*101.829.996*	*23.615.758.107*
Khấu hao trong năm	25.357.242.895	-	-	-	25.357.242.895
- Giảm khác (*)	*25.357.242.895*	-	-	-	*25.357.242.895*
Số dư cuối năm	**116.971.166.640**	**44.950.620.014**	**400.253.796**	**517.601.569**	**162.839.642.019**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	**657.638.017.009**	**21.160.391.928**	**3.500.142.697**	**2.094.434.187**	**684.392.985.821**
Tại ngày cuối năm	**573.617.809.195**	**17.589.259.524**	**3.433.881.565**	**1.992.604.191**	**596.633.554.475**

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại 31/12/2025 là 596.431.901.210 VND.

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2025 là 10.677.976.178 VND.

(*) Nguyên giá và Giá trị hao mòn luỹ kế của các TSCĐ ở Khu nghỉ dưỡng lão và khu Du lịch sinh thái xã Đại Phúc, tỉnh Thái Nguyên bị hư hỏng nghiêm trọng do thiên tai lũ lụt trong năm.

4.11. Đầu tư tài chính

4.11.1. Đầu tư tài chính ngắn 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*
Cổ phiếu						
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartInvest	7.210.800.000	-	9.360.000.000	-	-	-
	7.210.800.000	**-**	**9.360.000.000**	**-**	**-**	**-**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty nắm giữ 900.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartInvest (mã chứng khoán: AAS).

4.11.2. 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 công ty liên doanh, liên kết						
- Công ty Cổ phần Du lịch Dịch vụ Vân Phong	116.130.000.000	-	(i)	116.130.000.000	-	(i)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
- Công ty Cổ phần Chợ Mơ	73.963.920.000	-	(i)	73.963.920.000	-	(i)
	190.093.920.000	**-**	**-**	**190.093.920.000**	**-**	**-**

Giá trị hợp lý

(i) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư để Thuyết minh trên Báo cáo tài chính do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

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*
Công ty CP Tập đoàn Du lịch Hải Đăng	70.064.404	70.064.404	183.631.801	183.631.801
Công ty Điện lực Thái Nguyên - Chi nhánh TCT Điện lực Miền Bắc	-	-	84.535.471	84.535.471
Công ty CP Đầu tư Công nghệ Smarttech	-	-	76.800.002	76.800.002
Hộ kinh doanh Trần Quang Huy	877.564.320	877.564.320	974.790	974.790
Vũ Thị Thuý	400.509.852	400.509.852	263.015	263.015
Các đối tượng	1.262.239.991	1.262.239.991	397.986.978	397.986.978
	2.610.378.567	**2.610.378.567**	**744.192.057**	**744.192.057**

4.13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	*VND*
Công ty CP Green Speed	-	41.199.999
Các cá nhân đặt cọc tổ chức tiệc cưới	713.710.000	-
Các khoản người mua trả tiền trước khác	342.592.000	14.737.600
	1.056.302.000	**55.937.599**

4.14. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	*VND*
Doanh thu cho thuê nhận trước	276.090.903	178.636.363
	276.090.903	**178.636.363**

4.15. Phải trả khác

4.15.1. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm *VND*	Số đầu năm *VND*
Kinh phí công đoàn	145.227.710	51.013.276
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	99.000.000	135.000.000
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát (*)	-	1.104.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	37.000.000	463.800.000
	281.227.710	**1.753.813.276**

(*) Theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2025/DAH/NQ-ĐHĐCĐ ngày 31/03/2025 kèm theo tờ trình số 08/2025/TTr-HĐQT của Hội đồng quản trị về việc thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát từ năm 2017-2020 sẽ không nhận thù lao.

4.15.2. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm *VND*	Số đầu năm *VND*
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn (*)	167.000.000	120.000.000
	167.000.000	**120.000.000**

(*) Là khoản nhận đặt cọc của các khách hàng cho thuê các địa điểm kinh doanh.

4.16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm *VND*	Số đầu năm *VND*
Trích trước chi phí lãi vay	36.311.590	-
Chi phí điện, mạng...	292.075.107	-
	328.386.697	**-**

4.17. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Số cuối năm		Phát sinh trong năm		Số đầu năm	
	Phải thu	Phải nộp	Số đã nộp	Số phải nộp	Phải thu	Phải nộp
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	2.021.244.166	2.021.244.166	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	1.878.165.955	-	-	1.878.165.955
Thuế thu nhập cá nhân	-	40.916.954	130.278.660	165.783.508	-	5.412.106
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	31.221.461	31.221.461	-	-
	-	**40.916.954**	**4.060.910.242**	**2.218.249.135**	**-**	**1.883.578.061**

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui 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. Vay và nợ thuê tài chính

4.18.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
Vay ngắn hạn	-	-	-	-	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả	**8.942.689.828**	**8.942.689.828**	**17.970.151.030**	-	**26.912.840.858**	**26.912.840.858**
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội (*)	8.942.689.828	8.942.689.828	17.970.151.030	-	26.912.840.858	26.912.840.858
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**8.942.689.828**	**8.942.689.828**	**17.970.151.030**	-	**26.912.840.858**	**26.912.840.858**

4.18.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội (*)	149.049.996.148	149.049.996.148	-	40.847.282.910	108.202.713.238	108.202.713.238
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	**149.049.996.148**	**149.049.996.148**	-	**40.847.282.910**	**108.202.713.238**	**108.202.713.238**

(*) Là khoản vay của các hợp đồng tín dụng sau:

- **Hợp đồng tín dụng số 106.0506/2016/HĐTD-DN/PGBHN ngày 27/04/2016** và thỏa thuận cơ cấu lại khoản vay ngày 25/03/2020, gia hạn nợ tới 30/12/2030; thời hạn vay: Từ ngày 25/03/2020 đến ngày 30/12/2030; lãi suất cho vay được điều chỉnh hàng tháng; mục đích vay để tài trợ Dự án Xây dựng Trung tâm thương mại Đông Á; biện pháp đảm bảo: Toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản gắn liền trên đất của Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza tại Đồng Quang.

- **Hợp đồng tín dụng số 106.1451/2016/HĐTD-DN/PGBHN ngày 05/12/2016** và thỏa thuận cơ cấu lại khoản vay ngày 25/03/2020, gia hạn nợ tới 30/12/2030; thời hạn vay: Từ ngày 25/03/2020 đến ngày 30/12/2030; lãi suất cho vay được điều chỉnh hàng tháng; mục đích vay để tài trợ Dự án Nâng cấp Khách sạn Đông Á 2 và Resort Đông Á 3; biện pháp đảm bảo: Toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản gắn liền trên đất của Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza tại Đồng Quang, toàn bộ Quyền sử dụng các khu đất thuộc khu vực Hồ Núi Cốc - Phúc Xuân - Thái Nguyên và toàn bộ tài sản là Cơ sở hạ tầng, nhà cửa gắn liền với đất của khu Đông Á Resort.
- **Hợp đồng tín dụng số 106.2385/2018/HĐTD-DN/PGBHN ngày 26/11/2018** và thỏa thuận cơ cấu lại khoản vay ngày 25/03/2020, gia hạn nợ tới 30/12/2030; thời hạn vay: Từ ngày 25/03/2020 đến ngày 30/12/2030; lãi suất cho vay được điều chỉnh hàng tháng; mục đích vay tài trợ cho chi phí nhận chuyển nhượng 15 quyền sử dụng đất; biện pháp đảm bảo: Toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản gắn liền trên đất của Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza tại Đồng Quang.
- **Hợp đồng tín dụng số 106.2033/2018/HĐTD-DN/PGBHN ngày 11/09/2018** và thỏa thuận cơ cấu lại khoản vay ngày 25/03/2020, gia hạn nợ tới 30/12/2030; thời hạn vay: Từ ngày 25/03/2020 đến ngày 30/12/2030; lãi suất cho vay được điều chỉnh hàng tháng; mục đích vay tài trợ và tái tài trợ chi phí sửa chữa và nâng cấp Đông Á III Resort; biện pháp đảm bảo: Toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản gắn liền trên đất của Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza tại Đồng Quang.
- **Hợp đồng tín dụng số 106.1052/2020/HĐTD-DN/PGBHN ngày 10/08/2020**: thời hạn vay: 69 tháng; lãi suất cho vay được điều chỉnh hàng tháng; mục đích vay tài trợ tiền thuê đất trả 1 lần cho dự án Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza - Chợ Đồng Quang II và cải tạo sửa chữa Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza - Chợ Đồng Quang II; biện pháp đảm bảo: Toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản gắn liền trên đất của Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza tại Đồng Quang.

4.19. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu *VND*	Quỹ đầu tư phát triển *VND*	LNST chưa phân phối *VND*	Tổng *VND*
Số dư đầu năm trước	**842.000.000.000**	**6.594.335.007**	**65.958.286.702**	**914.552.621.709**
Tăng trong năm	-	-	6.633.327.444	6.633.327.444
- Lợi nhuận trong năm	-	-	*6.633.327.444*	*6.633.327.444*
Số dư cuối năm trước	**842.000.000.000**	**6.594.335.007**	**72.591.614.146**	**921.185.949.153**
Số dư đầu năm nay	**842.000.000.000**	**6.594.335.007**	**72.591.614.146**	**921.185.949.153**
Tăng trong năm	-	-	1.104.000.000	-
- Tăng do giảm trích thù lao HĐQT, BKS từ các năm trước (*)	-	-	*1.104.000.000*	*1.104.000.000*
Giảm trong năm	-	-	(70.840.286.544)	(70.840.286.544)
- Lỗ trong năm			*(70.726.440.728)*	*(70.726.440.728)*
- Giảm khác	-	-	*(113.845.816)*	*(113.845.816)*
Số dư cuối năm nay	**842.000.000.000**	**6.594.335.007**	**2.855.327.602**	**851.449.662.609**

(*) Là khoản phát sinh do thù lao đã trích của HĐQT, BKS trong giai đoạn 2017 - 2020 nhưng không nhận và được trình bày chi tiết tại Thuyết minh 4.15.1.

4.19.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn thực góp	Tỷ lệ	Vốn thực góp	Tỷ lệ
	VND	*%*	*VND*	*%*
Ông Trần Minh Tuấn	75.000.000.000	8,91%	75.000.000.000	8,91%
Công ty CP Đầu tư Toàn cầu HIT	150.000.000.000	17,81%	-	0,00%
Các cổ đông khác	617.000.000.000	73,28%	767.000.000.000	91,09%
	842.000.000.000	**100%**	**842.000.000.000**	**100%**

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

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	842.000.000.000	842.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	842.000.000.000	842.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

4.19.4. Cổ phiếu

	Số cuối năm *Cổ phiếu*	Số đầu năm *Cổ phiếu*
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**84.200.000**	**84.200.000**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**84.200.000**	**84.200.000**
- Cổ phiếu phổ thông	84.200.000	84.200.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**84.200.000**	**84.200.000**
- Cổ phiếu phổ thông	84.200.000	84.200.000

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

4.19.5. Phân phối lợi nhuận

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Lợi nhuận đầu năm chưa phân phối	72.591.614.146	65.958.286.702
Lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm	(70.726.440.728)	6.633.327.444
Các khoản khác điều chỉnh giảm lợi nhuận	113.845.816	-
Các khoản khác điều chỉnh tăng lợi nhuận	1.104.000.000	-
Lợi nhuận được chia cổ tức và phân phối các quỹ	2.855.327.602	72.591.614.146
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	**2.855.327.602**	**72.591.614.146**

4.20. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

Nợ khó đòi đã xử lý

Đối tượng	Số cuối năm	
	Giá trị VND	Nguyên nhân xóa sổ
Công ty TNHH Kế toán và Quản trị ACC NewStar	45.550.000	Nợ khó đòi xoá từ năm 2024
Cộng	**45.550.000**	

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 cung cấp dịch vụ	52.445.211.516	74.268.617.674
	52.445.211.516	**74.268.617.674**
Doanh thu phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.4)	-	**845.507.402**

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	55.328.071.407	47.212.098.843
	55.328.071.407	**47.212.098.843**

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	26.432.743.459	585.208.865
	26.432.743.459	**585.208.865**

5.4. Chi phí tài chính

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Chi phí lãi vay	13.468.641.534	14.999.776.932
Chi phí tài chính khác	1.433.355	-
	13.470.074.889	**14.999.776.932**

5.5. Chi phí bán hàng

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Chi phí nhân viên	1.690.696.878	27.706.156
Chi phí dịch vụ mua ngoài	564.539.493	37.415.029
Các khoản chi phí bán hàng khác	275.976.869	39.351.872
	2.531.213.240	**104.473.057**

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Chi phí nhân viên quản lý	2.810.846.794	1.954.728.361
Chi phí dịch vụ mua ngoài	443.503.798	387.414.190
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	2.134.925.591	1.000.702.530
	5.394.099.370	**3.342.845.081**

5.7. Thu nhập khác

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Thu nhập khác	68.939.436	12.190.339
	68.939.436	**12.190.339**

5.8. Chi phí khác

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Các khoản bị phạt thuế, hành chính	60.656.542	661.519.322
Chi phí thiệt hại do bão lũ (*)	64.349.318.439	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	7.985.398.488	-
Các khoản khác	554.502.764	33.810.244
	72.949.876.233	**695.329.566**

(*) Giá trị còn lại của TSCĐ bị hư hỏng nghiêm trọng ghi giảm được trình bày tại Thuyết minh số 4.10.

5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ này hiện hành (i)	-	1.878.165.955
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**-**	**1.878.165.955**

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

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**(70.726.440.728)**	**8.511.493.399**
Các điều chỉnh tăng	**615.159.306**	**879.336.377**
- Chi phí không hợp lệ	615.159.306	661.719.626
- Lãi vay không được trừ	-	217.616.751
Lợi nhuận tính thuế TNDN	**(70.111.281.422)**	**9.390.829.776**
Thuế suất	**20%**	**20%**
Thuế TNDN	**-**	**1.878.165.955**
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	**-**	**1.878.165.955**

5.10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Lợi nhuận/ Lỗ kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(70.726.440.692)	6.633.327.444
Lợi nhuận/ Lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(70.726.440.692)	6.633.327.444
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	84.200.000	84.200.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**(840)**	**79**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	**(840)**	**79**

(*) Công ty không có các cổ phiếu phổ thông tiềm năng tác động suy giảm nên lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng lãi cơ bản trên cổ phiếu.

5.11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	20.476.610.582	5.113.240.415
Chi phí nhân công	15.022.004.309	5.465.762.927
Chi phí khấu hao tài sản cố định	15.777.375.155	23.713.956.542
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.406.648.004	14.809.813.248
Chi phí khác bằng tiền	1.485.722.087	94.755.882
	61.168.360.137	**49.197.529.014**

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

6.1. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	22.877.131.880	17.777.216.456
	22.877.131.880	**17.777.216.456**

7. CÁC THÔNG TIN KHÁC

7.1. Thông tin khác

Theo kết luận kiểm tra Dự án Đầu tư khu nghỉ dưỡng lão và sinh thái số 4304/KL-UBND ngày 15/10/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên, Công ty chưa thực hiện các thủ tục về đất đai nên chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích 5 ha đã giải phóng mặt bằng thuộc dự án nói trên tại xã Phúc Xuân, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. Công ty đang làm việc với các cơ quan chức năng và các cá nhân liên quan để sớm hoàn thành các thủ tục này. Ngày 14/09/2021 UBND tỉnh Thái Nguyên đã ra quyết định số 2883/QĐ-UBND bổ sung kế hoạch sử dụng đất, theo đó đưa vào kế hoạch chuyển đổi đất tại dự án: Xây dựng khu nghỉ dưỡng lão và du lịch sinh thái. Hiện nay, công ty đang thực hiện các thủ tục điều chỉnh quy mô dự án và chuyển mục đích sử dụng đất trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của luật đầu tư và luật đất đai. Khi hoàn thiện hồ sơ, thủ tục với cơ quan chức năng Công ty sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

7.2. Các khoản cam kết, bảo lãnh

Trong năm, Công ty không thực hiện cam kết, bảo lãnh cho một bên thứ 3 nào.

7.3. Những 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.

7.4. 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.

7.4.1. 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 và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, Trưởng Ban Kiểm soát, 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.

Danh sách các thành viên quản lý chủ chốt

Bên liên quan là cá nhân	Mối quan hệ
Bà Trần Nữ Ngọc Anh	Chủ tịch HĐQT
Ông Trần Minh Tuấn	Thành viên HĐQT
Ông Lê Trường Giang	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Linh	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Đào Thị Lê Thanh	Thành viên Ban kiểm soát
BàTriệu Tú Linh	Thành viên Ban kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Thanh	Kế toán trưởng
Bà Lê Thị Hải Yến	Người phụ trách quản trị Công ty đến hết ngày 30/12/2025
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc bổ nhiệm ngày 28/08/2025
Ông Nguyễn Khánh Hy	Phó Tổng Giám đốc miễn nhiệm từ ngày 28/07/2025
Ông Nguyễn Văn Thảo	Phó Tổng Giám đốc miễn nhiệm từ ngày 2/1/2025
Bà Trần Thanh Thảo	Người phụ trách quản trị Công ty từ ngày 31/12/2025

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và kế toán trưởng trong năm tài chính như sau:

Thu nhập	Chức danh	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
TIỀN LƯƠNG		**1.403.995.818**	**360.249.582**
Hội đồng quản trị		**838.274.800**	**170.913.436**
Bà Trần Nữ Ngọc Anh	Chủ tịch HĐQT	838.274.800	170.913.436
Ban Kiểm soát		**319.557.494**	**-**
Bà Nguyễn Thị Linh	Trưởng ban	319.557.494	-
Ông Nguyễn Trường Sơn	Trưởng ban	-	-
Bà Triệu Tú Linh	Thành viên	-	-
Bà Đào Thị Lệ Thanh	Thành viên	-	-
Ban Điều hành		**246.163.524**	**189.336.146**
Bà Nguyễn Thị Thanh	Kế toán trưởng	246.163.524	140.163.254
Bà Hà Thị Thùy Dung	Kế toán trưởng	-	49.172.892
		1.403.995.818	**360.249.582**

Công ty không có phát sinh tiền thù lao trả cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và kế toán trưởng năm nay và năm trước.

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

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.

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.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không có 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.

7.4.2. 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 bên liên quan khác

Bên liên quan khác	Địa chỉ	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Du lịch Dịch vụ Vân Phong	Ninh Thuận	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển TAD Việt Nam	Hà Nội	Công ty do chủ tịch HĐQT Công ty làm Giám đốc
Công ty Cổ phần Chứng khoán Smart Invest	Hà Nội	Công ty do thành viên HĐQT Công ty làm thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Sao Thăng Long	Hà Nội	Công ty do thành viên HĐQT Công ty làm thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Xăng dầu Dầu khí Thái Bình	Hưng Yên	Công ty do thành viên HĐQT Công ty làm thành viên HĐQT

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:

Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	Nội dung	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Công ty Cổ phần Chứng khoán Smart Invest	Doanh thu từ cho thuê mặt bằng	-	828.362.962
	Doanh thu tiền điện, dịch vụ ăn uống	-	17.144.440
		-	**845.507.402**

Số dư các khoản phải thu, phải trả ngắn hạn với các bên liên quan khác

Công ty không có số dư cuối năm với các bên liên quan khác.

7.5. 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.

7.6. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC.

Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Chủ tịch Hội đồng quản trị**
Nguyễn Thị Thanh	**Nguyễn Thị Thanh**	**Trần Nữ Ngọc Anh**
		Thái Nguyên, Việt Nam
		Ngày 27 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
-------	----------
Số: 28031/2026/CV/DAH *(V/v: Giải trình biến động LNST của Báo cáo tài chính riêng năm 2025 so với cùng kỳ năm trước)*	*Thái Nguyên, ngày 28 tháng 03 năm 2026*

Kính gửi:
- **Ủy ban Chứng khoán Nhà nước**
- **Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh**

Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về việc lập công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á xin giải trình về biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trong báo cáo tài chính riêng năm 2025, với sự biến động giảm **1.166,23%** so với cùng kỳ năm trước, và lợi nhuận sau thuế trong kỳ.

- LNST của BCTC riêng kiểm toán năm 2024: **6.633.327.444** đồng.
- LNST của BCTC riêng kiểm toán năm 2025: **(70.726.440.728)** đồng.
- Chênh lệch giảm: **77.359.768.172** đồng tương đương với tỷ lệ giảm **1.166,23%** so với cùng kỳ năm trước.

Tóm tắt các chỉ số tài chính (VNĐ)

STT	CHỈ TIÊU	Số năm 2024	Số năm 2025	Chênh lệch
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	74,268,617,674	52,445,211,516	(21,823,406,158)
2	Giá vốn bán hàng	47,212,098,843	55,328,071,407	8,115,972,564
3	Doanh thu tài chính	585,208,865	26,432,743,495	25,847,534,630
4	Chi phí tài chính	14,999,776,932	13,470,074,889	(1,529,702,043)
5	Chi phí khác	695,329,566	72,949,876,233	72,254,546,667
6	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	8,511,493,399	(70,726,440,728)	(72,197,797,570)

(Dữ liệu bảng dựa trên nội dung giải trình)

Nguyên nhân chính:

- Doanh thu bán hàng năm nay so với cùng kỳ năm trước giảm 21.823.406.158 đồng và giá vốn bán hàng tăng 8.115.972.564 đồng do chi phí nguyên vật liệu đầu vào tăng cao.

- Doanh thu từ hoạt động tài chính tăng mạnh 25.847.534630 đồng

- Chi phí tài chính giảm 1.529.702.043 đồng so với năm trước

- Chi phí khác trong kỳ tăng mạnh với giá trị **72.254.456.667 đồng**. Nguyên nhân chủ yếu là trong năm 2025, Công ty bị ảnh hưởng bởi lũ lụt, dẫn đến một số tài sản cố định bị hư hỏng nặng. Sau khi thực hiện kiểm kê, đánh giá hiện trạng và xác định các tài sản này không còn khả năng tiếp tục sử dụng hoặc không hiệu quả về mặt kinh tế để sửa chữa, Công ty đã thực hiện ghi giảm tài sản và ghi nhận tổn thất tương ứng vào chi phí khác theo quy định kế toán hiện hành. Khoản chi phí này mang tính chất **bất thường, phát sinh một lần**, làm ảnh hưởng lớn đến kết quả kinh doanh trong năm.

Do đó, tổng lợi nhuận kế toán trước thuế giảm **72.197.797.570 đồng**, dẫn đến lợi nhuận sau thuế năm nay so với cùng kỳ năm trước giảm **77.359.768.172 đồng**, tương đương với tỷ lệ giảm **1.166,23%**.

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

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC

CHỦ TỊCH HĐQT

M.S.D.N: 4600349907 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á
TP. THÁI NGUYÊN - T. THÁI NGUYÊN

TRẦN NỮ NGỌC ANH


IAV
AUDIT AND VALUATION

A-TT5-3 Khu nhà ở Him Lam Vạn Phúc, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội
Tel: +84 247 303 3668

DONG A HOTEL GROUP JOINT STOCK COMPANY

Audited financial statements
For the year ended 31 December 2025

TABLE OF CONTENTS

	Pages
REPORT OF THE LEGAL REPRESENTATIVE	1 – 3
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT	4 – 5
AUDITED FINANCIAL STATEMENTS	
Balance Sheet	6 – 7
Income Statement	8
Cash Flow Statement	9 – 10
Notes to the Financial Statements	11 – 39

REPORT OF THE LEGAL REPRESENTATIVE

The legal representative of Dong A Hotel Group Joint Stock Company (hereinafter referred to as the "Company") presents this report together with the audited financial statements for the year ended 31 December 2025.

COMPANY

Dong A Hotel Group Joint Stock Company ("Company") which was originated from Dong A Trading and Construction Investment Joint Stock Company is a joint-stock company operating under Business Registration Certificate No. 4600349907, first issued by Thai Nguyen Department of Planning and Investment (currently being Thai Nguyen Department of Finance) on December 26, 2003, and amended for the 26th time on March 09 , 2026.

The company's head office is located at Room C301, 3rd floor, Dong A Commercial Center, Phan Dinh Phung Street, No 668, Phan Dinh Phung Ward, group 47, Thai Nguyen Province.

MEMBERS OF BOARD OF DIRECTORS, BOARD OF SUPERVISION, BOARD OF MANAGEMENT AND CHIEF ACCOUNTANT

Members of Board of Directors, Board of Management and Board of Supervision of the Company who held office during the period and to the date of this report are as follows:

Board of Directors

Full name	Position
Ms. Tran Nu Ngoc Anh	Chairwoman
Mr. Tran Minh Tuan	Member
Mr. Le Truong Giang	Member

Board of Supervision

Full name	Position
Ms. Nguyen Thi Linh	Head
Ms. Trieu Tu Linh	Member
Ms. Dao Thi Le Thanh	Member

Board of Management and Chief Accountant

Full name	Position	Date of appointment/dismissal
Ms. Nguyen Thi Huong Thao	Deputy General Director	Appointed on 28/08/2025
Mr. Nguyen Khanh Hy	Deputy General Director	Dismissed on 28/07/2025
Mr. Nguyen Van Thao	Deputy General Director	Dismissed on 02/01/2025
Ms. Nguyen Thi Thanh	Chief Accountant	

Legal representative

The legal representative of the Company during the year and at the date of this report is Ms. Tran Nu Ngoc Anh, Chairwoman.

REPORT OF THE LEGAL REPRESENTATIVE (CONT'D)

SUBSEQUENT EVENTS

There have been no significant events occurring after the balance sheet date which would require adjustments or disclosures in the notes to the financial statements.

AUDITORS

International Auditing and Valuation Company Limited has been appointed to audit the financial statements of the Company for the year ended 31 December 2025.

THE MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE FINANCIAL STATEMENTS

The management is responsible for preparing the financial statements, which give a true and fair view of the financial position of the Company, and of the results of its operations and its cash flows for the period. In preparing these financial statements, the management is required to:

- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- state whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the financial statements;
- Prepare the financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue its business; and
- Design and implement an effective system of internal control for the purpose of preparing and presenting a fair financial statement in order to limit risks and frauds.

The Board of Management is responsible for ensuring that proper accounting records are kept which disclose, with reasonable accuracy at any time, the financial position of the Company and to ensure that the accounting records comply with the applied accounting system. It is also responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

The management confirmed that it has complied with the above requirements in preparing these financial statements.

OTHER COMMITMENTS

The Board of Mangament of the Company commits that: The Company has complied with Decree No. 155/2020/ND-CP dated 31/12/2020 of the Government detailing the implementation of a number of articles of the Law on securities and not violated the obligation to disclose information as prescribed in Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16/11/2020 of the Ministry of Finance on guiding the disclosure of information on the stock market and Circular No. 68/2024/TT-BTC dated 18 September 2024 amending and supplementing certain articles of circulars governing securities trading on the trading system; securities clearing and settlement; securities companies' operations; and information disclosure on the securities market.

REPORT OF THE LEGAL REPRESENTATIVE (CONT'D)

STATEMENT BY THE LEGAL REPRESENTATIVE

The legal representative does hereby state that, in her opinion, the accompanying financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2025, and of the results of its operations and its cash flows for the year then ended in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the financial statements.



Tran Nu Ngoc Anh
Chairwoman
Thai Nguyen, 27 March 2026

No: 06052/2025/BCTC/IAV

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

To: The shareholders
Board of Directors, Board of Supervision and Board of Management
Dong A Hotel Group Joint Stock Company

We have audited the accompanying financial statements of Dong A Hotel Group Joint Stock Company ("the Company"), as prepared on 27 March 2026 and set out on pages 06 to 39, which comprise the balance sheet as at 31 December 2025, and the income statement and the cash flow statement for the year then ended and the notes to the financial statements.

The management's responsibility

The management of the Company is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the financial statements, and for such internal control as the management determines is necessary to enable the preparation and presentation of the financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditors' responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditors consider internal control relevant to the Company's preparation and fair presentation of the financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Board of Management, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

A - TT5 - 3 Khu nhà ở Him Lam Vạn Phúc, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội
A - TT5 - 3, Him Lam Van Phuc Residential Area, Ha Dong Ward, Hanoi City
Tel: +84 247 303 3668 * Website: https://iav.com.vn

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT (CONT'D)

Opinion

In our opinion, the financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as at 31 December 2025, and its financial performance and its cash flows for the year then ended accordance with Vietnamese Accounting Standards, accounting regime for enterprises and legal regulations relating to financial reporting.

Emphasis of Matter

We draw attention to Note 1.5 – "Characteristics of the business activities in the year which have impact on the financial statement" in the Notes to the financial statements, which describes that the impact of natural disasters and flooding was caused significant damage to the Company's assets at The elderly care resort and eco-tourism area located in Dai Phuc Commune, Thai Nguyen Province. Accordingly, the Company has assessed the losses and recognized a corresponding reduction in fixed assets in accordance with prevailing regulations. As a result, the Company reported an loss after corporate income tax of VND (70,726,440,728) for the year 2025.

We also draw attention to Note 7.1 – "Other information" in the Notes to the financial statements, which describes that the Company is in the process of completing the necessary legal procedures for the Investment Project "The elderly care resort and eco-tourism area" in order to fulfill the related financial obligations and to implement the project in the future.

Other Matter

The Company's financial statements for the financial year ended 31 December 2024 were audited by another audit firm, which expressed an unmodified opinion on those financial statements on 29 March 2025.

The independent auditors' report is prepared in Vietnamese and English. Should there be any conflict between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese shall take precedence.

M.S.D.N: 0106299213 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

NGUYEN HUU HOAN	**THIEU SY MINH**
General Director	**Auditor**
Audit Practising Licence No. 2417-2023-283-1	Audit Practising Licence No. 5243-2025-283-1

INTERNATIONAL AUDITING AND VALUATION COMPANY LIMITED

Hanoi, 27 March 2026

BALANCE SHEET

As at 31 December 2025

ASSETS	Code	Note	Ending Balance *VND*	Beginning Balance *VND*
A/ SHORT-TERM ASSETS	**100**		**181,312,796,864**	**19,653,187,084**
I/ Cash and cash equivalents	**110**	4.1	**9,519,494,789**	**2,193,463,824**
1. Cash	111		9,519,494,789	2,193,463,824
II/ Short-term financial investments	**120**	**4.11**	**7,210,800,000**	-
1. Short-term investments	121		7,210,800,000	-
III/ Short-term receivables	**130**		**158,827,410,321**	**6,062,976,790**
1. Short-term trade receivables	131	4.2	2,377,702,200	1,825,026,302
2. Short-term advances to suppliers	132	4.3	2,908,763,071	3,653,786,762
3. Short-term loans receivable	135	4.4	143,997,000,000	-
4. Other short-term receivables	136	4.5	9,543,945,050	584,163,726
IV/ Inventories	**140**	**4.6**	**975,397,128**	**3,491,080,856**
1. Inventories	141		975,397,128	3,491,080,856
V/ Other short-term assets	**150**		**4,779,694,626**	**7,905,665,614**
1. Short-term prepaid expenses	151	4.7	198,426,017	216,569,782
2. Deductible value added tax	152		4,581,268,609	7,689,095,832
B/ LONG -TERM ASSETS	**200**		**815,226,038,975**	**1,067,772,165,471**
I/ Long-term receivables	**210**		**-**	**155,997,000,000**
1. Long-term loans receivables	215	4.4	-	155,997,000,000
II/ Fixed assets	**220**		**603,133,380,107**	**690,822,726,989**
1. Tangible fixed assets	221	4.10	596,633,554,475	684,392,985,821
- Cost	222		759,473,196,494	848,974,112,628
- Accumulated depreciation	223		(162,839,642,019)	(164,581,126,807)
2. Intangible fixed assets	227	4.8	6,499,825,632	6,429,741,168
- Cost	228		9,838,210,018	9,621,110,018
- Accumulated depreciation	229		(3,338,384,386)	(3,191,368,850)
III/ Investment property	**230**		**-**	**-**
IV/ Long-term assets in progress	**240**		**1,384,553,835**	**347,753,115**
1. Construction in progress	242	4.9	1,384,553,835	347,753,115
V/ Long-term financial investments	**250**	**4.11**	**190,093,920,000**	**190,093,920,000**
1. Investments in associates, joint-ventures	252		116,130,000,000	116,130,000,000
2. Investments in other entities	253		73,963,920,000	73,963,920,000
VI/ Other long-term assets	**260**		**20,614,185,033**	**30,510,765,367**
1. Long-term prepaid expenses	261	4.7	20,614,185,033	30,510,765,367
			-	-
TOTAL ASSETS	**270**		**996,538,835,839**	**1,087,425,352,555**

BALANCE SHEET (continued)

As at 31 December 2025

RESOURCES	Code	Note	Ending Balance VND	Beginning Balance VND
C/ LIABILITIES	**300**		**145,089,173,230**	**166,239,403,402**
I/ Current liabilities	**310**		**36,719,459,992**	**17,069,407,254**
1. Short-term trade payables	311	4.12	2,610,378,567	744,192,057
2. Short-term advances from customers	312	4.13	1,056,302,000	55,937,599
3. Taxes and other payables to	313	4.17	40,916,954	1,883,578,061
4. Payables to employees	314		2,347,170,799	644,414,566
5. Short-term accrued expenses	315	4.16	328,386,697	-
6. Short-term unearned revenues	318	4.14	276,090,903	178,636,363
7. Other current payables	319	4.15	281,227,710	1,753,813,276
8. Short-term loans and finance lease obligations	320	4.18	26,912,840,858	8,942,689,828
9. Bonus and welfare funds	322		2,866,145,504	2,866,145,504
II/ Long-term liabilities	**330**		**108,369,713,238**	**149,169,996,148**
1. Other long-term payables	337	4.15	167,000,000	120,000,000
2. Long-term loans and finance lease obligations	338	4.18	108,202,713,238	149,049,996,148
D/ OWNERS' EQUITY	**400**		**851,449,662,609**	**921,185,949,153**
I/ Owners' equity	**410**	**4.19**	**851,449,662,609**	**921,185,949,153**
1. Share capital	411		842,000,000,000	842,000,000,000
Ordinary shares with voting rights	411a		842,000,000,000	842,000,000,000
2. Investment and development fund	418		6,594,335,007	6,594,335,007
3. Retained profits (Accumulated losses)	421		2,855,327,602	72,591,614,146
Undistributed profits by the end of prior year	421a		73,695,614,146	65,958,286,702
Undistributed profits/losses of current year	421b		(70,840,286,544)	6,633,327,444
II/ Other sources and funds	**430**		**-**	**-**
				-
TOTAL RESOURCES	**440**		**996,538,835,839**	**1,087,425,352,555**

M.S.D.N: 4600349907 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á
TP. THÁI NGUYÊN - T. THÁI NGUYÊN

Preparer	Chief Accountant	Chairwoman
Nguyen Thi Thanh	**Nguyen Thi Thanh**	**Tran Nu Ngoc Anh**

Thai Nguyen, Vietnam
27 March 2026

INCOME STATEMENT

For the year ended 31 December 2025

	Items	Code	Note	Current year VND	Previous year VND
1.	**Gross sales of goods and services**	**01**	**5.1**	**52,445,211,516**	**74,268,617,674**
2.	Deductions	02		-	-
3.	**Net sales of goods and services**	**10**		**52,445,211,516**	**74,268,617,674**
4.	Cost of goods sold	11	5.2	55,328,071,407	47,212,098,843
5.	**Gross profit from sales of goods and**	**20**		**(2,882,859,891)**	**27,056,518,831**
6.	Financial income	21	5.3	26,432,743,459	585,208,865
7.	Financial expenses	22	5.4	13,470,074,889	14,999,776,932
	In which: Interest expense	*23*		*13,468,641,534*	*14,999,776,932*
8.	Selling expenses	25	5.5	2,531,213,240	104,473,057
9.	General and administration expenses	26	5.6	5,394,099,370	3,342,845,081
10.	**Net operating profit**	30		**2,154,496,069**	**9,194,632,626**
11.	Other income	31	5.7	68,939,436	12,190,339
12.	Other expenses	32	5.8	72,949,876,233	695,329,566
13.	**Profit from other activitives**	**40**		**(72,880,936,797)**	**(683,139,227)**
14.	**Total accounting profit before tax**	**50**		**(70,726,440,728)**	**8,511,493,399**
15.	Current corporate income tax expense	51	5.9	-	1,878,165,955
16.	Deferred corporate income tax	52		-	-
17.	**Net profit after corporate income tax**	**60**		**(70,726,440,728)**	**6,633,327,444**
18.	Earning per share	70	5.10	(840)	79
19.	Diluted earnings per share	71	5.10	(840)	79

M.S.D.N: 4600349907 - C.T.C.P ★ CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á ★ TP. THÁI NGUYÊN - T. THÁI NGUYÊN

Preparer	Chief Accountant	Chairwoman
Nguyen Thi Thanh	**Nguyen Thi Thanh**	**Tran Nu Ngoc Anh**

Thai Nguyen, Vietnam
27 March 2026

CASH FLOW STATEMENT

For the year ended 31 December 2025
(Indirect method)

	Items	Code	Note	Current year VND	Previous year VND
I.	**Cash flows from operating activities**				
1.	**Profit before tax**	**01**		**(70,726,440,728)**	**8,511,493,399**
2.	***Adjustments for:***				
-	Depreciation and amortisation of	02		23,762,773,643	23,713,956,542
-	Allowances	03		-	(47,550,000)
-	(Gains)/losses from investing activities	05		37,916,574,980	(585,208,865)
-	Interest expense	06		13,468,641,534	14,999,776,932
3.	**Operating profit before changes in working capital**	**08**		**4,421,549,429**	**46,592,468,008**
-	Change in receivables	09		2,465,553,761	13,564,720,278
-	Change in inventories	10		2,515,683,728	(1,096,799,496)
-	Change in payables (excluding accrued loan interest and corporate income tax payable)	11		3,560,889,348	(15,254,439,700)
-	Change in prepaid expenses	12		9,914,724,099	4,030,297,919
-	Change in trading securities	13		(7,210,800,000)	-
-	Interest paid	14		(13,432,329,944)	(16,418,042,620)
-	Corporate income tax paid	15		(1,878,165,955)	(950,068,667)
	Net cash flows from operating activities	**20**		**357,104,466**	**30,468,135,722**
II.	**Cash flows from investing activites**				
1.	Acquisition and construction of fixed assets and other long-term assets	21		(347,679,195)	(7,800,000)
2.	Cash outflow for lending, buying debt istruments of other entities	23		(3,400,000,000)	(156,670,000,000)
3.	Cash recovered from lending, selling debt instruments of other entilies	24		15,400,000,000	673,000,000
4.	Cash recovered from equity investment in other entities	26		-	142,520,000,000
5.	Interest earned, dividends and profits received	27		18,193,737,574	1,045,139
	Net cash flows from investing activities	**30**		**29,846,058,379**	**(13,483,754,861)**

CASH FLOW STATEMENT (continued)

For the year ended 31 December 2025
(Indirect method)

	ITEMS	Code	Note	Current year VND	Previous year VND
III.	**Cash flows from financing activities**				
1.	Repayment of borrowings	34	*6.1*	(22,877,131,880)	(17,777,216,456)
	Net cash flows from financing activities	**40**		**(22,877,131,880)**	**(17,777,216,456)**
	Net increase/(decrease) in cash for the year	**50**		**7,326,030,965**	**(792,835,595)**
	Cash and cash equicalents at the beginning of the year	**60**		**2,193,463,824**	**2,986,299,419**
	Cash and cash equicalents at the end of the year	**70**		**9,519,494,789**	**2,193,463,824**

Preparer	Chief Accountant	Chairwoman
Nguyen Thi Thanh	**Nguyen Thi Thanh**	**Tran Nu Ngoc Anh**

Thai Nguyen, Vietnam
27 March 2026

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements.

1. CORPORATE INFORMATION

1.1. Structure of ownership

Dong A Hotel Group Joint Stock Company which was originated from Dong A Trading and Construction Investment Joint Stock Company is a joint-stock company operating under Business Registration Certificate No. 4600349907, first issued by Thai Nguyen Department of Planning and Investment (currently being Thai Nguyen Department of Finance) on December 26, 2003, and amended for the 26th time on March 9, 2026).

The charter capital of the Company as stated in the Business Registration Certificate is VND 842,000,000,000, equivalent to 84,200,000 shares, with a par value of VND 10,000 per share.

The total number of the Company's employees as at 31 December 2025 is 98 (31 December 2024: 37).

1.2. Business lines

The business line of the Company is hotel service business.

1.3. Principal activities

- Construction of all types of houses;
- Construction of railways and roads;
- Construction of public utility works;
- Construction of other civil engineering works;
- Real estate business; trading of land use rights owned or leased;
- Restaurants and mobile catering services;
- Short-term accommodation services;
- Real estate consultancy, brokerage, and auction of real estate and land use rights;
- Sauna, massage, and other health improvement services (excluding sports activities);
- Travel agency services.

1.4. Normal business cycle

The Company's normal production and business cycle is carried out within a period of no more than 12 months.

1.5. Characteristics of the business activities in the year which have impact on the financial statement

During the year, due to the impact of severe flooding, rising water levels inundated properties and caused significant damage to the Company's assets at The elderly resort and ecotourism area located in Dai Phuc Commune, Thai Nguyen Province. The Company has assessed the losses and recognized a reduction in the cost, accumulated depreciation, and net carrying amount of its fixed assets. Details are presented in Notes 4.10 and 5.8.

1.6. The Company's structure

As at 31 December 2025, the Company has one associate as follows:

Name	Location	Percentage of Ownership	Voting right of the Company	Principal activities
Van Phong Tourist Service Joint Stock Company	Nha Trang	49.00%	49.00%	Hospitality and Tourism Services

1.7. Disclosure of information comparability in the financial statement

The data presented in the financial statements for the year ended 31 December 2025 are comparable to the corresponding figures of the previous year.

2. BASIS OF PREPARATION

2.1. Accounting convention

The accompanying financial statements, expressed in Vietnamese Dong (VND), are prepared under the historical cost convention and in accordance with Vietnamese Accounting Standards, accounting regime for enterprises and legal regulations relating to financial reporting.

The accompanying financial statements are not intended to present the financial position, results of operations and cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries and jurisdictions other than Vietnam.

2.2. Going concern assumption

There have been no events that cast significant doubt on its ability to continue as a going concern. The company neither intends nor is forced to cease operations, or significantly scale back its operations.

2.3. Financial year

The Company's financial year begins on 01 January and ends on 31 December.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.1. Estimates

The preparation of financial statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards, accounting regime for enterprises and legal regulations relating to financial reporting requires The Board of Management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets, liabilities and disclosures of contingent assets and liabilities at the date of the financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during the financial year. Although these accounting estimates are based on The Board of Management's best knowledge, actual results may differ from those estimates.

3.2. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, demand deposits and short-term, highly liquid investments that are readily convertible to known amounts of cash and which are subject to an insignificant risk of changes in value.

3.3. Financial investments

Trading Securities

Trading securities are securities held by the Company for trading purposes.

Trading securities are initially recognized at cost, including the purchase price and any directly attributable transaction costs. Subsequently, the Board of Management reviews and assesses the carrying value of these investments to make provisions at the end of the accounting period. For trading securities that are publicly traded, the fair value is determined based on market prices of listed shares or shares traded on the Unlisted Public Company Market (UPCoM), using the average market price over the 30 consecutive trading days prior to the reporting date for financial statements. The difference between the carrying value and the fair value of trading securities is recognized as a provision at the end of the accounting period before the preparation of financial statements. The reversal of the provision does not exceed the carrying value of the provision initially recognized.

The recognition date of trading securities is the date on which the Company obtains ownership, specifically:

Listed securities are recognized at the matching date; and

Unlisted securities are recognized at the date of legal ownership transfer in accordance with legal regulations.

Gains or losses from disposal, transfer of trading securities are recorded in the financial statements as part of operating results. The cost is determined using the weighted average method.

Investments in Associates

An associate is an entity over which the Company has significant influence but not control, usually evidenced by holding from 20% to 50% of the voting rights.

Investments in associates are initially recognized at cost, including purchase price and any directly attributable transaction costs. Subsequently, the General Director reviews and assesses the carrying value of these investments to make provisions at the end of the accounting period.

Investments in Other Entities

Investments in other entities represent investments in equity instruments of other entities over which the Company has neither control nor joint control, and no significant influence. These investments are initially recognized at cost. Subsequently, the Board of General Directors reviews all such investments to record a provision at the end of the financial year.

Provision for Impairment of Investments in Associates and Other Entities

Provisions for impairment of investments in associates and contributions to other entities are made at the end of the accounting period when there is a decline in the value of such investments.

Provisions for impairment of investments in associates are determined based on the losses of the investees.

Provisions for impairment of contributions to other entities are determined based on market prices if such market prices can be reliably measured. If market prices cannot be reliably determined, the provisions are calculated similarly to provisions for impairment of investments in associates.

3.4. Loans receivable

Loans receivable are lendings granted for interest earning under agreements among parties but not for being traded as securities.

Loans receivable are initially recognised at cost. Subsequently, the Board of Management reviews all outstanding amounts to determine the amount of provision to recognise at the period end. Provision for doubtful loans receivable is made for each loan receivable based on overdue days in payment of principals according to the initial payment commitment (exclusive of the payment rescheduling between parties) or based on the estimated loss that may arise. Changes in the provision balance during the period are recorded as an increase or decrease in financial expenses. A reversal, if any, is made only to the extent the investment is restored to its original cost.

Loans receivable are classified into short-term and long-term lending on the balance sheet based on the remaining term of the lending as at the balance sheet date.

3.5. Receivables

Receivables represent the amounts recoverable from customers or other debtors and are stated at book value less allowance for doubtful debts.

Provision for doubtful debts is made for each outstanding amount based on overdue days, or based on the estimated loss that may arise, or when the debtor is in dissolution, in bankruptcy, or is experiencing similar difficulties and so may be unable to repay the debt.

3.6. Inventories

Inventories are stated at the lower of cost and net realisable value. Cost comprises direct materials and where applicable, direct labour costs and those overheads that have been incurred in bringing the inventories to their present location and condition.

Inventories are calculated using the weighted average method and accounted for using the perpetual inventory system.

Net realisable value is the estimated selling price less the estimated selling expenses.

The provision for inventory follows current prevailing accounting regulations which allow provisions to be made for obsolete, damaged, or sub-standard inventories and for those which have costs higher than net realisable values as at the statement of financial position date.

3.7. Tangible fixed assets

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation.

The costs of purchased tangible fixed assets comprise their purchase prices and any directly attributable costs of bringing the assets to their working conditions and locations for their intended use. The costs of tangible fixed assets formed from construction investment by contractual mode or self-construction or self-generating process are the settled costs of the invested construction projects in accordance with the prevailing State's regulations on investment and construction management, directly-related expenses and registration fee (if any). In the event the construction project has been completed and put into use but the settled costs thereof have not been approved, the cost of tangible fixed assets is recognised at the estimated cost based on the actual cost incurred. The estimated cost will be adjusted according to the settled costs approved by competent authorities.

Depreciation

Depreciation is calculated on a straight-line basis over their estimated useful lives complying with Circular No. 45/2013/TT-BTC dated 25/4/2013 which is amended and supplemented a number of articles by Circular No. 147/2016/TT-BTC dated October 13, 2016 and 28/2017/TT-BTC dated April 12, 2017 guiding the management regime, use and depreciation of fixed assets. The estimated useful lives of each asset class are as follows:

	Years
Buildings and structures	05 – 50
Machineries and equipments	03 – 15
Office equipment	03 – 10
Others	03 – 40

Disposal

Loss or gain resulting from sales and disposals of tangible fixed assets is the difference between profit from sales or disposals of assets and their residual values and is recognised in the statement of income.

3.8. Intangible assets

Intangible fixed assets are stated at cost less accumulated amortisation.

The cost of intangible fixed assets comprises all the expenses incurred to obtain this asset put into use. Costs incurred after the initial recognition are recognized to increase the cost of intangible fixed assets if these costs certainly increase economic benefits in the future due to using this asset.

Depreciation is calculated on a straight-line basis over their estimated useful lives complying with Circular No. 45/2013/TT-BTC dated 25/4/2013 which is amended and supplemented a number of articles by Circular No. 147/2016/TT-BTC dated October 13, 2016 and 28/2017/TT-BTC dated April 12, 2017 guiding the management regime, use and depreciation of fixed assets. The estimated useful lives of each asset class are as follows:

Land use rights with definite term are amortized over the remaining period. Land use rights with indefinite term are recorded at historical cost and are not amortized.

Computer software is amortized from 02 – 04 years.

When intangible fixed assets are sold or retired, their cost and accumulated amortisation are removed from the statement of financial position and any profit or loss resulting from its disposal is included in the income or expense in the period.

3.9. Construction in progress

Construction in progress represents the cost of assets in the course of installation or construction for production, rental or administrative purposes, or for purposes not yet determined, which are recorded at cost and are comprised of such necessary costs to construct, repair and maintain, upgrade, renew or equip the projects with technologies as construction costs; costs of tools and equipment; construction consulting expenditure and expenses for the purchase of unfinished and undelivered constructions. Depreciation of these assets, on the same basis as other fixed assets, commences when they are ready for their intended use.

3.10. Prepaid expenses

Prepaid expenses are expenses which have already been paid but relate to results of operations of multiple accounting periods. Prepaid expenses of the Company include the following expenses:

Prepaid One-off Land Lease Fees

Prepaid one-off land lease fees are allocated to expenses on a straight-line basis over the lease term.

Tools and equipment

The tools and equipment have been put into use and are amortized to expense under the straight-line method to time allocation not exceed 3 years.

Repair costs of fixed assets

Repair costs of Dong A Hotel (currently being May Plaza) are amortized to expense under the straight-line method in 3 years.

Others

The others prepaid expenses are amortized to expense under the straight-line method based on their estimated useful lives.

3.11. Payables and accrued expenses

Payables and accrued expenses are recognized as the amount of money to be paid in the future related to the goods and services received. Payable expenses are recognized based on a reasonable estimate of the payable.

Payables are classified as payable to suppliers, accrued expenses, and other payables according to the following principles:

- Payables to suppliers reflect the trade payables arising from commercial transactions between the Company and the seller, which is an independent entity of the Company, including the number of payables on imports through trustees.
- Accrued expenses reflect the payables for goods and services received from the seller or provided for the buyer, for which no invoices have yet been received from suppliers. Those payables also reflect the number of payables to employees on vacation wages, production, and business costs that must accrue.
- Other payables reflect non-trade payables, not related to the purchase and sale transactions.

3.12. Loans and finance lease obligations

Loans are tracked according to each object, each contract and the repayment term. In case of loans in foreign currency, detailed tracking is done in the original currency.

3.13. Borrowing costs

Borrowing costs are recognised in the statement of income in the year when incurred unless they are capitalised in accordance with Vietnamese Accounting Standard No. 16 "Borrowing costs". Accordingly, borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets, which are assets that necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale, are added to the cost of those assets, until such time as the assets are substantially ready for their intended use or sale. Investment income earned on the temporary investment of specific loans pending their expenditure on qualifying assets is deducted from the cost of those assets. For specific loans for the purpose of construction of fixed assets and investment properties, borrowing costs are capitalised even when the construction period is under 12 months.

3.14. Unearned revenue

Unearned revenue is defined as revenue that is received ahead of schedule for one or more financial years. This primarily consists of client prepayments for lengthy asset rentals. The Company records unearned revenues corresponding to the obligations that the Company will have to perform in the future. When the conditions for revenue recognition are satisfied, unearned revenue will be shown in the statement of income for the year that corresponds to the portion that satisfies the requirements for revenue recognition.

3.15. Owner's equity

Capital is recorded according to the amount actually invested by shareholders.

3.16. Distribution of net profits

Profit after tax is distributed to shareholders after an appropriation of funds under the Charter of the Company as same as the law and is approved by the Annual General Meeting of Shareholders.

The distribution of profits to shareholders is considered to non-cash items in undistributed profit may affect cash flow and ability to pay dividends as profit from revaluation of assets contributed as capital, interest due to the revaluation of monetary items, the financial instruments and other non-cash items.

Dividends are recognized as liabilities when approved by the General Meeting of Shareholders and a record date has been set to determine eligible shareholders.
The Company's fund is as below:

Bonus and welfare fund

Bonus and welfare fund is appropriated from the Company's profit after CIT pursuant to Resolution of the Board of Directors and being approved by the Annual General Meeting of Shareholder. Fund is presented as a liability in the balance sheet. This fund is used for reward and encouragement of physical benefits, serving the needs of public welfare, improvement and enhancement of the standard of physical and spirit life of staff.

Investment and development

Investment and development fund is appropriated from the Company's profit after CIT pursuant to Resolution of the Board of Directors and being approved by the Annual General Meeting of Shareholder. Fund is presented as a liability in the balance sheet. This fund is used for expanding production and business operations or for deepened investments within the enterprise.

3.17. Revenue and earnings

Revenue from sales of finished goods and merchandise goods

Revenue from sales of finished goods and merchandise goods is recorded when simultaneously satisfy the following conditions:

- The Company has transferred to the buyer the significant risks and rewards of ownership of the goods.
- The Company retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with; ownership nor effective control over the goods sold.
- The amount of revenue can be measured reliably.
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company; and
- The costs incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliably.

Revenue from service rendered

Revenue of a transaction involving the rendering of services is recognised when the outcome of such transactions can be measured reliably. Where a transaction involving the rendering of services is attributable to several periods, revenue is recognised in each period by reference to the percentage of completion of the transaction at the statement of financial position date of that period. The outcome of a transaction can be measured reliably when all following conditions are satisfied:

- The amount of revenue can be measured reliably.
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company.
- The percentage of completion of the transaction at the statement of financial position date can be measured reliably; and.
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.

Revenue from venue leasing

Revenue from venue leasing under operating lease arrangements is recognised in the income statement on a straight-line basis over the term of the lease.

Financial income

Interest

Interest is recognized on an accrual basis, are determined on the balance of cash in bank and the actual interest rate for each period.

3.18. Cost of goods sold and service rendered

Cost of goods sold includes the cost of products, goods and service rendered during the year and is recorded in accordance with revenue during the year. The cost of direct raw materials consumed in excess of normal levels, labor costs, and fixed general production costs that are not allocated to the value of warehoused products must be immediately calculated into the cost of goods sold (after minus compensation, if any) even when the products and goods have not been determined to be consumed.

3.19. Financial expenses

Financial expenses are expenses incurred in the year for financial activities mainly including provision for diminution in the value of trading securities; provision for diminution in value of other entities; unwinding discount of provision; expenses of lending and borrowing; losses incurred on selling foreign currencies and losses from foreign exchange differences.

3.20. Selling expenses

Selling expenses reflect the actual expenses in the process of sales of goods and services rendered.

3.21. General and administration expenses

General and administration expenses reflect actual expenses incurred during the general management of the Company, mainly including expenses for labour of management department salaries; social insurance, health insurance, trade union fees, unemployment insurance for labour; office equipment expenses; depreciation and amortisation; provision expenses; external services expenses and other expenses.

3.22. Taxes

Corporate income tax represents the total of current tax payable and deferred tax.

Current tax payable is calculated based on taxable income for the period. Taxable income differs from profit before tax as presented in the statement of profit or loss because it excludes income or expenses that are taxable or deductible in other years (including carried forward losses, if any) and further excludes items that are not taxable or deductible.

Deferred income tax is determined based on the temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities in the financial statements and the corresponding tax bases used in the computation of taxable profit. Deferred tax liabilities are generally recognized for all taxable temporary differences, and deferred tax assets are recognized for all deductible temporary differences to the extent that it is probable that taxable profits will be available against which those deductible temporary differences can be utilized.

The determination of the Company's taxable income is based on prevailing tax regulations. However, such regulations may change over time, and the final determination of corporate income tax payable will depend on the results of inspections by the relevant tax authorities.

Other taxes are applied in accordance with the prevailing tax laws in Vietnam.

3.23. Financial instruments

Initial recognition

Financial assets: At the date of initial recognition, financial assets are recognised at cost plus transaction costs that are directly attributable to the acquisition of the financial assets. Financial assets of the Company comprise cash, cash equivalents, trade and other receivables, deposits, financial investments and derivative financial instruments.

Financial liabilities: At the date of initial recognition financial liabilities are recognised at cost plus transaction costs that are directly attributable to the issue of the financial liabilities. Financial liabilities of the Company comprise trade and other payables, accrued expenses, obligations under finance leases, borrowings and derivative financial instruments.

Subsequent measurement after initial recognition

Currently, there are no requirements for the subsequent measurement of the financial instruments after initial recognition.

3.24. Related parties

The parties are considered to be related if that party has the ability to control or significantly influence the other party in making decisions on financial policies and operations. Parties are considered a related party of the Company in case that party is able to control the company or to cause material effects on the financial decisions.

In considering the relationship of the parties involved, the nature of the relationship is more emphasized than the legal form of the relationship.

4. ADDITIONAL DISCLOSURES FOR ITEMS PRESENTED IN THE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

4.1. Cash and cash equivalents

	Ending Balance *VND*	Beginning Balance *VND*
Cash on hand	96,390,725	303,925,765
Cash at bank	9,423,104,064	1,889,538,059
	9,519,494,789	**2,193,463,824**

4.2. Short-term trade receivables

	Ending Balance VND	Beginning Balance VND
Hanoi University	-	526,481,500
Provincial Party Committee of Thai Nguyen	-	197,095,000
Thai Nguyen Central General Hospital	155,825,000	194,050,000
31 Electro Machannism and Explosive One Member Limited Liability Company	-	190,850,000
Thai Nguyen Provincial Sports Training and Competition Center	1,357,800,000	-
Hoa Binh International Tourism and Trading Investment Company Limited	361,835,400	-
Receivables from other customers	502,241,800	716,549,802
	2,377,702,200	**1,825,026,302**

4.3. Short-term advances to suppliers

	Ending Balance VND	Beginning Balance VND
Serenity Holding Vietnam Company Limited	864,000,000	1,555,200,000
Archetype Viet Nam Company Limited	750,000,000	750,000,000
Vanho Joint Stock Company	410,000,000	410,000,000
Viet A Architecture Consulting and Construction Joint Stock Company	375,000,000	375,000,000
Others	509,763,071	563,586,762
	2,908,763,071	**3,653,786,762**

4.4. Loans receivable

4.4.1. Short-term loans receivable

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Mr. Vu Manh Hung (1)	57,000,000,000	-
Mr. Dao Huy Cuong (2)	52,420,000,000	-
Mr. Dam Manh Quan (3)	34,577,000,000	-
	143,997,000,000	**-**

4.4.2. Long-term loans receivable

	Ending Balance VND	Beginning Balance VND
Mr. Vu Manh Hung (1)	-	60,000,000,000
Mr. Dao Huy Cuong (2)	-	52,420,000,000
Mr. Dam Manh Quan (3)	-	43,577,000,000
	-	**155,997,000,000**

(1) Loan contract number 12/2024/HĐVTS/DAH-VMH dated December 20, 2024; loan amount: VND 60,000,000,000; loan term: 24 months; interest rate: Fixed; collateral: Shares owned by Mr. Vu Manh Hung at Cho Mo Joint Stock Company. As at 31 December 2025, the loan balance was VND 57,000,000,000.

(2) Loan contract number 12/2024/HĐVTS/DAH-DHC dated December 20, 2024; loan amount: VND 52,420,000,000; loan term: 24 months; interest rate: Fixed; collateral: Shares owned by a third party. As at 31 December 2025, the loan balance was VND 52,420,000,000.

(3) Loan contract number 12/2024/HĐVTS/DAH-DMQ dated December 20, 2024; loan amount: VND 44,000,000,000; together with the appendix to the loan contract No. 14072025-PL/HĐVTA/DAH-DMQ for an additional loan amount of VND 3,400,000,000; loan term: 24 months; interest rate: Fixed; collateral: Shares owned by a third party. As at 31 December 2025, the loan balance was VND 34,577,000,000.

Interest receivable from loans is presented in Note 4.5.

4.5. Other short-term receivables

	Ending Balance		Beginning Balance	
	Value *VND*	Provision *VND*	Value *VND*	Provision *VND*
Deposits	1,000,000	-	-	-
Receivable from employees	12,459,138	-	-	-
Interest receivables from lending to others.	8,823,169,611	-	584,163,726	-
Financial and Business Technology Solutions Company Limited	706,008,554	-	-	-
Other receivables	1,307,747	-	-	-
	9,543,945,050	**-**	**584,163,726**	**-**

4.6. Inventories

	Ending Balance		Beginning Balance	
	Cost *VND*	Provison *VND*	Cost *VND*	Provison *VND*
Raw materials	919,576,522	-	3,490,889,038	-
Tools and equipments	25,378,421	-	191,818	-
Finished goods	24,132,714	-	-	-
Merchandise	6,309,471	-	-	-
	975,397,128	**-**	**3,491,080,856**	**-**

4.7. Prepaid expenses

4.7.1. Short-term prepaid expenses

	Ending Balance *VND*	Beginning Balance *VND*
Tools and equipments	114,860,874	103,553,403
Other short-term prepaid expenses	83,565,143	113,016,379
	198,426,017	**216,569,782**

4.7.2. Long-term prepaid expenses

	Ending Balance VND	Beginning Balance VND
Tools and equipments	9,225,493,863	18,354,297,265
Land rental	11,388,691,170	12,156,468,102
	20,614,185,033	**30,510,765,367**

(*) According to Land Lease Contract No. 89/HĐTĐ dated 20 August 2020 with the People's Committee of Thai Nguyen Province, the leased area is 5,142.7 square meters, with a lease term until 19 October 2040, located in Dong Quang Ward, Thai Nguyen City, Thai Nguyen Province (currently being Phan Dinh Phung Ward, Thai Nguyen Province).

4.8. Intangible fixed assets

	Land use rights VND	Computer software VND	Total VND
COST			
Beginning balance	**9,363,360,000**	**257,750,018**	**9,621,110,018**
Increasing during the year	-	217,100,000	217,100,000
Ending balance	**9,363,360,000**	**474,850,018**	**9,838,210,018**
ACCUMULATED DEPRECIATION			
Beginning balance	**2,933,618,832**	**257,750,018**	**3,191,368,850**
Depreciation for the year	106,612,308	40,403,228	147,015,536
Ending balance	**3,040,231,140**	**298,153,246**	**3,338,384,386**
NET CARRYING AMOUNT			
Beginning balance	**6,429,741,168**	**-**	**6,429,741,168**
Ending balance	**6,323,128,860**	**176,696,772**	**6,499,825,632**

- The carrying amount of intangible fixed assets pledged or mortgaged as collateral for loans as at 31 December 2025 was VND 6.323.128.860.

- The original cost of fully amortized intangible fixed assets that are still in use as at 31 December 2025 was VND 2,028,150,018.

4.9. Construction in progress

	Ending Balance VND	Beginning Balance VND
- Construction works		
+) Phuc Xuan Elderly Resort and Ecotourism Project	*8,000,000*	*8,000,000*
- Major repairs of fixed assets	1,376,553,835	339,753,115
	1,384,553,835	**347,753,115**

4.10. Tangible fixed assets

	Buildings and structures	Machineries and equipments	Office equipments	Others	Total
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
COST					
Beginning balance	**780,295,537,169**	**62,367,234,338**	**3,801,135,361**	**2,510,205,760**	**848,974,112,628**
Increasing during the year	-	172,645,200	33,000,000	-	205,645,200
- Purchasing	-	*172,645,200*	*33,000,000*	-	*205,645,200*
Decreasing during the year	89,706,561,334	-	-	-	89,706,561,334
- Others (*)	89,706,561,334	-	-	-	*89,706,561,334*
Ending balance	**690,588,975,835**	**62,539,879,538**	**3,834,135,361**	**2,510,205,760**	**759,473,196,494**
ACCUMULATED DEPRECIATION					
Beginning balance	**122,657,520,160**	**41,206,842,410**	**300,992,664**	**415,771,573**	**164,581,126,807**
Increasing during the year	19,670,889,375	3,743,777,604	99,261,132	101,829,996	23,615,758,107
- Depreciation for the year	*19,670,889,375*	*3,743,777,604*	*99,261,132*	*101,829,996*	*23,615,758,107*
Decreasing during the year	25,357,242,895	-	-	-	25,357,242,895
- Others (*)	*25,357,242,895*	-	-	-	*25,357,242,895*
Ending balance	**116,971,166,640**	**44,950,620,014**	**400,253,796**	**517,601,569**	**162,839,642,019**
NET CARRYING AMOUNT					
Beginning balance	**657,638,017,009**	**21,160,391,928**	**3,500,142,697**	**2,094,434,187**	**684,392,985,821**
Ending balance	**573,617,809,195**	**17,589,259,524**	**3,433,881,565**	**1,992,604,191**	**596,633,554,475**

- The carrying amount of tangible fixed assets pledged or mortgaged as collateral for loans as of December 31, 2025 is VND 596,431,901,210.

- The original cost of tangible fixed assets that have been fully depreciated but are still in use as of December 31, 2025 is VND 10,677,976,178.

(*) The cost and accumulated depreciation of fixed assets at The elderly resort and ecotourism area located in Dai Phuc Commune, Thai Nguyen Province were significantly damaged due to the severe flooding during the year.

4.11. Financial investment

4.11.1. Short-term investment

	Closing balance			Opening balance		
	Cost	Allowance	Fair value	Cost	Allowance	Fair value
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
Tranding securities						
SmartInvest Securities JSC	7,210,800,000	-	9,360,000,000	-	-	-
	7,210,800,000	**-**	**9,360,000,000**	**-**	**-**	**-**

As of December 31, 2025, the Company holds 900,000 shares of SmartInvest Securities Joint Stock Company (stock code: AAS).

4.11.2. Long-term investment

	Ending Balance			Beginning Balance		
	Cost	Provision	Fair value	Giá gốc	Provision	Fair value
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
Investments in associates, joint-ventures						
Van Phong Tourist - Service Joint Stock Company	116,130,000,000	-	(i)	116,130,000,000	-	(i)
Investments in other entities						
- Cho Mo Joint Stock Company	73,963,920,000	-	(i)	73,963,920,000	-	(i)
	190,093,920,000	**-**	**-**	**190,093,920,000**	**-**	**-**

Fair value

(i) The Company has not determined the fair value of the investments for disclosure in the financial statements due to the lack of specific guidance on determining fair value.

4.12. Short-term trade payable

	Ending Balance		Beginning Balance	
	Value	Amount within payment capacity	Value	Amount within payment capacity
	VND	*VND*	*VND*	*VND*
Hai Dang Tourism Group Joint Stock Company	70,064,404	70,064,404	183,631,801	183,631,801
Thai Nguyen Power Company - Branch of Northern Power Corporation	-	-	84,535,471	84,535,471
Smarttech Technology Investment Joint Stock Company	-	-	76,800,002	76,800,002
Household business of Mr. Tran Quang Huy	877,564,320	877,564,320	974,790	974,790
Ms. Vu Thi Thuy	400,509,852	400,509,852	263,015	263,015
Others	1,262,239,991	1,262,239,991	397,986,978	397,986,978
	2,610,378,567	**2,610,378,567**	**744,192,057**	**744,192,057**

4.13. Short-term advances from customers

	Ending Balance *VND*	Beginning Balance *VND*
- Green Speed Joint Stock Company	-	41,199,999
- Individual's advance payments for wedding receptions	713,710,000	-
- Others	342,592,000	14,737,600
	1,056,302,000	**55,937,599**

4.14. Short-term unearned revenue

	Ending Balance *VND*	Beginning Balance *VND*
Advance rental revenue	276,090,903	178,636,363
	276,090,903	**178,636,363**

4.15. Other payables

4.15.1. Other short-term payables

	Ending Balance	Beginning Balance
	VND	*VND*
Union funds	145,227,710	51,013,276
Short-term received deposits	99,000,000	135,000,000
Remuneration of the Board of Directors and Board of Supervision (*)	-	1,104,000,000
Others	37,000,000	463,800,000
	281,227,710	**1,753,813,276**

(*) According to the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders No. 01/2025/DAH/NQ-ĐHĐCĐ dated 31 March 2025, together with Proposal No. 08/2025/TTr-HĐQT of the Board of Directors regarding the remuneration of the Board of Directors and the Board of Supervision for the period from 2017 to 2020, no remuneration would be received for this period.

4.15.2. Other long-term payables

	Ending Balance	Beginning Balance
	VND	*VND*
Long-term received deposits	167,000,000	120,000,000
	167,000,000	**120,000,000**

(*) This represents deposits received from customers for leasing business premises.

4.16. Short-term accrued expenses

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	*VND*
Accrued interest expense	36,311,590	-
Utilities expenses	292,075,107	
	328,386,697	**-**

4.17. Taxes and other receivables from/payables to government budget

	Ending Balance		Movement in the year		Beginning Balance	
	Receivable	Payable	Paid	Amount payable	Receivable	Payable
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
VAT on domestic sales	-	-	2,021,244,166	2,021,244,166	-	-
Corporate income tax	-	-	1,878,165,955	-	-	1,878,165,955
Personal income tax	-	40,916,954	130,278,660	165,783,508	-	5,412,106
Fees, charges and other payables	-	-	31,221,461	31,221,461	-	-
	-	**40,916,954**	**4,060,910,242**	**2,218,249,135**	**-**	**1,883,578,061**

The Company's tax finalization will be subject to examination by the tax authorities. As the application of tax laws and regulations to various types of transactions may be interpreted in different ways, the amount of tax presented in the financial statements may be subject to change based on the decision of the tax authorities.

4.18. Loans and finance lease obligations

4.18.1. Short-term loans and finance lease obligations

	Beginning Balance		During the year		Ending Balance	
	Amount	Amount able to be paid off	Increases	Decreases	Amount	Amount able to be paid off
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
Short-term loans	-	-	-	-	-	-
The current portion of long-term loans	**8,942,689,828**	**8,942,689,828**	**17,970,151,030**	**-**	**26,912,840,858**	**26,912,840,858**
Petrolimex Group Commercial Joint Stock Bank - Hanoi Branch (*)	8,942,689,828	8,942,689,828	17,970,151,030	-	26,912,840,858	26,912,840,858
Short-term loans and finance lease obligations	**8,942,689,828**	**8,942,689,828**	**17,970,151,030**	**-**	**26,912,840,858**	**26,912,840,858**

4.18.2. Long-term loans and finance lease obligations

	Beginning Balance		During the year		Số cuối năm	
	Amount	Amount able to be paid off	Increases	Decreases	Amount	Amount able to be paid off
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
Petrolimex Group Commercial Joint Stock Bank - Hanoi Branch (*)	149,049,996,148	149,049,996,148	-	40,847,282,910	108,202,713,238	108,202,713,238
Long-term loans and finance lease obligations	**149,049,996,148**	**149,049,996,148**	**-**	**40,847,282,910**	**108,202,713,238**	**108,202,713,238**

(*) These loans under the following credit agreements:

- **Credit contract number 106.0506/2016/HĐTD-DN/PGBHN dated April 27, 2016** and the loan restructuring agreement dated March 25, 2020, extending the debt until December 30, 2030; loan term: from March 25, 2020, to December 30, 2030; interest rate is adjusted monthly; the purpose of the loan is to finance the Dong A Plaza Commercial Center construction project; collateral: all infrastructure and assets attached to the land of Dong A Plaza Commercial Center in Dong Quang.

- **Credit contract number 106.1451/2016/HĐTD-DN/PGBHN dated December 5, 2016** and the loan restructuring agreement dated March 25, 2020, extending the debt to December 30, 2030; loan term: From March 25, 2020, to December 30, 2030; interest rate is adjusted monthly; purpose of the loan to finance the upgrade project of Dong A 2 Hotel and Dong A 3 Resort; collateral: All infrastructure and assets attached to the land of Dong A Plaza Commercial Center in Dong Quang, all land use rights of the areas in Ho Nui Coc - Phuc Xuan - Thai Nguyen, and all assets including infrastructure and buildings attached to the land of Dong A Resort.
- **Credit contract number 106.2385/2018/HĐTD-DN/PGBHN dated November 26, 2018** and the loan restructuring agreement dated March 25, 2020, extending the debt until December 30, 2030; loan term: from March 25, 2020, to December 30, 2030; interest rate is adjusted monthly; the purpose of the loan is to finance the costs of acquiring 15 land use rights; security measures: All infrastructure and assets attached to the land of the Dong A Plaza Commercial Center in Dong Quang.
- **Credit contract no. 106.2033/2018/HĐTD-DN/PGBHN dated September 11, 2018** and the loan restructuring agreement dated March 25, 2020, extending the debt until December 30, 2030; loan term: From March 25, 2020, to December 30, 2030; interest rate to be adjusted monthly; purpose of borrowing: to fund and refinance the repair and upgrade costs of Dong A III Resort; collateral: All infrastructure and assets attached to the land of Dong A Plaza Shopping Mall in Dong Quang.
- **Credit contract number 106.1052/2020/HĐTD-DN/PGBHN dated August 10, 2020;** loan term: 69 months; interest rate is adjusted monthly; purpose of the loan is to finance a one-off land lease payment for the Dong A Plaza Shopping Mall - Dong Quang II and to renovate the Dong A Plaza Shopping Mall - Dong Quang II; guarantee measures: All infrastructure and assets attached to the land of the Dong A Plaza Shopping Mall in Dong Quang.

4.19. Owner's equity

4.19.1. Movement in owner's equity

	Share capital	Investment development fund	Retained profits	Total
	VND	*VND*	*VND*	*VND*
Previous year's beginning balance	**842,000,000,000**	**6,594,335,007**	**65,958,286,702**	**914,552,621,709**
Increase in the year	-	-	6,633,327,444	6,633,327,444
- Profit for the year	-	-	*6,633,327,444*	*6,633,327,444*
Previous year's ending balance	**842,000,000,000**	**6,594,335,007**	**72,591,614,146**	**921,185,949,153**
Current year's beginning balance	**842,000,000,000**	**6,594,335,007**	**72,591,614,146**	**921,185,949,153**
Increase in the year	-	-	1,104,000,000	-
- Increase due to a reduction in accrued remuneration for the Board of Directors and the Board of Supervision from prior years (*)	-	-	*1,104,000,000*	*1,104,000,000*
Decreases in the year	-	-	(70,840,286,544)	(70,840,286,544)
- Loss for the year	-	-	*(70,726,440,728)*	*(70,726,440,728)*
- Others	-	-	*(113,845,816)*	*(113,845,816)*
Current year's ending balance	**842,000,000,000**	**6,594,335,007**	**2,855,327,602**	**851,449,662,609**

(*) This represents remuneration accrued for the Board of Directors and the Board of Supervision during the period from 2017 to 2020, which was not received, and is presented in detail in Note 4.15.1.

4.19.2. Share capital

	Ending Balance		Beginning Balance	
	Amount of capital contribution	Ratio	Amount of capital contribution	Ratio
	VND	%	*VND*	%
Mr. Tran Minh Tuan	75,000,000,000	8,91%	75,000,000,000	8,91%
Global HIT Capital Joint Stock Company	150,000,000,000	17,81%	-	0,00%
Others	617,000,000,000	73,28%	767,000,000,000	91,09%
	842,000,000,000	**100,00%**	**842,000,000,000**	**100,00%**

4.19.3. Capital transaction with owners, Distribution of dividends, Distribution of profits

	Current year VND	Previous year VND
Share capital		
Beginning balance	842,000,000,000	842,000,000,000
Increasing in the year	-	-
Decreasing in the year	-	-
Ending balance	842,000,000,000	842,000,000,000
Dividends or distributed profits	-	-

4.19.4. Shares

	Ending Balance Share	Beginning Balance Share
Authorised shares	**84,200,000**	**84,200,000**
Issued shares	**84,200,000**	**84,200,000**
- Ordinary shares	84,200,000	84,200,000
Shares in circulation	**84,200,000**	**84,200,000**
- Ordinary shares	84,200,000	84,200,000

Par value of outstanding shares: 10.000 VND per share

4.19.5. Profits distribution

	Current year VND	Previous year VND
Undistributed profits at the beginning of the year	72,591,614,146	65,958,286,702
Loss from business activities in the year	(70,726,440,728)	6,633,327,444
Other adjustments to decrease profits	113,845,816	-
Other adjustments to increase profits	1,104,000,000	-
Dividends or distributed profits to funds during the year	2,855,327,602	72,591,614,146
Remaining undistributed profits	**2,855,327,602**	**72,591,614,146**

4.20. Iterms off the balance sheet

Written-off bad debts

Counterparty	Ending Balance	
	Amount VND	Reason for write-off
ACC NewStar Accounting and Management Co., Ltd.	45,550,000	Bad debt written off in 2024
Total	**45,550,000**	

5. ADDITIONAL INFORMATION ON ITEMS PRESENTED IN THE INCOME STRATMENT

5.1. Revenue from sales of goods and services

	Current year VND	Previous year VND
Revenue from rendering of service	52,445,211,516	74,268,617,674
	52,445,211,516	**74,268,617,674**
Revenue with related parties (Details in Note 7.4)	-	**845,507,402**

5.2. Cost of goods sold

	Current year VND	Previous year VND
Cost of services rendered	55,328,071,407	47,212,098,843
	55,328,071,407	**47,212,098,843**

5.3. Financial income

	Current year VND	Previous year VND
Interest income from deposits and loans	26,432,743,459	585,208,865
	26,432,743,459	**585,208,865**

5.4. Financial expenses

	Current year VND	Previous year VND
Interest expenses	13,468,641,534	14,999,776,932
Others	1,433,355	-
	13,470,074,889	**14,999,776,932**

5.5. Selling expenses

	Current year VND	Previous year VND
Labour costs	1,690,696,878	27,706,156
External services expenses	564,539,493	37,415,029
Others	275,976,869	39,351,872
	2,531,213,240	**104,473,057**

5.6. General and administration expense

	Current year VND	Previous year VND
Labour costs	2,810,846,794	1,954,728,361
External services expenses	443,503,798	387,414,190
Others	2,134,925,591	1,000,702,530
	5,394,099,370	**3,342,845,081**

5.7. Other income

	Current year VND	Previous year VND
Others	68,939,436	12,190,339
	68,939,436	**12,190,339**

5.8. Other expenses

	Current year VND	Previous year VND
Penalty expenses	60,656,542	661,519,322
Damage caused by flooding (*)	64,349,318,439	-
Depreciation of fixed assets	7,985,398,488	-
Others	554,502,764	33,810,244
	72,949,876,233	**695,329,566**

(*) The reduction in the net book value of fixed assets that were significantly damaged is presented in Note 4.10.

5.9. Current corporate income tax expense

	Current year VND	Previous year VND
Current corporate income tax expense		
Corporate income tax expense based on taxable profit in the current year (i)	-	1,878,165,955
Total current corporate income tax expense	-	**1,878,165,955**

(i) The current corporate income tax expense for the year was computed as follows:

	Current year VND	Previous year VND
Total accounting profit before tax	**(70,726,440,728)**	**8,511,493,399**
Adjustments increase	**615,159,306**	**879,336,377**
- Non-deductible expenses	615,159,306	661,719,626
- Non-deductible interest expense	-	217,616,751
Profits subject to corporate income tax	**(70,111,281,422)**	**9,390,829,776**
Tax rate	**20%**	**20%**
Corporate income tax	-	**1,878,165,955**
Total corporate income tax expense	-	**1,878,165,955**

5.10. Basic and diluted earnings per share

	Current year VND	Previous year VND
Accounting profit after corporate income tax	(70,726,440,728)	6,633,327,444
Profit or loss attributable to ordinary shareholders	(70,726,440,728)	6,633,327,444
Average ordinary shares in circulation for the year	84,200,000	84,200,000
Basic earnings per share	**(840)**	**79**
Diluted earnings per share	**(840)**	**79**

(*) The Company has no potential common shares that would cause dilution; therefore, diluted earnings per share are calculated as basic earnings per share.

5.11. Manufacturing and Business Expenses by Factor

	Current year VND	Previous year VND
Raw materials and supplies	20,476,610,582	5,113,240,415
Labor costs	15,022,004,309	5,465,762,927
Depreciation of fixed assets	15,777,375,155	23,713,956,542
Outsourced services	8,406,648,004	14,809,813,248
Other cash expenses	1,485,722,087	94,755,882
	61,168,360,137	**49,197,529,014**

6. SUPPLEMENTARY INFORMATION FOR THE ITEMS PRESENTED IN THE STATEMENT OF CASH FLOWS

6.1. Principal loan repayments made during the year

	Current year VND	Previous year VND
Principal loan repayments under normal contractual terms	22,877,131,880	17,777,216,456
	22,877,131,880	**17,777,216,456**

7. OTHER INFORMATION

7.1. Other information

According to the inspection conclusion of Investment Project "The elderly care resort and eco-tourism area" No. 4304/KL-UBND dated 15 October 2019 issued by the People's Committee of Thai Nguyen Province, the Company has not yet completed the required land-related procedures and hence has not fulfilled its financial obligations with respect to the 5 hectares of cleared land in Phuc Xuan Commune, Thai Nguyen City, Thai Nguyen Province, which forms part of the project. The Company is coordinating with relevant authorities and individuals to promptly complete these procedures. On 14 September 2021, the People's Committee of Thai Nguyen Province issued Decision No. 2883/QĐ-UBND to supplement the land use plan by including conversion of land within the project: Construction of the elderly care resort and eco-tourism area. The Company is currently carrying out procedures to adjust the project scale and apply for land use conversion approval in accordance with the provisions of the Investment Law and Land Law. Upon completion of the documentation and procedures with the competent authorities, the Company will fulfill its financial obligations as required by law.

7.2. Commitments and Guarantees

During the period, the Company did not undertake any commitments or provide guarantees to third parties.

7.3. Events arising after the end of the period

The Board of Directors of the Company affirms that, in the identity of The Board of Directors, in terms of material aspects, no unusual events occurred after the end of the fiscal year that would affect the financial situation and The Company's activities need to be adjusted or presented in these financial statements.

7.4. Transactions and balances with related parties

The related parties with the Company include key management members, the individuals involved with key management members and other related parties.

7.4.1. Transactions and balances with key management members, the individuals involved with key management members.

Key management members include members of The Board of Directors, , and the Executive Board (The Board of Management, Head of the Board of Supervisors, Chief Accountant). Individuals associated with key management members are close members in the family of key management members.

List of key management members

Related party	Relationship
Ms. Tran Nu Ngoc Anh	Chairwoman
Mr. Tran Minh Tuan	Member of The board of Directors
Mr. Le Truong Giang	Member of The board of Directors
Ms. Nguyen Thi Linh	Head of the Board of Supervision
Ms. Dao Thi Le Thanh	Member of the Board of Supervision
Ms. Trieu Tu Linh	Member of the Board of Supervision
Ms. Nguyen Thi Thanh	Chief Accountant
Ms. Le Hai Yen	Corporate Governance Officer until 30/12/2025
Ms. Nguyen Thi Phuong Thao	Deputy General Director appointed on 28/08/2025
Mr. Nguyen Khanh Hy	Deputy General Director dismissed on 28/07/2025
Mr. Nguyen Van Thao	Deputy General Director dismissed on 2/1/2025
MS Tran Thanh Thao	Corporate Governance Officer from 31/12/2025

Income of key management members:

Income to the Company's Board of Directors, Board of Supervision, Board of Management and Chief Accountant during the period was as follows:

Income	Position	Current year *VND*	Previous year *VND*
Salary			
The Board of Directors		**838,274,800**	**170,913,436**
Ms. Tran Nu Ngoc Anh	Chairwoman	838,274,800	170,913,436
			-
The Board of Supervision		**319,557,494**	-
Ms. Nguyen Thi Linh	Head	319,557,494	-
Mr. Nguyen Truong Son	Head	-	-
Ms. Trieu Tu Linh	Member	-	-
Ms. Dao Thi Le Thanh	Member	-	-
The Board of Management		**246,163,524**	**189,336,146**
Ms. Nguyen Thị Thanh	Chief Accountant	246,163,524	140,163,254
Ms. Ha Thi Thuy Dung	Chief Accountant	-	49,172,892
		1,403,995,818	**360,249,582**

During the current and previous year, the Company did not incur any remuneration for the Board of Directors, the Board of Supervision, the Board of Management and Chief Accountant.

Transactions with key members of management and individuals related to key members of management.

The Company did not engage in any sales of goods or provision of services to key members of management and individuals related to key members of management during the current year.

Balances with key management members and individuals associated with key management members.

As at the end of the financial year, the Company had no balances with key management members and individuals associated with key management members.

7.4.2. Transactions and Balances with Other Related Parties

Other related parties to the Company include: Enterprises and individuals who have the direct or indirect power to control the Company, are subject to the Company's control, are under the same common control as the Company, including the parent company and other companies within the same group.

List of other related parties

Other related parties	Location	Relationship
Van Phong Tourist - Service Joint Stock Company	Ninh Thuan	Associate
TAD Viet Nam Development Joint Stock Company	Ha Noi	Under common control
Smart Invest Securities Joint Stock Company	Ha Noi	Common member of the Board of directors
Sao Thang Long Investment Joint Stock Company	Ha Noi	Common member of the Board of directors
Petrovietnam Oil Thai Binh Joint Stock Company	Hung Yen	Common member of the Board of directors

Transactions with Other Related Parties

During this accounting period, transactions primarily arose with related companies as follows:

Gross sales of goods and services	Transaction	Current year *VND*	Previous year *VND*
Smart Invest Securities Joint Stock Company	Revenue from leasing of premises	-	828,362,962
	Revenue from electricity charges and catering services	-	17,144,440
		-	**845,507,402**

Short-term receivable and payable balances with other related parties

The Company had no outstanding balances with other related parties as at the reporting date.

7.5. Information of Department

The company is not required to prepare segment reports because it does not satisfy one of the three conditions for preparing segment reports by geographical area as prescribed in Circular 20/2006/TT-BTC dated 20 March, 2006 of the Ministry of Finance regarding guidance on the implementation of six (06) accounting standards issued under Decision No. 12/2005/QD-BTC dated 15 February, 2005 of the Ministry of Finance.

7.6. Comparative figures

The comparative figures are those in the Company's financial statements for the year 2024, which were audited by a branch of Moore AISC Auditing and Informatics Services Company Limited.

Preparer	Chief Accountant	Chairwoman
Nguyen Thi Thanh	**Nguyen Thi Thanh**	**Tran Nu Ngoc Anh**
		Thai Nguyen, Vietnam
		27 March 2026

DONG A HOTEL GROUP JOINT STOCK COMPANY

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness

No: 28031/2026/CV/DAH

Thai Nguyen, March 28th, 2026

Explanation of fluctuations in net profit after tax in the Company's separate financial statements for 2025 compared to the same period of the previous year.

To: - ***State Securities Commission Of Vietnam Portal;***

- ***Hochiminh Stock Exchange.***

Based on Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance on information disclosure in the securities market,

Dong A Hotel Group Joint Stock Company *hereby provides an explanation for the fluctuations in after-tax profit in the 2025 financial statements, which decreased by 1,166.23% compared to the same period of the previous year, as follows:*

- *After-tax profit according to the separately audited financial statements for 2024:* ***VND 6,633,327,444****.*

- *After-tax profit according to the separately audited financial statements for 2025:* ***(VND 70,726,440,728)****.*

- *Difference:* ***(VND 77,359,768,172)****, equivalent to a decrease of* ***1,166.23%*** *compared to the same period of the previous year.*

Summary of key financial indicators:

No.	*Indicator*	**2024 (VND)**	**2025 (VND)**	**Difference (VND)**
1	*Revenue from sales and services*	74,268,617,674	52,445,211,516	(21,823,406,158)
2	*Cost of goods sold*	47,212,098,843	55,328,071,407	8,115,972,564
3	*Financial income*	585,208,865	26,432,743,495	25,847,534,630
4	*Financial expenses*	14,999,776,932	13,470,074,889	(1,529,702,043)
5	*Other expenses*	695,329,566	72,949,876,233	72,254,546,667
6	*Profit before tax*	8,511,493,399	(70,726,440,728)	(72,197,797,570)

(Data extracted from the Company's financial statements)

Main reasons for the fluctuations:

*- Revenue from sales and services in 2025 decreased by **VND 21,823,406,158** compared to the previous year, while cost of goods sold increased by **VND 8,115,972,564**, leading to a decline in gross profit.*

*- Financial income increased significantly by **VND 25,847,534,630** compared to the previous year.*

*- Financial expenses decreased by **VND 1,529,702,043** compared to the previous year.*

*- Other expenses increased sharply by **VND 72,254,546,667**. The primary reason is that in 2025, the Company was affected by flooding, which caused significant damage to certain fixed assets. Following assessment, these assets were determined to be no longer usable and not economically feasible to repair. Accordingly, the Company derecognized these assets and recognized the related losses as other expenses in accordance with applicable accounting regulations. This represents a non-recurring and extraordinary expense that had a material impact on the Company's business performance.*

***As a result,** profit before tax decreased by **VND 72,197,934,127**, leading to a decrease in after-tax profit of **VND 77,359,768,172**, equivalent to **1,166.23%** compared to the same period of the previous year.*

We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

ON BEHALF OF THE ORGANIZATION
CHAIRWOMAN OF BOD

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

TRẦN NỮ NGỌC ANH