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.204/2026/CV	*Thái Nguyên, ngày 20 tháng 04 năm 2026* *Thai Nguyen, April 20th, 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:* 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 Commercial 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 quý 1 năm 2026

  Dong A Hotel Group Joint Stock Company hereby Disclosure of the Q1 2026 Financial Statements

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á
Ký ngày: 20/4/2026 22:02:39

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20./04/2026 tại đường dẫn: https://mayplazahotel.com/

This information was published on the company's website on April 20th, 2026, as in the link: https://mayplazahotel.com/

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.

Tài liệu đính kèm/ Attached documents:

- Báo cáo tài chính quý 1 năm 2026/
Q1 2026 Financial Statements

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
ON BEHALF OF THE ORGANIZATION
CHAIRWOMAN

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

TRẦN NỮ NGỌC ANH

CÔNG TY CỔ PHẦN **TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á** ----------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** --- o0o ---
Số: 20.04/2026/CV/DAH *V/v: Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính Quý I.2026*	Thái Nguyên, ngày 20 tháng 04 năm 2026

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP 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 giải trình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trong báo cáo tài chính Quý I/2026 so với cùng kỳ năm trước như sau:

1. Tình hình biến động lợi nhuận:

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý I/2026 thay đổi trên 10% so với cùng kỳ năm 2025; và

Cụ thể:

- Lợi nhuận sau thuế Quý 1.2026:	(1.071.846.600) đồng
- Lợi nhuận sau thuế Quý 1.2025:	(2.743.572.767) đồng

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý I/2026 của Công ty là (1.071.846.600) đồng, so với cùng kỳ năm 2025 (2.743.572.767) đồng, tức mức lỗ giảm 1.671.726.167 đồng, tương ứng giảm 60,93%.

2. Nguyên Nhân Chính biến động lợi nhuận:

+ Trong Quý I/2026, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty đạt **9.803.544.980 đồng**, giảm **1.454.037.588 đồng** so với Quý I/2025 là **11.257.582.568 đồng**

+ Tuy nhiên, giá vốn hàng bán trong Quý I/2026 là **10.760.069.340 đồng**, giảm **4.350.216.547 đồng** so với Quý I/2025 là **15.110.285.887 đồng.**

+ Chi phí tài chính trong Quý I/2026 là **3.329.223.931 đồng, giảm 227.322.543 đồng** so với Quý **I/2025 là 3.556.546.474 đồng.**

+ Chi phí bán hàng trong Quý I/2026 là **772.063.529 đồng, tăng 538.445.569 đồng** so với Quý **I/2025 là 233.617.960 đồng**

+ Chi phí quản lý doanh nghiệp trong Quý I/2026 là **1.124.057.567 đồng, giảm 850.783.122 đồng so với Quý I/2025 là 1.974.840.689 đồng.**

Như vậy, mặc dù doanh thu trong kỳ giảm so với cùng kỳ năm trước, kết quả kinh doanh của Công ty vẫn được cải thiện chủ yếu do giá vốn hàng bán giảm mạnh, đồng thời chi phí lãi vay và chi phí quản lý doanh nghiệp giảm. Vì vậy, Công ty vẫn ghi nhận lỗ trong Quý I/2026, nhưng mức lỗ đã giảm đáng kể so với cùng kỳ năm trước.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á cam kết các nội dung giải trình nêu trên là **trung thực, khách quan và phù hợp với số liệu trên Báo cáo tài chính Quý I/2026** đã được lập và công bố theo đúng quy định hiện hành.

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- HĐQT, BTGĐ, BKS (b/c);
-CBTT (Website)
-Lưu HC, TCT.

Người đại diện theo Pháp luật
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

Trần Nữ Ngọc Anh

DONG A HOTEL GROUP JOINT STOCK COMPANY	**SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**
----------	**Independence – Freedom – Happiness**
	--- o0o ---
No: 20.04/2026/CV/DAH	Thai Nguyen, April 20th, 2026
Re: *Explanation for the variation in profit after tax on the quarter i.2026 financial statements*	

To: - STATE SECURITIES COMMISSION
- HO CHI MINH CITY STOCK EXCHANGE

Pursuant to Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16th, 2020, of the Ministry of Finance providing guidelines on information disclosure on the securities market.

Dong A Hotel Group Joint Stock Company hereby provides an explanation for the flutuations in profit after corporate income tax in The financial statements of Quarter I/2026 compared to the same period last year as follows:

1. Profit Variation Status:

Corporate income profit after tax for Quarter I/2026 changed by more than 10% compared to the same period in 2025, and

Specifically:

- Profit after tax Quarter I/2026:	(1,071,846,600) VND
- Profit after tax Quarter I/2025:	(2,743,572,767) VND

The Company's profit after tax for Quarter I/2026 was (1,071,846,600) VND, compared to (2,743,572,767) VND in the same period of 2025, which means the loss decreased by 1,671,726,167 VND, equivalent to a decrease of 60.93%.

2. Main Causes for Profit Variation:

+ In Quarter I/2026, the Company's revenue from sales and service provision reached **9,803,544,980 VND**, a decrease of **1,454,037,588 VND** compared to Quarter I/2025, which was **11,257,582,568 VND**

+ However, the cost of goods sold in Quarter I/2026 was **10,760,069,340 VND**, a decrease of **4,350,216,547 VND** compared to Quarter I/2025, which was **15,110,285,887 VND**.

+ Financial expenses in Quarter I/2026 were **3,329,223,931 VND**, a decrease of **227,322,543 VND** compared to Quarter I/2025, which was **3,556,546,474 VND**.

+ Selling expenses in Quarter I/2026 were **772,063,529 VND**, an **increase of 538,445,569 VND** compared to Quarter I/2025, which was **233,617,960 VND**.

+ General and administrative expenses in Quarter I/2026 were **1,124,057,567 VND**, a **decrease of 850,783,122 VND** compared to Quarter I/2025, which was **1,974,840,689 VND.**

Thus, although revenue during the period decreased compared to the same period last year, the Company's business results improved mainly due to a sharp decrease in the cost of goods sold, along with a decrease in interest expenses and general administrative expenses. Therefore, the Company

still recorded a loss in Quarter I/2026, but the loss has significantly decreased compared to the same period last year.

Dong A Hotel Group Joint Stock Company commits that the above explanations are **truthful, objective, and consistent with the data in the Quarter I/2026 Financial Statements** prepared and published in accordance with current regulations.

Recipients:
- As above;
- BOD, Board of General Directors, Supervisory Board (for report);
- Information Disclosure (Website)
- File at Archives.

Legal Representative
CHAIRWOMAN OF THE BOARD

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

Tran Nu Ngoc Anh

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo tài chính tổng hợp cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024	
Bảng cân đối kế toán tổng hợp	2 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	5
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp	6 - 36

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH 1/2026

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**177.777.903.573**	**181.312.796.864**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**1**	**6.388.487.478**	**9.519.494.789**
1. Tiền	111		6.388.487.478	9.519.494.789
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**2**	**151.207.800.000**	**151.207.800.000**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		7.210.800.000	7.210.800.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		143.997.000.000	143.997.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**14.772.584.016**	**14.830.410.321**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	**3**	1.364.763.800	2.377.702.200
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	**4**	2.991.273.260	2.908.763.071
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	**5**	10.416.546.956	9.543.945.050
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	**6**	-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	**7**	**1.262.636.387**	**975.397.128**
1. Hàng tồn kho	141		1.262.636.387	975.397.128
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**4.146.395.692**	**4.779.694.626**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	161	**8a**	202.757.355	198.426.017
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		3.943.638.337	4.581.268.609
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**809.232.525.434**	**815.226.038.975**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
1. Phải thu dài hạn khác	215		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**597.859.605.803**	**603.133.380.107**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	**9**	591.403.133.249	596.633.554.475
- Nguyên giá	222		759.473.196.494	759.473.196.494
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		(168.070.063.245)	(162.839.642.019)
2. Tài sản cố định vô hình	227	**10**	6.456.472.554	6.499.825.632
- Nguyên giá	228		9.838.210.018	9.838.210.018
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	229		(3.381.737.464)	(3.338.384.386)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**	**11**	**1.384.553.835**	**1.384.553.835**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		1.384.553.835	1.384.553.835
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**2**	**190.093.920.000**	**190.093.920.000**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		116.130.000.000	116.130.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		73.963.920.000	73.963.920.000
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**19.894.445.796**	**20.614.185.033**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	**8b**	19.894.445.796	20.614.185.033
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**987.010.429.007**	**996.538.835.839**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH I/2026

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026
(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**136.632.612.998**	**145.089.173.230**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**28.242.899.760**	**36.719.459.992**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	2.446.534.155	2.610.378.567
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	13	277.326.000	1.056.302.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	14	29.559.127	40.916.954
4. Phải trả người lao động	315		1.149.178.319	2.347.170.799
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		349.635.160	328.386.697
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	17	484.838.900	276.090.903
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	15a	455.053.952	281.227.710
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	16a	20.184.628.643	26.912.840.858
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		2.866.145.504	2.866.145.504
II. Nợ dài hạn	**330**		**108.389.713.238**	**108.369.713.238**
1. Phải trả dài hạn khác	337	15b	187.000.000	167.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	16b	108.202.713.238	108.202.713.238
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**850.377.816.009**	**851.449.662.609**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	18	**850.377.816.009**	**851.449.662.609**
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	420		1.783.481.002	2.855.327.602
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		2.855.327.602	73.695.614.146
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(1.071.846.600)	(70.840.286.544)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**987.010.429.007**	**996.538.835.839**

Thái Nguyên, ngày 20 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Nguyễn Thị Thanh	Nguyễn Thị Thanh	Trần Nữ Ngọc Anh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP QUÝ 1/2026

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Lũy kế từ đầu năm đến Quý 1/2026	Lũy kế từ đầu năm đến Quý 1/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	9.803.544.980	11.257.582.568	9.803.544.980	11.257.582.568
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-	-	-
- Chiết khấu bán hàng			-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		9.803.544.980	11.257.582.568	9.803.544.980	11.257.582.568
4. Giá vốn hàng bán	11	21	10.760.069.340	15.110.285.887	10.760.069.340	15.110.285.887
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	20		(956.524.360)	(3.852.703.319)	(956.524.360)	(3.852.703.319)
6.Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	22	6.393.981.801	6.875.554.734	6.393.981.801	6.875.554.734
8. Chi phí tài chính	23	23	3.329.223.931	3.556.546.474	3.329.223.931	3.556.546.474
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		3.329.223.931	3.556.546.474	3.329.223.931	3.556.546.474
9. Chi phí bán hàng	25	24	772.863.529	233.617.960	772.863.529	233.617.960
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	1.124.057.567	1.974.840.689	1.124.057.567	1.974.840.689
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {20 = 20 +21 -22-(23+25+26)}	30		212.112.414	(2.742.153.708)	212.112.414	(2.742.153.708)
12. Thu nhập khác	31	26	131.297.912	3.488.070	131.297.912	3.488.070
13. Chi phí khác	32	27	1.415.256.926	4.907.129	1.415.256.926	4.907.129
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(1.283.959.014)	(1.419.059)	(1.283.959.014)	(1.419.059)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(1.071.846.600)	(2.743.572.767)	(1.871.846.600)	(2.743.572.767)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	-	-	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		(1.071.846.600)	(2.743.572.767)	(1.871.846.600)	(2.743.572.767)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	29	-13,73	-32,58	-13,31	-32,58
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Ngày 20 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á
Nguyễn Thị Thanh	Nguyễn Thị Thanh	Trần Nữ Ngọc Anh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP QUÝ 1/2026

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Lũy kế từ đầu năm đến Quý 1/2026	Lũy kế từ đầu năm đến Quý 1/2025
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***	***(1,071,846,600)***	***(2,743,572,767)***
	2. Điều chỉnh cho các khoản	***2,209,016,434***	***16,361,021,641***
02	- Khấu hao TSCD và BDSĐT	5,273,774,304	5,929,594,620
03	- Các khoản dự phòng	-	
04	- Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	(6,393,981,801)	6,874,880,547
06	- Chi phí lãi vay	3,329,223,931	3,556,546,474
07	- Các khoản điều chỉnh khác		
08	***3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***1,137,169,834***	***13,617,448,874***
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	695,456,577	(2,875,304,069)
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	(287,239,259)	1,573,660,657
11	- Tăng(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	(1,445,823,251)	796,847,308
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	715,407,899	2,035,717,639
13	- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh		
14	- Tiền lãi vay đã trả	(3,325,148,535)	(3,556,546,474)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***	***(2,510,176,755)***	***11,591,823,935***
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCD và các tài sản dài hạn khác		(10,806,104,677)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCD và tài sản dài hạn khác		
23	3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác		
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		3,000,000,000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	6,107,381,639	3,931,224,130
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***	***6,107,381,639***	***(3,874,880,547)***
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay	(6,728,212,215)	(5,561,830,408)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***	***(6,728,212,215)***	(5,561,830,408)
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**	**(3,131,007,311)**	**2,155,112,980**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**	**9,519,494,789**	**2,193,463,824**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**6,388,487,478**	**4,348,576,804**

Thái Nguyên, ngày 20 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Nguyễn Thị Thanh	Nguyễn Thị Thanh	Trần Nữ Ngọc Anh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ I/2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Thành lập

Công ty Cổ phần tập đoàn Khách sạn Đông Á được thành lập trên cơ sở chuyển đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Đông Á theo Quyết định số 48/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 10/10/2015 của Đại hội đồng Cổ đông và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần lần đầu theo số 4600349907 ngày 26 tháng 12 năm 2013 do sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp và được đăng ký thay đổi lần thứ 26 vào ngày 09 tháng 03 năm 2026.

Hình thức sở hữu vốn

Công ty là công ty cổ phần.

Vốn điều lệ của Công ty là: 842.000.000.000 đồng; tương đương 84.200.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tên tiếng anh:	Dong A Hotel Group Joint Stock Company
Tên viết tắt:	DONG A HOTEL GROUP .JSC
Mã chứng khoán:	DAH
Trụ sở chính:	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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong lĩnh vực: Kinh doanh Dịch vụ khách sạn.

3. Ngành nghề kinh doanh chính

Hoạt động chính của Công ty là:

- 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.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Tổng số nhân viên đến 31/03/2026 : 95 nhân viên

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 1/2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Cấu trúc doanh nghiệp

6.1. Danh sách các công ty liên doanh, liên kết

Tại ngày 31/03/2026, Công ty có một (01) công ty liên doanh, liên kết như sau:

Tên Công ty	*Địa chỉ*	*Hoạt động*	*Tỷ lệ vốn góp*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*
Công ty Cổ phần Du lịch Dịch vụ Vân Phong	Số 97 Ngô Gia Tự, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Dịch vụ khách sạn	49%	49%	49%

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

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

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

1. Niên độ kế toán

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

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Hệ thống Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Việt Nam (VFRS) được ban hành và hướng dẫn theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày của Bộ Tài chính

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính riêng đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm/kỳ và ghi giảm giá trị đầu tư.

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng khế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được ghi nhận khi Công ty có quyền đồng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của công ty này. Khi Công ty không còn quyền đồng kiểm soát thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty liên doanh.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản Công ty 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 được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

+ Khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

+ Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

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

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu: theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ I/2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa theo chi phí nguyên vật liệu chính/mức độ hoạt động bình thường/chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình sản xuất thực hiện xây lắp các công trình xây dựng cơ bản dở dang.....

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

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Mua tài sản cố định vô hình riêng biệt

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua riêng biệt bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Khi quyền sử dụng đất được mua cùng với nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

Tài sản cố định vô hình hình thành từ việc trao đổi thanh toán bằng chứng từ liên quan đến quyền sở hữu vốn của đơn vị, nguyên giá tài sản cố định vô hình là giá trị hợp lý của các chứng từ được phát hành liên quan đến quyền sở hữu vốn.

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ..., (hoặc giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn liên doanh).

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

Tài sản cố định vô hình tăng từ các nguồn khác

Nguyên giá tài sản cố định vô hình được tài trợ, biếu tặng được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý ban đầu. Trường hợp không ghi nhận theo giá trị hợp lý ban đầu thì Công ty ghi nhận theo giá trị danh nghĩa cộng (+) các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình (tiếp theo)

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc	*20 - 50 năm*
Máy móc, thiết bị	*05 - 15 năm*
Thiết bị, dụng cụ quản lý	*05 năm*
Tài sản khác	*40 năm*
Tài sản cố định vô hình	*05 - 43 năm*

Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao phù hợp với thời hạn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, 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 bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và các chi phí khác.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

chi Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: Chi phí mua bảo hiểm (bảo hiểm cháy, nổ, bảo hiểm xe, bảo hiểm tài sản...); công cụ dụng cụ; chi phí sửa chữa TSCĐ; tiền thuê đất trả trước; lợi thế kinh doanh; Lợi thế thương mại ...

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ trên 12 tháng đến 36 tháng. Riêng tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê (.. năm/tháng).

Phương pháp phân bổ lợi thế thương mại hoặc lợi thế kinh doanh: Lợi thế thương mại hoặc lợi thế kinh doanh ghi ngay vào chi phí sản xuất kinh doanh hoặc phân bổ dần đều qua các năm trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu ích ước tính của lợi thế thương mại hoặc lợi thế kinh doanh tối đa không quá 10 năm kể từ ngày ghi nhận.

8. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

9. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

Các khoản nợ phải trả thuê tài chính được ghi nhận là tổng số tiền phải trả tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

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

10. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay:

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 " Chi phí đi vay".

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ: Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

11. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả người lao động, chính sách tiền lương và các khoản bảo hiểm bắt buộc

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ dựa theo hợp đồng lao động và quy chế tiền lương của Công ty. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập với tỷ lệ là 25,5%, 4,5% và 2% tương ứng tiền lương của người lao động. Tỷ lệ 21,5% sẽ được đưa vào chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp trong kỳ; và 10,5% sẽ được trích từ lương của người lao động.
Tiền lương chi trả cho người lao động được quy định trong hợp đồng lao động.

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm chi phí sẽ phải chi trong thời gian ngừng sản xuất, kinh doanh; chi phí lãi tiền vay; chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán; chi phí phải trả về tiền lương nghỉ phép... đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận cụ thể.

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

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

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu do các thành viên góp vốn, hoặc được bổ sung từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế chủ sở hữu đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành do nhà nước giao vốn, được điều động từ các doanh nghiệp trong nội bộ Tổng công ty, vốn do công ty mẹ đầu tư vào công ty con, các khoản chênh lệch do đánh giá lại tài sản hoặc được bổ sung từ các quỹ, được trích từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh. Vốn góp được ghi nhận theo số vốn Ngân sách Nhà nước giao.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Đối với hợp đồng xây dựng với chi phí phụ thêm, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 2. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy không kể có được hoàn trả hay không.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty áp dụng phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức; 2. Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản; 3. Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; 4. Ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

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

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (đầu tư mua bán chứng khoán, thanh lý các khoản vốn góp liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác; lãi tỷ giá hối đoái; Lãi chuyển nhượng vốn)...

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.
- Tiền bản quyền được ghi nhận trên cơ sở dồn tích phù hợp với hợp đồng.
- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

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

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

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 1/2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán..: Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

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

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

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

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

19. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

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

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

20. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết, không được niêm yết và các công cụ tài chính phái sinh.

20. Công cụ tài chính (tiếp theo)

Nợ phải trả tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay và các công cụ tài chính phái sinh.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

22. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

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

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt tại quỹ	13.656.000	96.390.725
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.374.831.478	9.423.104.064
Cộng	**6.388.487.478**	**9.519.494.789**

2. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(Được trình bày chi tiết tại trang 31)

3. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	**1.364.763.800**	**2.377.702.200**
Bảo Hiểm xã hội tỉnh Thái Nguyên	290.292.000	
TRUNG TÂM HUẤN LUYỆN VÀ THI ĐẤU THỂ THAO TỈNH THÁI NGUYÊN	30.800.000	1.357.800.000
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI VÀ DU LỊCH QUỐC TẾ HÒA BÌNH	-	361.835.400
Bệnh viện đa khoa trung ương Thái Nguyên	155.825.000	155.825.000
CÔNG TY CỔ PHẦN TRƯỜNG DOANH NHÂN TRUNG ƯƠNG	14.500.000	105.025.000
Các đối tượng khác	873.346.800	397.216.800
Cộng	**1.364.763.800**	**2.377.702.200**

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	**2.991.273.260**	**2.908.763.071**
Công ty TNHH Serenity Holding Việt Nam	864.000.000	864.000.000
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 người bán khác	592.273.260	509.763.071
	2.991.273.260	**2.908.763.071**

5. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a. Ngắn hạn	**10.416.546.956**	-	**9.543.945.050**	-
Tạm ứng	503.923.278		12.459.138	
Phải thu về lãi cho vay	9.106.887.697		8.823.169.611	
Phải thu khác	805.735.981		708.316.301	
Cộng	**10.416.546.956**	-	**9.543.945.050**	-

7. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.087.617.440	-	919.576.522	-
Công cụ, dụng cụ	160.710.658	-	25.378.421	-
Thành phẩm	14.308.289	-	24.132.714	-
Hàng hoá	-	-	6.309.471	-
Cộng	**1.262.636.387**	-	**975.397.128**	-

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: 0 đồng
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm là: 0 đồng

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí trả trước ngắn hạn	**202.757.355**	**198.426.017**
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	140.365.591	114.860.874
- Các khoản khác	62.391.764	83.565.143
Chi phí trả trước dài hạn	**19.894.445.796**	**20.614.185.033**
Cộng	**20.097.203.151**	**20.812.611.050**

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

(Được trình bày chi tiết tại trang 33)

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

(Được trình bày chi tiết tại trang 34)

11.TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn		
+Xây dựng cơ bản dở dang	8.000.000	*8.000.000*
+ Sửa chữa lớn tài sản cố định	*1.376.553.835*	*1.376.553.835*
Cộng	**1.384.553.835**	**1.384.553.835**

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán ngắn hạn	**VND**	**VND**	**VND**	**VND**
Công ty CP Tập đoàn Du lịch Hải Dăng	55.925.629	55.925.629	70.064.404	70.064.404
Hộ kinh doanh Trần Quang Huy	546.954.136	546.954.136	877.564.320	877.564.320
Công ty cổ phần TM và dịch vụ Minh Cầu (Siêu thị Minh Cầu)	217.417.306	217.417.306	217.409.926	217.409.926
Các đối tượng khác	1.626.237.084	1.626.237.084	1.445.339.917	1.445.339.917
Cộng	**2.446.534.155**	**2.446.534.155**	**2.610.378.567**	**2.610.378.567**

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	**277.326.000**	**1.056.302.000**
Vũ Văn Tùng	10.000.000	-
CÔNG TY TNHH GIÁO DỤC VÀ DU LỊCH NGUYỄN KIM	-	50.000.000
CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH CHANG	-	26.520.000
Các khoản người mua trả tiền trước khác	267.326.000	979.782.000
Cộng	**277.326.000**	**1.056.302.000**

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Thu nhập cá nhân		40.916.954	132.304.716	143.662.543		29.559.127
Cộng	-	**40.916.954**	**132.304.716**	**143.662.543**	-	**29.559.127**

15. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	**455.053.952**	**281.227.710**
Kinh phí công đoàn	179.280.092	145.227.710
Bảo hiểm xã hội	111.382.281	-
Bảo hiểm y tế	19.655.713	-
Bảo hiểm thất nghiệp	8.735.866	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	99.000.000	99.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	37.000.000	37.000.000
b. Dài hạn	**187.000.000**	**167.000.000**
Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược	187.000.000	167.000.000
Cộng	**642.053.952**	**448.227.710**

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

(Được trình bày chi tiết tại trang 35,36)

17. DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	**484.838.900**	**276.090.903**
- Doanh thu cho thuê địa điểm kinh doanh	484.838.900	276.090.903
Cộng	**484.838.900**	**276.090.903**

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

(Được trình bày chi tiết tại trang 37)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ VND	Tỷ lệ	Số đầu năm VND	Tỷ lệ
Ông Trần Minh Tuấn	75.000.000.000	8,9%	75.000.000.000	8,9%
Vốn góp của đối tượng khác	767.000.000.000	91,1%	767.000.000.000	91,1%
Cộng	**842.000.000.000**	**100%**	**842.000.000.000**	**100%**

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

	Kỳ này VND	Số đầu kỳ VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	842.000.000.000	842.000.000.000
+ Vốn góp đầu năm	842.000.000.000	842.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ		
+ Vốn góp giảm trong kỳ		
+ Vốn góp cuối kỳ	842.000.000.000	842.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

d. Cổ phiếu	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- 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*
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/CP	10.000	10.000

e. Các quỹ của doanh nghiệp	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
- Quỹ đầu tư phát triển	6.594.335.007	6.594.335.007

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.803.544.980	11.257.582.568
Cộng	**9.803.544.980**	**11.257.582.568**

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn hàng hóa đã bán		
Giá vốn cung cấp dịch vụ	10.760.069.340	15.110.285.887
Cộng	**10.760.069.340**	**15.110.285.887**

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.393.981.801	6.875.554.734
Cộng	**6.393.981.801**	**6.875.554.734**

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay	3.329.223.931	3.556.546.474
Chi phí tài chính khác		
Cộng	**3.329.223.931**	**3.556.546.474**

24 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
a. Chi phí bán hàng	**772.063.529**	**233.617.960**
Chi phí nguyên, vật liệu, CCDC	3.154.468	-
Chi phí nhân công	444.693.101	-
Chi phí khấu hao		-
Thuế, phí, lệ phí	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	234.983.138	-
Chi phí khác bằng tiền	89.232.822	233.617.960
Cộng	**772.063.529**	**233.617.960**

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí đồ dùng văn phòng	9.007.361	813.131.229
Chi phí nhân công	960.288.331	796.094.217
Chi phí khấu hao	22.666.131	360.178.233
Thuế, phí, lệ phí	4.031.100	2.216.630
Chi phí dịch vụ mua ngoài	67.921.541	3.220.380
Chi phí khác bằng tiền	60.143.103	
Cộng	**1.124.057.567**	**1.974.840.689**

26. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập khác	131.297.912	3.488.070
Cộng	**131.297.912**	**3.488.070**

27. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí khác	1.415.256.926	4.907.129
Cộng	**1.415.256.926**	**4.907.129**

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(1.071.846.600)	(2.743.572.767)
Thu nhập chịu thuế TNDN	(1.071.846.600)	(2.743.572.767)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (20%)	-	-

29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(1.071.846.600)	(2.743.572.767)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(1.071.846.600)	(2.743.572.767)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	84.200.000	84.200.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(12,73)	(32,58)

30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

Đơn vị tính: VND

	Giá trị sổ kế toán			
	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
Tài sản tài chính	**Giá gốc**	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.388.487.478		9.519.494.789	
Phải thu khách hàng, phải thu khác	11.781.310.756	-	11.921.647.250	-
Các khoản cho vay	143.997.000.000		143.997.000.000	
Đầu tư dài hạn	190.093.920.000	-	190.093.920.000	-
Cộng	**352.260.718.234**	**-**	**355.532.062.039**	**-**

Nợ phải trả tài chính	Giá trị sổ kế toán	
	Số cuối kỳ	**Số đầu năm**
	VND	**VND**
Vay và nợ	128.387.341.881	135.115.554.096
Phải trả người bán, phải trả khác	3.088.588.107	3.058.606.277
Chi phí phải trả	349.635.160	328.386.697
Cộng	**131.825.565.148**	**138.502.547.070**

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về giá

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

	Từ 1 năm trở xuống	**Trên 1 năm đến 5 năm**	**Trên 5 năm**	**Tổng**
	VND	**VND**	**VND**	**VND**
Số cuối kỳ				
Đầu tư ngắn hạn	151.207.800.000			151.207.800.000
Đầu tư dài hạn		190.093.920.000		190.093.920.000
Cộng	**151.207.800.000**	**190.093.920.000**	**-**	**341.301.720.000**

Số đầu năm				
Đầu tư ngắn hạn	151.207.800.000			151.207.800.000
Đầu tư dài hạn		190.093.920.000		190.093.920.000
Cộng	**151.207.800.000**	**190.093.920.000**	-	**341.301.720.000**

Rủi ro về tỷ giá hối đoái

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số cuối kỳ				
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.388.487.478			6.388.487.478
Phải thu khách hàng, phải thu khác	11.781.310.756	-		11.781.310.756
Các khoản cho vay	143.997.000.000	-		143.997.000.000
Cộng	**162.166.798.234**	-	-	**162.166.798.234**
Số đầu năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.519.494.789			9.519.494.789
Phải thu khách hàng, phải thu khác	11.921.647.250	-		11.921.647.250
Cộng	**21.441.142.039**	-	-	**21.441.142.039**

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số cuối kỳ				
Vay và nợ	20,184,628,643	108,202,713,238		128,387,341,881
Phải trả người bán, phải trả khác	2,901,588,107	187,000,000		3,088,588,107
Chi phí phải trả	349,635,160	-		349,635,160
Cộng	**23,435,851,910**	**108,389,713,238**	-	**131,825,565,148**
Số đầu năm				
Vay và nợ	26,912,840,858	108,202,713,238		135,115,554,096
Phải trả người bán, phải trả khác	2,891,606,277	167,000,000		3,058,606,277
Chi phí phải trả	328,386,697	-		328,386,697
Cộng	**30,132,833,832**	**108,369,713,238**	-	**138,502,547,070**

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

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

Công ty không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

32. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý (Phân loại hoạt động trong nước và ngoài nước)

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Các bộ phận kinh doanh chính của Công ty như sau:

Đơn vị tính: VND

	Hoạt động cung cấp dịch vụ	Tổng
Doanh thu thuần ra bên ngoài	9,803,544,980	9,803,544,980
Chi phí bộ phận	10,760,069,340	10,760,069,340
Kết quả kinh doanh bộ phận	**(956,524,360)**	**(956,524,360)**
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	**1,896,121,096**	**1,896,121,096**
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(2,852,645,456)	(2,852,645,456)
Doanh thu hoạt động tài chính	6,393,981,801	6,393,981,801
Chi phí tài chính	3,329,223,931	3,329,223,931
Thu nhập khác	131,297,912	131,297,912
Chi phí khác	1,415,256,926	1,415,256,926
Thuế TNDN hiện hành	-	-
Lợi nhuận sau thuế	**(1,071,846,600)**	**(1,071,846,600)**

33. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	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 Lệ Thanh	Thành viên Ban Kiểm soát
Bà Triệu Tú Linh	Thành viên Ban Kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Thanh	Kế toán trưởng
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Phó Tổng Giám đốc- miễn nhiệm từ 01/04/2026
Bà Dương Thị Thu Thanh	Phó Tổng Giám đốc- bổ nhiệm từ 01/04/2026
Bà Trần Thanh Thảo	Người phụ trách quản trị công ty
Công ty cổ phần Phát triển TAD Việt Nam	Công ty có chủ tịch HĐQT Công ty làm Giám đốc
Công ty cổ phần Chứng khoán Smartinvest	Công ty có thành viên HĐQT công ty làm thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Sao Thăng Long	Công ty có thành viên HĐQT công ty làm thành viên HĐQT
Công ty cổ phần Xăng dầu Dầu Khí Hưng Yên	Công ty có thành viên HĐQT công ty làm thành viên HĐQT
Công ty cổ phần du lịch Dịch vụ Văn Phòng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư toàn cầu HIT	Cổ đông nắm giữ trên 10% cổ phiếu có quyền biểu quyết của Công ty

Thu nhập HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát

Tên	Kỳ này VND
Bà Trần Nữ Ngọc Anh	279.610.650
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	38.108.148
Bà Nguyễn Thị Thanh	63.551.642
Bà Nguyễn Thị Linh	69.250.436

34. VẤN ĐỀ 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 Xuân Phúc, 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 trình phương án trồng rừng thay thế để chuyển đổi mục đích sử dụng. Khi hoàn thiện hồ sơ, thủ tục với cơ quan chức năng Công ty sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Thái Nguyên, ngày 14 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Nguyễn Thị Thanh	Nguyễn Thị Thanh	Trần Nữ Ngọc Anh

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

Đơn vị tính: VND

2. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

2.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn

2.1.1. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	**7.210.800.000**	**7.650.000.000**	-	**7.210.800.000**	**9.360.000.000**	-
Công ty CP Chứng khoán SmartInvest	7.210.800.000	7.650.000.000		7.210.800.000	9.360.000.000	
Cộng	**7.210.800.000**	**7.650.000.000**	-	**7.210.800.000**	**9.360.000.000**	-

2.1.2. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc		Dự phòng	Giá gốc		Dự phòng
Ông Vũ Mạnh Hưng	57.000.000.000			57.000.000.000		
Ông Đào Huy Cường	52.420.000.000			52.420.000.000		
Ông Đàm Mạnh Quân	34.577.000.000			34.577.000.000		
Cộng	**143.997.000.000**	-	-	**143.997.000.000**	-	-

2.2 Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết	**116.130.000.000**	-	-	**116.130.000.000**	-	-
Công ty CP Du lịch dịch vụ Văn Phong	116.130.000.000	(*)		116.130.000.000		

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	**73.963.920.000**		-	-	**73.963.920.000**	-	-
Công ty CP Chợ Mơ	73.963.920.000	(*)			73.963.920.000		
Cộng	**190.093.920.000**		-	-	**190.093.920.000**	-	-

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết, đầu tư khác

Tên	Tỷ lệ quyền kiểm soát	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh
Công ty CP Du lịch dịch vụ Văn Phong	49%	Số 97 Ngô Gia Tự, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động
Công ty CP Chợ Mơ	10,9%	Số 12 ngõ 69 phố Ái Mộ, Phường Bồ Đề, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, kinh doanh Trung tâm thương mại

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	**690.588.975.835**	**62.539.879.538**	**3.834.135.361**	**2.510.205.760**	**759.473.196.494**
- Mua trong kỳ					-
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác	-				-
Số cuối kỳ	**690.588.975.835**	**62.539.879.538**	**3.834.135.361**	**2.510.205.760**	**759.473.196.494**
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	**116.971.166.640**	**44.950.620.014**	**400.253.796**	**517.601.569**	**162.839.642.019**
- Khấu hao trong kỳ	4.254.974.043	935.944.401	24.815.283	14.687.499	5.230.421.226
- Phân loại lại					-
- Thanh lý nhượng bán					-
- Giảm khác					-
Số cuối kỳ	**121.226.140.683**	**45.886.564.415**	**425.069.079**	**532.289.068**	**168.070.063.245**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	**573.617.809.195**	**21.160.391.928**	**219.479.168**	**2.200.687.863**	**596.633.554.475**
Tại ngày cuối kỳ	**569.362.835.152**	**16.653.315.123**	**3.409.066.282**	**1.977.916.692**	**591.403.133.249**

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn đang sử dụng tại 31/12/2025 là: 8.520.586.160 VND

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	**9.363.360.000**	**474.850.018**		**9.838.210.018**
- Mua trong kỳ				-
- Tăng khác				-
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số cuối kỳ	**9.363.360.000**	**474.850.018**	-	**9.838.210.018**
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	**3.040.231.140**	**298.153.246**	-	**3.338.384.386**
- Khấu hao trong kỳ	26.653.077	16.700.001		43.353.078
- Tăng khác				-
- Thanh lý nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số cuối kỳ	**3.066.884.217**	**314.853.247**	-	**3.381.737.464**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	6.323.128.860	176.696.772	-	6.499.825.632
Tại ngày cuối kỳ	**6.296.475.783**	**159.996.771**	-	**6.456.472.554**

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH	Cuối kỳ 31/03/2026		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	**20.184.628.643**	**20.184.628.643**	**-**	**6.728.212.215**	**26.912.840.858**	**26.912.840.858**
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội (1)	20.184.628.643	20.184.628.643		6.728.212.215	26.912.840.858	26.912.840.858
b. Vay dài hạn	**108.202.713.238**	**108.202.713.238**	**-**	**35.239.749.623**	**108.202.713.238**	**108.202.713.238**
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội (1)	108.202.713.238	108.202.713.238		35.239.749.623	108.202.713.238	108.202.713.238
Cộng	**128.387.341.881**	**128.387.341.881**	**-**	**41.967.961.838**	**135.115.554.096**	**135.115.554.096**

Chi tiết các khoản vay

(1) Vay Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội

Bao gồm các khoản vay sau:

- Khoản vay NH TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng số 106.0506/2016/HĐTD-DN/PGBHN ngày 27/04/2016. Số tiền vay là 185.000.000.000 VND. Mục đích vay: Để tài trợ Dự án Xây dựng Trung tâm thương mại Đông Á do Công ty CP Đầu tư và Thương mại Đông Á (nay là Công ty CP Tập đoàn Khách sạn Đông Á) làm chủ đầu tư. Thời hạn vay là 108 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất từ lần giải ngân đầu tiên đến hết 12 tháng tiếp theo là 9%/năm, thời gian còn lại điều chỉnh định kỳ 3 tháng một lần kể từ ngày nhận nợ. Tài sản đảm bảo bao gồm: toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản gắn liền trên đất của Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza tại Đồng Quang giá trị định giá ngày 10/9/2018 là 262.871.000.000 VND

- Khoản vay theo HĐTD số 106.1451/2016/KUNN-DN/PGBHN ngày 05/12/2016. Số tiền vay theo Phụ lục số 01/106.1451/2016/KUNN-DN/PGBHN là 10.500.000.000 VND. Mục đích vay: Để tài trợ Dự án Nâng cấp Khách sạn Đông Á 2 và Resort Đông Á 3. Thời hạn vay là 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất từ lần giải ngân đầu tiên đến hết 12 tháng tiếp theo là 9%/năm, thời gian còn lại điều chỉnh định kỳ 3 tháng một lần kể từ ngày nhận nợ. Tài sản đảm bảo bao gồm: toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản gắn liền trên đất của Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza tại Đồng Quang, giá trị định giá tại ngày 10/9/2018 là 262.871.000.000 VND đứng tên Công ty CP Tập đoàn Khách sạn Đông Á

- Khoản vay theo HĐTD số 106.2385/2018/HĐTD-DNPGBHN ngày 26/11/2018. Số tiền hạn mức vay là 28.500.000.000 VND. Mục đích vay: Tài trợ cho chi phí nhận chuyển nhượng 5 quyền sử dụng đất của Công ty CP tập đoàn Khách sạn Đông Á. Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất quy định cho từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo bao gồm: toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản gắn liền trên đất của Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza tại Đồng Quang đứng tên Công ty CP Tập đoàn Khách sạn Đông Á

- Khoản vay theo HĐTD số 106.2033/2018/HĐTD-DNPGBHN ngày 11/09/2018. Số tiền hạn mức vay là 20.000.000.000 VND. Mục đích vay: Tài trợ và tái tài trợ chi phí sửa chữa và nâng cấp Đông Á III Resort. Thời hạn vay là 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất quy định cho từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo bao gồm: toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản gắn liền trên đất của Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza tại Đồng Quang giá trị định giá (ngày 10/09/2018) là 262.871.000.000 VND đứng tên Công ty CP Tập đoàn Khách sạn Đông Á

- Khoản vay theo HĐTD số 106.1052/2020/HĐTD-DN/PGBHN ngày 10/08/2020. Số tiền hạn mức vay là 50.000.000.000 VND. Mục đích vay là tài trợ tiền thuê đất trả một 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. Thời hạn vay là 69 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất quy định cho từng khế ước nhận nợ.

- Tài sản đảm bảo của các khoản vay trên bao gồm:

+ Toàn bộ tài sản là công trình xây dựng gắn liền với đất là Chợ Đồng Quang II (Trung tâm TM Đông Á) thuộc quyền sở hữu của Bên thế chấp theo giấy phép xây dựng số 109/GPXD và số 108/GPXD do sở xây dựng – UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 30/11/2011. Công trình xây dựng trên là tài sản gắn liền với thửa đất số 474 tờ bản đồ số 10 và thửa đất số 70 tờ bản đồ số 40 tại địa chỉ Phường Đồng Quang thành phố Thái Nguyên tỉnh Thái Nguyên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BG553774, BG553775 do UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 03/10/2011 cho Công ty Cổ phần tập đoàn khách sạn Đông Á theo Hợp đồng Thế chấp công trình xây dựng (của Khách hàng) số công chứng 1070, quyển số 01.CCTT/2016 do Công chứng viên Hợp nhất Công chứng Trung Thành, thành phố Thái Nguyên chứng nhận ngày 28/04/2016

+ Tài sản đảm bảo bổ sung: khu Đông Á Resort được xây dựng tại xã Phúc Xuân, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên hiện đang được thế chấp đảm bảo cho nghĩa vụ thứ nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á tại Ngân hàng TMCP Quốc dân (NCB). Bên vay vốn đồng thời là bên thế chấp cam kết trong vòng 01 tháng kể từ ngày giải ngân tiền thuế đất cho dự án Đông Á Plaza sẽ cùng với NCB với PGBank ký thỏa thuận ba bên/ hoặc Hợp đồng thế chấp nghĩa vụ hai và đăng ký giao dịch bảo đảm (nếu có) về việc PGBank sẽ là tổ chức tín dụng thứ hai nhận tài sản này sau khi trừ đi nghĩa vụ của bên vay tại NCB

- Theo thỏa thuận cơ cấu lại khoản vay với Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex – CN Hà Nội ký ngày 25/03/2020 về việc thông báo phương án cơ cấu nợ Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á, theo đó toàn bộ dư nợ gốc còn lại của các hợp đồng sau:
+ 106.0506/2016/HĐTD-DN/PGBHN
+ 106.1451/2016/KUNN-DN/PGBHN
+ 106.2385/2018/HĐTD-DNPGBHN
- Số dư nợ dài hạn của các hợp đồng trên tại 31/12/2025 là: 120.202.713.238VNĐ

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	**842.000.000.000**		**6.594.335.007**	**73.695.614.146**	**922.289.949.153**
- Tăng vốn trong năm trước					-
- Lãi trong năm trước				(70.840.286.544)	(70.840.286.544)
Số dư đầu năm nay	**842.000.000.000**	**-**	**6.594.335.007**	**2.855.327.602**	**851.449.662.609**
- Tăng vốn trong năm nay				-	-
- Lãi trong năm nay				(1.071.846.600)	(1.071.846.600)
Số dư cuối năm nay	**842.000.000.000**	**-**	**6.594.335.007**	**1.783.481.002**	**850.377.816.009**

TABLE OF CONTENTS

	Pages
Financial Statements for the first quarter	
Balance Sheet	2 - 3
Income Statement	4
Cash Flow Statement	5
Notes to the Financial Statements	6 – 36

BALANCE SHEET FOR QUARTER I/2026

As at 31 March 2026

Unit: VND

Code	ASSETS	Code	Notes	Closing balance as at 31/03/2026	Opening balance of the year
100	**A - CURRENT ASSETS**	**100**		**177.777.903.573**	**181.312.796.864**
110	**I. Cash and cash equivalents**	**110**	**1**	**6.388.487.478**	**9.519.494.789**
111	1. Cash	111		6.388.487.478	9.519.494.789
120	**II. Short-term financial investments**	**120**		**151.207.800.000**	**151.207.800.000**
121	1. Trading securities	121		7.210.800.000	7.210.800.000
122	2. Provision for decline in value of trading securities (*	122		-	-
123	3.Held-to-maturity investments	123		143.997.000.000	143.997.000.000
130	**III. Short-term receivables**	**130**		**14.772.584.016**	**14.830.410.321**
131	1. Short-term trade receivables	131	3	1.364.763.800	2.377.702.200
132	2. Short-term prepayments to suppliers	132	4	2.991.273.260	2.908.763.071
136	3. Other short-term receivables	136	5	10.416.546.956	9.543.945.050
137	4. Allowance for doubtful short-term receivables	137	6	-	-
140	**IV. Inventories**	**140**	**7**	**1.262.636.387**	**975.397.128**
141	1. Inventories	141		1.262.636.387	975.397.128
150	**V. Other current assets**	**150**		**4.146.395.692**	**4.779.694.626**
151	1. Short-term prepaid expenses	151	8a	202.757.355	198.426.017
152	2. Deductible value added tax	152		3.943.638.337	4.581.268.609
200	**B - LONG-TERM ASSETS**	**200**		**809.232.525.434**	**815.226.038.975**
210	**I. Long-term receivables**	**210**		-	-
215	1. Long-term loan receivables	215		-	-
220	**II. Fixed assets**	**220**		**597.859.605.803**	**603.133.380.107**
221	1. Tangible fixed assets	221	9	591.403.133.249	596.633.554.475
222	- Cost	222		759.473.196.494	759.473.196.494
223	- Accumulated depreciation (*)	223		(168.070.063.245)	(162.839.642.019)
227	2. Intangible fixed assets	227	10	6.456.472.554	6.499.825.632
228	- Cost	228		9.838.210.018	9.838.210.018
229	- Accumulated amortization (*)	229		(3.381.737.464)	(3.338.384.386)
250	**IV. Long-term assets in progress**	**250**	**11**	**1.384.553.835**	**1.384.553.835**
252	1. Construction in progress	252		1.384.553.835	1.384.553.835
260	**V. Long-term financial investments**	**260**	**2**	**190.093.920.000**	**190.093.920.000**
262	1. Investments in joint ventures, associates	262		116.130.000.000	116.130.000.000
263	2. Equity investment in other entities	263		73.963.920.000	73.963.920.000
270	**VI. Other long-term assets**	**270**		**19.894.445.796**	**20.614.185.033**
271	1. Long-term prepaid expenses	271	8b	19.894.445.796	20.614.185.033
280	**TOTAL ASSETS**	**280**		**987.010.429.007**	**996.538.835.839**

BALANCE SHEET FOR QUARTER I/2026

As at 31 March 2026
(continued)

Unit: VND

Code	RESOURCES	Code	Notes	Closing balance as at 31/03/2026	Opening balance of the year
300	**C - LIABILITIES**	**300**		**136.632.612.998**	**145.089.173.230**
310	**I. Current liabilities**	**310**		**28.242.899.760**	**36.719.459.992**
311	1. Short-term trade payables	311	12	2.446.534.155	2.610.378.567
312	2. Short-term advances from customers	312	13	277.326.000	1.056.302.000
313	3. Taxes and payables to the State	314	14	29.559.127	40.916.954
314	4. Payables to employees	315		1.149.178.319	2.347.170.799
315	5. Short-term accrued expenses	316		349.635.160	328.386.697
318	6. Short-term unearned revenue	319	17	484.838.900	276.090.903
319	7. Other short-term payables	320	15a	455.053.952	281.227.710
320	8. Short-term borrowings and finance lease liabilities	321	16a	20.184.628.643	26.912.840.858
322	9. Bonus and Welfare Fund	323		2.866.145.504	2.866.145.504
330	**II. Long-term liabilities**	**330**		**108.389.713.238**	**108.369.713.238**
337	1. Other long-term liabilities	337	15b	187.000.000	167.000.000
338	2. Long-term borrowings and finance lease liabilities	338	16b	108.202.713.238	108.202.713.238
400	**D - OWNER'S EQUITY**	**400**		**850.377.816.009**	**851.449.662.609**
410	**I. Owner's equity**	**410**	18	**850.377.816.009**	**851.449.662.609**
411	1. Owner's contributed capital	411		842.000.000.000	842.000.000.000
411a	- Common shares with voting rights	411a		842.000.000.000	842.000.000.000
418	2. Investment and Development Fund	418		6.594.335.007	6.594.335.007
421	3. Retained earnings	420		1.783.481.002	2.855.327.602
420a	- Retained earnings accumulated to the end of the previous period	420a		2.855.327.602	73.695.614.146
420b	- Retained earnings of the current period	420b		(1.071.846.600)	(70.840.286.544)
	TOTAL RESOURCES	**440**		**987.010.429.007**	**996.538.835.839**

Thai Nguyen, 20 April 2026

Preparer	Chief Accountant	Chairwoman of the Board of Directors
Nguyen Thi Thanh	Nguyen Thi Thanh	Tran Nu Ngoc Anh

INCOME STATEMENT FOR QUARTER I/2026

For the accounting period ended 31 March 2026

Unit: VND

Code	ITEMS	Code	Notes	Quarter I/2026	Quarter I/2025	Accumulated from the beginning of the year to Quarter I/2026	Accumulated from the beginning of the year to Quarter I/2025
01	1. Revenue from goods sold and services rendered	01	20	9.803.544.980	11.257.582.568	9.803.544.980	11.257.582.568
02	2. Revenue deductions	02		-	-	-	-
	- Sales discounts			-	-	-	-
10	3. Net revenue from goods sold and services rendered (10 = 01 - 02)	10		9.803.544.980	11.257.582.568	9.803.544.980	11.257.582.568
11	4. Cost of goods sold	11	21	10.760.069.340	15.110.285.887	10.760.069.340	15.110.285.887
20	5. Gross profit from goods sold services rendered (20 = 10 -11)	20		(956.524.360)	(3.852.703.319)	(956.524.360)	(3.852.703.319)
				-	-	-	-
	6. Gain/Loss on disposal of investment property	21		-	-	-	-
21	7. Financial income	22	22	6.393.981.801	6.875.554.734	6.393.981.881	6.875.554.734
22	8. Financial expenses	23	23	3.329.223.931	3.556.546.474	3.329.223.931	3.556.546.474
23	- In which: Interest expense	24		3.329.223.931	3.556.546.474	3.329.223.931	3.556.546.474
25	9. Selling expenses	25	24	772.063.529	233.617.960	772.063.529	233.617.960
26	10. General and administrative expenses	26	25	1.124.057.567	1.974.840.689	1.124.057.567	1.974.840.689
30	11. Net profit from operating activities {30 = 20 +21+22-(23+25+26)}	30		212.112.414	(2.742.153.708)	212.112.414	(2.742.153.708)
31	12. Other income	31	26	131.297.912	3.488.070	131.297.912	3.488.070
32	13. Other expenses	32	27	1.415.256.926	4.907.129	1.415.256.926	4.907.129
40	14. Other profit (40 = 31 - 32)	40		(1.283.959.014)	(1.419.059)	(1.283.959.014)	(1.419.059)
50	15. Total accounting profit before tax (50 = 30 + 40)	50		(1.071.846.600)	(2.743.572.767)	(1.071.846.600)	(2.743.572.767)
				-	-	-	-
51	16. Current Corporate income tax expense	51	28	-	-	-	-
52	17. Deferred Corporate income tax expense	52		-	-	-	-
60	18. Profit after Corporate income tax (60 = 50 - 51 - 52)	60		(1.071.846.600)	(2.743.572.767)	(1.071.846.600)	(2.743.572.767)
70	19. Basic earnings per share	70	29	- 12,73	- 32,58	(13) -	32,58
	20. Diluted earnings per share	71					

Thai Nguyen, 20 April 2026

Preparer	Chief Accountant	Chairwoman of the Board of Directors
Nguyen Thi Thanh	Nguyen Thi Thanh	Tran Thi Ngoc Anh

CASH FLOW STATEMENT FOR QUARTER I/2026

For the accounting period ended 31 March 2026

(Under indirect method)

Unit: VND

Code	ITEMS	Accumulated from the beginning of the year to Quarter I/2026	Accumulated from the beginning of the year to Quarter I/2025
	I. Cash flows from operating activities		
01	***1. Profit before tax***	*(1.071.846.600)*	*(2.743.572.767)*
	2. Adjustments for:	***2.209.016.434***	***16.361.021.641***
02	- Fixed asset depreciation	***5.273.774.304***	***5.929.594.620***
03	- Provisions	-	-
04	- Gains/losses from foreign exchange revaluation of monetary items denominated in foreign currency	-	-
05	- (Gains)/losses from investing activities	*(6.393.981.801)*	***6.874.880.547***
06	- Interest expense	***3.329.223.931***	***3.556.546.474***
7	- Other adjustment		
08	***3. Profit/(loss) from operating activities before changes in working capital***	***1.137.169.834***	***13.617.448.874***
09	- (Increase)/decrease in receivables	***695.456.577***	*(2.875.304.069)*
10	- (Increase)/decrease in inventories	*(287.239.259)*	***1.573.660.657***
11	- Increase\(decrease) in payables (Other than interest expenses, corporate income tax payable)	*(1.445.823.251)*	***796.847.308***
12	- (Increase)/decrease in prepaid expenses	***715.407.899***	***2.035.717.639***
13	- Increase/decrease in securities held for trading	-	-
14	- Interest paid	*(3.325.148.535)*	*(3.556.546.474)*
15	- Corporate income tax paid	-	-
16	- Other income from business activities		
17	- Other cash inflows/(outflows) from operating activities		
20	**Net cash flows from operating activities**	*(2.510.176.735)*	***11.591.823.935***
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES		
21	1. Purchase and construction of fixed assets and other long-term assets	-	*(10.806.104.677)*
22	1. Proceeds from disposals of assets		
23	3. Loans granted, purchases of debt instruments of other entities	-	-
24	4. Collection of loans, proceeds from sales of debt instruments of other entities	-	***3.000.000.000***
25	5. Payments for equity investments in other entities	-	-
26	6. Proceeds from collection investment in other entities	-	-
27	7. Interest, dividends and profits received	***6.107.381.639***	***3.931.224.130***
30	***Net cash flows from investing activities***	***6.107.381.639***	*(3.874.880.547)*
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES		
34	4. Payments of loan	*(6.728.212.215)*	*(5.561.830.408)*
40	***Net cash flow from financing activities***	*(6.728.212.215)*	*(5.561.830.408)*
50	**Net cash flow during the period**	*(3.131.007.311)*	***2.155.112.980***
60	**Cash and cash equivalents at the beginning of the period**	***9.519.494.789***	***2.193.463.824***
61	Impact of exchange rate fluctuations	-	-
70	**Cash and cash equivalents at the end of the period**	***6.388.487.478***	***4.348.576.804***

Thai Nguyen, 20 April 2026

Preparer	Chief Accountant	Chairwoman of the Board of Directors
Nguyen Thi Thanh	Nguyen Thi Thanh	Tran Ni Ngoc Anh

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR QUARTER I/2026

Unit: VND

I. BUSINESS HIGHTLIGHTS

1. Establishment

Dong A Hotel Group Joint Stock Company was renamed from Dong A Trading and Construction Investment Joint Stock Company under Decision No. 48/QD-DHDCD dated 10 October 2015 by the General Meeting of Shareholders and operating under the first Business Registration Certificate No. 4600349907 dated 26 December 2013 issued by the Department of Planning and Investment of Thai Nguyen Province and amended for 26th time on 09 March 2026.

Form of ownership

Joint Stock Company

The Company's charter capital is: VND 842,000,000,000; equivalent to 84,200,000 shares, with a par value of VND 10,000 per share.

English name:	Dong A Hotel Group Joint Stock Company
In short:	DONG A HOTEL GROUP .,JSC
Securities code:	DAH
Head office:	Room C301, 3rd Floor, Dong A Commercial Center building, No. 668, Phan Dinh Phung Street, Group 47, Phan Dinh Phung Ward, Thai Nguyen Province

2. Business sector

The company operates in the hotel services sector.

3. Main business lines

The Company's main activities are:
- Construction of houses of all types;
- Construction of railway and road works;
- Construction of public works;
- Construction of other civil engineering works;
- Trading in real estate, including land use rights of owners, users or lessees;
- Restaurants and catering services;
- Short-stay services;
- Consulting, brokering, auctioning real estate, land use rights.
- Sauna, massage and similar health enhancement services (except sports activities)
- Travel agency.

4. Normal operating cycle

Normal operating cycle of the Company lasts 12 months of the normal financial year beginning on 01 January and ending on 31 December annually.

5. The total number of employees as at 31/03/2026: 95 persons

6. Enterprise structure

6.1. List of joint ventures and associates

As a 31 December 2025, the Company has one (01) associate as follows:

Name	*Address*	*Main business activities*	*Capital contribution ratio*	*Ownership ratio*	*Voting rights ratio*
Van Phong Tourist - Service Joint Stock Company	97 Ngo Gia Tu, Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province, Vietnam	Hotel Services	49%	49%	49%

7. Disclosure of comparability of information in the Financial Statements

The selection of figures and information needs to be presented in the Financial Statements based on the principles of comparability among corresponding accounting periods.

II. FINANCIAL YEAR AND REPORTING CURRENCY

1. Financial year

The financial year of the Company begins on 01 January and ends on 31 December annually.

Vietnamese Dong (VND) is used as a currency unit for accounting records.

III. APPLIED ACCOUNTING STANDARDS AND REGIME

1. Applied Accounting Regime

The Company applies the Vietnamese Financial Reporting Standards (VFRS) issued and guided under Circular No. 99/2025/TT-BTC of the Ministry of Finance.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR QUARTER I/2026

Unit: VND

2. Disclosure of compliance with Vietnamese Accounting Standards and Regime

We conducted our accounting, preparation, and presentation of the Financial Statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Corporate Accounting Regime and other relevant statutory regulations. The Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company and the results of its operations as well as its cash flows.

The selection of figures and information presented in the notes to the Financial Statements complies with the material principles in Vietnamese Accounting Standard No. 21 - "Presentation of the financial statements".

APPLIED ACCOUNTING POLICIES

1. Principles for recording cash and cash equivalents

Cash includes cash on hand, demand deposits at banks, and cash in transit.

Cash equivalents include term deposits and short-term investments with an original maturity of no more than three months from the investment date, which are highly liquid, easily convertible into a known amount of cash, and subject to an insignificant risk of changes in value.

2. Principles for accounting financial investments

Principles for accounting held-to-maturity investments

Held to Maturity investments include term deposits at banks (including treasury bills and promissory notes), bonds, and preferred shares that the issuer is obligated to repurchase at a specified future date, as well as loans held to maturity for the purpose of earning periodic interest and other held-to-maturity investments.

Held to Maturity investments are initially recorded at cost, including the purchase price and any related transaction costs. After initial recognition, if no provision for doubtful debts has been made in accordance with legal regulations, these investments are measured at their recoverable value. If there is conclusive evidence that a portion or the entirety of an investment may not be recoverable, the impairment loss is recognized as a financial expense for the period and deducted from the investment's value.

Principles for accounting loans

Loans comprise amounts under contracts, or loan agreements between two parties with the purpose of earning periodic interest and are recognized at cost, net of any provisions for doubtful debts. Provisions for doubtful receivables on loans are made based on the estimated loss value that is overdue or not overdue but may not be recoverable due to the insolvency of debtors.

Principles of recording financial investments in subsidiaries, joint ventures, associates

The investments in subsidiaries are recognized when the Company holds more than 50% of voting rights and has the power to govern the financial and operating policies in order to obtain economic benefits from the subsidiaries' operation. When the Company ceases to control the subsidiaries, the investment in the subsidiaries will be written down.

Investments in joint ventures are recognized when the Company has joint control over their financial and operating policies. When the Company loses joint control, the investment in the joint venture is derecognized.

The investments in associates are recognized when the Company holds from 20% to less than 50% of the voting rights of those companies, exerting significant influence over their financial and operating policies.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR QUARTER I/2026

Unit: VND

Investments in subsidiaries, joint ventures, and associates are initially recorded at cost, and will not be adjusted thereafter for changes in investors' share of net assets of the investee. Cost includes the purchase price and directly attributable acquisition costs. In the case of investment in non-monetary assets, the cost of the investment is recorded at the fair value of the non-monetary asset at the time of occurrence.

Provision for loss of investments in subsidiaries, and associates is made when the investee suffers from loss leading to possible loss of capital of investor or the value of the investments is devalued. The basis for making provisions is based on the consolidated financial statements of the investee (if it is a parent company), and the investee's financial statements (if it is an independent enterprise without subsidiaries).

Principles for recording equity investments in other entities

Equity investments in other entities are the investments in other entities' equity instruments but the Company has no control or joint control or has significant influence over the investee.

The investments are stated at the cost including the purchase price and costs directly attributable to the investment. In case of the investments in non-monetary assets, the investment fee should be recorded at the fair value of the non-monetary assets at the date of occurrence.

For long-term investments (not classified as trading securities) where the Company does not have significant influence over the investee, provisions for impairment are recognized as follows:

+ If an investment in listed shares or the fair value of the investment is determined reliably, the provision shall be made according to the market values of the shares.

+ If it is impossible to determine the investments' fair value at the reporting date, the provision will be made based on the loss that the investee suffers. The basis for making provision for loss of investments is the consolidated financial statements of the investee (if it is a parent company), and the investee's financial statements (if it is an independent enterprise without a subsidiary).

3. Principle for recording trade receivables and other receivables

Principle for recording receivables: At cost less provision for doubtful receivables.

The classification of receivables as trade receivables, internal receivables, or other receivables is based on the nature of the transaction or the relationship between the Company and the debtor.

Method of making provision for doubtful receivables: Provision for doubtful debts is estimated for the loss value of the receivables, other held-to-maturity investments similar to doubtful debts that are overdue and undue, but are likely to become possibly irrecoverable due to insolvency of debtors who go bankruptcy, making procedures for dissolution, go missing or run away, etc.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR QUARTER I/2026

Unit: VND

4. **Principles of recording inventories**

Principle of recording inventories: Inventories are stated at cost less the provision for the devaluation and provision for obsolete or deteriorated inventories.

Cost of inventories is determined as follows:

- Raw materials and merchandise consists of purchase cost, transportation cost, and other costs incurred in bringing the inventories to their present location and condition.
- Finished goods: include the costs of raw materials, direct labor, and related overhead costs allocated based on the main raw material cost/normal operating level/land use right costs, and related overhead costs incurred during the real estate investment and construction process.
- Work-in-progress: include main material costs, direct labor costs, and manufacturing overhead costs incurred during the construction of unfinished construction projects…

Method of calculating value of inventories: Weighted average cost method.

Method of accounting for the inventories: Perpetual inventory method

Method of making provision for the devaluation of inventories: Provision for the devaluation of inventories is made when the net realizable value of inventories is lower than their original cost. Net realizable value is the estimated selling price less the estimated costs of completion and selling expenses. Provision for the devaluation of inventories is the difference between the cost of inventories greater than their net realizable value. Provision for the devaluation of inventories is made for each inventory with the cost greater than the net realizable value.

5. **Principles for recording and depreciating fixed assets**

Principles of recording tangible fixed assets

Tangible fixed assets are stated at the original cost less accumulated depreciation. The original cost of a tangible fixed asset comprises all expenditures of bringing the asset to its working condition and location for its intended use. The expenses incurred after innial recognition are capitalized when they have resulted in an increase in the future economic benefits from the use of those tangible fixed assets. The expenses which do not meet the above conditions are expensed in the period.

When the assets are sold or disposed of, their original costs and the accumulated depreciation which have been written off and any gain or loss on disposal of assets are recorded as income or expenses in the period.

Determination of original cost in each case:

Tangible fixed assets purchased

The original cost of purchased tangible fixed assets shall consist of the actual purchase price (less trade discounts or reduction), taxes (excluding taxes to be refunded) and relevant expenses calculated to the time when such fixed assets are put into operation such as fees for installation and trial operation of fixed assets; specialists and other direct costs.

The original cost of a tangible fixed asset formed from capital construction under the mode of tendering shall be the finalization price of the construction project, other relevant fees plus registration fee (if any).

Fixed assets are buildings, and structures attached to land use rights, the value of land use rights is computed separately and recorded as intangible fixed assets.

Principles for recording intangible fixed assets

Intangible fixed assets are stated at the original cost less accumulated depreciation. The original cost of an intangible fixed asset comprises all costs incurred by the enterprise to acquire that asset from the date of its operation as expected.

Determination of original cost in each case:

Purchase of separate intangible fixed assets.

The original cost of separate purchased intangible fixed assets includes the purchase price (less trade discounts or reductions), taxes (excluding refundable taxes), and direct costs related to bringing the asset into ready-use-state. When the land use right is purchased together with buildings or structures on the land, the value of the land use right is determined separately and recorded as an intangible fixed asset.

Intangible fixed assets arising from exchange transactions settled through equity-related documents, the original cost of such intangible fixed assets is the fair value of the equity-related documents issued.

Land use rights

The original cost of intangible fixed assets in the form of land use rights includes the payment made for the lawful transfer of land use rights from others, compensation costs, site clearance costs, land leveling costs, registration fees, or the value of land use rights contributed as joint venture capital.

Computer software

Computer software costs include all expenses incurred by the Company until the software is put into use.

Intangible fixed assets acquired from other sources

The original cost of intangible fixed assets received as grants or donations is recognized at fair value at the initial recognition. If fair value is not determined, the company records them at nominal value plus any directly related costs incurred to bring the asset into a ready-to-use state.

Method of depreciating fixed assets

Fixed assets are depreciated on straight line basis over their estimated useful lives. Useful life means the duration in which the tangible fixed assets produce their effect on production and business.

Estimated useful lives of the fixed assets are as follows:

Factories and structures	*20 - 50 years*
Machinery and Equipment	*05 - 15 years*
Management Equipment and Tools	*05 years*
Other Assets	*40 years*
Intangible Fixed Assets	*05 - 43 years*

Land use rights with a definite term are amortized over the term stated in the land use right certificate.

Land use rights with an indefinite term are recorded at cost and not amortized

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR QUARTER I/2026

Unit: VND

6. Principles for recording construction in progress

Construction in progress is stated at the cost. These are all necessary costs for purchasing fixed assets, building, or repairing, improving, extending or equipping the works such as expenses of construction, equipment, compensation, support and re-residence, project management, consultancy on construction investment and other expenses.

This cost is capitalized to increase asset value when the project is completed, the overall acceptance is finished and the assets are handed over and put into a ready-to-use state.

7. Principles for recording prepaid expenses

Prepaid expenses at the Company include actual expenses incurred that relate to the operating results of multiple accounting periods. These expenses include insurance costs (fire insurance, vehicle insurance, property insurance, etc.), tools and equipment, fixed asset repair costs, prepaid land lease payments, business advantages, and goodwill.

Method of allocating prepaid expenses: The calculation and allocation of prepaid expenses to operating costs for each period based on the straight-line method. Based on the nature and level of each type of expense, the allocation period is as follows: Short-term prepaid expenses are allocated within 12 months; Long-term prepaid expenses are allocated from over 12 months to 36 months. Prepaid land rental is allocated to expenses using the straight-line method over the lease term.

Method of allocating goodwill or business advantage: Goodwill or business advantage is recorded immediately to operating costs or is allocated evenly over the estimated useful life. The estimated useful life of goodwill or business advantage shall not exceed 10 years from the date of recognition.

8. Principles for recording liabilities

Liabilities are recorded at the original cost and not lower than the payment obligation.

The Company classifies liabilities into accounts payable to suppliers, internal payables, and other payables, depending on the nature of the transaction or the relationship between the Company and the creditor.

Liabilities are tracked in detail based on their due dates, creditors, currency type (including revaluation of liabilities that qualify as monetary items denominated in foreign currencies), and other factors as required for the Company's management.

At the time of financial statement preparation, the Company recognizes a liability immediately when there is sufficient evidence indicating a probable loss, in accordance with the prudent principle.

9. Principles for recording borrowings and finance lease liabilities

Borrowings are the total amounts the Company borrowed from banks, organizations and other entities (excluding borrowings under the form of bonds or preferred stock issuance which require the issuer to repurchase at a certain time in the future).

The value of a finance lease liability is the total payables calculated at the present value of the minimum lease payment or the fair value of the leased asset.

Borrowings and finance lease liabilities are tracked in detail by lender, debt agreement, and type of borrowed asset.

10. Principles for recording and capitalizing borrowing costs

Principles for recording borrowing costs: Loan interest and other costs incurred in direct relation to borrowings of an enterprise are recognized as a business and production cost in the period, except where these costs incurred from the borrowings directly related to the construction investment or production of uncompleted assets are computed in these assets' value (capitalized) when they satisfy conditions stipulated in the VAS No. 16 "Borrowing costs".

The capitalization rate is used to determine the borrowing costs capitalized during the period: In the case of joint borrowings involving construction investment purposes or the production of an unfinished asset, the amount of borrowing costs eligible for capitalization in each accounting period is determined based on the capitalization rate for the weighted average accumulated costs incurred for the construction investment or production of that asset. The capitalization rate is calculated based on the weighted average interest rate of the loans outstanding during the period. Borrowing costs capitalized must not exceed the total borrowing costs incurred during that period.

11. Principles for recording payables to employees, salary policies, and compulsory insurance

Salaries are calculated and accrued as expenses during the period based on labor contracts and the Company's salary regulations. Accordingly, social insurance, health insurance, and unemployment insurance are also accrued at rates of 25.5%, 4.5%, and 2% of employees' salaries, respectively. The Company recognizes an expense for social insurance, health insurance, and unemployment insurance at 21.5% of salaries, while 10.5% is withheld from employees' salaries.

Salaries paid to employees are stipulated in labor contracts.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR QUARTER I/2026

Unit: VND

12. Principles for recording accrued expenses

Accrued expenses include costs associated with production and business suspension, interest expenses, provisions for cost of goods sold and finished real estate products, and accrued annual leave pay, which have been incurred during the reporting period but not yet settled. These expenses are recorded based on reasonable estimates of the amounts payable pursuant to specific contracts and agreements.

13. Principle for recording unearned revenue

Unearned revenue refers to revenue that will be recognized in proportion to the obligations that the Company will fulfill in one or more subsequent accounting periods.

Unearned revenue includes amounts received in advance from customers for asset leasing over one or multiple accounting periods, prepaid interest on loans or debt instruments, the difference between the selling price under installment or deferred payment plans and the immediate payment price, as well as revenue related to goods, services, or discounts granted to customers under loyalty programs.

The method of allocating unearned revenue is based on the matching principle, which corresponds to the obligations that the Company will fulfill in one or more subsequent accounting periods.

14. Principles of recording owner's equity

Principles for recording owner's contributed capital

The owner's contributed capital is the amount contributed by members and supplemented from post-tax profit from operating activities. The owner's equity will be recorded at the contributed capital by cash or assets in the early establishment period or additional mobilization to expand the operation.

The owners' capital is the amount initially contributed by members and supplemented by shareholders. Owner's capital is recorded at the contributed capital by cash or assets calculated at the par value of shares issued in the early establishment period or additional mobilization to expand the operation.

Owner's capital is formed by the State's allocation of capital, mobilized from enterprises within the Corporation, capital invested by the parent company in subsidiaries, differences due to asset revaluation or supplemented from funds, and deducted from after-tax profits of the operating activities. Capital contribution is recorded based on the amount of capital allocated by the State Budget.

Principles for recording undistributed profit:

Undistributed profit after tax is recorded at the profit (loss) from the Company's result of operation after deducting the current corporate income tax expense and the adjusted items due to the retroactive application of changes in accounting policy and adjustments for material misstatement of the previous years.

The distribution of profits is based on the Company's charter and approved by the Annual General Meeting of Shareholders.

15. Principles and methods for recording revenues and other income

Principles and methods for recording revenue from services rendered

Revenue from goods sold should be recognized when all five (5) following conditions have been satisfied: 1. The enterprise has transferred to the buyer the significant risks and rewards of ownership of the goods; 2. The enterprise retains neither continuing managerial involvement as an owner nor effective control over the goods sold; 3. The amount of revenue can be measured reliably; When the contract specifies that buyers are entitled to return products, goods they have bought under specific conditions, the enterprise will record the revenue only when those conditions no longer exist and the buyers do not have right to return products, goods (except for changing to other goods, services) 4. The economic benefits associated with the transaction has flown or will flow to the enterprise; 5. The costs incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliably.

Principles and methods for recording revenue from services rendered

Revenue from a service rendered is recognized when the transaction results can be measured reliably. In a case where the services are rendered in several periods, the revenue will be recorded by the part of completed works at the end of the financial year. Revenue from services rendered is recognized when all four (4) of the following conditions are satisfied simultaneously: 1. The revenue is determined firmly. When the contract specifies that buyers are entitled to return the service they have bought under specific conditions, the enterprise will record the revenue only when those conditions no longer exist and the buyers do not have the right to return the service; 2. The economic benefits associated with the transaction have flown or will flow from the supply of the service; 3. Part of completed works can be determined at the balance sheet date; 4. The costs incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliably.

If the contract result cannot be determined reliably, revenue will only be recognized at the recoverable amount of the recognized costs.

For a cost plus construction contract, the outcome of the contract can be reliably estimated when both of the following conditions are met: 1. The enterprise obtains economic benefits from the contract; 2. The costs related to the contract can be clearly identified and reliably measured, regardless of whether they are reimbursed or not.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR QUARTER I/2026

Unit: VND

Principles and methods of recording revenue from leasing assets

Revenue from leasing assets is recorded under the principle of allocating the prepaid rental income over the rental period.

In cases where the lease period accounts for more than 90% of the asset's useful life, the Company applies the method of recognizing revenue at once for the entire prepaid lease amount when the following four conditions are simultaneously met: 1. The lessee does not have the right to unilaterally terminate the lease contract, and the lessor has no obligation to refund the prepaid amount under any circumstances or in any form. 2. The prepaid lease amount is not less than 90% of the total estimated lease amount to be collected under the contract during the lease term, and the lessee must pay the full lease amount within 12 months from the start of the lease. 3. Almost all risks and benefits associated with ownership of the leased asset have been transferred to the lessee.4. The cost of the leasing activity can be relatively estimated.

Principles and methods for recording financial income

Financial Income includes interests, royalties, dividends and profit received, and other financial income (investment in trading securities, liquidation of joint venture capital contributions, investment in associates, subsidiaries, other capital investments; foreign exchange gains; and capital transfer gains), etc.

Revenue from interest, royalties, dividends and profit received is recognized when both of the two following conditions are satisfied: 1. It is possible to obtain benefits from the transaction; 2. Revenue is determined with relative certainty.

- Interest income is recognized based on the time and actual interest rates in each period.
- Royalties are recognized on an accrual basis in accordance with the contract.
- Dividends and profits received are recorded when shareholders are entitled to receive dividends or capital contributors are entitled to receive profits from capital contribution.

When an amount that has been recorded as an income becomes irrecoverable, such irrecoverable or uncertainly recoverable amount must be recorded as an expense incurred in the period, but not recorded as an income decrease.

16. Principles and methods of recording cost of goods sold

The cost of goods sold reflects the costs of goods, products and services, investment properties; the production cost of construction products (for construction companies) sold in the period; Costs related to real estate business activities, and other costs recorded in the cost of goods sold or recorded as a decrease in the cost of goods sold in the reporting period. The cost of goods sold is recorded at the date the transaction incurs or is likely to incur in the future regardless of whether payment has been made or not. The cost of goods sold and revenue shall be recorded simultaneously on the matching principle. Expenses exceeding normal consumption levels are recorded immediately to the cost of goods sold on a prudent principle.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR QUARTER I/2026

Unit: VND

17. Principles and methods for recording financial expenses

Financial expenses include: Expenses or losses from financial investment activities, loan interest expenses, borrowing costs, capital contribution expense in joint venture and associate, short-term securities trading losses, and securities trading transaction costs. Provisions for devaluation of financial investments, loss from sales of foreign currencies, foreign exchange losses, and other financial expenses.

Financial expenses are recorded in detail by their content of actual expenses incurred in the period and determined reliably when there is reliable evidence of these expenses.

18. Principles and methods for recording Corporate income tax expense

Corporate income tax expense includes current corporate income tax expense and deferred corporate income tax expensesets arising in the year, which serves as the basis for determining operating results after tax of the Company in the current fiscal year.

Current Corporate tax expense is the tax payable on the taxable income and tax rate enacted in the current year.

Deferred income tax liabilities are the amounts of income tax payable in the future periods arising from the recording of the deferred income tax payable in the year and reversing the deferred income tax being recorded from prior years. The Company does not record in this account the deferred income tax assets or deferred income tax liabilities arising from the transactions being recorded directly in the owner's equity.

Deferred income tax represents the decrease in deferred income tax expense resulting from the recognition of deferred income tax assets during the year and the reversal of deferred income tax liabilities recognized in previous years.

The Company offsets deferred income tax assets and deferred income tax payables only when the Company has a legally enforceable right to offset current tax assets against current tax payables and deferred income tax assets and deferred income tax payables related to corporate income tax administered by the same tax authority for the same taxable entity; or the enterprise intends to settle current income tax payables and current income tax assets on a net basis.

Taxes payable to the state budget are settled with the tax authorities. Any discrepancies between the tax payable per accounting records and the final tax inspection results will be adjusted upon official settlement with the tax authorities.

19. Principles for recording earnings per share

Earnings Per Share (EPS) is calculated by dividing the profit or loss attributable to common shareholders, after deducting the Bonus and Welfare Fund established during the period, by the weighted-average number of common shares outstanding during that period.

Diluted EPS is calculated by dividing profit or loss after tax attributable to common shareholders (after adjusting for dividends on preferred convertible shares) by the weighted average number of common shares outstanding during the period and the weighted average number of the common shares will be issued in the case where all dilutive potential common are converted into common shares.

20. Financial instruments

Initial recognition:

Financial assets

According to Circular No. 210/2009/TT-BTC dated 06 November 2009 (Circular No. 210) by the Ministry of Finance, financial assets are classified properly, for the purpose of presentation in the financial statements, into the financial assets which are stated at fair value through the Income Statement, loans and receivables, held-to-maturity investments and available-for-sale financial assets. The Company decides to classify these assets at the date of initial recognition.

At the date of initial recognition, financial assets are recognized at cost plus directly related transaction costs.

Financial assets of the Company comprise cash, short-term deposits, trade receivables and other receivables, loans, listed and unlisted financial instruments and derivative financial instruments.

20. Financial instruments (continued)

Financial liabilities

Financial liabilities under Circular 210, for financial statement disclosure purposes, are appropriately classified into financial liabilities recognized through the Income Statement and financial liabilities measured at amortized cost. The Company determines the classification of financial liabilities at the time of initial recognition.

All financial liabilities are initially recognized at cost plus directly related transaction costs.

Financial liabilities of the Company comprise trade payables, other payables, borrowings and liabilities and derivative financial instruments.

Value after initial recognition

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

Offsetting of financial instruments

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount reported in the financial statements if, and only if, there is a currently enforceable legal right to offset the financial assets against financial liabilities or vice-versal and there is an intention to settle on a net basis or to realize the assets and settle the liability simultaneously.

22. Related parties

Related parties include enterprises and individuals that directly or indirectly through one or more intermediaries, control, or are under control of the Company. Associates and individuals owning, directly or indirectly, an interest in the voting power of the Company that gives them significant influence over the enterprise, key management personnel such as Board of Directors, Board of Management and close members of the family of these individuals and companies associated with these individuals also constitute related parties. In considering each possible related party relationship, attention is directed to the substance of the relationship, and not merely the legal form.

V. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS IN THE BALANCE SHEET

1. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	Closing balance	Opening balance of the year
	VND	VND
Cash on hand	13.656.000	96.390.725
Demand deposits	6.374.831.478	9.423.104.064
Total	**6.388.487.478**	**9.519.494.789**

2. FINANCIAL INVESTMENTS

(Detailed on page 31)

3. TRADE RECEIVABLES

	Closing balance	Opening balance of the year
	VND	VND
Short-term	**1.364.763.800**	**2.377.702.200**
Social Security of Thai Nguyen Province	290.292.000	
Thai Nguyen Provincial Sports Training and Competition Center	30.800.000	1.357.800.000
Hoa Binh International Tourism And Trading Investment Company Lir	-	361.835.400
Thai Nguyen National Hospital	155.825.000	155.825.000
School of national entrepreneurs	14.500.000	105.025.000
Others	873.346.800	397.216.800
Total	**1.364.763.800**	**2.377.702.200**
Trade receivables from related parties	-	-

4. PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	Closing balance	Opening balance of the year
	VND	VND
Short-term prepayments to suppliers	**2.991.273.260**	**2.908.763.071**
Serenity Holding Vietnam Company Limited	864.000.000	864.000.000
Archetype Vietnam Co., Ltd.	750.000.000	750.000.000
Vanho Joint Stock Company	410.000.000	410.000.000
Viet A Architecture and Construction Consulting Joint Stock Company	375.000.000	375.000.000
Others	592.273.260	509.763.071
	2.991.273.260	**2.908.763.071**

5. OTHER RECEIVABLES

	Closing balance		Opening balance of the year	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
a. Short-term	**10.416.546.956**	**-**	**9.543.945.050**	**-**
Advances to employees	503.923.278		12.459.138	
Loan interest receivable	9.106.887.697		8.823.169.611	
Others	805.735.981		708.316.301	
Total	**10.416.546.956**	**-**	**9.543.945.050**	**-**

7. INVENTORIES

	Closing balance		Opening balance of the year	
	Cost	Provision	Cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Raw materials	1.087.617.440	-	919.576.522	-
Tools and instruments	160.710.658	-	25.378.421	-
Finished goods	14.308.289	-	24.132.714	-
Merchandise	-	-	6.309.471	-
Total	**1.262.636.387**	**-**	**975.397.128**	**-**

- Value of inventory that is obsolete, damaged or deteriorated, unsellable at the end of the period: VND 0.
- Value of inventory pledged or mortgaged to secure liabilities at the end of the period: VND 0.

8. PREPAID EXPENSES

	Closing balance	Opening balance of the year
	VND	VND
Short-term prepaid expenses	**202.757.355**	**198.426.017**
Issued tools and supplies	140.365.591	114.860.874
Others	62.391.764	83.565.143
Long-term prepaid expenses	**19.894.445.796**	**20.614.185.033**
Total	**20.097.203.151**	**20.812.611.050**

9. TANGIBLE FIXED ASSETS

(Detailed on page 33)

10. INTANGIBLE FIXED ASSETS

(Detailed on page 34)

11. LONG-TERM ASSETS IN PROGRESS

	Closing balance VND	Opening balance of the year
Long-term work in progress		
+ Construction in progress	8.000.000	*8.000.000*
+ Major repair of fixed assets	*1.376.553.835*	*1.376.553.835*
Total	**1.384.553.835**	**1.384.553.835**

12. TRADE PAYABLES

	Closing balance		Opening balance of the year	
	Value	Repayable amount	Value	Repayable amount
Short-term trade payables	**VND**	**VND**	**VND**	**VND**
Hai Dang Travel Joint Stock Company	55.925.629	55.925.629	70.064.404	70.064.404
Tran Quang Huy Household Business	546.954.136	546.954.136	877.564.320	877.564.320
Minh Cau Trading and Service Joint Stock Company (Minh Cau Somermarket)	217.417.306	217.417.306	217.409.926	217.409.926
Others	1.626.237.084	1.626.237.084	1.445.339.917	1.445.339.917
Total	**2.446.534.155**	**2.446.534.155**	**2.610.378.567**	**2.610.378.567**

13. ADVANCES FROM CUSTOMERS

	Closing balance	Opening balance of the year
	VND	VND
Short-term	**277.326.000**	**1.056.302.000**
Mr. Vu Van Tung	10.000.000	-
Nguyen Kim Travel And Education Company Limited	-	50.000.000
Chang Tour Joint Stock Company	-	26.520.000
Others	267.326.000	979.782.000
Total	**277.326.000**	**1.056.302.000**

14. TAXES AND PAYABLES TO THE STATE

	Receivables at the beginning of the year	Payables at the beginning of the period	Payables during the period	Paid in the period	Receivables at the end of the period	Payables at the end of the period
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Personal income tax		40.916.954	132.304.716	143.662.543		29.559.127
Total	**-**	**40.916.954**	**132.304.716**	**143.662.543**	**-**	**29.559.127**

15. OTHER PAYABLES

	Closing balance	Opening balance of the year
	VND	VND
a. Short-term	**455.053.952**	**281.227.710**
Trade union fee	179.280.092	145.227.710
Social insurance	111.382.281	-
Health insurance	19.655.713	-
Unemployment insurance	8.735.866	-
Short-term deposits, collaterals received	99.000.000	99.000.000
Others	37.000.000	37.000.000
b. Long-term	**187.000.000**	**167.000.000**
Collateral, deposits and escrow	187.000.000	167.000.000
Total	**642.053.952**	**448.227.710**

16. BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES

(Detailed on pages 34, 35)

17. UNEARNED REVENUE

	Closing balance	Opening balance of the year
	VND	VND
a. Short-term	**484.838.900**	**276.090.903**
- Income from leasing business premises	484.838.900	276.090.903
Total	**484.838.900**	**276.090.903**

19. OWNERS' EQUITY

a. Comparison table for changes in owner's equity

(Detailed on page 36)

b. Owner's equity in detail

	Closing balance	Ratio	Opening balance of the year	Ratio
	VND		VND	
Mr. Tran Minh Tuan	75.000.000.000	8,9%	75.000.000.000	8,9%
Others	767.000.000.000	91,1%	767.000.000.000	91,1%
Total	**842.000.000.000**	**100%**	**842.000.000.000**	**100%**

c. Capital transactions with owners and distribution of dividends, profits

	Current period	Opening balance of the period
	VND	VND
- Owner's contributed capital	842.000.000.000	842.000.000.000
+ At the beginning of the period	842.000.000.000	842.000.000.000
+ Capital increase during the period		
+ Capital decrease during the period		
+ At the end of the period	842.000.000.000	842.000.000.000
- Dividends, profit distributed		

d. Shares

	Closing balance	Opening balance of the year
- Number of shares registered for issuance	84.200.000	84.200.000
- Number of registered shares sold out to public	84.200.000	84.200.000
+ Common shares	*84.200.000*	*84.200.000*
- Number of shares in circulation	84.200.000	84.200.000
+ Common shares	*84.200.000*	*84.200.000*
+ Preferred shares (classified as owner's equity)		
* Par value of share in circulation: 10,000 VND/share.	10.000	10.000

e. Enterprise's funds

	Closing balance	Opening balance of the year
	VND	VND
- Investment and Development Fund	6.594.335.007	6.594.335.007

20. TOTAL REVENUE FROM SALES AND PROVISION SERVICES

	Current period VND	Previous period VND
Revenue from sales	-	-
Revenue from provison services	9.803.544.980	11.257.582.568
Total	**9.803.544.980**	**11.257.582.568**

21. COST OF GOODS SOLD

	Current period VND	Previous period VND
Cost of goods sold	-	-
Cost of services rendered	10.760.069.340	15.110.285.887
Total	**10.760.069.340**	**15.110.285.887**

22. FINANCIAL INCOME

	Current period VND	Previous period VND
Interest income from loans, deposits	6.393.981.801	6.875.554.734
Total	**6.393.981.801**	**6.875.554.734**

23. FINANCIAL EXPENSES

	Current period VND	Previous period VND
Interest expense	3.329.223.931	3.556.546.474
Others		
Total	**3.329.223.931**	**3.556.546.474**

24. SELLING EXPENSES

	Current period VND	Previous period VND
a. Selling expenses	**772.063.529**	**233.617.960**
Raw materials, tools and instruments	3.154.468	-
Labor cost	444.693.101	-
Depreciation cost		-
Taxes, fees, charges	-	-
External services	234.983.138	-
Other costs in cash	89.232.822	233.617.960
Total	**772.063.529**	**233.617.960**

25. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	Current period VND	Previous period VND
Office supplies	9.007.361	813.131.229
Labor cost	960.288.331	796.094.217
Depreciation cost	22.666.131	360.178.233
Taxes, fees, charges	4.031.100	2.216.630
External services	67.921.541	3.220.380
Other costs in cash	60.143.103	
Total	**1.124.057.567**	**1.974.840.689**

26. OTHER INCOME

	Current period VND	Previous period VND
Others	131.297.912	3.488.070
Total	**131.297.912**	**3.488.070**

27. OTHER EXPENSES

	Current period VND	Previous period VND
Others	1.415.256.926	4.907.129
Total	**1.415.256.926**	**4.907.129**

28. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSE

	Current period VND	Previous period VND
Corporate income tax from main business activities		
Total accounting profit before corporate income tax	(1.071.846.600)	(2.743.572.767)
Taxable income	(1.071.846.600)	(2.743.572.767)
Current Corporate income tax expense (20%)	-	-

29. BASIC EARNINGS PER SHARE

	Current period VND	Previous period VND
Net profit after tax	(1.071.846.600)	(2.743.572.767)
Profit attributable to common shareholders	(1.071.846.600)	(2.743.572.767)
Average number of common shares outstanding during the period	84.200.000	84.200.000
Basic earnings per share	(12,73)	(32,58)

30. FINANCIAL INSTRUMENTS

The Company's financial instruments include:

Unit: VND

	Book value			
	Closing balance		Opening balance of the year	
Financial assets	**Cost**	**Provision**	**Cost**	**Provision**
Cash and cash equivalents	6.388.487.478		9.519.494.789	
Trade receivables, other	11.781.310.756	-	11.921.647.250	-
Loans	143.997.000.000		143.997.000.000	
Long-term investments	190.093.920.000	-	190.093.920.000	-
Total	**352.260.718.234**	**-**	**355.532.062.039**	**-**

Financial liabilities	Book value	
	Closing balance	Opening balance of the year
	VND	VND
Borrowings and liabilities	128.387.341.881	135.115.554.096
Trade payables, other payables	3.088.588.107	3.058.606.277
Accrued expenses	349.635.160	328.386.697
Total	**131.825.565.148**	**138.502.547.070**

Financial assets and financial liabilities have not been evaluated at fair value at the end of the accounting period because Circular No. 210/2009/TT-BTC and current regulations require the presentation of financial statements and disclosure of information related to financial instruments but do not provide equivalent guidelines for evaluating and recognizing the fair value of financial assets and financial liabilities, except for provisions for doubtful debts and impairment of investments in securities investments, which have been detailed in related notes.

Financial risk management

The Company's financial risks include market risk, credit risk and liquidity risk. The Company established a control system to ensure a reasonable balance between the cost of risk incurred and the cost of risk management. The Company's Board of Management is responsible for monitoring the risk management procedures to ensure a reasonable balance between risk and risk control.

Market risk

The Company's business operations are mainly exposed to risks arising from changes in prices, foreign exchange rates and interest rates.

Price risk

The Company is exposed to equity price risks arising from short-term and long-term stock investments due to uncertainty of future stock prices. Long-term stock investments are held for long-term strategic purposes, and at the end of the accounting period, the Company has no plans to sell these investments.

	Less than 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
Closing balance				
Short-term investments	151.207.800.000			151.207.800.000
Long-term investments		190.093.920.000		190.093.920.000
Total	**151.207.800.000**	**190.093.920.000**	**-**	**341.301.720.000**

Opening balance of the year				
Short-term investments	151.207.800.000			151.207.800.000
Long-term investments		190.093.920.000		190.093.920.000
Total	**151.207.800.000**	**190.093.920.000**	-	**341.301.720.000**

Foreign exchange risk

The Company is exposed to foreign exchange risk as the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate with changes in foreign exchange rates, since the Company's borrowings, revenues and expenses are denominated in currencies other than the Vietnamese Dong.

Interest rate risk

The Company is exposed to interest rate risk as the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate with changes in market interest rates when the Company has time or demand deposits, borrowings and liabilities subject to floating interest rates. The Company manages interest rate risk by analyzing the competitive market situation to obtain favorable interest rates for the Company's purposes.

Credit risk

Credit risk is the risk that one party to a financial instrument or customer contract will cause a financial loss for the other party by failing to discharge an obligation. The Company bears credit risks from operating activities (mainly trade receivables) and from its financial activities including bank deposits, loans and other financial instruments.

	Less than 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
Closing balance				
Cash and cash equivalents	6.388.487.478			6.388.487.478
Trade receivables, other receivables	11.781.310.756	-		11.781.310.756
Loans	143.997.000.000	-		143.997.000.000
Total	**162.166.798.234**	-	-	**162.166.798.234**
Opening balance of the year				
Cash and cash equivalents	9.519.494.789			9.519.494.789
Trade receivables, other receivables	11.921.647.250	-		-
Total	**21.441.142.039**	-	-	**9.519.494.789**

Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that arises from the difficulty in fulfilling financial obligations due to lack of capital. The liquidity risk of the Company mainly arises from difference in maturity of the financial assets and liabilities.

The maturity dates of financial liabilities are based on the contractual repayment terms (based on cash flows of principal) as follows:

	Less than 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
Closing balance				
Borrowings and liabilities	20.184.628.643	108.202.713.238		128.387.341.881
Trade payables, other payables	2.901.588.107	187.000.000		3.088.588.107
Accrued expenses	349.635.160	-		349.635.160
Total	**23.435.851.910**	**108.389.713.238**	-	**131.825.565.148**
Opening balance of the year				
Borrowings and liabilities	26.912.840.858	108.202.713.238		135.115.554.096
Trade payables, other payables	2.891.606.277	167.000.000		3.058.606.277
Accrued expenses	328.386.697	-		328.386.697
Total	**30.132.833.832**	**108.369.713.238**	-	**138.502.547.070**

The Company believes that the concentration of credit risk related to debt repayment is manageable. The Company has the ability to pay its debts as they come due from cash flows from operating activities and proceeds from maturing financial assets.

31. EVENTS AFTER THE BALANCE SHEET DATE

There are no significant events occurring after the balance sheet date that require adjustments or disclosures in the Company's financial statements for the accounting period ended 31 March 2026.

32. SEGMENT REPORT

Segment report by geographical area (classification by domestic and foreign operations)

The Company operates solely within Vietnam.

Segment report by business sector

The Company's principal business segments are as follows:

Unit: VND

	Service provision activities	Total
Net external revenue	9.803.544.980	9.803.544.980
Segment expenses	10.760.069.340	10.760.069.340
Segment operating result	**(956.524.360)**	**(956.524.360)**
Unallocated expenses	**1.896.121.096**	**1.896.121.096**
Profit from operating activities	(2.852.645.456)	(2.852.645.456)
Income from financing activities	6.393.981.801	6.393.981.801
Financial expenses	3.329.223.931	3.329.223.931
Other income	131.297.912	131.297.912
Other expenses	1.415.256.926	1.415.256.926
Current Corporate income tax expense	-	-
Profit after tax	**(1.071.846.600)**	**(1.071.846.600)**

33. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

The list and relationships between related parties and the Company are as follows:

Related parties	Relationship
Ms. Tran Nu Ngoc Anh	Chairwoman of the Board of Directors
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 Supervisors
Ms. Dao Thi Le Thanh	Member of the Board of Supervisors
Ms. Trieu Tu Linh	Member of the Board of Supervisors
Ms. Nguyen Thi Thanh	Chief Accountant
Ms. Nguyen Thi Huong Thao	Deputy General Director – relieved of duties from 01/04/2026
Ms. Duong Thi Thu Thanh	Deputy General Director – appointed from 01/04/2026
Ms. Tran Thanh Thao	Person in charge of corporate governance
TAD Vietnam Development Joint Stock Company	Company where the Chairwoman of the Board of Directors serves as the Director
SmartInvest Securities Joint Stock Company	Company where a Board Member of the Company serves as a Board Member
Sao Thang Long Investment Joint Stock Company	Company where a Board Member of the Company serves as a Board Member
Thai Binh Petrovietnam Oil Joint Stock Company	Company where a Board Member of the Company serves as a Board Member
Van Phong Tourist - Service Joint Stock Company	Associate
HIT Global Investment Joint Stock Company	Shareholders holding more than 10% of the Company's voting shares

Remuneration of Board of Directors, Board of Management and Board of Supervisors	Current period
Full name	**VND**
Ms. Tran Nu Ngoc Anh	279.610.650
Ms. Nguyen Thi Huong Thao	38.108.148
Ms. Nguyen Thi Thanh	63.551.642
Ms. Nguyen Thi Linh	69.250.436

34. OTHER MATTERS

According to Inspection Conclusion No. 4304/KL-UBND, dated 15 October 2019, from the People's Committee of Thai Nguyen Province regarding the Investment Project for Senior Resort and Ecological Area, the Company has not yet completed the necessary land procedures and, consequently, has not fulfilled its financial obligations for the 5-hectare cleared area of the project in Xuan Phuc Commune, Thai Nguyen City, Thai Nguyen Province. The company is working with relevant authorities and individuals to complete these procedures. On 14 September 2021, the People's Committee of Thai Nguyen Province issued Decision No. 2883/QD-UBND to supplement the land use plan, thereby including the land conversion plan at the project: Construction of Senior Resort and Ecological Area. The Company is currently submitting a plan for planting alternative forests to change land use purpose. Once the necessary documents and procedures are completed with the relevant authorities, the Company will fulfill its financial obligations in accordance with regulatory requirements.

Thai Nguyen, 20 April 2026

Preparer	Chief Accountant	Chairwoman of the Board of Directors
Nguyen Thi Thanh	Nguyen Thi Thanh	Tran Nu Ngoc Anh

2. FINANCIAL INVESTMENTS

Unit: VND

2.1. Short-term financial investment

2.1.1 Trading Securities

	Closing balance			Opening balance of the year		
	Cost	Fair value	Provision	Cost	Fair value	Provision
Securities	**7.210.000.000**	**7.650.000.000**		**7.210.000.000**	**9.360.000.000**	
SmartInvest Securities Joint Stock Company	7.210.000.000	7.650.000.000		7.210.000.000	9.360.000.000	
Total	**7.210.000.000**	**7.650.000.000**	-	**7.210.000.000**	**9.360.000.000**	-

2.1.2 Other short-term receivables

	Closing balance		Opening balance of the year	
	Cost	Provision	Cost	Provision
Mr Vu Manh Hung	57.000.000.000		57.000.000.000	
Mr Dao Huy Cuong	52.420.000.000		52.420.000.000	
Mr Dam Manh Quan	34.577.000.000		34.577.000.000	
Investments in joint ventures, associates	**143.997.000.000**	-	**143.997.000.000**	-

2.2 Long-term financial investment

	Closing balance			Opening balance of the year		
	Cost	Fair value	Provision	Cost	Fair value	Provision
Investments in joint ventures, associates	**116.130.000.000**	-	-	**116.130.000.000**	-	-

Van Phong Tourist - Service Joint Stock Company	116.130.000.000	(*)		116.130.000.000		
Equity investments in other entities	**73.963.920.000**	-	-	**73.963.920.000**	-	-
Cho Mo Joint Stock Company	73.963.920.000	(*)		73.963.920.000		
Total	**190.093.920.000**	-	-	**190.093.920.000**	-	-

Details of investments in joint ventures, associates and other investments

Name	Control percentage	Address	Business activities
Van Phong Tourist - Service Joint Stock Company	49%	97 Ngo Gia Tu, Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province, Vietnam	Catering services and mobile food services
Cho Mo Joint Stock Company	10,9%	12/69 Ai Mo Street, Bo De Ward, Hanoi, Vietnam	Investment and business activities in commercial centers

9. TANGIBLE FIXED ASSETS

Unit: VND

Items	Buildings and structures	Machinery equipment	Management equipment	Other fixed assets	Total
Original cost					
Opening balance of the year	**690.588.975.835**	**62.539.879.538**	**3.834.135.361**	**2.510.205.760**	**759.473.196.494**
- Purchased for the period					-
- Disposals, resales					-
-Other decreases	-				-
Closing balance	**690.588.975.835**	**62.539.879.538**	**3.834.135.361**	**2.510.205.760**	**759.473.196.494**
Accumulated depreciation					
Opening balance of the year	**116.971.166.640**	**44.950.620.014**	**400.253.796**	**517.601.569**	**162.839.642.019**
- Depreciated for the period	4.254.974.043	935.944.401	24.815.283	14.687.499	5.230.421.226
- Reclassification					-
- Disposals, resales					-
- Other decreases					-
Closing balance	**121.226.140.683**	**45.886.564.415**	**425.069.079**	**532.289.068**	**168.070.063.245**
Net book value					
Opening balance of the year	**573.617.809.195**	**21.160.391.928**	**219.479.168**	**2.200.687.863**	**596.633.554.475**
Closing balance	**569.362.835.152**	**16.653.315.123**	**3.409.066.282**	**1.977.916.692**	**591.403.133.249**

Original cost of tangible fixed assets fully depreciated but still in use as at 31/12/2025: VND 8,520,586,160.

10. INTANGIBLE FIXED ASSETS

Unit: VND

Items	Land use rights	Computer software	Others	Total
Original cost				
Opening balance of the year	**9.363.360.000**	**474.850.018**		**9.838.210.018**
- Purchased for the period				-
- Other increases				-
- Disposals, resales				-
- Other decreases				-
Closing balance	**9.363.360.000**	**474.850.018**	-	**9.838.210.018**
Accumulated amortization				
Opening balance of the year	**3.040.231.140**	**298.153.246**	-	**3.338.384.386**
- Charged for the period	26.653.077	16.700.001		43.353.078
- Other increases				-
- Disposals, resales				-
- Other decreases				-
Closing balance	**3.066.884.217**	**314.853.247**	-	**3.381.737.464**
Net book value				
Opening balance of the year	6.323.128.860	176.696.772	-	6.499.825.632
Closing balance	**6.296.475.783**	**159.996.771**	-	**6.456.472.554**

16. BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES

Unit: VND

BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES	31/03/2026		During the period		At the beginning of the year	
	Value	Repayable amount	Increase	Decrease	Value	Repayable amount
a. Short-term borrowings	**20.184.628.643**	**20.184.628.643**	**-**	**6.728.212.215**	**26.912.840.858**	**26.912.840.858**
Petrolimex Group Commercial Joint Stock Bank - Hanoi Branch (1)	20.184.628.643	20.184.628.643		6.728.212.215	26.912.840.858	26.912.840.858
b. Long-term borrowings	**108.202.713.238**	**108.202.713.238**	**-**	**35.239.749.623**	**108.202.713.238**	**108.202.713.238**
Petrolimex Group Commercial Joint Stock Bank - Hanoi Branch (1)	108.202.713.238	108.202.713.238		35.239.749.623	108.202.713.238	108.202.713.238
Total	**128.387.341.881**	**128.387.341.881**	**-**	**41.967.961.838**	**135.115.554.096**	**135.115.554.096**

Details of borrowings

(1) Borrowings from Petrolimex Group Commercial Joint Stock Bank - Hanoi Branch

Including the following loans:

- Loan from Petrolimex Group Commercial Joint Stock Bank - Hanoi Branch under Credit Contract No. 106.0506/2016/HDTD-DN/PGBHN dated 27 April 2016 with the amount of VND 185,000,000,000. Loan purpose is to construct Dong A Commercial Center Project invested by Dong A Trading and Investment Joint Stock Company (now known as Dong A Hotel Group Joint Stock Company). The loan term is 108 months from the date of the first disbursement, the interest rate from the first disbursement to the end of the next 12 months is 9%/year, the remaining period, the interest rate will be adjusted quarterly, every 3 months, from the drawdown date. Secured assets include all infrastructure and assets attached to the land of Dong A Plaza Commercial Center in Dong Quang, valuation value on 10 September 2018 is VND 262,871,000,000.

- Loan under Credit Contract No. 106.1451/2016/KUNN-DN/PGBHN dated 05 December 2016. Loan amount under Annex No. 01/106.1451/2016/KUNN-DN/PGBHN is VND 10,500,000,000. Loan purpose is to finance the renovation of Dong A 2 and Dong A 3 Resort Project. Loan term is 120 months from the first disbursement date, interest rate from the first disbursement to the end of the next 12 months is 9%/year, the remaining period is adjusted periodically every 3 months from the drawdown date. Secured assets include all infrastructure and assets attached to the land of Dong A Plaza Commercial Center in Dong Quang, the valuation value as at 10 September 2018 is VND 262,871,000,000 owned by Dong A Hotel Group Joint Stock Company.

- Loan under Credit Contract No. 106.2385/2018/HDTD-DNPGBHN dated 26 November 2018. The loan limit is VND 28,500,000,000. Loan purpose is to finance the cost of acquiring 5 land use rights of Dong A Hotel Group Joint Stock Company. The loan term is 60 months from the first disbursement date, the interest rate is specified for each acknowledgment of debt. Secured assets include all infrastructure and assets attached to the land of Dong A Plaza Commercial Center in Dong Quang owned by Dong A Hotel Group Joint Stock Company.

- Loan under Credit Contract No. 106.2033/2018/HDTD-DNPGBHN dated 11 September 2018. The loan limit is VND 20,000,000,000. Loan purpose is to finance and refinance the cost of repairing and upgrading Dong A III Resort. Loan term is 120 months from the first disbursement date, interest rate is specified for each acknowledgment of debt. The secured assets include all infrastructure and assets attached to the land of Dong A Plaza Commercial Center in Dong Quang, valuation value (as at 10 September 2018) is VND 262,871,000,000 owned by Dong A Hotel Group Joint Stock Company.

- Loan under Credit Contract No. 106.1052/2020/HDTD-DN/PGBHN dated 10 August 2020. The loan limit is VND 50,000,000,000. The purpose of the loan is to finance the one-time land rental payment for the Dong A Plaza Commercial Center - Dong Quang II Market project and the renovation and repair of Dong A Plaza Commercial Center - Dong Quang II Market. The loan term is 69 months from the first disbursement date, the interest rate is specified for each acknowledgment of debt.

- The secured assets for the above loans include:

+ The entire assets is the construction work attached to the land, Dong Quang II Market (Dong A Commercial Center) owned by the Mortgagor under construction permit No. 109/GPXD and No. 108/GPXD issued by the Department of Construction - People's Committee of Thai Nguyen Province on 30 November 2011. The above construction work is the property attached to land plot No. 474, map sheet No. 10 and land plot No. 70, map sheet No. 40 at Dong Quang Ward, Thai Nguyen City, Thai Nguyen Province according to the Certificate of land use rights, house ownership rights and other assets attached to land No. BG553774, BG553775 issued by the People's Committee of Thai Nguyen Province on 03 October 2011 to Dong A Hotel Group Joint Stock Company under the Mortgage Contract for Construction Works (of the Client) notarized No. 1070, Book No. 01.CCTT/2016 notarized by Trung Thanh Public Notary, Thai Nguyen City on 28 April 2016.

+ Additional collateral: Dong A Resort located in Phuc Xuan Commune, Thai Nguyen City, Thai Nguyen Province, is currently mortgaged to secure the first obligation of Dong A Hotel Group Joint Stock Company at the National Citizen Commercial Joint Stock Bank (NCB). The borrower, who is also the mortgagor, commits that within 01 month from the date of disbursement of land tax for Dong A Plaza project, will sign a tripartite agreement or Mortgage Contract for the second obligation with NCB and PGBank, and register a secured transaction (if any) whereby PGBank will be the second credit institution to receive this asset after deducting the borrower's obligation at NCB.

- According to the agreement on restructuring the loan with Petrolimex Group Commercial Joint Stock Bank - Hanoi Branch signed on 25 March 2020, on the announcement of the debt restructuring plan of Dong A Hotel Group Joint Stock Company, whereby the entire remaining principal of the following contracts:
+ 106.0506/2016/HDTD-DN/PGBHN
+ 106.1451/2016/KUNN-DN/PGBHN
+ 106.2385/2018/HDTD-DNPGBHN
- The long-term debt balance as at 31 March 2026 of the above contracts is: VND 108.202.713.238

19. OWNERS' EQUITY

a. Comparison table for changes in owner's equity

Unit: VND

	Owner's contributed capital	Share premium	Investment and Development Fund	Undistributed profit after tax	Total
Previous year opening balance	**842.000.000.000**		**6.594.335.007**	**73.695.614.146**	**922.289.949.153**
- Capital increase in the previous year					-
- Gain in the previous year				(70.840.286.544)	(70.840.286.544)
Current year opening balance	**842.000.000.000**	**-**	**6.594.335.007**	**2.855.327.602**	**851.449.662.609**
- Capital increase in the current year					-
- Gain in the current year				(1.071.846.600)	(1.071.846.600)
Current period closing balance	**842.000.000.000**	**-**	**6.594.335.007**	**1.783.481.002**	**850.377.816.009**