| | |
|---|---|
| **CÔNG TY CỔ PHẦN**<br>**TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á**<br>***DONG A HOTEL GROUP***<br>***JOINT STOCK COMPANY***<br>--- | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**<br>***THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM***<br>***Independence - Freedom - Happiness***<br>--- |
| Số/ No.: 1408. /2026/CV | *Thái Nguyên, ngày 14 tháng 8 năm 2026*<br>*Thai Nguyen, August 14th, 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 bán niên soát xét năm 2026

*Dong A Hotel Group Joint Stock Company hereby Disclosure: Semi-Annual Financial Statements 2026*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 14./8/2026 tại đường dẫn: https://mayplazahotel.com/

*This information was published on the company's website on August 14th, 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 bán niên soát xét năm 2026/ Semi-Annual Financial Statements 2026.*

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

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

**TRẦN NỮ NGỌC ANH**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á
2026.08.17 10:36:17+07'00'

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét
cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

**MỤC LỤC**


| | Trang |
|---|---|
| **BÁO CÁO NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT** | 1 – 3 |
| **BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ** | 4 – 5 |
| **BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT** | |
| Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ | 6 – 7 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ | 8 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ | 9 – 10 |
| Bản thuyết minh Báo cáo tài chính chọn lọc | 11 – 42 |

# BÁO CÁO NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026.

## THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

### Hội đồng quản trị

| Họ và tên | Chức vụ | Bổ nhiệm / Miễn nhiệm |
|---|---|---|
| Bà Trần Nữ Ngọc Anh | Chủ tịch HĐQT | |
| Ông Trần Minh Tuấn | Thành viên HĐQT không điều hành | |
| Ông Lê Trường Giang | Thành viên HĐQT độc lập | Miễn nhiệm ngày 27/05/2026 |
| Ông Ngô Văn Phương | Thành viên HĐQT độc lập | Bổ nhiệm ngày 27/05/2026 |

### Ban Kiểm soát

| Họ và tên | Chức vụ | Bổ nhiệm / Miễn nhiệm |
|---|---|---|
| Bà Nguyễn Thị Linh | Trưởng Ban kiểm soát | |
| Bà Triệu Tú Linh | Thành viên Ban kiểm soát | Miễn nhiệm ngày 27/05/2026 |
| Bà Đào Thị Lệ Thanh | Thành viên Ban kiểm soát | Miễn nhiệm ngày 27/05/2026 |
| Bà Phạm Thị Nhài | Thành viên Ban kiểm soát | Bổ nhiệm ngày 27/05/2026 |
| Bà Dương Thị Nhật Lệ | Thành viên Ban kiểm soát | Bổ nhiệm ngày 27/05/2026 |

### Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

| Họ và tên | Chức vụ | Bổ nhiệm / Miễn nhiệm |
|---|---|---|
| Bà Nguyễn Thị Hương Thảo | Phó Tổng Giám đốc | Miễn nhiệm ngày 31/03/2026 |
| Bà Dương Thị Thu Thanh | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 01/04/2026 |
| Bà Nguyễn Thị Thanh | Kế toán trưởng | |

### Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ kế toán và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Bà Trần Nữ Ngọc Anh – Chủ tịch HĐQT.

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

## CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

## KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Công ty.

## CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

## CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo các Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024, Thông tư số 18/2025/TT-BTC ngày 26/04/2025 và Thông tư số 08/2026/TT-BTC ngày 03/02/2026.

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

## CÔNG BỐ CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Theo ý kiến của Người đại diện pháp luật Công ty, Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

**Trần Nữ Ngọc Anh**
Chủ tịch HĐQT
Thái Nguyên, ngày 14 tháng 08 năm 2026

Số: 0906/2026/BCSX/IAV

# BÁO CÁO SOÁT XÉT
# THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 14 tháng 08 năm 2026, từ trang 06 đến trang 42, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và các Bản thuyết minh Báo cáo tài chính chọn lọc kèm theo.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

**Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30/06/2026 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

## BÁO CÁO SOÁT XÉT
## THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

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

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

**Nguyễn Hữu Hoàn**
**Phó Giám đốc**
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2417-2023-283-1

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

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2026

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

*Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026*

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ VND | Số đầu kỳ (Trình bày lại) VND |
|---|---|---|---|---|
| **A. TÀI SẢN NGẮN HẠN** | **100** | | **65.024.387.987** | **181.312.796.864** |
| **I. Tiền và các khoản tương đương tiền** | **110** | **4.1** | **2.096.764.083** | **9.519.494.789** |
| 1. Tiền | 111 | | 2.096.764.083 | 9.519.494.789 |
| **II. Đầu tư tài chính ngắn hạn** | **120** | **4.10** | **50.799.823.363** | **160.030.969.611** |
| 1. Chứng khoán kinh doanh | 121 | | 7.210.800.000 | 7.210.800.000 |
| 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | 123 | | 43.589.023.363 | 152.820.169.611 |
| **III. Các khoản phải thu ngắn hạn** | **130** | | **7.921.140.480** | **6.007.240.710** |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 4.2 | 2.511.548.475 | 2.377.702.200 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 4.3 | 3.334.046.846 | 2.908.763.071 |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác | 135 | 4.4 | 2.075.545.159 | 720.775.439 |
| **IV. Hàng tồn kho** | **140** | **4.5** | **795.394.040** | **975.397.128** |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 795.394.040 | 975.397.128 |
| **V. Tài sản sinh học ngắn hạn** | **150** | | **-** | **-** |
| **VI. Tài sản ngắn hạn khác** | **160** | | **3.411.266.021** | **4.779.694.626** |
| 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn | 161 | 4.6 | 126.836.640 | 198.426.017 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 162 | | 3.284.429.381 | 4.581.268.609 |
| **B. TÀI SẢN DÀI HẠN** | **200** | | **914.343.478.635** | **815.226.038.975** |
| **I. Các khoản phải thu dài hạn** | **210** | | **-** | **-** |
| **II. Tài sản cố định** | **220** | | **592.634.662.300** | **603.133.380.107** |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 4.9 | 586.221.542.824 | 596.633.554.475 |
| - Nguyên giá | 222 | | 759.521.596.494 | 759.473.196.494 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 223 | | (173.300.053.670) | (162.839.642.019) |
| 2. Tài sản cố định vô hình | 227 | 4.7 | 6.413.119.476 | 6.499.825.632 |
| - Nguyên giá | 228 | | 9.838.210.018 | 9.838.210.018 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 229 | | (3.425.090.542) | (3.338.384.386) |
| **III. Tài sản sinh học dài hạn** | **230** | | **-** | **-** |
| **IV. Bất động sản đầu tư** | **240** | | **-** | **-** |
| **V. Tài sản dở dang dài hạn** | **250** | | **1.384.553.835** | **1.384.553.835** |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 252 | 4.8 | 1.384.553.835 | 1.384.553.835 |
| **VI. Đầu tư tài chính dài hạn** | **260** | **4.10** | **301.853.920.000** | **190.093.920.000** |
| 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 262 | | - | 116.130.000.000 |
| 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 263 | | 190.093.920.000 | 73.963.920.000 |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn | 265 | | 111.760.000.000 | - |
| **VII. Tài sản dài hạn khác** | **270** | | **18.470.342.500** | **20.614.185.033** |
| 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn | 271 | 4.6 | 18.470.342.500 | 20.614.185.033 |
| **TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)** | **280** | | **979.367.866.622** | **996.538.835.839** |

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

*Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026*

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ VND | Số đầu kỳ (Trình bày lại) VND |
|---|---|---|---|---|
| **C. NỢ PHẢI TRẢ** | **300** | | **127.554.123.515** | **145.089.173.230** |
| **I. Nợ ngắn hạn** | **310** | | **32.196.410.275** | **36.719.459.992** |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 4.11 | 1.848.221.323 | 2.610.378.567 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 4.12 | 183.093.000 | 1.056.302.000 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn | 314 | 4.16 | 69.412.309 | 40.916.954 |
| 4. Phải trả người lao động | 315 | | 1.204.679.469 | 2.347.170.799 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 316 | 4.14 | 302.988.386 | 328.386.697 |
| 6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn | 319 | 4.13 | 366.818.182 | 276.090.903 |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác | 320 | 4.15 | 355.052.104 | 281.227.710 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 321 | 4.17 | 24.999.999.998 | 26.912.840.858 |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 323 | | 2.866.145.504 | 2.866.145.504 |
| **II. Nợ dài hạn** | **330** | | **95.357.713.240** | **108.369.713.238** |
| 1. Phải trả dài hạn khác | 338 | 4.15 | 155.000.000 | 167.000.000 |
| 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 339 | 4.17 | 95.202.713.240 | 108.202.713.238 |
| **D. VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **400** | | **851.813.743.107** | **851.449.662.609** |
| **I. Vốn chủ sở hữu** | **410** | **4.18** | **851.813.743.107** | **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 | | 3.219.408.100 | 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 | | 364.080.498 | (70.840.286.544) |
| **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)** | **440** | | **979.367.866.622** | **996.538.835.839** |

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

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Chủ tịch HĐQT |
|---|---|---|
| Dương Thị Thúy Hường | Nguyễn Thị Thanh | Trần Nữ Ngọc Anh |

Thái Nguyên, Việt Nam
*Ngày 14 tháng 08 năm 2026*

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

*Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026*

| | CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Kỳ này | Kỳ trước |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | VND | VND |
| **1.** | **Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **01** | **5.1** | **22.096.274.169** | **24.854.587.022** |
| 2. | Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| **3.** | **Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)** | **10** | | **22.096.274.169** | **24.854.587.022** |
| 4. | Giá vốn hàng bán | 11 | 5.2 | 24.732.925.687 | 26.146.593.312 |
| **5.** | **Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)** | **20** | | **(2.636.651.518)** | **(1.292.006.290)** |
| 6. | Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư | 21 | | - | - |
| 7. | Doanh thu hoạt động tài chính | 22 | 5.3 | 16.852.861.427 | 13.384.104.814 |
| 8. | Chi phí tài chính | 23 | 5.4 | 6.615.270.249 | 6.963.854.594 |
| | *- Trong đó: Chi phí đi vay* | *24* | | *6.615.016.886* | *6.963.854.594* |
| 9. | Chi phí bán hàng | 25 | 5.5 | 1.661.209.421 | 743.245.936 |
| 10. | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 5.6 | 2.741.535.775 | 4.092.796.147 |
| **11.** | **Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21+22-(23+25+26))** | **30** | | **3.198.194.464** | **292.201.847** |
| 12. | Thu nhập khác | 31 | 5.7 | 202.721.728 | 10.318.903 |
| 13. | Chi phí khác | 32 | 5.8 | 3.036.835.694 | 4.011.699.583 |
| **14.** | **Lợi nhuận khác (40=31-32)** | **40** | | **(2.834.113.966)** | **(4.001.380.680)** |
| **15.** | **Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)** | **50** | | **364.080.498** | **(3.709.178.833)** |
| 16. | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | 5.9 | - | - |
| 17. | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | | - | - |
| **18.** | **Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)** | **60** | | **364.080.498** | **(3.709.178.833)** |
| 19. | Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 5.10 | 4 | (44) |
| 20. | Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 71 | 5.10 | 4 | (44) |

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Chủ tịch HĐQT |
|---|---|---|
| **Dương Thị Thúy Hường** | **Nguyễn Thị Thanh** | **Trần Nữ Ngọc Anh** |
| | | Thái Nguyên, Việt Nam |
| | | *Ngày 14 tháng 08 năm 2026* |

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

*Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026*
*(theo phương pháp gián tiếp)*

| | CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Kỳ này VND | Kỳ trước VND |
|---|---|---|---|---|---|
| **I.** | **Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh** | | | | |
| ***1.*** | ***Lợi nhuận trước thuế*** | ***01*** | | ***364.080.498*** | ***(3.709.178.833)*** |
| ***2.*** | ***Điều chỉnh cho các khoản*** | | | | |
| - | Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT | 02 | | 10.547.117.807 | 11.866.884.401 |
| - | (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính | 05 | | (13.831.326.427) | (13.384.104.814) |
| - | Chi phí đi vay | 06 | | 6.615.016.886 | 6.963.854.594 |
| ***3.*** | ***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*** | ***08*** | | ***3.694.888.764*** | ***1.737.455.348*** |
| - | Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | (617.060.542) | 187.966.359 |
| - | Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | 180.003.088 | 2.502.658.699 |
| - | Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | | (2.626.284.253) | 59.739.059 |
| - | Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ | 12 | | 2.215.431.910 | 4.653.989.363 |
| - | Tăng giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | | - | (7.210.800.000) |
| - | Chi phí đi vay đã trả | 14 | | (6.610.941.490) | (6.963.854.594) |
| - | Thuế TNDN đã nộp | 15 | | - | (1.878.165.955) |
| - | Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | 4.889.392 | - |
| | **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh** | **20** | | **(3.759.073.131)** | **(6.911.011.721)** |
| **II.** | **Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư** | | | | |
| 1. | Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | | (48.400.000) | (250.100.000) |
| 2. | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (111.760.000.000) | - |
| 3. | Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 104.179.806.000 | 15.400.000.000 |
| 4. | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 18.877.777.283 | 6.707.382.376 |
| | **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư** | **30** | | **11.249.183.283** | **21.857.282.376** |

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

*Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026*
*(theo phương pháp gián tiếp)*

| | CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Kỳ này *VND* | Kỳ trước *VND* |
|---|---|---|---|---|---|
| **III.** | **Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính** | | | | |
| 1. | Tiền trả nợ gốc vay | 34 | 6.1 | (14.912.840.858) | (11.123.660.816) |
| | **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính** | **40** | | **(14.912.840.858)** | **(11.123.660.816)** |
| | **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ** | **50** | | **(7.422.730.706)** | **3.822.609.839** |
| | **Tiền và tương đương tiền đầu kỳ** | **60** | | **9.519.494.789** | **2.193.463.824** |
| | **Tiền và tương đương tiền cuối kỳ** | **70** | | **2.096.764.083** | **6.016.073.663** |

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

| | | |
|---|---|---|
| **Người lập biểu** | **Kế toán trưởng** | **Chủ tịch HĐQT** |
| **Dương Thị Thúy Hường** | **Nguyễn Thị Thanh** | **Trần Nữ Ngọc Anh** |
| | | Thái Nguyên, Việt Nam |
| | | *Ngày 14 tháng 08 năm 2026* |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

*Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026*

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

## 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

### 1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 101 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 98 người).

### 1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

### 1.3. Ngành nghề kinh doanh chính

Ngành nghề kinh doanh 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;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng đất đi thuê;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao);
- Đại lý du lịch.

### 1.4. Chu kỳ kinh doanh thông thường

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

### 1.5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ

Trong kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026, không có hoạt động nào có ảnh hưởng đáng kể đến các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty.

### 1.6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính giữa niên độ

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026 so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước.

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

### 2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ

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

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

### 2.2. Giả định hoạt động liên tục

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

### 2.3. Năm tài chính

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

### 2.4. Áp dụng hướng dẫn mới về chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"). Thông tư 99 thay thế hướng dẫn trước đây về Chế độ kế toán doanh nghiệp theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200") và các Thông tư sửa đổi, bổ sung Thông tư 200. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho các kỳ kế toán năm bắt đầu hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Công ty đã áp dụng phi hồi tố các yêu cầu có liên quan của Thông tư 99 kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, trừ trường hợp Thông tư 99 có quy định khác.

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

### 3.1. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

## 3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị. Các khoản tiền và tương đương tiền bao gồm các khoản doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng.

## 3.3. Đầu tư tài chính

### Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (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 đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá trị phân bổ trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

### Các khoản cho vay

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

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

Cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tới ngày đến hạn thu hồi.

### Chứng khoán kinh doanh

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

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trước ngày 01 tháng 01 năm 2026, giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua chứng khoán kinh doanh.

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, giá gốc chỉ bao gồm giá mua, các chi phí giao dịch nếu có được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh trong kỳ mà chi phí phát sinh. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán. Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán kinh doanh được lập khi giá trị ghi sổ cao hơn giá trị thị trường của các khoản chứng khoán kinh doanh này. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư là cổ phiếu được giao dịch trên thị trường của những công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCoM) được xác định bằng giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước ngày Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong kỳ kế toán. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

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

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

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

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

**Đầu tư vào công ty liên kết**

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

**Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

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

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

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

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

## 3.4. Các khoản phải thu

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

## 3.5. Hàng tồn kho

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

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

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

## 3.6. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Đối với tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng cơ bản theo phương thức giao thầu hoặc tự xây dựng và sản xuất, nguyên giá là giá quyết toán công trình xây dựng theo quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành, các chi phí khác có liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ (nếu có). Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng quyết toán chưa được phê duyệt, nguyên giá tài sản cố định được ghi nhận theo giá tạm tính trên cơ sở chi phí thực tế đã bỏ ra để có được tài sản cố định. Nguyên giá tạm tính sẽ được điều chỉnh theo giá quyết toán được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

**Khấu hao**

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

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

**Thanh lý**

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

## 3.7. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

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

## 3.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

## 3.9. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm các chi phí sau:

**Tiền thuê đất trả trước một lần**

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

**Công cụ, dụng cụ**

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

**Chi phí sửa chữa tài sản cố định**

Các chi phí sửa chữa công trình Khách sạn Đông Á (nay là May Plaza) phát sinh được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

**Chi phí khác**

Các chi phí khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ dựa trên thời gian sử dụng hữu ích ước tính.

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

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

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

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

## 3.11. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

## 3.12. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian

tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

### 3.13. Vốn chủ sở hữu

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

### 3.14. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.
Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và có danh sách chốt quyền cổ đông nhận cổ tức.

Công ty trích lập quỹ sau:

**Quỹ khen thưởng phúc lợi**

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

**Quỹ đầu tư phát triển**

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo phương án của Hội đồng Quản trị và được phê duyệt bởi Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được trình bày là một khoản thuộc Vốn chủ sở hữu trên Báo cáo tình hình tài chính và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

### 3.15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

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

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

**Doanh thu cho thuê địa điểm**

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

**Doanh thu hoạt động tài chính**

***Tiền lãi***

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

## 3.16. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

## 3.17. Chi phí tài chính

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

## 3.18. Chi phí bán hàng

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

## 3.19. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo

hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; thuế, phí và lệ phí; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

### 3.20. Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

### 3.21. Các bên liên quan

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

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

## 4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

### 4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

| | Số cuối kỳ<br>*VND* | Số đầu kỳ<br>*VND* |
|---|---|---|
| Tiền mặt | 5.527.000 | 96.390.725 |
| Tiền gửi không kỳ hạn | 2.091.185.083 | 9.423.104.064 |
| Tiền đang chuyển | 52.000 | - |
| | **2.096.764.083** | **9.519.494.789** |

Chi tiết số dư tiền gửi không kỳ hạn như sau:

| | Số cuối kỳ *VND* | Số đầu kỳ *VND* |
|---|---|---|
| Công ty CP Chứng khoán SmartInvest | 914.214.045 | 4.791.868.595 |
| Ngân hàng TMCP Quân đội | 589.885.513 | 102.424.024 |
| Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam | 249.616.492 | 4.229.321.393 |
| Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển | 223.593.917 | 152.124.687 |
| Ngân hàng khác | 113.875.116 | 147.365.365 |
| | **2.091.185.083** | **9.423.104.064** |

## 4.2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

| | Số cuối kỳ | | Số đầu kỳ | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị ghi sổ *VND* | Giá trị dự phòng *VND* | Giá trị ghi sổ *VND* | Giá trị dự phòng *VND* |
| Bệnh viện Đa khoa Trung Ương Thái Nguyên | 155.825.000 | - | 155.825.000 | - |
| Trung tâm Huấn luyện và Thi đấu Thể dục Thể thao Tỉnh Thái Nguyên | - | - | 1.357.800.000 | - |
| Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Du lịch Quốc tế Hoà Bình | - | - | 361.835.400 | - |
| Travel Singapore Pte. Ltd. | 414.837.237 | - | - | - |
| Các khách hàng khác | 1.940.886.238 | - | 502.241.800 | - |
| | **2.511.548.475** | **-** | **2.377.702.200** | **-** |

## 4.3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | Số cuối kỳ | | Số đầu kỳ | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị ghi sổ *VND* | Giá trị dự phòng *VND* | Giá trị ghi sổ *VND* | Giá trị dự phòng *VND* |
| 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 cho người bán khác | 935.046.846 | - | 509.763.071 | - |
| | **3.334.046.846** | **-** | **2.908.763.071** | **-** |

### 4.4. Phải thu ngắn hạn khác

| | Số cuối kỳ | | Số đầu kỳ | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng |
| | *VND* | *VND* | *VND* | *VND* |
| Công ty TNHH Giải pháp Công nghệ Tài chính và Doanh nghiệp | 1.581.337.407 | - | 706.008.554 | - |
| Tạm ứng | 492.810.860 | - | 12.459.138 | - |
| Ký quỹ, ký cược | 1.000.000 | - | 1.000.000 | - |
| Phải thu khác | 396.892 | - | 1.307.747 | - |
| | **2.075.545.159** | **-** | **720.775.439** | **-** |

### 4.5. Hàng tồn kho

| | Số cuối kỳ | | Số đầu kỳ | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | *VND* | *VND* | *VND* | *VND* |
| Nguyên liệu, vật liệu | 663.787.460 | - | 919.576.522 | - |
| Công cụ dụng cụ | 104.827.428 | - | 25.378.421 | - |
| Sản phẩm | 26.779.152 | - | 24.132.714 | - |
| Hàng hóa | - | - | 6.309.471 | - |
| | **795.394.040** | **-** | **975.397.128** | **-** |

### 4.6. Chi phí chờ phân bổ

#### 4.6.1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|---|---|---|
| | *VND* | *VND* |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 125.387.700 | 114.860.874 |
| Chi phí trả trước khác | 1.448.940 | 83.565.143 |
| | **126.836.640** | **198.426.017** |

#### 4.6.2. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|---|---|---|
| | *VND* | *VND* |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng và chi phí khác | 6.968.590.816 | 8.618.944.552 |
| Chi phí sửa chữa TSCĐ | 496.948.980 | 606.549.311 |
| Tiền thuê đất trả tiền một lần (i) | 11.004.802.704 | 11.388.691.170 |
| | **18.470.342.500** | **20.614.185.033** |

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

## 4.7. Tài sản cố định vô hình

| | Quyền sử dụng đất | Chương trình phần mềm | Tổng |
|---|---|---|---|
| | *VND* | *VND* | *VND* |
| **NGUYÊN GIÁ** | | | |
| Số dư đầu kỳ | **9.363.360.000** | **474.850.018** | **9.838.210.018** |
| Tăng trong kỳ | - | - | - |
| Số dư cuối kỳ | **9.363.360.000** | **474.850.018** | **9.838.210.018** |
| **GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ** | | | |
| Số dư đầu kỳ | **3.040.231.140** | **298.153.246** | **3.338.384.386** |
| Khấu hao trong kỳ | 53.306.154 | 33.400.002 | 86.706.156 |
| Số dư cuối kỳ | **3.093.537.294** | **331.553.248** | **3.425.090.542** |
| **GIÁ TRỊ CÒN LẠI** | | | |
| **Tại ngày đầu kỳ** | **6.323.128.860** | **176.696.772** | **6.499.825.632** |
| **Tại ngày cuối kỳ** | **6.269.822.706** | **143.296.770** | **6.413.119.476** |

- Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại 30/06/2026 là 6.269.822.706 VND (tại ngày 31/12/2025 là 6.323.128.860 VND).

- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 30/06/2026 là 2.028.150.018 VND (tại 31/12/2025 là 2.028.150.018 VND).

## 4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

## 4.9. Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

| | Nhà cửa, vật kiến trúc<br>*VND* | Máy móc thiết bị<br>*VND* | Thiết bị, dụng cụ quản lý<br>*VND* | TSCĐ hữu hình khác<br>*VND* | Tổng<br>*VND* |
|---|---|---|---|---|---|
| **NGUYÊN GIÁ** | | | | | |
| **Số dư đầu kỳ** | **690.588.975.835** | **62.539.879.538** | **3.834.135.361** | **2.510.205.760** | **759.473.196.494** |
| Tăng trong kỳ | - | 48.400.000 | - | - | 48.400.000 |
| *- Mua trong kỳ* | - | *48.400.000* | - | - | *48.400.000* |
| **Số dư cuối kỳ** | **690.588.975.835** | **62.588.279.538** | **3.834.135.361** | **2.510.205.760** | **759.521.596.494** |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | | | | | |
| Số dư đầu kỳ | **116.971.166.640** | **44.950.620.014** | **400.253.796** | **517.601.569** | **162.839.642.019** |
| - Khấu hao trong kỳ | 8.509.948.086 | 1.871.458.001 | 49.630.566 | 29.374.998 | 10.460.411.651 |
| **Số dư cuối kỳ** | **125.481.114.726** | **46.822.078.015** | **449.884.362** | **546.976.567** | **173.300.053.670** |
| **GIÁ TRỊ CÒN LẠI** | | | | | |
| **Tại ngày đầu kỳ** | **573.617.809.195** | **17.589.259.524** | **3.433.881.565** | **1.992.604.191** | **596.633.554.475** |
| **Tại ngày cuối kỳ** | **565.107.861.109** | **15.766.201.523** | **3.384.250.999** | **1.963.229.193** | **586.221.542.824** |

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại 30/06/2026 là 585.984.766.263 VND (tại 31/12/2025 là 596.431.901.210 VND).

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 30/06/2026 là 10.709.930.723 VND (tại 31/12/2025 là 10.677.976.178 VND).

## 4.10. Đầu tư tài chính

### 4.10.1. Đầu tư tài chính ngắn hạn

#### a) Chứng khoán kinh doanh

| | Số cuối kỳ | | | Số đầu kỳ | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Giá trị hợp lý (i) | Giá trị dự phòng | Giá gốc | Giá trị hợp lý (i) | Giá trị dự phòng |
| | *VND* | *VND* | *VND* | *VND* | *VND* | *VND* |
| ***Cổ phiếu*** | | | | | | |
| CTCP Chứng khoán SmartInvest (i) | 7.210.800.000 | 7.560.000.000 | - | 7.210.800.000 | 9.360.000.000 | - |
| | **7.210.800.000** | **7.560.000.000** | **-** | **7.210.800.000** | **9.360.000.000** | **-** |

(i) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty nắm giữ 900.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartInvest (mã chứng khoán: AAS).

#### b) Cho vay

| | Số cuối kỳ | | | Số đầu kỳ | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị dự phòng | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị dự phòng |
| | *VND* | *VND* | *VND* | *VND* | | |
| | | | - | | | - |
| **Gốc vay** | **39.817.194.000** | **39.817.194.000** | **-** | **143.997.000.000** | **143.997.000.000** | **-** |
| *Ông Đàm Mạnh Quân (1)* | *34.577.000.000* | *34.577.000.000* | - | *34.577.000.000* | *34.577.000.000* | - |
| *Ông Vũ Mạnh Hưng (2)* | *5.240.194.000* | *5.240.194.000* | - | *57.000.000.000* | *57.000.000.000* | - |
| *Ông Đào Huy Cường* | - | - | - | *52.420.000.000* | *52.420.000.000* | - |
| **Lãi vay** | **3.771.829.363** | **3.771.829.363** | **-** | **8.823.169.611** | **8.823.169.611** | **-** |
| *Ông Đàm Mạnh Quân* | *1.297.347.986* | *1.297.347.986* | - | *1.535.239.348* | *1.535.239.348* | - |
| *Ông Vũ Mạnh Hưng* | *22.396.446* | *22.396.446* | - | *2.623.549.412* | *2.623.549.412* | - |
| *Ông Đào Huy Cường* | - | - | - | *4.664.380.851* | *4.664.380.851* | - |
| *Bà Đàm Phương Dung* | *241.906.849* | *241.906.849* | - | - | - | - |
| *Ông Lương Tuấn Anh* | *2.210.178.082* | *2.210.178.082* | - | - | - | - |
| | **43.589.023.363** | **43.589.023.363** | **-** | **152.820.169.611** | **152.820.169.611** | **-** |

(1) Hợp đồng vay tài sản số 12/2024/HĐVTS/DAH-DMQ ngày 20/12/2024; số tiền vay: 44.000.000.000 đồng và kèm theo phụ lục hợp đồng vay tài sản số 14072025-PL/HĐVTA/DAH-DMQ vay thêm 3.400.000.000 đồng; thời hạn vay: 24 tháng; theo phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐVTS/DAH-DMQ, lãi suất cho vay cố định; biện pháp đảm bảo: cổ phần thuộc sở hữu của Ông Vũ Mạnh Hưng tại Công ty Cổ phần Chợ Mơ. Tính đến ngày 30/06/2026 số dư tiền vay là 34.577.000.000 VND.

(2) Hợp đồng vay tài sản số 12/2024/HĐVTS/DAH-VMH ngày 20/12/2024; số tiền vay: 60.000.000.000 đồng; thời hạn vay: 24 tháng; theo phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐVTS/DAH-VMH, lãi suất cho vay cố định; biện pháp đảm bảo: cổ phần thuộc sở hữu của ông Vũ Mạnh Hưng tại Công ty Cổ phần Chợ Mơ. Tính đến ngày 30/06/2026 số dư tiền vay là 5.240.194.000 VND.

### 4.10.2. Đầu tư tài chính dài hạn

#### a) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | Số cuối kỳ | | | Số đầu kỳ | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc<br>*VND* | Giá trị có thể thu hồi<br>*VND* | Giá trị dự phòng<br>*VND* | Giá gốc<br>*VND* | Giá trị có thể thu hồi<br>*VND* | Giá trị dự phòng<br>*VND* |
| ***Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết*** | **-** | | | ***116.130.000.000*** | | |
| Công ty Cổ phần Du lịch và Dịch vụ Vân Phong | - | - | - | 116.130.000.000 | (i) | - |
| **Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác** | | | | | | |
| Công ty Cổ phần Chợ Mơ | 73.963.920.000 | (i) | - | 73.963.920.000 | (i) | - |
| Công ty Cổ phần Du lịch và Dịch vụ Vân Phong | 116.130.000.000 | (i) | - | - | - | - |
| | **190.093.920.000** | **-** | **-** | **190.093.920.000** | **-** | **-** |

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

(ii) Trong kỳ, Công ty Cổ phần Du lịch và Dịch vụ Vân Phong ("Công ty Vân Phong") thực hiện tăng thêm vốn điều lệ, qua đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Vân Phong giảm xuống còn 11,31%. Vì vậy, Công ty Vân Phong không còn là công ty liên doanh, liên kết của Công ty từ ngày 02/03/2026.

**b) Cho vay**

| | Số cuối kỳ | | | Số đầu kỳ | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị dự phòng | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị dự phòng |
| | *VND* | *VND* | *VND* | *VND* | | |
| **Cho vay** | **111.760.000.000** | **111.760.000.000** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| *Bà Đàm Phương Dung (1)* | *56.600.000.000* | *56.600.000.000* | - | - | - | - |
| *Ông Lương Tuấn Anh (2)* | *55.160.000.000* | *55.160.000.000* | - | - | - | - |
| | **111.760.000.000** | **111.760.000.000** | **-** | **-** | **-** | **-** |

(1) Hợp đồng vay tài sản số 06232026/HĐ/DongA-Dam Phương Dung ngày 20/06/2026; số tiền vay: 56.600.000.000 VND; thời hạn vay: 24 tháng; lãi suất cho vay cố định; khoản vay được bảo đảm bằng 7.500.000 cổ phần của Ông Nguyễn Quốc Đạt tại Công ty Cổ phần Du lịch Sinh thái Kim Lan. Tính đến ngày 30/06/2026 số dư tiền vay là 56.600.000.000 VND.

(2) Hợp đồng vay tài sản số 04172026/HĐ/ĐôngÁ-Lương Tuấn Anh ngày 17/04/2026; số tiền vay: 55.160.000.000 VND; thời hạn vay: 24 tháng; lãi suất cho vay cố định; khoản vay được bảo đảm bằng 10.000.000 cổ phần của Ông Trần Minh Hoàng tại Công ty Cổ phần Du lịch Dịch vụ Vân Phong. Tính đến ngày 30/06/2026 số dư tiền vay là 55.160.000.000 VND.

## 4.11. Phải trả người bán ngắn hạn

| | Số cuối kỳ VND | Số đầu kỳ VND |
|---|---|---|
| Công ty CP Tập đoàn Du lịch Hải Đăng | 18.387.551 | 70.064.404 |
| Hộ kinh doanh Trần Quang Huy | 549.767.786 | 877.564.320 |
| Vũ Thị Thuý | 269.940.215 | 400.509.852 |
| Công ty TNHH Giải pháp Công nghệ tài chính và Doanh nghiệp | 471.949.809 | 234.442.425 |
| Các đối tượng khác | 538.175.962 | 1.027.797.566 |
| | **1.848.221.323** | **2.610.378.567** |

## 4.12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

| | Số cuối kỳ VND | Số đầu kỳ VND |
|---|---|---|
| Các cá nhân đặt cọc tổ chức tiệc cưới | - | 713.710.000 |
| Các khoản người mua đặt cọc trước tiền phòng nghỉ, tổ chức hội nghị | 183.093.000 | 342.592.000 |
| | **183.093.000** | **1.056.302.000** |

## 4.13. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn

| | Số cuối kỳ VND | Số đầu kỳ VND |
|---|---|---|
| Doanh thu cho thuê nhận trước | 366.818.182 | 276.090.903 |
| | **366.818.182** | **276.090.903** |

## 4.14. Chi phí phải trả

### 4.14.1. Chi phí phải trả ngắn hạn

| | Số cuối kỳ VND | Số đầu kỳ VND |
|---|---|---|
| Trích trước chi phí lãi vay | 40.386.986 | 36.311.590 |
| Chi phí điện, mạng | 262.601.400 | 292.075.107 |
| | **302.988.386** | **328.386.697** |

## 4.15. Phải trả khác

### 4.15.1. Phải trả ngắn hạn khác

| | Số cuối kỳ VND | Số đầu kỳ VND |
|---|---|---|
| Kinh phí công đoàn | 177.096.842 | 145.227.710 |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (i) | 131.000.000 | 99.000.000 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 46.955.262 | 37.000.000 |
| | **355.052.104** | **281.227.710** |

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

### 4.15.2. Phải trả dài hạn khác

| | Số cuối kỳ<br>*VND* | Số đầu kỳ<br>*VND* |
|---|---|---|
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn (i) | 155.000.000 | 167.000.000 |
| | **155.000.000** | **167.000.000** |

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

## 4.16. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

| | Số cuối kỳ | | Phát sinh trong kỳ | | Số đầu kỳ | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Phải thu | Phải nộp | Số đã thực nộp | Số phải nộp | Phải thu | Phải nộp |
| | *VND* | *VND* | *VND* | *VND* | *VND* | *VND* |
| Thuế GTGT | - | - | 1.823.013.082 | 1.823.013.082 | - | - |
| Thuế thu nhập cá nhân | - | 69.412.309 | 174.688.391 | 203.183.746 | - | 40.916.954 |
| | **-** | **69.412.309** | **1.997.701.473** | **2.026.196.828** | **-** | **40.916.954** |

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

## 4.17. Vay và nợ thuê tài chính

### 4.17.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

| | Số đầu kỳ | Trong kỳ | | Số cuối kỳ |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Tăng | Giảm | Giá trị |
| | *VND* | *VND* | *VND* | *VND* |
| **Vay ngân hàng** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **Nợ dài hạn đến hạn trả** | **26.912.840.858** | **12.999.999.998** | **14.912.840.858** | **24.999.999.998** |
| Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội (i) | 26.912.840.858 | 12.999.999.998 | 14.912.840.858 | 24.999.999.998 |
| **Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn** | **26.912.840.858** | **12.999.999.998** | **14.912.840.858** | **24.999.999.998** |

### 4.17.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

| | Số đầu kỳ | Trong kỳ | | Số cuối kỳ |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Tăng | Giảm | Giá trị |
| | *VND* | *VND* | *VND* | *VND* |
| **Vay ngân hàng** | **108.202.713.238** | **-** | **12.999.999.998** | **95.202.713.240** |
| Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội (i) | 108.202.713.238 | - | 12.999.999.998 | 95.202.713.240 |
| **Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** | **108.202.713.238** | **-** | **12.999.999.998** | **95.202.713.240** |

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

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

- **Hợp đồng tín dụng số 106.1451/2016/HĐTD-DN/PGBHN ngày 05/12/2016** và thỏa thuận cơ cấu lại khoản vay ngày 25/03/2020, gia hạn nợ tới 30/12/2030; thời hạn vay: Từ ngày 25/03/2020 đến ngày 30/12/2030; lãi suất cho vay được điều chỉnh hàng tháng; mục đích vay để tài trợ Dự án Nâng cấp Khách sạn Đông Á 2 và Resort Đông Á 3; biện pháp đảm bảo: Toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản gắn liền trên đất của Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza tại Đồng Quang, toàn bộ Quyền sử dụng các khu đất thuộc khu vực Hồ Núi Cốc - Phúc Xuân - Thái Nguyên và toàn bộ tài sản là Cơ sở hạ tầng, nhà cửa gắn liền với đất của khu Đông Á Resort.

- **Hợp đồng tín dụng số 106.2385/2018/HĐTD-DN/PGBHN ngày 26/11/2018** và thỏa thuận cơ cấu lại khoản vay ngày 25/03/2020, gia hạn nợ tới 30/12/2030; thời hạn vay: Từ ngày 25/03/2020 đến ngày 30/12/2030; lãi suất cho vay được điều chỉnh hàng tháng; mục đích vay tài trợ cho chi phí nhận chuyển nhượng 15 quyền sử dụng đất; biện pháp đảm bảo: Toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản gắn liền trên đất của Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza tại Đồng Quang.

- **Hợp đồng tín dụng số 106.2033/2018/HĐTD-DN/PGBHN ngày 11/09/2018** và thỏa thuận cơ cấu lại khoản vay ngày 25/03/2020, gia hạn nợ tới 30/12/2030; thời hạn vay: Từ ngày 25/03/2020 đến ngày 30/12/2030; lãi suất cho vay được điều chỉnh hàng tháng; mục đích vay tài trợ và tái tài trợ chi phí sửa chữa và nâng cấp Đông Á III Resort; biện pháp đảm bảo: Toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản gắn liền trên đất của Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza tại Đồng Quang.

- **Hợp đồng tín dụng số 106.1052/2020/HĐTD-DN/PGBHN ngày 10/08/2020**: thời hạn vay: 69 tháng; lãi suất cho vay được điều chỉnh hàng tháng; mục đích vay tài trợ tiền thuê đất trả 1 lần cho dự án Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza - Chợ Đồng Quang II và cải tạo sửa chữa Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza - Chợ Đồng Quang II; biện pháp đảm bảo: Toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản gắn liền trên đất của Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza tại Đồng Quang.

## 4.18. Vốn chủ sở hữu

### 4.18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Quỹ đầu tư phát triển | LNST chưa phân phối | Tổng |
|---|---|---|---|---|
| | *VND* | *VND* | *VND* | *VND* |
| **Số dư tại 01/01/2025** | **842.000.000.000** | **6.594.335.007** | **72.591.614.146** | **921.185.949.153** |
| *- Lỗ trong kỳ* | - | - | *(3.709.178.833)* | *(3.709.178.833)* |
| **Số dư tại 30/06/2025** | **842.000.000.000** | **6.594.335.007** | **68.882.435.313** | **917.476.770.320** |
| **Số dư tại 01/01/2026** | **842.000.000.000** | **6.594.335.007** | **2.855.327.602** | **851.449.662.609** |
| *- Lãi trong kỳ* | - | - | *364.080.498* | *364.080.498* |
| **Số dư tại 30/06/2026** | **842.000.000.000** | **6.594.335.007** | **3.219.408.100** | **851.813.743.107** |

### 4.18.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

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

| | Kỳ này *VND* | Kỳ trước *VND* |
|---|---|---|
| **Vốn đầu tư của chủ sở hữu** | | |
| Vốn góp đầu kỳ | 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** | **-** | **-** |

### 4.18.4. Cổ phiếu

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

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

### 4.18.5. Phân phối lợi nhuận

| | Kỳ này *VND* | Kỳ trước *VND* |
|---|---|---|
| Lợi nhuận đầu kỳ chưa phân phối | 2.855.327.602 | 72.591.614.146 |
| Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ | 364.080.498 | (3.709.178.833) |
| Lợi nhuận được chia cổ tức và phân phối các quỹ trong kỳ | 3.219.408.100 | 68.882.435.313 |
| **Lợi nhuận còn lại chưa phân phối** | **3.219.408.100** | **68.882.435.313** |

### 4.19. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính

**Nợ khó đòi đã xử lý**

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

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

### 5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Kỳ này *VND* | Kỳ trước *VND* |
|---|---|---|
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 22.096.274.169 | 24.854.587.022 |
| | **22.096.274.169** | **24.854.587.022** |

### 5.2. Giá vốn hàng bán

| | Kỳ này *VND* | Kỳ trước *VND* |
|---|---|---|
| Giá vốn dịch vụ đã cung cấp | 24.732.925.687 | 26.146.593.312 |
| | **24.732.925.687** | **26.146.593.312** |

## 5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Kỳ này *VND* | Kỳ trước *VND* |
|---|---|---|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 13.831.326.427 | 13.384.104.814 |
| Lãi từ hoạt động mua, bán trái phiếu | 3.021.535.000 | - |
| | **16.852.861.427** | **13.384.104.814** |

## 5.4. Chi phí tài chính

| | Kỳ này *VND* | Kỳ trước *VND* |
|---|---|---|
| Chi phí đi vay | 6.615.016.886 | 6.963.854.594 |
| Các chi phí tài chính khác | 253.363 | - |
| | **6.615.270.249** | **6.963.854.594** |

## 5.5. Chi phí bán hàng

| | Kỳ này *VND* | Kỳ trước *VND* |
|---|---|---|
| Chi phí nhân viên | 777.243.113 | 709.933.686 |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng | 7.640.786 | - |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 470.691.617 | 10.753.278 |
| Chi phí khác bằng tiền | 405.633.905 | - |
| Các khoản khác | - | 22.558.972 |
| | **1.661.209.421** | **743.245.936** |

## 5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Kỳ này *VND* | Kỳ trước *VND* |
|---|---|---|
| Chi phí nhân công | 2.357.703.413 | 1.509.531.218 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 24.300.413 | - |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 46.676.706 | 727.359.692 |
| Thuế, phí và lệ phí | 7.686.042 | - |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 166.007.257 | 67.906.428 |
| Các khoản khác | 139.161.944 | 1.787.998.809 |
| | **2.741.535.775** | **4.092.796.147** |

## 5.7. Thu nhập khác

| | Kỳ này *VND* | Kỳ trước *VND* |
|---|---|---|
| Chênh lệch kiểm kê hàng tồn kho | 120.839.257 | - |
| Các khoản khác | 81.882.471 | 10.318.903 |
| | **202.721.728** | **10.318.903** |

## 5.8. Chi phí khác

| | Kỳ này *VND* | Kỳ trước *VND* |
|---|---|---|
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 2.657.266.350 | 3.992.699.244 |
| Các khoản bị phạt | 266.383.937 | - |
| Các khoản khác | 113.185.407 | 19.000.339 |
| | **3.036.835.694** | **4.011.699.583** |

## 5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

(i) Chi phí thuế TNDN hiện hành trong kỳ được tính như sau:

| | Kỳ này *VND* | Kỳ trước *VND* |
|---|---|---|
| **Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | **364.080.498** | **(3.709.178.833)** |
| **Các điều chỉnh tăng** | **319.870.465** | **18.803.489** |
| *- Chi phí không hợp lệ* | *319.870.465* | *18.803.489* |
| **Chuyển lỗ những năm trước** | (683.950.963) | - |
| **Lợi nhuận tính thuế TNDN** | **-** | **(3.690.375.344)** |
| **Thuế suất** | **20%** | **20%** |
| **Thuế TNDN** | **-** | **-** |
| **Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thuế nhập chịu thuế kỳ hiện hành** | **-** | **-** |

Lỗ tính thuế hết hiệu lực trong các năm sau:

| Năm phát sinh | Năm hết hiệu lực | Tình hình quyết toán | Số lỗ được kết chuyển *VND* |
|---|---|---|---|
| 2025 | 2030 | Chưa quyết toán | 70.111.281.422 |
| | | | **70.111.281.422** |

## 5.10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

| | Kỳ này *VND* | Kỳ trước *VND* |
|---|---|---|
| Lợi nhuận/ Lỗ kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 364.080.498 | (3.709.178.833) |
| Lợi nhuận/ Lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 364.080.498 | (3.709.178.833) |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ | 84.200.000 | 84.200.000 |
| **Lãi cơ bản trên cổ phiếu** | **4** | **(44)** |
| **Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)** | **4** | **(44)** |

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

### 5.11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

| | Kỳ này *VND* | Kỳ trước *VND* |
|---|---|---|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 6.056.650.639 | 10.539.261.621 |
| Chi phí nhân công | 8.150.406.736 | 6.359.524.176 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 7.889.851.457 | 7.874.185.157 |
| Thuế, phí và lệ phí | - | 3.000.000 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 7.128.361.809 | 3.539.718.487 |
| Chi phí khác bằng tiền | 106.556.184 | 2.668.656.134 |
| | **29.331.826.825** | **30.984.345.575** |

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

### 6.1. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

| | Kỳ này *VND* | Kỳ trước *VND* |
|---|---|---|
| Số tiền thực trả gốc vay trong kỳ | 14.912.840.858 | 11.123.660.816 |
| | **14.912.840.858** | **11.123.660.816** |

## 7. CÁC THÔNG TIN KHÁC

### 7.1. Nợ tiềm tàng

Theo kết luận kiểm tra số 4304/KL-UBND ngày 15/10/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên đối với Dự án Đầu tư khu nghỉ dưỡng lão và sinh thái tại xã Phúc Xuân, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên, Công ty chưa hoàn thành các thủ tục về đất đai đối với phần diện tích 5 ha đã giải phóng mặt bằng thuộc dự án, do đó chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai (tiền sử dụng đất/tiền thuê đất) tương ứng với diện tích này.

Ngày 14/09/2021, UBND tỉnh Thái Nguyên đã ban hành Quyết định số 2883/QĐ-UBND bổ sung kế hoạch sử dụng đất, đưa diện tích nêu trên vào kế hoạch chuyển đổi mục đích sử dụng đất để xây dựng khu nghỉ dưỡng lão và du lịch sinh thái. Ngày 13/06/2025, Sở Tài chính tỉnh Thái Nguyên đã chủ trì cuộc họp liên ngành (gồm Sở Tài chính, Thanh tra tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Tư pháp, UBND TP.Thái Nguyên và Công ty). Theo Biên bản cuộc họp liên ngành ngày 13/06/2025, các sở ngành thống nhất: Do Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung TP. Thái Nguyên đến năm 2045 đang tạm dừng theo chỉ đạo của UBND tỉnh (Văn bản số 1888/UBND-CNN&XD ngày 25/03/2025), Công ty tạm dừng thủ tục điều chỉnh dự án để đảm bảo phù hợp với các quy hoạch liên quan. Sau khi Quy hoạch xã Đại Phúc (TP. Thái Nguyên) được phê duyệt, Công ty sẽ cập nhật hồ sơ để tiếp tục nộp lại và thực hiện các bước tiếp theo theo quy định. Tại ngày lập Báo cáo tài chính, do thủ tục pháp lý về quy hoạch và đất đai đang trong quá trình hoàn thiện theo hướng dẫn của liên ngành tỉnh, cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa ban hành quyết định giao / cho thuê đất và chưa có thông báo tiền sử dụng đất / tiền thuê đất chính thức. Ban Tổng Giám đốc xác định chưa đủ cơ sở đáng tin cậy để ước tính giá trị nghĩa vụ tài chính về đất đai tương ứng. Vì vậy, Công ty chưa ghi nhận khoản dự phòng/khoản phải trả tương ứng trên báo cáo tài chính giữa niên độ này. Công ty sẽ thực

hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định ngay khi hoàn thiện hồ sơ, thủ tục với cơ quan chức năng có thẩm quyền.

### 7.2. Các khoản cam kết, bảo lãnh

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

### 7.3. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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

### 7.4. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

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

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

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

***Danh sách các thành viên quản lý chủ chốt***

| Bên liên quan là cá nhân | Mối quan hệ |
|---|---|
| Bà Trần Nữ Ngọc Anh | Chủ tịch HĐQT |
| Ông Trần Minh Tuấn | Thành viên HĐQT |
| Ông Lê Trường Giang | Thành viên HĐQT miễn nhiệm từ ngày 27/05/2026 |
| Ông Ngô Văn Phương | Thành viên HĐQT bổ nhiệm ngày 27/05/2026 |
| Bà Nguyễn Thị Linh | Trưởng Ban kiểm soát |
| Bà Đào Thị Lệ Thanh | Thành viên Ban kiểm soát miễn nhiệm từ ngày 27/05/2026 |
| Bà Triệu Tú Linh | Thành viên Ban kiểm soát miễn nhiệm từ ngày 27/05/2026 |
| Bà Phạm Thị Nhài | Thành viên Ban kiểm soát bổ nhiệm từ ngày 27/05/2026 |
| Bà Dương Thị Nhật Lệ | Thành viên Ban kiểm soát bổ nhiệm từ ngày 27/05/2026 |
| Bà Nguyễn Thị Thanh | Kế toán trưởng |
| Bà Dương Thị Thu Thanh | Phó Tổng Giám đốc bổ nhiệm ngày 01/04/2026 |
| Bà Nguyễn Thị Hương Thảo | Phó Tổng Giám đốc miễn nhiệm từ ngày 31/03/2026 |
| Bà Trần Thanh Thảo | Người phụ trách quản trị Công ty từ ngày 31/12/2025 |

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

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

| | Chức danh | Kỳ này *VND* | Kỳ trước *VND* |
|---|---|---|---|
| **Hội đồng quản trị** | | **462.242.573** | **356.123.214** |
| Bà Trần Nữ Ngọc Anh | Chủ tịch HĐQT | 462.242.573 | 356.123.214 |
| **Ban Tổng giám đốc** | | **129.323.347** | |
| Bà Dương Thị Thu Thanh | Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/04/2026) | 58.347.667 | - |
| Bà Nguyễn Thị Hương Thảo | Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm 31/03/2026) | 70.975.680 | - |
| **Ban Điều Hành** | | **69.551.642** | **111.185.484** |
| Bà Nguyễn Thị Thanh | Kế toán trưởng | 69.551.642 | 111.185.484 |
| **Ban Kiểm soát** | | **153.387.675** | **139.197.869** |
| Bà Nguyễn Thị Linh | Trưởng ban Kiểm soát | 153.387.675 | 139.197.869 |
| | | **814.505.237** | **606.506.567** |

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

Công ty không phát sinh giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt trong kỳ.

***Số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.***

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty không có số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

### 7.4.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

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

***Danh sách bên liên quan khác***

| Bên liên quan | Địa chỉ | Mối quan hệ |
|---|---|---|
| Công ty Cổ phần Du lịch Dịch vụ Vân Phong | Khánh Hòa | Không còn là công ty liên kết từ ngày 02/03/2026 |
| Công ty Cổ phần Phát triển TAD Việt Nam | Hà Nội | Công ty do chủ tịch HĐQT Công ty làm Giám đốc |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartInvest | Hà Nội | Công ty do thành viên HĐQT Công ty làm thành viên HĐQT |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sao Thăng Long | Hà Nội | Công ty do thành viên HĐQT Công ty làm thành viên HĐQT |

| Bên liên quan | Địa chỉ | Mối quan hệ |
|---|---|---|
| Công ty Cổ phần Xăng dầu Dầu Khí Hưng Yên | Hưng Yên | Công ty do thành viên HĐQT Công ty làm thành viên HĐQT |
| Công ty Cổ phần Du lịch Ao Giời - Suối Tiên | Phú Thọ | Công ty có thành viên HĐQT công ty là Người đại diện theo pháp luật |
| Công ty Cổ phần Chợ Mơ | Hà Nội | Công ty có thành viên HĐQT công ty là Người đại diện theo pháp luật |
| Công ty Cổ phần Đầu tư toàn cầu HIT | Hà Nội | Cổ đông nắm giữ trên 10% cổ phiếu có quyền biểu quyết của Công ty |
| Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Công nghiệp Tân Vinh | Phú Thọ | Công ty có thành viên HĐQT công ty là chủ tịch HĐQT |

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

Công ty không phát sinh giao dịch với bên liên quan khác trong kỳ.

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

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

## 7.5. Thông tin về bộ phận

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

## 7.6. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh của Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ là số liệu trên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc tại ngày 30/06/2025 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 2.4, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty áp dụng phi hồi tố Thông tư 99. Một số số liệu thông tin so sánh cũng được phân loại lại cho phù hợp với các quy định của Thông tư 99 liên quan đến việc trình bày báo cáo tài chính như sau:

***Ảnh hưởng đến Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ***

| Chỉ tiêu | Mã số | Số đầu kỳ (Đã trình bày) | Số đầu kỳ (Trình bày lại) | Chênh lệch |
|---|---|---|---|---|
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | 123 | - | 152.820.169.611 | 152.820.169.611 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 135 | 9.543.945.050 | 720.775.439 | (8.823.169.611) |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn (Chỉ tiêu này không còn trong Báo cáo tình hình tài chính theo Thông tư 99/2025/TT-BTC) | 135 | 143.997.000.000 | - | (143.997.000.000) |

*Các khoản mục thay đổi tên gọi/mã số nhưng không thay đổi số liệu*

| Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 | | | Điều chỉnh theo Thông tư 99/2025/TT-BTC | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Khoản mục** | **Mã số** | **Số tiền** | **Khoản mục** | **Mã số** | **Số tiền** |
| **Bảng cân đối kế toán giữa niên độ** | | | **Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ** | | |
| **TÀI SẢN** | | | **TÀI SẢN** | | |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | - | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 136 | - |
| **Tài sản ngắn hạn khác** | **150** | 4.779.694.626 | **Tài sản ngắn hạn khác** | **160** | 4.779.694.626 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 198.426.017 | Chí phí chờ phân bổ ngắn hạn | 161 | 198.426.017 |
| Thuế và các khoản phải thu Nhà nước | 153 | - | Thuế và các khoản phải thu Nhà nước | 163 | - |
| **Đầu tư tài chính dài hạn** | **250** | 190.093.920.000 | **Đầu tư tài chính dài hạn** | **260** | 190.093.920.000 |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | 73.963.920.000 | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 263 | 73.963.920.000 |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | - | Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn | 264 | - |
| **Tài sản dài hạn khác** | **260** | 20.614.185.033 | **Tài sản dài hạn khác** | **270** | 20.614.185.033 |
| Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 20.614.185.033 | Chi phí chờ phân bổ dài hạn | 271 | 20.614.185.033 |
| **NGUỒN VỐN** | | | **NGUỒN VỐN** | | |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 40.916.954 | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn | 314 | 40.916.954 |
| Phải trả người lao động | 314 | 2.347.170.799 | Phải trả người lao động | 315 | 2.347.170.799 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 328.386.697 | Chi phí phải trả ngắn hạn | 316 | 328.386.697 |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | 276.090.903 | Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn | 319 | 276.090.903 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 281.227.710 | Phải trả ngắn hạn khác | 320 | 281.227.710 |
| Phải trả dài hạn khác | 337 | 167.000.000 | Phải trả dài hạn khác | 338 | 167.000.000 |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | 2.855.327.602 | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 420 | 2.855.327.602 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | 73.695.614.146 | - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 420a | 73.695.614.146 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | (70.840.286.544) | - LNST chưa phân phối kỳ này | 420b | (70.840.286.544) |

*Các khoản mục thay đổi tên gọi/mã số nhưng không thay đổi số liệu (tiếp theo)*

| Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 | | | Điều chỉnh theo Thông tư 99/2025/TT-BTC | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Khoản mục** | **Mã số** | **Số tiền** | **Khoản mục** | **Mã số** | **Số tiền** |
| **Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ** | | | **Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ** | | |
| | | | Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư | 21 | - |
| Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 13.384.104.814 | Doanh thu hoạt động tài chính | 22 | 13.384.104.814 |
| **Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ** | | | **Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ** | | |
| Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | 4.653.989.363 | Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ | 12 | 4.653.989.363 |

**Người lập biểu**
**Dương Thị Thúy Hường**

**Kế toán trưởng**
**Nguyễn Thị Thanh**

**Chủ tịch HĐQT**
**Trần Nữ Ngọc Anh**
Thái Nguyên, Việt Nam
*Ngày 14 tháng 08 năm 2026*

| | |
|---|---|
| **CÔNG TY CỔ PHẦN**<br>**TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á**<br>---------- | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**<br>------ *&* ------ |
| Số: 14.08/2026/CV/DAH<br>V/v: *Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2026 và chênh lệch lợi nhuận sau thuế trong kỳ trước và sau soát xét* | *Thái Nguyên, ngày 14 tháng 08 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 trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và các văn bản sửa đổi, bổ sung có liên quan.*

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 6 tháng đầu năm 2026 so với cùng kỳ năm trước thay đổi trên 10%.
- Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo chuyển từ lỗ ở cùng kỳ năm trước sang lãi ở kỳ này.
- Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2026 chênh lệch trước và sau soát xét từ 5% trở lên.

**1. Tình hình biến động lợi nhuận sau thuế:**

**- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 6 tháng đầu năm 2026 thay đổi trên 10%** so với cùng kỳ năm 2025, và chuyển từ lỗ ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lãi ở kỳ này. Cụ thể:

| | |
|---|---|
| - Lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2026: | 364.080.498 đồng |
| - Lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2025: | (3.709.178.833) đồng |

Như vậy, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 6 tháng đầu năm 2026 tăng 4.073.259.331 đồng so với cùng kỳ năm trước, chuyển từ lỗ 3.709.178.833 đồng trong 6 tháng đầu năm 2025 sang lãi 364.080.498 đồng trong 6 tháng đầu năm 2026.

**- Nguyên nhân biến động lợi nhuận trong 6 tháng đầu năm 2026:**

Trong 6 tháng đầu năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty có sự cải thiện đáng kể so với cùng kỳ năm 2025. Nguyên nhân chủ yếu là doanh thu hoạt động tài chính tăng, đồng thời chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí khác giảm đáng kể so với cùng kỳ; qua đó tác động tích cực đến lợi nhuận của Công ty. Tỷ lệ tăng giảm được thể hiện theo bảng dưới đây:

| STT | Chỉ tiêu | 6 tháng đầu năm 2026 | 6 tháng đầu năm 2025 | Chênh lệch | Tỷ lệ tăng/ giảm |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Doanh thu hoạt động tài chính | 16.852.861.427 | 13.384.104.814 | 3.468.756.613 | 25,92% |
| 2 | Thu nhập khác | 202.721.728 | 10.318.903 | 192.402.825 | 1.864,57% |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 3 | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 2.741.535.775 | 4.092.796.147 | (1.351.260.372) | -33,02% |
| 4 | Chi phí khác | 3.036.835.694 | 4.011.699.583 | (974.863.889) | -24.30% |
| **5** | **Lợi nhuận sau thuế TNDN** | **364.080.498** | **(3.709.178.833)** | **4.073.259.331** | **109.82%** |

Như vậy, lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2026 tăng 4.073.259.331 đồng so với cùng kỳ năm 2025, thuộc trường hợp biến động trên 10%, đồng thời chuyển từ lỗ 3.709.178.833 đồng sang lãi 364.080.498 đồng. Nguyên nhân chủ yếu do doanh thu hoạt động tài chính tăng 3.468.756.613 đồng, chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 1.351.260.372 đồng và chi phí khác giảm 974.863.889 đồng so với cùng kỳ năm trước.

**2. Chênh lệch lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 6 tháng đầu năm 2026 sau soát xét.** Cụ thể:

| | |
|---|---|
| - Lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2026 (trước soát xét): | 391.425.380 đồng |
| - Lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2026 (sau soát xét): | 364.080.498 đồng |

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 6 tháng đầu năm 2026 sau soát xét giảm 27.344.882 đồng so với lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trước soát xét.

**- Nguyên nhân biến động giảm lợi nhuận trong 6 tháng đầu năm 2026 sau soát xét:**
Chủ yếu do doanh thu hoạt động tài chính giảm .

| STT | Chỉ tiêu | Sau soát xét | Trước soát xét | Chênh lệch | Tỷ lệ tăng/ giảm |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Doanh thu hoạt động tài chính | 16.852.861.427 | 16.880.627.807 | (27.766.380) | -0,16% |
| 2 | Lợi nhuận sau thuế TNDN | 364.080.498 | 391.425.380 | (27.344.882) | -6,99% |

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 6 tháng đầu năm 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**

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

**Trần Nữ Ngọc Anh**