

Số: 20.01/2026CV-DAH

Thái Nguyên, ngày 20 tháng 01 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN

**Kính gửi: Ủy ban chứng khoán Nhà nước
Sở Giao dịch chứng khoán Việt Nam
Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh**

1. Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á**

- Mã chứng khoán: DAH
- Địa chỉ: 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.
- Điện thoại liên hệ: 02083 651 967 Fax: 02083 758 468
- E-mail: cbtt@mayplazahotel.com

2. Nội dung thông tin công bố:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á công bố thông tin: Báo cáo tài chính Tổng hợp Quý 4/2025 và công văn giải trình chênh lệch LNST so với cùng kỳ năm trước.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20/01/2026 tại đường dẫn: <https://mayplazahotel.com/category/cong-bo-thong-tin/>

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

Tài liệu đính kèm

- Báo cáo tài chính Quý 4/2025
- CV số: 20.01/CV/DAH giải trình chênh lệch LNST của BCTC Quý 4/2025

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



TRẦN NỮ NGỌC ANH



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

Địa chỉ: Số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 7, phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Quý 04 năm 2025

Thái Nguyên, tháng 01 năm 2026

NỘI DUNG

	Trang
<hr/>	
Báo cáo tài chính tổng hợp cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2025	
Bảng cân đối kế toán tổng hợp	2 – 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	5
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp	6 – 36



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ IV/2025

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
				Số cuối kỳ	Số đầu năm
100	A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		37,874,344,174	19,653,187,084
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	1	9,522,161,789	2,193,463,824
111	1. Tiền	111		9,522,161,789	2,193,463,824
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		7,210,800,000	-
121	1. Chứng khoán kinh doanh	121		7,210,800,000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		15,408,702,051	6,062,976,790
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	3	2,484,557,331	1,825,026,302
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4	3,513,176,502	3,653,786,762
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	136	6	9,411,216,309	584,163,726
139	4. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		(248,091)	-
140	IV. Hàng tồn kho	140	7	967,311,715	3,491,080,856
141	1. Hàng tồn kho	141		967,311,715	3,491,080,856
150	V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4,765,368,619	7,905,665,614
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	8a	200,017,084	216,569,782
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4,565,351,535	7,689,095,832
200	B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		959,224,234,725	1,067,772,165,471
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	210		143,997,000,000	155,997,000,000
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5	143,997,000,000	155,997,000,000
220	II. Tài sản cố định	220		603,133,380,107	690,822,726,989
221	1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	596,633,554,475	684,392,985,821
222	- Nguyên giá	222		759,473,196,494	848,974,112,628
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(162,839,642,019)	(164,581,126,807)
227	2. Tài sản cố định vô hình	227	10	6,499,825,632	6,429,741,168
228	- Nguyên giá	228		9,838,210,018	9,621,110,018
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(3,338,384,386)	(3,191,368,850)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	11	1,384,553,835	347,753,115
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1,384,553,835	347,753,115
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	2	190,093,920,000	190,093,920,000
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		116,130,000,000	116,130,000,000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		73,963,920,000	73,963,920,000
260	VI. Tài sản dài hạn khác	260		20,615,380,783	30,510,765,367
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	261	8b	20,615,380,783	30,510,765,367
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		997,098,578,899	1,087,425,352,555

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ IV/2025


Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: VND Số đầu năm
300	C - NỢ PHẢI TRẢ	300		144,853,840,077	166,239,403,402
310	I. Nợ ngắn hạn	310		24,516,126,839	17,069,407,254
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	2,706,524,568	744,192,057
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	13	1,058,862,350	55,937,599
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	40,916,954	1,883,578,061
314	4. Phải trả người lao động	314		2,039,642,006	644,414,566
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		157,528,697	-
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	18	221,545,459	178,636,363
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	319	16	512,120,443	1,753,813,276
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17a	14,912,840,858	8,942,689,828
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2,866,145,504	2,866,145,504
330	II. Nợ dài hạn	330		120,337,713,238	149,169,996,148
337	1. Phải trả dài hạn khác	337	16b	135,000,000	120,000,000
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	17b	120,202,713,238	149,049,996,148
400	D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		852,244,738,822	921,185,949,153
410	I. Vốn chủ sở hữu	410	19	852,244,738,822	921,185,949,153
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		842,000,000,000	842,000,000,000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		842,000,000,000	842,000,000,000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển	418		6,594,335,007	6,594,335,007
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		3,650,403,815	72,591,614,146
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		73,695,614,146	65,958,286,702
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(70,045,210,331)	6,633,327,444
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		440		997,098,578,899	1,087,425,352,555

Thái Nguyên, ngày 19 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu


 Nguyễn Thị Khanh

Kế toán trưởng


 Nguyễn Thị Khanh



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP QUÝ IV/2025

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV/2025	Quý IV/2024	Đơn vị tính: VND	
					Lũy kế từ đầu năm đến Quý IV/2025	Lũy kế từ đầu năm đến Quý IV/2024
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	16,161,684,738	13,015,206,877	52,502,532,749	74,268,617,674
02	2. Các khoản giảm trừ		-	-	-	-
	- Chiết khấu bán hàng		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)		16,161,684,738	13,015,206,877	52,502,532,749	74,268,617,674
11	4. Giá vốn hàng bán	21	15,284,904,648	15,222,764,357	53,483,296,039	47,212,098,843
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)		876,780,090	(2,207,557,480)	(980,763,290)	27,056,518,831
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6,535,987,983	584,521,301	26,432,743,459	585,208,865
22	7. Chi phí tài chính	23	3,210,696,695	3,644,910,428	13,470,074,889	14,999,776,932
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		3,210,696,695	3,644,910,428	13,470,074,889	14,999,776,932
25	8. Chi phí bán hàng	24	974,969,787	26,753,420	2,196,851,517	104,473,057
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	434,591,434	906,534,873	6,818,469,261	3,342,845,081
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}		2,792,510,157	(6,201,234,900)	2,966,584,502	9,194,632,626
31	11. Thu nhập khác	26	(104,104,594)	5,833,008	(38,703,795)	12,190,339
32	12. Chi phí khác	27	66,845,800,039	62,131,409	72,973,091,038	695,329,566
40	13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)		(66,949,904,633)	(56,298,401)	(73,011,794,833)	(683,139,227)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)		(64,157,394,476)	(6,257,533,301)	(70,045,210,331)	8,511,493,399
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28	-	(1,201,756,391)	-	1,878,165,955
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)		(64,157,394,476)	(5,055,776,910)	(70,045,210,331)	6,633,327,444
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	761.96	60.04	(762)	78.78

Thái Nguyên, ngày 19 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT

Nguyễn Thị Thanh

Nguyễn Thị Thanh



Trần Nữ Ngọc Anh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP QUÝ IV/2025

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Lưu chuyển tiền tệ Lũy kế từ đầu năm đến Quý IV/2025	Lũy kế từ đầu năm đến Quý IV/2024
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		
01	1. Lợi nhuận trước thuế	(70,045,210,331)	8,511,493,399
	2. Điều chỉnh cho các khoản	75,149,423,512	38,080,974,609
02	- Khấu hao tài sản cố định	23,762,773,643	23,713,956,542
03	- Các khoản dự phòng	-	(47,550,000)
05	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	37,916,574,980	(585,208,865)
06	- Chi phí lãi vay	13,470,074,889	14,999,776,932
08	3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	5,104,213,181	46,592,468,008
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	(6,222,229,055)	13,564,720,278
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	2,523,769,141	(1,096,799,496)
11	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11,687,804,050	(15,254,439,700)
12	(không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	9,911,937,282	4,030,297,919
13	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	(7,210,800,000)	
14	- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	(13,470,074,889)	(16,418,042,620)
15	- Tiền lãi vay đã trả	(1,878,165,955)	(950,068,667)
20	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	446,453,755	30,468,135,722
	II. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(422,745,200)	(7,800,000)
23	3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(3,400,000,000)	(156,670,000,000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	15,400,000,000	673,000,000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	142,520,000,000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	18,182,121,290	1,045,139
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	29,759,376,090	(13,483,754,861)
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay	(22,877,131,880)	(17,777,216,456)
35	5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính		
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(22,877,131,880)	(17,777,216,456)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	7,328,697,965	(792,835,595)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	2,193,463,824	2,986,299,419
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	9,522,161,789	2,193,463,824
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm		

Thái Nguyên, ngày 19 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thanh
 Nguyễn Thị Thanh

Nguyễn Thị Thanh
 Nguyễn Thị Thanh



Chủ tịch HĐQT

Trần Nữ Ngọc Anh
 Trần Nữ Ngọc Anh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Thành lập

Công ty Cổ phần tập đoàn Khách sạn Đông Á được thành lập trên cơ sở chuyên đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Đông Á theo Quyết định số 48/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 10/10/2015 của Đại hội đồng Cổ đông và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần lần đầu theo số 4600349907 ngày 26 tháng 12 năm 2013 do sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp và được đăng ký thay đổi lần thứ 24 vào ngày 08 tháng 07 năm 2022.

Hình thức sở hữu vốn

Công ty là công ty cổ phần.

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

Tên tiếng anh: Dong A Hotel Group Joint Stock Company

Tên viết tắt: DONG A HOTEL GROUP „JSC

Mã chứng khoán: DAH

Trụ sở chính: Phòng C301, tầng 3, tòa nhà Trung tâm thương mại Đông Á, số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 7, phường Đồng Quang, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh chính

Hoạt động chính của Công ty là:

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Tổng số nhân viên đến 31/12/2025 : 98 nhân viên(31/12/2024 là: 37 nhân viên)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV/2025*Đơn vị tính: Đồng Việt Nam***6. Cấu trúc doanh nghiệp****6.1. Danh sách các công ty liên doanh, liên kết**

Tại ngày 30/09/2025, Công ty có một (01) công ty liên doanh, liên kết như sau:

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

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

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

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Niên độ kế toán**Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.
Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi số kế toán.**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV/2025*Đơn vị tính: Đồng Việt Nam***2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính riêng đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp. Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền**

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

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

2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

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

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV/2025*Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

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

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

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV/2025*Đơn vị tính: Đồng Việt Nam***4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Mua tài sản cố định vô hình riêng biệt

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

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

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

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

Phần mềm máy vi tính

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

Tài sản cố định vô hình tăng từ các nguồn khác

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

Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình (tiếp theo)

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như: Chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và các chi phí khác.

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

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tiền lương chi trả cho người lao động được quy định trong hợp đồng lao động.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

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

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV/2025*Đơn vị tính: Đồng Việt Nam***Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối**

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

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

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng**

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV/2025*Đơn vị tính: Đồng Việt Nam***Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan Chính sách thuế theo những điều kiện quy định cho công ty năm hiện hành như sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

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

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

20. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Công cụ tài chính (tiếp theo)

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

22. Các bên liên quan

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

Phòng C301, tầng 3, tòa nhà TTTM Đông Á, số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 7, P. Đồng Quang, Tp. Thái Nguyên

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt tại quỹ	99,057,725	303,925,765
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9,423,104,064	1,889,538,059
Các khoản tương đương tiền	-	-
Cộng	9,522,161,789	2,193,463,824

2. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(Được trình bày chi tiết tại trang 31)

3. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	2,484,557,331	1,825,026,302
SỞ VĂN HOÁ, THỂ THAO VÀ DU LỊCH TỈNH THÁI NGUYÊN	-	168,550,000
TRUNG TÂM HUẤN LUYỆN VÀ THI ĐẤU THỂ THAO TỈNH THÁI NGUYÊN	1,357,800,000	-
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI VÀ DU LỊCH QUỐC TẾ HÒA BÌNH	361,835,400	-
Bệnh viện đa khoa trung ương Thái Nguyên	155,825,000	194,050,000
CÔNG TY CỔ PHẦN TRƯỞNG DOANH NHÂN TRUNG ƯƠNG	105,025,000	-
Các đối tượng khác	504,071,931	1,462,426,302
Cộng	2,484,557,331	1,825,026,302
Phải thu khách hàng là các bên liên quan	-	-

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	3,513,176,502	3,653,786,762
Công ty TNHH Serenity Holding Việt Nam	864,000,000	1,555,200,000
Công ty TNHH Archetype Việt Nam	750,000,000	750,000,000
Công ty Cổ phần Vanho	410,000,000	410,000,000
Công ty CP tư vấn kiến trúc và xây dựng Việt Á	375,000,000	375,000,000
Các khoản trả trước người bán khác	1,114,176,502	563,586,762
Cộng	3,513,176,502	3,653,786,762

5. PHẢI THU VÈ CHO VAY

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Ông Vũ Mạnh Hưng	57,000,000,000	-	60,000,000,000	-
Ông Đào Huy Cường	52,420,000,000	-	52,420,000,000	-
Ông Đàm Mạnh Quân	34,577,000,000	-	43,577,000,000	-
Cộng	143,997,000,000	-	155,997,000,000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐỒNG Á

Phòng C301, tầng 3, tòa nhà TTTM Đồng Á, số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 7, P. Đồng Quang, Tp. Thái Nguyên

Chờ kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

6. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a. Ngắn hạn	9,411,216,309	-	584,163,726	-
Phải thu về lãi cho vay	8,823,169,611		584,163,726	
Phải thu khác	588,046,698		-	
Cộng	9,411,216,309	-	584,163,726	-

7. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	816,772,520	-	3,490,889,038	-
Công cụ, dụng cụ	56,033,656	-	191,818	-
Cộng	967,311,715	-	3,491,080,856	-

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

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Chi phí trả trước ngắn hạn	200,017,084	216,569,782
Chi phí trả trước dài hạn	20,615,380,783	30,510,765,367
Cộng	20,815,397,867	30,727,335,149

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

(Được trình bày chi tiết tại trang 32)

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

(Được trình bày chi tiết tại trang 33)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

Phòng C301, tầng 3, tòa nhà TTTM Đông Á, số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 7, P. Đồng Quang, Tp. Thái Nguyên

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

11. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

+ Xây dựng cơ bản dở dang

+ Sửa chữa lớn tài sản cố định

Cộng

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
	8,000,000	8,000,000
	1,376,553,835	339,753,115
	1,384,553,835	347,753,115

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

Phải trả người bán ngắn hạn

Công ty CP Tập đoàn Du lịch Hải Đăng

Hộ kinh doanh Trần Quang Huy

Công ty cổ phần TM và dịch vụ Minh Cầu (Siêu thị Minh Cầu)

Các đối tượng khác

Cộng

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
	70,064,404	70,064,404	183,631,801	183,631,801
	877,564,320	877,564,320	-	-
	217,409,926	217,409,926	14,168,511	14,168,511
	1,541,485,918	1,541,485,918	546,391,745	546,391,745
	2,706,524,568	2,706,524,568	744,192,057	744,192,057

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Ngắn hạn

Công ty CP Green Speed

CÔNG TY TNHH GIÁO DỤC VÀ DU LỊCH NGUYỄN KIM

CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH CHANG

Các khoản người mua trả tiền trước khác

Cộng

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
	1,058,862,350	55,937,599
	-	41,199,999
	50,000,000	-
	26,520,000	-
	982,342,350	14,737,600
	1,058,862,350	55,937,599

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế Thu nhập doanh nghiệp

Thuế Thu nhập cá nhân

Các loại thuế khác

Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác

Cộng

	Số phải thu đầu năm VND	Số phải nộp đầu kỳ VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số thực nộp trong kỳ VND	Số phải thu cuối kỳ VND	Số phải nộp cuối kỳ VND
	-	1,878,165,955	-	1,878,165,955	-	-
	-	5,412,106	165,783,508	130,278,660	40,916,954	-
	-	-	3,000,000	3,000,000	-	-
	-	-	28,221,461	28,221,461	-	-
	-	1,883,578,061	197,004,969	2,039,666,076	-	40,916,954

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

Phòng C301, tầng 3, tòa nhà TTMM Đông Á, số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 7, P. Đông Quang, Tp. Thái Nguyên

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

16. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	512,120,443	1,753,813,276
Kinh phí công đoàn	143,507,551	51,013,276
Bảo hiểm xã hội	101,718,711	-
Bảo hiểm y tế	73,858,538	-
Bảo hiểm thất nghiệp	24,891,643	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	131,000,000	135,000,000
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	-	1,104,000,000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	37,144,000	463,800,000
b. Dài hạn	135,000,000	120,000,000
Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược	135,000,000	120,000,000
Cộng	647,120,443	1,873,813,276

Chi tiết phải trả, phải nộp khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Vũ Hoài Thu		426,800,000
Nguyễn Quốc Việt		144,000,000
Nguyễn Thu Giang		144,000,000
Các đối tượng khác		389,200,000
Cộng	-	1,104,000,000

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

(Được trình bày chi tiết tại trang 34,35)

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	221,545,459	178,636,363
- Doanh thu cho thuê địa điểm kinh doanh	221,545,459	178,636,363
Cộng	221,545,459	178,636,363

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu
(Được trình bày chi tiết tại trang 36)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

Phòng C301, tầng 3, tòa nhà TTTM Đông Á, số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 7, P. Đồng Quang, Tp. Thái Nguyên

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ VND	Tỷ lệ	Số đầu năm VND	Tỷ lệ
Ông Trần Minh Tuấn	75,000,000,000	8.9%	75,000,000,000	8.9%
Vốn góp của đối tượng khác	767,000,000,000	91.1%	767,000,000,000	###
Cộng	842,000,000,000	100%	842,000,000,000	100%

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

	Kỳ này VND	Số đầu kỳ VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	842,000,000,000	842,000,000,000
+ Vốn góp đầu năm	842,000,000,000	842,000,000,000
+ Vốn góp tăng trong kỳ		
+ Vốn góp giảm trong kỳ		
+ Vốn góp cuối kỳ	842,000,000,000	842,000,000,000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

d. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	84,200,000	84,200,000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	84,200,000	84,200,000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	84,200,000	84,200,000
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	84,200,000	84,200,000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	84,200,000	84,200,000
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>		
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/CP	10,000	10,000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
- Quỹ đầu tư phát triển	6,594,335,007	6,594,335,007

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng	16,161,684,738	13,015,206,877
Doanh thu cung cấp dịch vụ	16,161,684,738	13,015,206,877
Cộng		

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn hàng hóa đã bán	15,284,904,648	15,222,764,357
Giá vốn cung cấp dịch vụ	15,284,904,648	15,222,764,357
Cộng		

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6,535,987,983	584,521,301
Cộng	6,535,987,983	584,521,301

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐỒNG Á

Phòng C301, tầng 3, tòa nhà TTTM Đông Á, số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 7, P. Đồng Quang, Tp. Thái Nguyên

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNHChi phí lãi vay
Chi phí tài chính khác
Cộng

Kỳ này VND	Kỳ trước VND
3,210,696,695	3,644,910,428
3,210,696,695	3,644,910,428

24 CHI PHÍ BÁN HÀNGa. Chi phí bán hàng
Chi phí nguyên, vật liệu, CCDC
Chi phí nhân công
Chi phí khấu hao
Thuế, phí, lệ phí
Chi phí dịch vụ mua ngoài
Chi phí khác bằng tiền
Cộng

Kỳ này VND	Kỳ trước VND
974,969,787	26,753,420
2,341,197	-
843,260,104	-
7,133,207	-
-	-
80,402,591	-
41,832,688	26,753,420
974,969,787	26,753,420

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆPChi phí đồ dùng văn phòng
Chi phí nhân công
Chi phí khấu hao
Thuế, phí, lệ phí
Chi phí dịch vụ mua ngoài
Chi phí khác bằng tiền
Cộng

Kỳ này VND	Kỳ trước VND
43,459,143	55,902,585
260,754,860	472,433,254
16,700,001	366,428,237
-	3,070,716
113,677,430	8,700,081
-	-
434,591,434	906,534,873

26. THU NHẬP KHÁCLãi thanh lý tài sản cố định
Thu nhập khác
Cộng

Kỳ này VND	Kỳ trước VND
(104,104,594)	900,441
(104,104,594)	900,441

27. CHI PHÍ KHÁCChi phí khác
Cộng

Kỳ này VND	Kỳ trước VND
66,845,800,039	62,131,409
66,845,800,039	62,131,409

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNHThuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động kinh doanh chính
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN
Thu nhập chịu thuế TNDN
Chi phí thuế TNDN hiện hành (20%)

Kỳ này VND	Kỳ trước VND
(64,157,394,476)	(6,257,533,301)
(64,157,394,476)	6,055,020,971
-	(1,201,756,391)

29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾULợi nhuận thuần sau thuế
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ
Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Kỳ này VND	Kỳ trước VND
(64,157,394,476)	(5,055,776,910)
(64,157,394,476)	(5,055,776,910)
84,200,000	84,200,000
(761.96)	(60.04)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐỒNG Á

Phòng C301, tầng 3, tòa nhà TTTM Đông Á, số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 7, P. Đồng Quang, Tp. Thái Nguyên

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
Tài sản tài chính	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	9,522,161,789		2,193,463,824	
Phải thu khách hàng, phải thu khác	11,895,773,640	-	2,409,190,028	-
Các khoản cho vay	143,997,000,000		155,997,000,000	
Đầu tư dài hạn	190,093,920,000	-	190,093,920,000	-
Cộng	355,508,855,429	-	350,693,573,852	-

Nợ phải trả tài chính

	Giá trị sổ kế toán	
	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Vay và nợ	135,115,554,096	157,992,685,976
Phải trả người bán, phải trả khác	3,353,645,011	2,618,005,333
Chi phí phải trả	157,528,697	-
Cộng	138,626,727,804	160,610,691,309

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

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về giá

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số cuối kỳ				7,210,800,000
Đầu tư ngắn hạn	7,210,800,000			190,093,920,000
Đầu tư dài hạn		190,093,920,000		-
Cộng	7,210,800,000	190,093,920,000	-	197,304,720,000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

Phòng C301, tầng 3, tòa nhà TTTM Đông Á, số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 7, P. Đồng Quang, Tp. Thái Nguyên

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Số đầu năm

Đầu tư ngắn hạn	-		-
Đầu tư dài hạn		190,093,920,000	190,093,920,000
Cộng	-	190,093,920,000	- 190,093,920,000

Rủi ro về tỷ giá hối đoái

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

Rủi ro về lãi suất

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số cuối kỳ				
Tiền và các khoản tương đương tiền	9,522,161,789			9,522,161,789
Phải thu khách hàng, phải thu khác	11,895,773,640	-		11,895,773,640
Các khoản cho vay	-	143,997,000,000		143,997,000,000
Cộng	21,417,935,429	143,997,000,000	-	165,414,935,429
Số đầu năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	2,193,463,824			2,193,463,824
Phải thu khách hàng, phải thu khác	2,409,190,028	-		2,409,190,028
Cộng	4,602,653,852	-	-	4,602,653,852

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐỒNG Á

Phòng C301, tầng 3, tòa nhà TTTM Đồng Á, số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 7, P. Đồng Quang, Tp. Thái Nguyên

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số cuối kỳ				
Vay và nợ	14,912,840,858	120,202,713,238		135,115,554,096
Phải trả người bán, phải trả khác	3,218,645,011	135,000,000		3,353,645,011
Chi phí phải trả	157,528,697	-		157,528,697
Cộng	18,289,014,566	120,337,713,238	-	138,626,727,804
Số đầu năm				
Vay và nợ	8,942,689,828	149,049,996,148		157,992,685,976
Phải trả người bán, phải trả khác	2,498,005,333	120,000,000		2,618,005,333
Chi phí phải trả	-	-		-
Cộng	11,440,695,161	149,169,996,148	-	160,610,691,309

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

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

Công ty không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

32. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

	Hoạt động cung cấp dịch vụ	Tổng
Doanh thu thuần ra bên ngoài	16,161,684,738	16,161,684,738
Chi phí bộ phận	15,284,904,648	15,284,904,648
Kết quả kinh doanh bộ phận	876,780,090	876,780,090
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	1,409,561,221	1,409,561,221
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(532,781,131)	(532,781,131)
Doanh thu hoạt động tài chính	6,535,987,983	6,535,987,983
Chi phí tài chính	3,210,696,695	3,210,696,695
Thu nhập khác	(104,104,594)	(104,104,594)
Chi phí khác	66,845,800,039	66,845,800,039
Thuế TNDN hiện hành	-	-
Lợi nhuận sau thuế	(64,157,394,476)	(64,157,394,476)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

Phòng C301, tầng 3, tòa nhà TTTM Đông Á, số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 7, P. Đồng Quang, Tp. Thái Nguyên

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

33. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Bà Trần Nữ Ngọc Anh	Chủ tịch HĐQT
Ông Trần Minh Tuấn	Thành viên HĐQT
Ông Lê Trường Giang	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Linh	Trưởng Ban Kiểm soát
Bà Đào Thị Lệ Thanh	Thành viên Ban Kiểm soát
Bà Triệu Tú Linh	Thành viên Ban Kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Thanh	Kế toán trưởng
Bà Lê Hải Yến	Người phụ trách quản trị công ty - miễn nhiệm từ 31/12/2025
Bà Trần Thanh Thảo	Người phụ trách quản trị công ty - bổ nhiệm từ 31/12/2025
Công ty cổ phần Phát triển TAD Việt Nam	Công ty có chủ tịch HĐQT Công ty làm Giám đốc
Công ty cổ phần Chứng khoán Smart Invest	Công ty có thành viên HĐQT công ty làm thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Sao Thăng Long	Công ty có thành viên HĐQT công ty làm thành viên HĐQT
Công ty cổ phần Xăng dầu Dầu Khí Thái Bình	Công ty có thành viên HĐQT công ty làm thành viên HĐQT
Công ty cổ phần du lịch Dịch vụ Vân Phong	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư toàn cầu HIT	Cổ đông nắm giữ trên 10% cổ phiếu có quyền biểu quyết của Công ty

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

Tên

Bà Trần Nữ Ngọc Anh

Ngoài các thuyết minh với các bên liên quan đã thuyết minh ở các phần trên, Ban Tổng Giám đốc cam kết không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

Kỳ này

VND

216,500,000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

Phòng C301, tầng 3, tòa nhà TTTM Đông Á, số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 7, P. Đồng Quang, Tp. Thái Nguyên

2025

34. VẤN ĐỀ KHÁC

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

Thái Nguyên, ngày 19 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT



Trần Nữ Ngọc Anh

Nguyễn Thị Thanh

Nguyễn Thị Thanh

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

Phòng C301, tầng 3, tòa nhà TTTM Đông Á, số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 7, P. Đồng Quang, Tp. Thái Nguyên

Thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp QIV/2025

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

2. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết	116,130,000,000	-	-	116,130,000,000	-	-
Công ty CP Du lịch dịch vụ Vân Phong	116,130,000,000	(*)	-	116,130,000,000	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	73,963,920,000	-	-	73,963,920,000	-	-
Công ty CP Chợ Mơ	73,963,920,000	(*)	-	73,963,920,000	-	-
Cộng	190,093,920,000	-	-	190,093,920,000	-	-

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

Tên	Tỷ lệ quyền kiểm soát	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh
Công ty CP Du lịch dịch vụ Vân Phong	49%	Số 97 Ngô Gia Tự, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động
Công ty CP Chợ Mơ	10.9%	Số 12 ngõ 69 phố Ái Mộ, Phường Bồ Đề, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, kinh doanh Trung tâm thương mại



Đơn vị tính: VND

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	780,295,537,169	62,367,234,338	3,801,135,361	2,510,205,760	848,974,112,628
- Mua trong kỳ		172,645,200	33,000,000		205,645,200
- Thanh lý, nhượng bán	(89,706,561,334)				(89,706,561,334)
- Giảm khác	-				-
Số cuối kỳ	690,588,975,835	62,539,879,538	3,834,135,361	2,510,205,760	759,473,196,494
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	122,657,520,160	41,206,842,410	300,992,664	415,771,573	164,581,126,807
- Khấu hao trong kỳ	19,670,889,375	3,743,777,604	99,261,132	101,829,996	23,615,758,107
- Phân loại lại					-
- Thanh lý nhượng bán	(25,357,242,895)				(25,357,242,895)
- Giảm khác	-				-
Số cuối kỳ	116,971,166,640	44,950,620,014	400,253,796	517,601,569	162,839,642,019
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	657,638,017,009	21,160,391,928	219,479,168	2,200,687,863	684,392,985,821
Tại ngày cuối kỳ	573,617,809,195	17,589,259,524	3,433,881,565	1,992,604,191	596,633,554,475

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

Phòng C301, tầng 3, tòa nhà TTTM Đông Á, số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 7, P. Đồng Quang, Tp. Thái Nguyên

Thuyết minh báo cáo t:

Cho kỳ kế toán kết thứ

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Khác
Nguyên giá	9,363,360,000	257,750,018	
Số đầu năm		217,100,000	
- Mua trong kỳ			
- Tặng khác			
- Thanh lý, nhượng bán			
- Giảm khác			
Số cuối kỳ	9,363,360,000	474,850,018	-
Giá trị hao mòn	2,933,618,832	257,750,018	-
Số đầu năm	106,612,308	40,403,228	
- Khấu hao trong kỳ			
- Tặng khác			
- Thanh lý nhượng bán			
- Giảm khác			
Số cuối kỳ	3,040,231,140	298,153,246	-
Giá trị còn lại	6,429,741,168	-	-
Tại ngày đầu năm	6,323,128,860	176,696,772	-
Tại ngày cuối kỳ			

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn đang sử dụng tại 30/09/2025 là: 2.028.150.018 VND

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH	Cuối kỳ 31/12/2025		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	14,912,840,858	14,912,840,858	35,239,749,623	29,269,598,593	8,942,689,828	8,942,689,828
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội (1)	14,912,840,858	14,912,840,858	35,239,749,623	29,269,598,593	8,942,689,828	8,942,689,828
b. Vay dài hạn	120,202,713,238	120,202,713,238	6,392,466,713	35,239,749,623	149,049,996,148	149,049,996,148
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội (1)	120,202,713,238	120,202,713,238	6,392,466,713	35,239,749,623	149,049,996,148	149,049,996,148
Cộng	135,115,554,096	135,115,554,096	41,632,216,336	64,509,348,216	157,992,685,976	157,992,685,976

Đơn vị tính: VND

Chi tiết các khoản vay

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

Bao gồm các khoản vay sau:

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

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

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

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

- Khoản vay theo HĐTD số 106.1052/2020/HĐTD-DN/PGBHN ngày 10/08/2020. Số tiền hạn mức vay là 50.000.000.000 VND. Mục đích vay là tài trợ tiền thuê đất trả một lần cho dự án Trung tâm thương mại Đông Á Plaza – chợ Đồng Quang II và cải tạo sửa chữa Trung tâm thương mại Đông Á Plaza – chợ Đồng Quang II. Thời hạn vay là 69 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất quy định cho từng khế ước nhận nợ.

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

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

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

- Theo thỏa thuận cơ cấu lại khoản vay với Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex – CN Hà Nội ký ngày 25/03/2020 về việc thông báo phương án cơ cấu nợ Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á, theo đó toàn bộ dư nợ gốc còn lại của các hợp đồng sau:

+ 106.0506/2016/HĐTD-DN/PGBHN

+ 106.1451/2016/KUNN-DN/PGBHN

+ 106.2385/2018/HĐTD-DNPGBHN

- Số dư nợ dài hạn của các hợp đồng trên tại 31/12/2025 là: 120.202.713.238VND

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	842,000,000,000		6,594,335,007	65,958,286,702	914,552,621,709
- Tăng vốn trong năm trước				6,633,327,444	6,633,327,444
- Lãi trong năm trước			6,594,335,007	72,591,614,146	921,185,949,153
Số dư đầu năm nay	842,000,000,000	-		1,104,000,000	1,104,000,000
- Tăng vốn trong năm nay				(70,045,210,331)	(70,045,210,331)
- Lãi trong năm nay			6,594,335,007	3,650,403,815	852,244,738,822
Số dư cuối năm nay	842,000,000,000	-			

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

--- 000 ---

Thái Nguyên, ngày 19 tháng 01 năm 2026

Số: 19.01/2026/CV/DAH
V/v: Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính Quý IV.2025

**Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP HỒ CHÍ MINH**

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á giải trình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trong báo cáo tài chính Quý IV/2025 so với cùng kỳ năm trước như sau:

1. Tình hình biến động lợi nhuận:

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý IV/2025 thay đổi trên 10% so với cùng kỳ năm 2024; và

Cụ thể:

- Lợi nhuận sau thuế Quý 4.2025:	(64,157,394,476) đồng
- Lợi nhuận sau thuế Quý 4.2024:	(5,055,776,910) đồng

Chênh lệch giảm 59,101,617,566, chuyển từ mức lỗ 5,055,776,910 đồng sang mức lỗ 64,157,394,476 so với cùng kỳ năm trước.

2. Nguyên Nhân biến động lợi nhuận:

+ Trong Quý 4/2025, Công ty phát sinh khoản chi phí có giá trị lớn, chủ yếu do ghi nhận tổn thất tài sản cố định bị hư hỏng, mất mát bởi ảnh hưởng của thiên tai, lũ lụt, đợt vừa rồi tại tỉnh với giá trị khoảng 64.349.318.439 đồng.

+ Khoản chi phí nêu trên được ghi nhận vào chi phí khác trong kỳ theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam, mang tính bất thường, không phát sinh thường xuyên và không lặp lại, đã ảnh hưởng đáng kể đến kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ, làm lợi nhuận sau thuế của Công ty giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước

+ Ban lãnh đạo Công ty đánh giá rằng khoản chi phí bất thường này không phản ánh hiệu quả hoạt động kinh doanh cốt lõi và không ảnh hưởng đáng kể đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong các kỳ tiếp theo

Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á cam kết các nội dung giải trình nêu trên là trung thực, khách quan và phù hợp với số liệu trên Báo cáo tài chính Quý IV/2025 đã được lập và công bố theo đúng quy định hiện hành.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- HĐQT, BTGD, BKS (b/c);
- CBTT (Website)
- Lưu HC, TCT.

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



[Handwritten Signature]
Trần Nữ Ngọc Anh

No. 20.01/2026CV-DAH

Thai Nguyen, 20 January 2026

INFORMATION DISCLOSURE

**To: The State Securities Commission
Vietnam Stock Exchange
Hochiminh Stock Exchange**

1. Organization name: DONG A HOTEL GROUP JOINT STOCK COMPANY

- Securities code: DAH
- Address: Room C301, 3rd Floor, Dong A Commercial Center Building, No. 668, Phan Dinh Phung Street, Group 47, Phan Dinh Phung Ward, Thai Nguyen Province.
- Telephone: 02083 651 967 Fax: 02083 758 468
- E-mail: cbtt@mayplazahotel.com

2. Content of information disclosure:

Dong A Hotel Group Joint Stock Company announces the information on the Financial Statements for Quarter 4/2025 and the Official Letter explaining the difference in profit after Corporate income tax compared to the same period last year.

3. This information was posted on the company's website on 20 January 2026 via the link: <https://mayplazahotel.com/category/cong-bo-thong-tin/>

We hereby commit that the above-disclosed information is true and accurate and take full responsibility before the law for the content of the disclosed information.

Attached document:

- Financial Statements for Quarter 4/2025
- Official Letter No.20.01/2026/CV/DAH on explanation of the difference in profit after tax in the Financial Statements for Quarter 4/2025

**ORGANIZATION REPRESENTATIVE
CHAIRWOMAN OF THE BOARD OF
DIRECTORS**



TRAN NU NGOC ANH



DONG A HOTEL GROUP JOINT STOCK COMPANY

Address No. 668, Phan Dinh Phung Street, Group 47, Phan Dinh Phung Ward, Thai Nguyen Province

FINANCIAL STATEMENTS

Quarter 04/2025

Thai Nguyen, January 2026

DONG A HOTEL GROUP JOINT STOCK COMPANY

Room C301, 3rd floor, Dong A Commercial Center building, No. 668, Phan Dinh Phung Street, Group 47, Phan Dinh Phung Ward, Thai Nguyen Province

TABLE OF CONTENTS

	Pages
<hr/>	
Financial Statements for the accounting period ended 31 December 2025	
Balance Sheet	2 – 3
Income Statement	4
Cash Flow Statement	5
Notes to the Financial Statements	6 – 36



BALANCE SHEET FOR QUARTER IV/2025

As at 31 December 2025

Unit: VND

Code	ASSETS	Code	Notes	Closing balance as at 31/12/2025	Opening balance of the year
100	A - CURRENT ASSETS	100		37,874,344,174	19,653,187,084
110	I. Cash and cash equivalents	110	1	9,522,161,789	2,193,463,824
111	1. Cash	111		9,522,161,789	2,193,463,824
120	II. Short-term financial investments	120		7,210,800,000	-
121	1. Trading securities	121		7,210,800,000	-
130	III. Short-term receivables	130		15,408,702,051	6,062,976,790
131	1. Short-term trade receivables	131	3	2,484,557,331	1,825,026,302
132	2. Short-term prepayments to suppliers	132	4	3,513,176,502	3,653,786,762
136	3. Other short-term receivables	136	6	9,411,216,309	584,163,726
139	4. Shortage of assets waiting for resolution	139		(248,091)	-
140	IV. Inventories	140	7	967,311,715	3,491,080,856
141	1. Inventories	141		967,311,715	3,491,080,856
150	V. Other current assets	150		4,765,368,619	7,905,665,614
151	1. Short-term prepaid expenses	151	8a	200,017,084	216,569,782
152	2. Deductible value added tax	152		4,565,351,535	7,689,095,832
200	B - LONG-TERM ASSETS	200		959,224,234,725	1,067,772,165,471
210	I. Long-term receivables	210		143,997,000,000	155,997,000,000
215	1. Long-term loan receivables	215	5	143,997,000,000	155,997,000,000
220	II. Fixed assets	220		603,133,380,107	690,822,726,989
221	1. Tangible fixed assets	221	9	596,633,554,475	684,392,985,821
222	- Cost	222		759,473,196,494	848,974,112,628
223	- Accumulated depreciation (*)	223		(162,839,642,019)	(164,581,126,807)
227	2. Intangible fixed assets	227	10	6,499,825,632	6,429,741,168
228	- Cost	228		9,838,210,018	9,621,110,018
229	- Accumulated amortization (*)	229		(3,338,384,386)	(3,191,368,850)
240	IV. Long-term assets in progress	240	11	1,384,553,835	347,753,115
242	1. Construction in progress	242		1,384,553,835	347,753,115
250	V. Long-term financial investments	250	2	190,093,920,000	190,093,920,000
252	1. Investments in joint ventures, associates	252		116,130,000,000	116,130,000,000
253	2. Equity investment in other entities	253		73,963,920,000	73,963,920,000
260	VI. Other long-term assets	260		20,615,380,783	30,510,765,367
261	1. Long-term prepaid expenses	261	8b	20,615,380,783	30,510,765,367
270	TOTAL ASSETS	270		997,098,578,899	1,087,425,352,555

BALANCE SHEET FOR QUARTER IV/2025

As at 31 December 2025

(continued)

Code	RESOURCES	Code	Notes	Closing balance as at 31/12/2025	Opening balance of the year
					Unit: VND
300	C - LIABILITIES	300		144,853,840,077	166,239,403,402
310	I. Current liabilities	310		24,516,126,839	17,069,407,254
311	1. Short-term trade payables	311	12	2,706,524,568	744,192,057
312	2. Short-term advances from customers	312	13	1,058,862,350	55,937,599
313	3. Taxes and payables to the State	313	14	40,916,954	1,883,578,061
314	4. Payables to employees	314		2,039,642,006	644,414,566
315	5. Short-term accrued expenses	315	17a	157,528,697	-
318	6. Short-term unearned revenue	318	18a	221,545,459	178,636,363
319	7. Other short-term payables	319	16a	512,120,443	1,753,813,276
320	8. Short-term borrowings and finance lease liabilities	320	17a	14,912,840,858	8,942,689,828
322	9. Bonus and Welfare Fund	322		2,866,145,504	2,866,145,504
330	II. Long-term liabilities	330		120,337,713,238	149,169,996,148
337	1. Phải trả dài hạn khác	337	16b	135,000,000	120,000,000
338	2. Long-term borrowings and finance lease liabilities	338	17b	120,202,713,238	149,049,996,148
400	D - OWNER'S EQUITY	400		852,244,738,822	921,185,949,153
410	I. Owner's equity	410	19	852,244,738,822	921,185,949,153
411	1. Owner's contributed capital	411		842,000,000,000	842,000,000,000
411a	- Common shares with voting rights	411a		842,000,000,000	842,000,000,000
418	2. Investment and Development Fund	418		6,594,335,007	6,594,335,007
421	3. Retained earnings	421		3,650,403,815	72,591,614,146
421a	- Retained earnings accumulated to the end of the previous period	421a		73,695,614,146	65,958,286,702
421b	- Retained earnings of the current period	421b		(70,045,210,331)	6,633,327,444
	TOTAL RESOURCES	440		997,098,578,899	1,087,425,352,555

Thai Nguyen, 19 January 2025

Preparer

Chief Accountant

Chairwoman of the Board of Directors

Nguyen Thi Thanh

Nguyen Thi Thanh



Tran Nu Ngoc Anh

INCOME STATEMENT FOR QUARTER III/2025
For the accounting period ended 31 December 2025

Unit: VND

Code	ITEMS	Notes	Quarter IV/2025	Quarter IV/2024	Accumulated from the beginning of the year to Quarter IV/2025	Accumulated from the beginning of the year to Quarter IV/2024
01	1. Revenue from goods sold and services rendered	20	16,161,684,738	13,015,206,877	52,502,532,749	74,268,617,674
02	2. Revenue deductions		-	-	-	-
	- Sales discounts		-	-	-	-
10	3. Net revenue from goods sold and services rendered (10 = 01 - 02)		16,161,684,738	13,015,206,877	52,502,532,749	74,268,617,674
11	4. Cost of goods sold	21	15,284,904,648	15,222,764,357	53,483,296,039	47,212,098,843
20	5. Gross profit from goods sold services rendered (20 = 10 - 11)		876,780,090	(2,207,557,480)	(980,763,290)	27,056,518,831
21	6. Financial income	22	6,535,987,983	584,521,301	26,432,743,459	585,208,865
22	7. Financial expenses	23	3,210,696,695	3,644,910,428	13,470,074,889	14,999,776,932
23	- In which: Interest expense		3,210,696,695	3,644,910,428	13,470,074,889	14,999,776,932
25	8. Selling expenses	24	974,969,787	26,753,420	2,196,851,517	104,473,057
26	9. General and administrative expenses	25	434,591,434	906,534,873	6,818,469,261	3,342,845,081
30	10. Net profit from operating activities (30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25))		2,792,510,157	(6,201,234,900)	2,966,584,502	9,194,632,626
31	11. Other income	26	(104,104,594)	5,833,008	(38,703,795)	12,190,339
32	12. Other expenses	27	66,845,800,039	62,131,409	72,973,091,038	695,329,566
40	13. Other profit (40 = 31 - 32)		(66,949,904,633)	(56,298,401)	(73,011,794,833)	(683,139,227)
50	14. Total accounting profit before tax (50 = 30 + 40)		(64,157,394,476)	(6,257,533,301)	(70,045,210,331)	8,511,493,399
51	15. Current Corporate income tax expense	28	-	(1,201,756,391)	-	1,878,165,955
52	16. Deferred Corporate income tax expense		-	-	-	-
60	17. Profit after Corporate income tax (60 = 50 - 51 - 52)		(64,157,394,476)	(5,055,776,910)	(70,045,210,331)	6,633,327,444
70	18. Basic earnings per share	29	761.96	60.04	(762)	78.78

Thai Nguyen, 19 January 2025

Preparer

Chief Accountant

Chairwoman of the Board of Directors

Nguyen Thi Thanh

Nguyen Thi Thanh

Tran Nu Ngoc Anh



CASH FLOW STATEMENT FOR QUARTER III/2025

For the accounting period ended 31 December 2025

(Under indirect method)

Unit: VND

Code	ITEMS	Accumulated from the beginning of the year to Quarter IV/2025	Accumulated from the beginning of the year to Quarter IV/2024
I. Cash flows from operating activities			
01	1. Profit before tax	(70,045,210,331)	8,511,493,399
	2. Adjustments for:	75,149,423,512	38,080,974,609
02	- Fixed asset depreciation	23,762,773,643	23,713,956,542
03	- Provisions	-	(47,550,000)
04	- Gains/losses from foreign exchange revaluation of monetary items denominated in foreign currency		
05	-(Gains)/losses from investing activities	37,916,574,980	(585,208,865)
06	- Interest expense	13,470,074,889	14,999,776,932
08	3. Profit/(loss) from operating activities before changes in working capital	5,104,213,181	46,592,468,008
09	-(Increase)/decrease in receivables	(6,222,229,055)	13,564,720,278
10	-(Increase)/decrease in inventories	2,523,769,141	(1,096,799,496)
11	- Increase/(decrease) in payables (Other than payables, corporate income tax payable)	11,683,041,091	(15,254,439,700)
12	-(Increase)/decrease in prepaid expenses	9,911,937,282	4,030,297,919
13	- Increase/decrease in trading securities	(7,210,800,000)	
14	- Interest expense paid	(13,470,074,889)	(16,418,042,620)
15	- Corporate income tax paid	(1,878,165,955)	(950,068,667)
20	Net cash flows from operating activities	441,690,796	30,468,135,722
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	1. Payments for purchase, construction of fixed assets and other long-term assets	(422,745,200)	(7,800,000)
23	3. Loans granted, purchases of debt instruments of other entities	(3,400,000,000)	(156,670,000,000)
24	4. Collection of loans, proceeds from sales of debt instruments of other entities	15,400,000,000	673,000,000
25	5. Payments for investments in other entities	-	-
26	6. Proceeds from divestment in other entities	-	142,520,000,000
27	7. Interest, dividends and profits received	18,186,884,249	1,045,139
30	Net cash flows from investing activities	29,764,139,049	(13,483,754,861)
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
34	4. Repayment of principal	(22,877,131,880)	(17,777,216,456)
40	Net cash flow from financing activities	(22,877,131,880)	(17,777,216,456)
50	Net cash flow during the period	7,328,697,965	(792,835,595)
60	Cash and cash equivalents at the beginning of the period	2,193,463,824	2,986,299,419
61	Effects of foreign exchange rate fluctuations		
70	Cash and cash equivalents at the end of the period	9,522,161,789	2,193,463,824

Thai Nguyen, 19 January 2025

Preparer

Chief Accountant

Chairwoman of the Board of Directors

Nguyen Thi Thanh

Nguyen Thi Thanh

Tran Nu Ngoc Anh



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR QUARTER IV/2025

*Unit: VND***I. BUSINESS HIGHLIGHTS****1. Establishment**

Dong A Hotel Group Joint Stock Company was renamed from Dong A Trading and Construction Investment Joint Stock Company under Decision No. 48/QD-DHDCD dated 10 October 2015 by the General Meeting of Shareholders and operating under the first Business Registration Certificate No. 4600349907 dated 26 December 2013 issued by the Department of Planning and Investment of Thai Nguyen Province and amended for 24th time on 08 July 2022.

Form of ownership

Joint Stock Company

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

English name: Dong A Hotel Group Joint Stock Company

In short: DONG A HOTEL GROUP ,JSC

Securities code: DAH

Head office: Room C301, 3rd Floor, Dong A Commercial Center building, No. 668, Phan Dinh Phung Street, Group 47, Phan Dinh Phung Ward, Thai Nguyen Province

2. Business sector

The company operates in the hotel services sector.

3. Main business lines

The Company's main activities are:

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

4. Normal operating cycle

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

5. The total number of employees as at 31/12/2025: 98 persons

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR QUARTER IV/2025

Unit: VND

6. Enterprise structure**6.1. List of joint ventures and associates**

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

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

7. Disclosure of comparability of information in the Financial Statements

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

II. FINANCIAL YEAR AND REPORTING CURRENCY**1. Financial year**

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

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

III. APPLIED ACCOUNTING STANDARDS AND REGIME**1. Applied Accounting Regime**

The Company applies the Vietnamese Corporate Accounting System under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 issued by the Ministry of Finance and Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 amending and supplementing a number of articles of Circular No. 200/2014/TT-BTC.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR QUARTER IV/2025*Unit: VND***2. Disclosure of compliance with Vietnamese Accounting Standards and Regime**

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

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

APPLIED ACCOUNTING POLICIES**1. Principles for recording cash and cash equivalents**

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

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

2. Principles for accounting financial investments**Principles for accounting held-to-maturity investments**

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

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

Principle for accounting loans

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

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

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

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

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR QUARTER IV/2025*Unit: VND*

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

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

Principles for recording equity investments in other entities

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

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

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

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

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

3. Principle for recording trade receivables and other receivables

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

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

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR QUARTER IV/2025

*Unit: VND***4. Principles of recording inventories**

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

Cost of inventories is determined as follows:

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

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

Method of accounting for the inventories: Perpetual inventory method

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

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

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

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

Determination of original cost in each case:

Tangible fixed assets purchased

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

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

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR QUARTER IV/2025

Unit: VND

Principles for recording intangible fixed assets

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

Determination of original cost in each case:

Purchase of separate intangible fixed assets.

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

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

Land use rights

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

Computer software

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

Intangible fixed assets acquired from other sources

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

Method of depreciating fixed assets

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

Estimated useful lives of the fixed assets are as follows:

<i>Factories and structures</i>	<i>20 - 50 years</i>
<i>Machinery and Equipment</i>	<i>05 - 15 years</i>
<i>Management Equipment and Tools</i>	<i>05 years</i>
<i>Other Assets</i>	<i>40 years</i>
<i>Intangible Fixed Assets</i>	<i>05 - 43 years</i>

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

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR QUARTER IV/2025*Unit: VND***6. Principles for recording construction in progress**

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

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

7. Principles for recording prepaid expenses

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

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

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

8. Principles for recording liabilities

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

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

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

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR QUARTER IV/2025

*Unit: VND***9. Principles for recording borrowings and finance lease liabilities**

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

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

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

10. Principles for recording and capitalizing borrowing costs

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

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

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

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

Salaries paid to employees are stipulated in labor contracts.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR QUARTER IV/2025

*Unit: VND***12. Principles for recording accrued expenses**

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

13. Principle for recording unearned revenue

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

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

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

14. Principles of recording owner's equity**Principles for recording owner's contributed capital**

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

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

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR QUARTER IV/2025*Unit: VND***Principles for recording undistributed profit:**

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

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

15. Principles and methods for recording revenues and other income**Principles and methods for recording revenue from services rendered**

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

Principles and methods for recording revenue from services rendered

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

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

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR QUARTER IV/2025*Unit: VND***Principles and methods of recording revenue from leasing assets**

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

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

Principles and methods for recording financial income

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

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

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

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

16. Principles and methods of recording cost of goods sold

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR QUARTER IV/2025*Unit: VND***17. Principles and methods for recording financial expenses**

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

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

18. Principles and methods for recording Corporate income tax expense

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

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

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

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

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

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR QUARTER IV/2025*Unit: VND***19. Principles for recording earnings per share**

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

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

20. Financial instruments**Initial recognition:*****Financial assets***

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

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

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR QUARTER IV/2025*Unit: VND***20. Financial instruments (continued)***Financial liabilities*

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

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

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

Value after initial recognition

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

Offsetting of financial instruments

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

22. Related parties

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

V. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS IN THE BALANCE SHEET

1. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	Closing balance	Opening balance of the year
	VND	VND
Cash on hand	99,057,725	303,925,765
Demand deposits	9,423,104,064	1,889,538,059
Cash equivalents	-	-
Total	9,522,161,789	2,193,463,824

2. FINANCIAL INVESTMENTS*(Detailed on page 31)***3. TRADE RECEIVABLES**

	Closing balance	Opening balance of the year
	VND	VND
Short-term	2,484,557,331	1,825,026,302
Thai Nguyen Department of Culture, Sports and Tourism	-	168,550,000
Thai Nguyen Provincial Sports Training and Competition Center	1,357,800,000	-
Hoa Binh International Tourism And Trading Investment Company Lin	361,835,400	-
Thai Nguyen National Hospital	155,825,000	194,050,000
School of national entrepreneurs	105,025,000	-
Others	504,071,931	1,462,426,302
Total	2,484,557,331	1,825,026,302
Trade receivables from related parties	-	-

4. PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	Closing balance	Opening balance of the year
	VND	VND
Short-term prepayments to suppliers	3,513,176,502	3,653,786,762
Serenity Holding Vietnam Company Limited	864,000,000	1,555,200,000
Archetype Vietnam Co., Ltd.	750,000,000	750,000,000
Vanho Joint Stock Company	410,000,000	410,000,000
Viet A Architecture and Construction Consulting Joint Stock Company	375,000,000	375,000,000
Others	1,114,176,502	563,586,762
	3,513,176,502	3,653,786,762

5. LOAN RECEIVABLES

	Closing balance		Opening balance of the year	
	Value	Provision	Value	Provision
Short-term				
Mr. Vu Manh Hung	57,000,000,000	-	60,000,000,000	-
Mr. Dao Huy Cuong	52,420,000,000	-	52,420,000,000	-
Mr. Dam Manh Quan	34,577,000,000	-	43,577,000,000	-
Total	143,997,000,000	-	155,997,000,000	-

6. OTHER RECEIVABLES

	Closing balance		Opening balance of the year	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
a. Short-term	9,411,216,309	-	584,163,726	-
Loan interest receivable	8,823,169,611	-	584,163,726	-
Others	588,046,698	-	-	-
Total	9,411,216,309	-	584,163,726	-

7. INVENTORIES

	Closing balance		Opening balance of the year	
	Cost	Provision	Cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Raw materials	816,772,520	-	3,490,889,038	-
Tools and instruments	56,033,656	-	191,818	-
Total	967,311,715	-	3,491,080,856	-

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

- Value of inventory pledged or mortgaged to secure liabilities at the end of the period: VND 0.

8. PREPAID EXPENSES

	Closing balance	Opening balance of the year
	VND	VND
Short-term prepaid expenses	200,017,084	216,569,782
Long-term prepaid expenses	20,615,380,783	30,510,765,367
Total	20,815,397,867	30,727,335,149

9. TANGIBLE FIXED ASSETS

(Detailed on page 32)

10. INTANGIBLE FIXED ASSETS

(Detailed on page 33)

11. LONG-TERM ASSETS IN PROGRESS

	Closing balance VND	Opening balance of the year
Long-term work in progress		
+ Construction in progress	8,000,000	8,000,000
+ Major repair of fixed assets	1,376,553,835	339,753,835
Total	1,384,553,835	347,753,835

12. TRADE PAYABLES

	Closing balance		Opening balance of the year	
	Value	Repayable amount	Value	Repayable amount
	VND	VND	VND	VND
Short-term trade payables				
Hai Dang Travel Joint Stock Company	70,064,404	70,064,404	183,631,801	183,631,801
Tran Quang Huy Household Business	877,564,320	877,564,320	-	-
Minh Cau Trading and Service Joint Stock Company (Minh Cau Supermarket)	217,409,926	217,409,926	14,168,511	14,168,511
Others	1,541,485,918	1,541,485,918	546,391,745	546,391,745
Total	2,706,524,568	2,706,524,568	744,192,057	744,192,057

13. ADVANCES FROM CUSTOMERS

	Closing balance VND	Opening balance of the year VND
Short-term	1,058,862,350	55,937,599
Green Speed Joint Stock Company	-	41,199,999
Nguyen Kim Travel And Education Company Limited	50,000,000	-
Chang Tour Joint Stock Company	26,520,000	-
Others	982,342,350	14,737,600
Total	1,058,862,350	55,937,599

14. TAXES AND PAYABLES TO THE STATE

	Receivables at the beginning of the year VND	Payables at the beginning of the period VND	Payables during the period VND	Paid in the period VND	Receivables at the end of the period VND	Payables at the end of the period VND
Corporate income tax	-	1,878,165,955	-	1,878,165,955	-	-
Personal income tax	-	5,412,106	165,783,508	130,278,660	-	40,916,954
Other types of taxes	-	-	3,000,000	3,000,000	-	-
Taxes, fees, charges	-	-	28,221,461	28,221,461	-	-
Total	-	1,883,578,061	197,004,969	2,039,666,076	-	40,916,954

16. OTHER PAYABLES

	Closing balance	Opening balance of the year
	VND	VND
a. Short-term	512,120,443	1,753,813,276
Trade union fee	143,507,551	51,013,276
Social insurance	101,718,711	-
Health insurance	73,858,538	-
Unemployment insurance	24,891,643	-
Short-term deposits, collaterals received	131,000,000	135,000,000
Remuneration of the Board of Directors and the Bc	-	1,104,000,000
Other receivables (Credit balance of account 1388)	37,144,000	463,800,000
b. Long-term	135,000,000	120,000,000
Mortgages, deposits, collaterals	135,000,000	120,000,000
Phải trả dài hạn khác	-	-
Total	647,120,443	1,873,813,276

Details of other payables

	Closing balance	Opening balance of the year
	VND	VND
Vu Hoai Thu		426,800,000
Nguyen Quoc Viet		144,000,000
Nguyen Thu Giang		144,000,000
Others		389,200,000
Total	-	1,104,000,000

17. BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES*(Detailed on pages 34, 35)***18. UNEARNED REVENUE**

	Closing balance	Opening balance of the year
	VND	VND
a. Short-term	221,545,459	178,636,363
- Income from leasing business premises	221,545,459	178,636,363
Total	221,545,459	178,636,363

19. OWNERS' EQUITY**a. Comparison table for changes in owner's equity***(Detailed on page 36)*

b. Owner's equity in detail

	Closing balance		Opening balance of the year	
	VND	Ratio	VND	Ratio
Mr. Tran Minh Tuan	75,000,000,000	8.9%	75,000,000,000	8.9%
Others	767,000,000,000	91.1%	767,000,000,000	91.1%
Total	842,000,000,000	100%	842,000,000,000	100%

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

	Current period	Opening balance of the period
	VND	VND
- Owner's contributed capital	842,000,000,000	842,000,000,000
+ At the beginning of the period	842,000,000,000	842,000,000,000
+ Capital increase during the period		
+ Capital decrease during the period		
+ At the end of the period	842,000,000,000	842,000,000,000
- Dividends, profit distributed		

d. Shares

	Closing balance	Opening balance of the year
- Number of shares registered for issuance	84,200,000	84,200,000
- Number of registered shares sold out to public	84,200,000	84,200,000
+ <i>Common shares</i>	84,200,000	84,200,000
- Number of shares in circulation	84,200,000	84,200,000
+ <i>Common shares</i>	84,200,000	84,200,000
+ <i>Preferred shares (classified as owner's equity)</i>		
* Par value of share in circulation: 10,000 VND/share.	10,000	10,000

e. Enterprise's funds

	Closing balance	Opening balance of the year
	VND	VND
- Investment and Development Fund	6,594,335,007	6,594,335,007

20. TOTAL REVENUE FROM GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	Current period	Previous period
	VND	VND
Revenue from goods sold		
Revenue from services rendered	16,161,684,738	13,015,206,877
Total	16,161,684,738	13,015,206,877

21. COST OF GOODS SOLD

	Current period	Previous period
	VND	VND
Cost of goods sold		
Cost of services rendered	15,284,904,648	15,222,764,357
Total	15,284,904,648	15,222,764,357

22. FINANCIAL INCOME

	Current period	Previous period
	VND	VND
Interest income from loans, deposits	6,535,987,983	584,521,301
Total	6,535,987,983	584,521,301

23. FINANCIAL EXPENSES	Current period VND	Previous period VND
Interest expense	3,210,696,695	3,644,910,428
Others		
Total	3,210,696,695	3,644,910,428
24. SELLING EXPENSES	Current period VND	Previous period VND
a. Selling expenses	974,969,787	26,753,420
Raw materials, tools and instruments	2,341,197	-
Labor cost	843,260,104	-
Depreciation cost	7,133,207	-
Taxes, fees, charges	-	-
External services	80,402,591	-
Other costs in cash	41,832,688	26,753,420
Total	974,969,787	26,753,420
25. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES	Current period VND	Previous period VND
Office supplies	43,459,143	55,902,585
Labor cost	260,754,860	472,433,254
Depreciation cost	16,700,001	366,428,237
Taxes, fees, charges		3,070,716
External services	113,677,430	8,700,081
Other costs in cash		-
Total	434,591,434	906,534,873
26. OTHER INCOME	Current period VND	Previous period VND
Gain on disposal of fixed assets		
Others	(104,104,594)	900,441
Total	(104,104,594)	900,441
27. OTHER EXPENSES	Current period VND	Previous period VND
Others	66,845,800,039	62,131,409
Total	66,845,800,039	62,131,409
28. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSE	Current period VND	Previous period VND
Corporate income tax from main business activities		
Total accounting profit before corporate income tax	(64,157,394,476)	(6,257,533,301)
Taxable income	(64,157,394,476)	6,055,020,971
Current Corporate income tax expense (20%)	-	(1,201,756,391)
29. BASIC EARNINGS PER SHARE	Current period VND	Previous period VND
Net profit after tax	(64,157,394,476)	(5,055,776,910)
Profit attributable to common shareholders	(64,157,394,476)	(5,055,776,910)
Average number of common shares outstanding during the period	84,200,000	84,200,000
Basic earnings per share	(761.96)	(60.04)

30. FINANCIAL INSTRUMENTS

The Company's financial instruments include:

Unit: VND

	Book value			
	Closing balance		Opening balance of the year	
	Cost	Provision	Cost	Provision
Financial assets				
Cash and cash equivalents	9,522,161,789		2,193,463,824	
Trade receivables, other	11,895,773,640	-	2,409,190,028	-
Loans	143,997,000,000		155,997,000,000	
Long-term investments	190,093,920,000	-	190,093,920,000	-
Total	355,508,855,429	-	350,693,573,852	-

Financial liabilities

	Book value	
	Closing balance	Opening balance of the year
	VND	VND
Borrowings and liabilities	135,115,554,096	157,992,685,976
Trade payables, other payables	3,353,645,011	2,618,005,333
Accrued expenses	157,528,697	-
Total	138,626,727,804	160,610,691,309

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

Financial risk management

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

Market risk

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

Price risk

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

	Less than 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
Closing balance				
Short-term investments	7,210,800,000			7,210,800,000
Long-term investments		190,093,920,000		190,093,920,000
Total	7,210,800,000	190,093,920,000	-	197,304,720,000

Opening balance of the year

Short-term investments	-	-
Long-term investments	190,093,920,000	190,093,920,000
Total	190,093,920,000	190,093,920,000

Foreign exchange risk

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

Interest rate risk

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

Credit risk

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

	Less than 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
Closing balance				
Cash and cash equivalents	9,522,161,789			9,522,161,789
Trade receivables, other receivables	11,895,773,640	-		11,895,773,640
Loans	-	143,997,000,000		143,997,000,000
Total	21,417,935,429	143,997,000,000	-	165,414,935,429
Opening balance of the year				
Cash and cash equivalents	2,193,463,824			2,193,463,824
Trade receivables, other receivables	2,409,190,028	-		2,409,190,028
Total	4,602,653,852	-	-	4,602,653,852

Liquidity risk

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

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

	Less than 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
Closing balance				
Borrowings and liabilities	14,912,840,858	120,202,713,238		135,115,554,096
Trade payables, other payables	3,218,645,011	135,000,000		3,353,645,011
Accrued expenses	157,528,697	-		157,528,697
Total	18,289,014,566	120,337,713,238	-	138,626,727,804
Opening balance of the year				
Borrowings and liabilities	8,942,689,828	149,049,996,148		157,992,685,976
Trade payables, other payables	2,498,005,333	120,000,000		2,618,005,333
Accrued expenses	-	-		-
Total	11,440,695,161	149,169,996,148	-	160,610,691,309

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

31. EVENTS AFTER THE BALANCE SHEET DATE

There are no significant events occurring after the balance sheet date that require adjustments or disclosures in the Company's financial statements for the accounting period ended 31 December 2025.

32. SEGMENT REPORT**Segment report by geographical area (classification by domestic and foreign operations)**

The Company operates solely within Vietnam.

Segment report by business sector

The Company's principal business segments are as follows:

	Service provision activities	Unit: VND Total
Net external revenue	16,161,684,738	16,161,684,738
Segment expenses	15,284,904,648	15,284,904,648
Segment operating result	876,780,090	876,780,090
Unallocated expenses	1,409,561,221	1,409,561,221
Profit from operating activities	(532,781,131)	(532,781,131)
Income from financing activities	6,535,987,983	6,535,987,983
Financial expenses	3,210,696,695	3,210,696,695
Other income	(104,104,594)	(104,104,594)
Other expenses	66,845,800,039	66,845,800,039
Current Corporate income tax expense	-	-
Profit after tax	(64,157,394,476)	(64,157,394,476)

33. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

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

Related parties	Relationship
Ms. Tran Nu Ngoc Anh	Chairwoman of the Board of Directors
Mr. Tran Minh Tuan	Member of the Board of Directors
Mr. Le Truong Giang	Member of the Board of Directors
Ms. Nguyen Thi Huong Thao	Deputy General Director
Ms. Nguyen Thi Linh	Head of the Board of Supervisors
Ms. Dao Thi Le Thanh	Member of the Board of Supervisors
Ms. Trieu Tu Linh	Member of the Board of Supervisors
Ms. Nguyen Thi Thanh	Chief Accountant
Ms. Le Hai Yen	Person in charge of corporate governance – dismissed effective from 31 December 2025.
Ms. Tran Thanh Thao	Person in charge of corporate governance – appointed effective from 31 December 2025.
TAD Vietnam Development Joint Stock Company	Company where the Chairwoman of the Board of Directors serves as the Director
SmartInvest Securities Joint Stock Company	Company where a Board Member of the Company serves as a Board Member
Sao Thang Long Investment Joint Stock Company	Company where a Board Member of the Company serves as a Board Member
Thai Binh Petrovietnam Oil Joint Stock Company	Company where a Board Member of the Company serves as a Board Member
Van Phong Tourist - Service Joint Stock Company	Associate
HIT Global Investment Joint Stock Company	Shareholders holding more than 10% of the Company's voting shares

Remuneration of Board of Directors, Board of Management and Board of Supervisors**Current period**

Full name	VND
Ms. Tran Nu Ngoc Anh	216,500,000

Apart from the related-party transactions disclosed in the preceding sections, the Board of Management commits not to have any transactions with other related parties.

34. OTHER MATTERS

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

Thai Nguyen, 19 January 2025

Preparer

Chief Accountant

Chairwoman of the Board of Directors

Nguyen Thi Thanh

Nguyen Thi Thanh



DONG A HOTEL GROUP JOINT STOCK COMPANY

Room C301, 3rd Floor, Dong A Commercial Center building, No. 668, Phan Dinh Phung Street, Group
47, Phan Dinh Phung Ward, Thai Nguyen Province

Notes to the Financial Statements for Quarter IV/2025

For the accounting period ended 31 December 2025

2. FINANCIAL INVESTMENTS

Unit: VND

	Closing balance			Opening balance of the year		
	Cost	Fair value	Provision	Cost	Fair value	Provision
Investments in joint ventures, associates	116,130,000,000	-	-	116,130,000,000	-	-
Van Phong Tourist - Service Joint Stock Company	116,130,000,000	(*)		116,130,000,000		
Equity investments in other entities	73,963,920,000	-	-	73,963,920,000	-	-
Cho Mo Joint Stock Company	73,963,920,000	(*)		73,963,920,000		
Total	190,093,920,000	-	-	190,093,920,000	-	-

Details of investments in joint ventures, associates and other investments

Name	Control percentage	Address	Business activities
Van Phong Tourist - Service Joint Stock Company	49%	97 Ngo Gia Tu, Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province, Vietnam	Catering services and mobile food services
Cho Mo Joint Stock Company	10.9%	12/69 Ai Mo Street, Bo De Ward, Hanoi, Vietnam	Investment and business activities in commercial centers

DONG A HOTEL GROUP JOINT STOCK COMPANY

Room C301, 3rd Floor, Dong A Commercial Center building, No. 668, Phan Dinh Phung Street, Group 47, Phan Dinh Phung Ward, Thai Nguyen Province

Notes to the Financial Statements for Quarter IV/2025

For the accounting period ended 31 December 2025

9. TANGIBLE FIXED ASSETS

Unit: VND

Items	Buildings and structures	Machinery equipment	Management equipment	Other fixed assets	Total
Original cost					
Opening balance of the year	780,295,537,169	62,367,234,338	3,801,135,361	2,510,205,760	848,974,112,628
- Purchased for the period		172,645,200	33,000,000		205,645,200
- Disposals, resales	(89,706,561,334)				(89,706,561,334)
- Other decreases	-				-
Closing balance	690,588,975,835	62,539,879,538	3,834,135,361	2,510,205,760	759,473,196,494
Accumulated depreciation					
Opening balance of the year	122,657,520,160	41,206,842,410	300,992,664	415,771,573	164,581,126,807
- Depreciated for the period	19,670,889,375	3,743,777,604	99,261,132	101,829,996	23,615,758,107
- Reclassification					-
- Disposals, resales	(25,357,242,895)				(25,357,242,895)
- Other decreases					-
Closing balance	116,971,166,640	44,950,620,014	400,253,796	517,601,569	162,839,642,019
Net book value					
Opening balance of the year	657,638,017,009	21,160,391,928	219,479,168	2,200,687,863	684,392,985,821
Closing balance	573,617,809,195	17,589,259,524	3,433,881,565	1,992,604,191	596,633,554,475

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

10. INTANGIBLE FIXED ASSETS

Unit: VND

Items	Land use rights	Computer software	Others	Total
Original cost				
Opening balance of the year	9,363,360,000	257,750,018		9,621,110,018
- Purchased for the period		217,100,000		217,100,000
- Other increases				-
- Disposals, resales				-
- Other decreases				-
Closing balance	9,363,360,000	474,850,018	-	9,838,210,018
Accumulated amortization				
Opening balance of the year	2,933,618,832	257,750,018	-	3,191,368,850
- Charged for the period	106,612,308	40,403,228		147,015,536
- Other increases				-
- Disposals, resales				-
- Other decreases				-
Closing balance	3,040,231,140	298,153,246	-	3,338,384,386
Net book value				
Opening balance of the year	6,429,741,168	-	-	6,429,741,168
Closing balance	6,323,128,860	176,696,772	-	6,499,825,632

Original cost of intangible fixed assets fully amortized but still in use as at 31/12/2025: VND 2,028,150,018.

DONG A HOTEL GROUP JOINT STOCK COMPANY

Room C301, 3rd Floor, Dong A Commercial Center building, No. 668, Phan Dinh Phung Street, Group 47,
Phan Dinh Phung Ward, Thai Nguyen Province

Notes to the Financial Statements for Quarter IV/2025

For the accounting period ended 31 December 2025

17. BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES

Unit: VND

BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES	12/31/2025		During the year		At the beginning of the year	
	Value	Repayable amount	Increase	Decrease	Value	Repayable amount
a. Short-term borrowings	14,912,840,858	14,912,840,858	35,239,749,623	29,269,598,593	8,942,689,828	8,942,689,828
Petrolimex Group Commercial Joint Stock Bank - Hanoi Branch (1)	14,912,840,858	14,912,840,858	35,239,749,623	29,269,598,593	8,942,689,828	8,942,689,828
b. Long-term borrowings	120,202,713,238	120,202,713,238	6,392,466,713	35,239,749,623	149,049,996,148	149,049,996,148
Petrolimex Group Commercial Joint Stock Bank - Hanoi Branch (1)	120,202,713,238	120,202,713,238	6,392,466,713	35,239,749,623	149,049,996,148	149,049,996,148
Total	135,115,554,096	135,115,554,096	41,632,216,336	64,509,348,216	157,992,685,976	157,992,685,976

Details of borrowings**(1) Borrowings from Petrolimex Group Commercial Joint Stock Bank - Hanoi Branch**

Including the following loans:

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

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

- Loan under Credit Contract No. 106.2385/2013/HDTD-DNPGBHN dated 26 November 2018. The loan limit is VND 28,500,000,000. Loan purpose is to finance the cost of acquiring 5 land use rights of Dong A Hotel Group Joint Stock Company. The loan term is 60 months from the first disbursement date, the interest rate is specified for each acknowledgment of debt. Secured assets include all infrastructure and assets attached to the land of Dong A Plaza Commercial Center in Dong Quang owned by Dong A Hotel Group Joint Stock Company.

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

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

- The secured assets for the above loans include:

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

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

- According to the agreement on restructuring the loan with Petrolimex Group Commercial Joint Stock Bank - Hanoi Branch signed on 25 March 2020, on the announcement of the debt restructuring plan of Dong A Hotel Group Joint Stock Company, whereby the entire remaining principal of the following contracts:

+ 106.0506/2016/HDTD-DN/PGBHN

+ 106.1451/2016/KUNN-DN/PGBHN

+ 106.2385/2018/HDTD-DNPGBHN

- The long-term debt balance as at 31 Dec 2025 of the above contracts is: VND 120.202.713.238

DONG A HOTEL GROUP JOINT STOCK COMPANY

 Room C301, 3rd Floor, Dong A Commercial Center building, No. 668, Phan Dinh Phung Street,
 Group 47, Phan Dinh Phung Ward, Thai Nguyen Province

Notes to the Financial Statements for Quarter IV/2025

For the accounting period ended 31 December 2025

19. OWNERS' EQUITY
a. Comparison table for changes in owner's equity

	Owner's contributed capital	Share premium	Investment and Development Fund	Undistributed profit after tax	Unit: VND Total
Previous year opening balance	842,000,000,000		6,594,335,007	65,958,286,702	914,552,621,709
- Capital increase in the previous year					-
- Gain in the previous year				6,633,327,444	6,633,327,444
Current year opening balance	842,000,000,000	-	6,594,335,007	72,591,614,146	921,185,949,153
- Capital increase in the current year				1,104,000,000	1,104,000,000
- Gain in the current year				(70,045,210,331)	(70,045,210,331)
Current period closing balance	842,000,000,000	-	6,594,335,007	3,650,403,815	852,244,738,822

**DONG A HOTEL GROUP JOINT
STOCK COMPANY**

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness

--- o0o ---

No. 19.01/2026/CV/DAH

Thai Nguyen, 19 January 2026

Re: Explanation of the profit fluctuation in the
Financial Statements for Quarter 4/2025

**To: - STATE SECURITIES COMMISSION
- HOCHIMINH STOCK EXCHANGE**

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

Dong A Hotel Group Joint Stock Company hereby explains the fluctuation in corporate income tax profit after tax in the Financial Statements for Quarter 4/2025 compared to the corresponding period of the previous year as follows:

1. **Profit after Corporate income tax in the Quarter 4/2025 changes by more than 10%** compared to the same period in 2024; and:

Specifically:

- Profit after tax of Quarter 4/2025:	VND (64,157,394,476)
- Profit after tax of Quarter 4/2024:	VND (5,055,776,910)

- The decrease amounted to VND 59,101,617,566, representing a change from a loss of VND 5,055,776,910 to a loss of VND 64,157,394,476 compared to the same period of the previous year.

2. Reasons for profit fluctuation

- In the fourth quarter of 2025, the Company incurred **significant expenses**, mainly arising from **the recognition of losses on fixed assets damaged and lost due to natural disasters and flooding that recently occurred in the province**, with an estimated value of approximately VND 64,349,318,439.
- The above-mentioned expenses were recorded as **other expenses** during the period in accordance with Vietnamese Accounting Standards. These expenses are **exceptional, non-recurring in nature**, and have had a material adverse impact on the Company's operating results for the period, **resulting in a sharp decline in profit after tax compared to the corresponding period of the previous year.**
- The Company's management assesses that this exceptional expense does **not reflect the core operating performance** and **will not materially affect the Company's production and business activities in subsequent periods.**

Dong A Hotel Group Joint Stock Company hereby commits that the above explanations are **true, objective, and consistent with the figures presented in the Financial Statements for Quarter 4/2025**, which have been prepared and disclosed in accordance with the applicable regulations.

Recipient:

- As above;
- BOD, BOM, BOS (for reporting);
- Information disclosure (Website)
- Archives AD

Legal representative of the Company
**CHAIRWOMAN OF THE BOARD OF
DIRECTORS**



[Handwritten signature]
Tran Nu Ngoc Anh