

CÔNG TY CỔ PHẦN
QUỐC TẾ HOÀNG GIA
ROYAL INTERNATIONAL CORP

Mẫu số 01-A
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Số: 260330/CBTT-RIC

No.: .../...

Hạ Long, ngày 30 tháng 03 năm 2026
..., day ... month ... year ...

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà Nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

To: - The State Securities Commission
- Hanoi Stock Exchange

Thực hiện quy định tại Khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Quốc tế Hoàng Gia thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:



Pursuant to the provisions of Clause 3, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on the stock market, Royal International Corp shall disclose the financial statements for the year 2025 to the Hanoi Stock Exchange as follows:

- Tên tổ chức/Name of organization: CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ HOÀNG GIA
 - Mã chứng khoán/ Stock code: RIC
 - Địa chỉ/ Address: Phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh
 - Điện thoại liên hệ/Tel: 02033.848.777 Fax: 02033.846728
 - Email:..... Website: <http://royalhalonghotel.com/>
- Nội dung thông tin công bố/ Contents of disclosure:
 - BCTC năm 2025 / Financial Statements for the Year 2025
 - BCTC riêng / separate financial statements;

BCTC hợp nhất/ consolidated financial statements);

BCTC tổng hợp/ financial statements Synthesize.

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân /Cases subject to explanation of the cause:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/kiểm toán) / The audit organization issued an opinion that was not an unqualified opinion on the financial statements (on the reviewed/audited financial statements):

Có /yes

Không/ No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ Explanatory document in case of integration:

Có /yes

Không/ No

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025) / Profit after tax in the reporting period has a difference of 5% or more before and after auditing, changing from loss to profit or vice versa (for audited financial statements in 2025):

Có /yes

Không/ No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ Explanatory document in case of integration:

Có /yes

Không/ No

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước / Profit after corporate income tax in the business results report of the reporting period changes by 10% or more compared to the same period last year:

Có /yes

Không/ No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ Explanatory document in case of integration:

Có /yes

Không/ No

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại / Profit after tax in the reporting period is a loss, changing from profit in the same period last year to loss in this period or vice versa:

Có /yes

Không/ No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ Explanatory document in case of integration:

Có /yes

Không/ No

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 30/03/2026 tại đường dẫn: <https://royalhalonghotel.com/vi/our-announcement/> /This information was published on the company's website on .../.../..... (date), as in the link

02119
CÔNG TY
PHÂN
CỐC TẾ
HÀNG GI
H. T. QU

Tài liệu đính kèm:

- BCTC/ *Financial*
- Văn bản giải trình/
Explanatory document

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT/ *Legal representative*
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ/ *Chairman of the BOD*



CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ HOÀNG GIA
BÁO CÁO CHUYỂN ĐỔI SANG ĐỒNG VIỆT NAM
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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



Tháng 3 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT	2 - 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 - 6
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN CHUYÊN ĐỔI SANG ĐỒNG VIỆT NAM	7 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHUYÊN ĐỔI ĐỒNG VIỆT NAM	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ CHUYÊN ĐỔI SANG ĐỒNG VIỆT NAM	10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHUYÊN ĐỔI SANG ĐỒNG VIỆT NAM	11 - 39

BÁO CÁO CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Quốc tế Hoàng Gia (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Người đại diện theo pháp luật của Công ty đã điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Bà Chen Yu Chen	Chủ tịch
Bà Nguyễn Mai Phương	Thành viên
Bà Trần Gia Ngọc Phương	Thành viên
Bà Trần Thị Hồng Liễu	Thành viên
Ông Đậu Quốc Dũng	Thành viên

Ủy ban kiểm toán

Ông Đậu Quốc Dũng	Chủ tịch
Bà Trần Gia Ngọc Phương	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Bà Trần Thị Hồng Liễu	Phó Tổng Giám đốc
-----------------------	-------------------

Kế toán trưởng

Bà Nguyễn Thị Thu Bình	Kế toán trưởng
------------------------	----------------

Người đại diện theo pháp luật

Bà Chen Yu Chen	Chủ tịch
-----------------	----------

Trụ sở chính

Đường Hạ Long, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh,
Việt Nam.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Người đại diện theo pháp luật của Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

BÁO CÁO CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Quốc tế Hoàng Gia (“Công ty”) chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính chuyển đổi sang Đồng Việt Nam thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên phù hợp với quy định của Thông tư 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) được trình bày trong Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính chuyển đổi sang Đồng Việt Nam. Trong việc lập báo cáo tài chính chuyển đổi này, Người đại diện theo pháp luật được yêu cầu phải:

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

Người đại diện theo pháp luật của Công ty xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính chuyển đổi sang Đồng Việt Nam tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính chuyển đổi sang Đồng Việt Nam. Người đại diện theo pháp luật của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận hoặc nhầm lẫn.

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHUYỂN ĐỔI SANG ĐỒNG VIỆT NAM

Theo đây, Tôi phê chuẩn báo cáo tài chính chuyển đổi sang Đồng Việt Nam của Công ty đính kèm từ trang 7 đến trang 39. Báo cáo tài chính chuyển đổi sang đồng Việt Nam này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với quy định của Thông tư 200/2014/TT-BTC được trình bày trong Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính chuyển đổi sang Đồng Việt Nam.

Người sử dụng nên đọc báo cáo tài chính chuyển đổi sang Đồng Việt Nam này kết hợp với báo cáo tài chính được lập bằng Đô la Mỹ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 để có thêm thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động và những thay đổi về tình hình tài chính của Công ty được trình bày theo đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty.


BÁO CÁO CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT (TIẾP)

Người đại diện theo pháp luật của Công ty cam kết rằng: Công ty đã tuân thủ và không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định 155/2020/NĐ-CP.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty là Bà Chen Yu Chen - Chủ tịch Hội đồng Quản trị ủy quyền cho bà Trần Thị Hồng Liễu - Phó Tổng Giám đốc của Công ty phê duyệt và ký báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty theo Giấy ủy quyền số 17012024/UQ.2024 ngày 17/1/2024.

Thay mặt và đại diện cho Người đại diện theo pháp luật của Công ty




Trần Thị Hồng Liễu
Phó Tổng Giám đốc
Quảng Ninh, ngày 26 tháng 3 năm 2026

Số: 390/2026/UHY-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Người đại diện theo pháp luật của Công ty Công ty Cổ phần Quốc tế Hoàng Gia

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính chuyển đổi sang Đồng Việt Nam kèm theo của Công ty Cổ phần Quốc tế Hoàng Gia (“Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, và được Phó Tổng Giám đốc (theo ủy quyền của Người đại diện theo pháp luật) của Công ty phê chuẩn ngày 26/3/2026. Báo cáo tài chính chuyển đổi sang Đồng Việt Nam này bao gồm: Bảng cân đối kế toán chuyển đổi sang Đồng Việt Nam tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh chuyển đổi sang Đồng Việt Nam, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ chuyển đổi sang Đồng Việt Nam cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và Thuyết minh Báo cáo tài chính chuyển đổi sang Đồng Việt Nam bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 07 đến trang 39.

Trách nhiệm của người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính chuyển đổi sang Đồng Việt Nam của Công ty theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành ngày 22/12/2014 (“Thông tư 200”) được trình bày tại Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính chuyển đổi sang Đồng Việt Nam và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Người đại diện theo pháp luật xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính chuyển đổi sang Đồng Việt Nam không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính chuyển đổi sang Đồng Việt Nam đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính chuyển đổi sang Đồng Việt Nam của Công ty tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh chuyển đổi sang Đồng Việt Nam, và tình hình lưu chuyển tiền tệ chuyển đổi sang Đồng Việt Nam của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư 200 được trình bày tại Thuyết minh số 2 của báo cáo tài chính chuyển đổi sang Đồng Việt Nam.

Chính sách kế toán

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi lưu ý đến Thuyết minh số 2 của Báo cáo tài chính chuyển đổi sang Đồng Việt Nam mô tả chính sách kế toán. Báo cáo tài chính chuyển đổi sang Đồng Việt Nam này được lập để giúp Người đại diện theo pháp luật của Công ty đáp ứng các yêu cầu của Thông tư 200. Vì thế, báo cáo tài chính chuyển đổi sang Đồng Việt Nam này có thể không phù hợp để sử dụng cho mục đích khác.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 2.1 phần Thuyết minh báo cáo tài chính. Tại ngày 31/12/2025, lỗ lũy kế của Công ty là 597.326.874.813 VND, nợ ngắn hạn cũng vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 164.023.808.460 VND. Những vấn đề này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh nêu trên.

Vấn đề khác

Người đại diện theo pháp luật của Công ty đã lập một bộ báo cáo tài chính bằng Đô la Mỹ cho cùng năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 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 đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Chúng tôi đã phát hành báo cáo kiểm toán số 390/2026/UHY-BCKT chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính này vào ngày 26 tháng 3 năm 2026.



Phạm Gia Đạt
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán số:
0798-2023-112-1
Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Văn Hải
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán số:
1395-2023-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		58.866.741.340	52.795.977.597
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	41.734.934.650	36.892.998.801
Tiền	111		41.734.934.650	36.892.998.801
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		13.536.648.931	11.891.024.163
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	8.680.277.067	8.353.131.804
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	4.434.107.003	3.659.703.183
Các khoản phải thu khác	136	7	6.401.381.960	5.855.075.625
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(5.979.117.099)	(5.976.886.449)
Hàng tồn kho	140	9	2.192.215.159	3.281.695.713
Hàng tồn kho	141		2.192.215.159	3.281.695.713
Tài sản ngắn hạn khác	150		1.402.942.600	730.258.920
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	80.969.085	730.258.920
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	1.321.973.515	-
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		868.728.604.306	870.311.798.679
Tài sản cố định	220		798.749.697.033	801.665.919.888
Tài sản cố định hữu hình	221	14	798.749.697.033	801.623.523.459
- Nguyên giá	222		1.540.736.284.316	1.492.313.065.917
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(741.986.587.283)	(690.689.542.458)
Tài sản cố định vô hình	227	13	-	42.396.429
- Nguyên giá	228		117.254.213.497	113.540.136.711
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(117.254.213.497)	(113.497.740.282)
Tài sản dở dang dài hạn	240		51.048.908.894	49.431.913.122
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	11	51.048.908.894	49.431.913.122
Đầu tư tài chính dài hạn	250		10.936.980.647	10.590.547.161
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	15	10.936.980.647	10.590.547.161
Tài sản dài hạn khác	260		7.993.017.732	8.623.418.508
Chi phí trả trước dài hạn	261	10	745.958.662	1.260.832.932
Thiết bị vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263	12	7.247.059.070	7.362.585.576
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		927.595.345.646	923.107.776.276

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		344.140.542.007	364.815.842.580
Nợ ngắn hạn	310		222.890.549.800	237.565.852.176
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	2.648.301.889	3.564.759.423
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		887.035.232	687.382.722
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	9.004.283.792	5.748.970.923
Phải trả người lao động	314		8.758.455.913	3.537.841.857
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	59.078.747.350	42.028.824.942
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		432.513.122	2.239.157.676
Phải trả ngắn hạn khác	319	19	92.787.729.017	92.362.426.023
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	49.293.483.485	87.396.488.610
Nợ dài hạn	330		121.249.992.207	127.249.990.404
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	121.249.992.207	127.249.990.404
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	21	583.454.803.639	558.291.933.696
Vốn chủ sở hữu	410		583.454.803.639	558.291.933.696
Vốn góp của chủ sở hữu	411		703.687.540.000	703.687.540.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		703.687.540.000	703.687.540.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		81.363.105.200	81.363.105.200
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		384.524.839.843	366.173.321.651
Quỹ đầu tư phát triển	418		11.206.193.409	11.206.193.409
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(597.326.874.813)	(604.138.226.564)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(604.138.226.564)	(576.938.649.764)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		6.811.351.751	(27.199.576.800)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		927.595.345.646	923.107.776.276

Quảng Ninh, ngày 26 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Thị Huệ
Người lập biểu

Nguyễn Thị Thu Bình
Kế toán trưởng

Trần Thị Hồng Liễu
Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	157.124.428.273	133.354.210.704
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		157.124.428.273	133.354.210.704
Giá vốn hàng bán	11	24	99.312.098.589	112.822.916.448
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		57.812.329.684	20.531.294.256
Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	7.333.096.080	12.207.983.040
Chi phí tài chính	22	26	24.237.519.672	24.217.289.184
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		22.660.883.422	22.962.765.936
Chi phí bán hàng	25	27	12.921.415.698	12.154.132.320
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	21.429.459.723	23.144.890.560
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		6.557.030.671	(26.777.034.768)
Thu nhập khác	31		609.932.995	98.469.888
Chi phí khác	32		355.611.915	521.011.920
Lợi nhuận khác	40		254.321.080	(422.542.032)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		6.811.351.751	(27.199.576.800)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		6.811.351.751	(27.199.576.800)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	30	97	(387)

Quảng Ninh, ngày 26 tháng 3 năm 2026


Nguyễn Thị Huệ
Người lập biểu

Nguyễn Thị Thu Bình
Kế toán trưởngTrần Thị Hồng Liễu
Phó Tổng Giám đốc

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		6.811.351.751	(27.199.576.800)
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		30.645.201.061	33.299.994.816
Các khoản dự phòng	03		(190.792.292)	(274.564.224)
Lãi, lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(4.301.964.625)	(4.324.634.688)
Lãi, lỗ hoạt động đầu tư	05		(15.290.154)	(9.851.952)
Chi phí lãi vay	06		22.660.523.048	22.962.765.936
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		55.609.028.789	24.454.133.088
Tăng giảm các khoản phải thu	09		2.645.248.124	(828.258.816)
Tăng giảm hàng tồn kho	10		1.181.408.936	896.105.760
Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(1.879.736.525)	(41.003.650.512)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		1.213.456.481	2.352.134.928
Tiền lãi vay đã trả	14		(6.841.777.613)	(5.732.421.552)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		51.927.628.192	(19.861.957.104)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.880.688.942)	(1.349.915.952)
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		15.290.154	9.851.952
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(1.865.398.788)	(1.340.064.000)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		120.586.005.449	158.072.857.536
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(166.713.851.708)	(126.006.217.920)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		(46.127.846.259)	32.066.639.616
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		3.934.383.145	10.864.618.512
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		36.892.998.801	26.099.269.490
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		907.552.704	(70.889.201)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	41.734.934.650	36.892.998.801

Quảng Ninh, ngày 26 tháng 3 năm 2026


Nguyễn Thị Huệ
Người lập biểu

Nguyễn Thị Thu Bình
Kế toán trưởng

Trần Thị Hồng Liễu
Phó Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN**

Công ty cổ phần Quốc tế Hoàng Gia (“Công ty”) là một Công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đầu tư số 221.032.000.118 đề ngày 01 tháng 7 năm 2008 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Ninh cấp có thời hạn hoạt động là 49 năm kể từ ngày 13 tháng 8 năm 1994. Sau đó, Giấy Chứng nhận Đầu tư được thay thế bởi Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 5700102119 đề ngày 11/05/2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp và Giấy Chứng nhận Đăng ký Đầu tư số 544.2194.665 đề ngày 17/7/2018 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Ninh cấp. Thay đổi gần nhất của Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (lần thứ 13) được cấp ngày 08/09/2023. Thay đổi gần nhất của Giấy Chứng nhận Đăng ký Đầu tư (lần thứ 15) được cấp ngày 10/10/2023.

Trước ngày 13/5/2022, cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”). Từ ngày 26/5/2022, cổ phiếu của Công ty được giao dịch tại thị trường của những Công ty đại chúng chưa niêm yết (“Upcom”). Mã giao dịch cổ phiếu của Công ty là RIC.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 356 người (tại ngày 01/01/2025: 385 người).

1.2 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CHÍNH

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng và kinh doanh một khu khách sạn đạt tiêu chuẩn năm sao, kinh doanh trò chơi có thưởng dành riêng cho Người nước ngoài cùng các hoạt động vui chơi giải trí tại phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh. Ngoài ra, Công ty được phép làm Đại lý đối ngoại tệ theo Giấy chứng nhận đăng ký đại lý đối ngoại tệ số 09/QUN1 do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam Chi nhánh Quảng Ninh cấp ngày 05/01/2024.

2. CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG, KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**2.1 CƠ SỞ CỦA VIỆC LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHUYÊN ĐỔI SANG ĐỒNG VIỆT NAM**

Báo cáo tài chính chuyên đổi sang Đồng Việt Nam đã được lập theo quy định của Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22/12/2014 (“Thông tư 200”) liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính chuyên đổi sang Đồng Việt Nam. Báo cáo tài chính chuyên đổi sang Đồng Việt Nam được lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính chuyên đổi sang Đồng Việt Nam đính kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

Theo Thông tư 200, báo cáo tài chính lập bằng Đô la Mỹ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được quy đổi sang Đồng Việt Nam cho mục đích công bố ra công chúng và nộp cho các cơ quan quản lý Nhà nước theo nguyên tắc như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

2.1 CƠ SỞ CỦA VIỆC LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHUYÊN ĐỔI SANG ĐỒNG VIỆT NAM (TIẾP)

- Tài sản và nợ phải trả được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày 31/12/2025, là tỷ giá chuyên khoản của một ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm báo cáo;
- Vốn chủ sở hữu (bao gồm vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền cho chuyển đổi trái phiếu, vốn khác của chủ sở hữu, cổ phiếu quỹ) được quy đổi sang Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày góp vốn;
- Chênh lệch tỷ giá và chênh lệch đánh giá lại tài sản được quy đổi sang Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày đánh giá;
- Lợi nhuận sau thuế/Lỗ, các quỹ trích từ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phát sinh sau ngày đầu tư (bao gồm quỹ đầu tư phát triển, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu) được quy đổi sang Đồng Việt Nam bằng cách tính toán theo các khoản mục của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- Cổ tức đã trả được quy đổi sang Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày trả cổ tức;
- Các khoản mục thuộc Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được quy đổi sang Đồng Việt Nam theo tỷ giá bình quân do tỷ giá bình quân kỳ kế toán xấp xỉ với tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch (chênh lệch không vượt quá 3%);
- Chênh lệch tỷ giá phát sinh khi chuyển đổi Báo cáo tài chính được lập bằng Đô la Mỹ ra Đồng Việt Nam được ghi nhận trên chi tiêu “Chênh lệch tỷ giá hối đoái” - Mã số 417 thuộc phần vốn chủ sở hữu của bảng cân đối kế toán chuyển đổi sang Đồng Việt Nam.

Người sử dụng nên đọc báo cáo tài chính chuyên đổi sang Đồng Việt Nam này kết hợp với báo cáo tài chính được lập bằng Đô la Mỹ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 để có thêm thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh, và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty được trình bày theo đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty.

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, lỗ lũy kế của Công ty là 597.326.874.813 VND (tại 01/01/2025 là 604.138.226.564 VND) và nợ ngắn hạn cũng vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 164.023.808.460 VND, (tại 01/01/2025 là 184.769.874.579 VND). Theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc của Công ty thì Công ty vẫn có khả năng tiếp tục hoạt động liên tục trên cơ sở: trong năm 2025 hoạt động kinh doanh của Công ty đã cải thiện, dòng tiền thuần từ hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty đã dương. Ngoài ra, Công ty còn nhận được sự hỗ trợ tài chính của bên cho vay bằng cam kết sẽ gia hạn các khoản vay đến hạn khi Công ty chưa có khả năng thanh toán ngay và sẽ tiếp tục cho Công ty vay các khoản vay mới để bổ sung nguồn vốn lưu động cho Công ty và giúp cho Công ty có thể thanh toán được các khoản nợ khi tới hạn, tiếp tục kinh doanh và hoạt động liên tục trong 12 tháng tới.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

2.2 KỶ KẾ TOÁN

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

2.3 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán và trình bày trên báo cáo tài chính là Đô La Mỹ (“USD”). Công ty xác định đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán dựa vào đơn vị tiền tệ chủ yếu sử dụng trong các giao dịch bán hàng, cung cấp dịch vụ, có ảnh hưởng lớn đến giá bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ; đơn vị tiền tệ dùng để niêm yết giá bán và nhận thanh toán.

Đơn vị tiền tệ được trình bày trên báo cáo tài chính chuyển đổi là Đồng Việt Nam. Nguyên tắc chuyển đổi báo cáo tài chính từ Đô la Mỹ sang Đồng Việt Nam được trình bày tại Thuyết minh 2.1.

2.4 CÁC LOẠI TỶ GIÁ HỐI ĐOẢI ÁP DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh chuyển đổi sang Đồng Việt Nam.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán chuyển đổi lần lượt được quy đổi theo tỷ giá bán và tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán chuyển đổi. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại thời điểm lập báo cáo tài chính được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh chuyển đổi.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính này:

3.1 CÁC THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN VÀ THUYẾT MINH

Các chính sách kế toán Công ty sử dụng để lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính chuyển đổi tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Người đại diện theo pháp luật của Công ty phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng có khả năng thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

3.4 CÁC KHOẢN PHẢI THU

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất ước tính có thể xảy ra. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán chuyển đổi sang Đồng Việt Nam căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán chuyển đổi sang Đồng Việt Nam tới ngày đến hạn thu hồi.

3.5 HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được xác định trên cơ sở thực tế đích danh, hay bình quân gia quyền, nhập trước xuất trước tùy thuộc vào từng loại hàng tồn kho. Giá gốc bao gồm tất cả các chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên mức độ hoạt động bình thường. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng. Chênh lệch giữa khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong năm.

3.6 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

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

Khi nhận cổ tức bằng cổ phiếu, chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu được nhận, không ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư vào Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ HAO MÒN*****Tài sản cố định hữu hình và vô hình***

TSCĐ được phân ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được TSCĐ ở trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ 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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế và chi phí lắp đặt chạy thử.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

Loại tài sản	Số năm khấu hao (năm)
- Nhà cửa, vật kiến trúc	35 - 50
- Máy móc, thiết bị	05 - 10
- Phương tiện vận tải	05
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	08
- Quyền sử dụng đất	27
- Phần mềm quản lý	05 - 10
- TSCĐ khác	05

Quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng đất do Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất có thời hạn được phân ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá của quyền sử dụng đất bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian Công ty không phải đóng tiền thuê đất.

Quyền sử dụng đất không có thời hạn được ghi nhận theo nguyên giá và không khấu hao.

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán TSCĐ được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của TSCĐ và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh chuyển đổi sang Đồng Việt Nam.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án và chi phí tư vấn đầu tư xây dựng đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3.8 THUÊ TÀI SẢN

Thuê hoạt động là loại hình thuê TSCĐ mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh chuyên đổi sang Đồng Việt Nam theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

3.9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán chuyển đổi sang Đồng Việt Nam. Chi phí trả trước ngắn hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ; hoặc các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất kinh doanh kể từ ngày trả trước. Chi phí trả trước dài hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ; hoặc các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ có thời hạn trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh kể từ ngày trả trước. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

3.10 NỢ PHẢI TRẢ

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính chất thương mại và không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán chuyển đổi sang Đồng Việt Nam căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán chuyển đổi sang Đồng Việt Nam tới ngày đến hạn thanh toán.

3.11 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm báo cáo.

3.12 VAY

Vay bao gồm các khoản tiền vay từ các ngân hàng và các đối tượng khác.

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán chuyển đổi sang Đồng Việt Nam căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày của bảng cân đối kế toán chuyển đổi sang Đồng Việt Nam tới ngày đến hạn thanh toán.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Đối với các khoản vay chung trong đó có sử dụng vốn cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn thì Công ty xác định chi phí đi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đủ tiêu chuẩn đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh chuyển đổi sang Đồng Việt Nam khi phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3.13 CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; việc thanh toán nghĩa vụ nợ có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí tài chính. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập chưa sử dụng ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

3.14 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

3.15 VỐN CHỦ SỞ HỮU

Vốn góp chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông và được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

Thặng dư vốn cổ phần là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Chênh lệch tỷ giá hối đoái là chênh lệch tỷ giá phát sinh khi chuyển đổi báo cáo tài chính được lập bằng Đô la Mỹ sang Đồng Việt Nam.

Lỗi lũy kế phản ánh kết quả kinh doanh sau thuế TNDN của Công ty tại thời điểm báo cáo.

3.16 PHÂN CHIA LỢI NHUẬN

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính của kỳ kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông. Quỹ được sử dụng để đầu tư mở rộng hoạt động kinh doanh của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***3.17 GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ**

Doanh thu được xác định khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Đồng thời doanh thu được ghi nhận khi thoả mãn các điều kiện sau:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý sản phẩm hoặc hàng hóa như người sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa, hoặc quyền kiểm soát sản phẩm hoặc hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán hàng hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu được ghi nhận phù hợp với bản chất hơn hình thức và được phân bổ theo nghĩa vụ cung ứng sản phẩm hoặc hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh chuyên đổi khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỷ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp. Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu tài chính bao gồm: lãi tiền gửi ngân hàng, lãi từ hoạt động đầu tư, các khoản cổ tức, lợi nhuận được chia từ hoạt động đầu tư, Công ty ghi nhận khi doanh thu được xác định tương đối chắc chắn và có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó.

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh phát sinh, có liên quan đến việc hình thành doanh thu trong kỳ được tập hợp theo thực tế và ước tính đúng kỳ.

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh và giá vốn

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh phát sinh, có liên quan đến việc hình thành doanh thu trong năm được tập hợp theo thực tế và ước tính đúng kỳ kế toán.

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***3.18 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế TNDN. Chi phí thuế TNDN bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành và chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN của năm hiện hành. Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của năm phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế TNDN phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng năm hay một năm khác.

Thuế TNDN hoãn lại, sử dụng phương pháp công nợ, được tính đầy đủ dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế TNDN của các khoản mục này. Thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế TNDN hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế TNDN tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế TNDN hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế TNDN trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ

3.19 CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ và công ty trong cùng Tập đoàn là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, Công ty căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3.20 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN TRỌNG YẾU

Việc lập báo cáo tài chính chuyên đời tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính chuyên đời yêu cầu Người đại diện theo pháp luật phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về nợ phải trả, tài sản và việc trình bày các khoản nợ phải trả và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính chuyên đời bao gồm:

- Giả định hoạt động liên tục (Thuyết minh 2.1).
- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ (Thuyết minh 3.7);
- Dự phòng phải thu khó đòi (Thuyết minh 3.4);
- Các khoản dự phòng (Thuyết minh 3.13)
- Thuế TNDN (Thuyết minh 3.18); và

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính chuyên đời của Công ty và được Người đại diện theo pháp luật đánh giá là hợp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Tiền mặt	25.251.167.487	25.308.042.009
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16.483.767.163	11.584.956.792
	41.734.934.650	36.892.998.801

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn		
- Khách đoàn Long Bay	5.979.117.099	5.976.886.449
- Ban xúc tiến và hỗ trợ Đầu tư tỉnh Quảng Ninh	580.526.174	580.293.231
- Ngân Hàng TMCP Phát Triển Thành Phố Hồ Chí Minh	592.286.901	-
- Các khách hàng khác	1.528.346.893	1.795.952.124
	8.680.277.067	8.353.131.804

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
- Công ty Đầu tư và phát triển NME	1.073.146.781	1.039.154.403
- Công ty TNHH đầu tư thương mại và phát triển công nghệ Vinalight Việt Nam	977.548.499	946.573.884
- Công ty TNHH Thương mại Điện tử AG Việt Nam	801.294.056	-
- Các nhà cung cấp khác	1.582.117.667	1.673.974.896
	4.434.107.003	3.659.703.183

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***7. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn				
- Phải thu thuế giá trị gia tăng và thuế tiêu thụ đặc biệt tương ứng với số chip khách cầm cuối năm (*)	6.196.155.970	-	5.743.238.946	-
- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	205.225.990	-	111.836.679	-
Dài hạn	-	-	-	-
	6.401.381.960	-	5.855.075.625	-

(*) Số dư bao gồm khoản thuế giá trị gia tăng và thuế tiêu thụ đặc biệt mà Công ty đã nộp trước cho cơ quan Thuế liên quan tới số Chip mà khách hàng chưa sử dụng cuối năm (do khác biệt thời điểm tính/nộp thuế và thời điểm hạch toán doanh thu kế toán theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam). Khoản phải thu thuế này sẽ được khấu trừ với số thuế phải nộp trong tương lai.

8. NỢ XẤU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Khách đoàn Long Bay	(5.979.117.099)	-	(5.976.886.449)	-
Cộng	(5.979.117.099)	-	(5.976.886.449)	-

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	1.816.836.744	-	2.463.815.823	-
- Hàng hoá	375.378.415	-	817.879.890	-
	2.192.215.159	-	3.281.695.713	-

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí trả trước ngắn hạn	80.969.085	730.258.920
- Công cụ, dụng cụ	80.969.085	730.258.920
Chi phí trả trước dài hạn	745.958.662	1.260.832.932
- Công cụ, dụng cụ	745.958.662	1.260.832.932
	826.927.747	1.991.091.852

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự án cải tạo và xây mới khách sạn và biệt thự Hoàng Gia (*)	51.048.908.894	49.431.913.122
	51.048.908.894	49.431.913.122

(*) Tại 31/12/2025, dự án cải tạo và xây mới khách sạn và biệt thự Hoàng Gia đang tạm ngưng. Ban Tổng Giám đốc của Công ty đang trong quá trình đánh giá lại và xem xét việc tiếp tục thực hiện dự án trong tương lai. Việc xử lý số dư chi phí xây dựng cơ bản dở dang liên quan tới dự án này sẽ được thực hiện khi có quyết định chính thức từ Hội đồng quản trị Công ty.

Biến động về chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Số dư đầu năm	49.431.913.122	47.119.961.540
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi sang VND	1.616.995.772	2.311.951.582
	51.048.908.894	49.431.913.122

12. THIẾT BỊ, VẬT TƯ, PHỤ TÙNG THAY THẾ DÀI HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Vật tư thay thế, sửa chữa	7.247.059.070	7.362.585.576
	7.247.059.070	7.362.585.576

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Khoản mục	Quyền sử dụng	Phần mềm	Tổng cộng
	đất (*) VND	máy vi tính VND	VND
Nguyên giá TSCĐ vô hình			
01/01/2025	110.959.661.268	2.580.475.443	113.540.136.711
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi sang VND	3.629.665.368	84.411.418	3.714.076.786
31/12/2025	<u>114.589.326.636</u>	<u>2.664.886.861</u>	<u>117.254.213.497</u>
Giá trị hao mòn lũy kế			
01/01/2025	(110.959.661.268)	(2.538.079.014)	(113.497.740.282)
- Khấu hao trong năm	-	(43.219.139)	(43.219.139)
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi sang VND	(3.629.665.368)	(83.588.708)	(3.713.254.076)
31/12/2025	<u>(114.589.326.636)</u>	<u>(2.664.886.861)</u>	<u>(117.254.213.497)</u>
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình			
01/01/2025	<u>-</u>	<u>42.396.429</u>	<u>42.396.429</u>
31/12/2025	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Tại 31/12/2025: Nguyên giá tài sản cố định vô hình hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 117.254.213.497 VND. (Tại ngày 01/01/2025 là 113.146.776.633 đồng).

(*): Bao gồm giá trị Quyền sử dụng đất góp vốn ban đầu có thời hạn đến ngày 13/04/2021. Sau thời hạn này, Công ty có nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hàng năm cho UBND tỉnh Quảng Ninh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
01/01/2025	1.104.094.722.792	313.146.387.846	15.435.027.264	19.737.418.899	39.899.509.116	1.492.313.065.917
- Mua trong năm	542.297.292	1.158.653.264	-	-	204.287.218	1.905.237.774
- Giảm khác	-	-	-	(158.417.775)	(2.139.513.542)	(2.297.931.317)
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi sang VND	36.116.678.192	10.243.511.796	504.904.064	645.642.074	1.305.175.816	48.815.911.942
31/12/2025	1.140.753.698.276	324.548.552.906	15.939.931.328	20.224.643.198	39.269.458.608	1.540.736.284.316
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
01/01/2025	(323.478.339.516)	(293.564.414.103)	(15.435.027.264)	(19.728.278.037)	(38.483.483.538)	(690.689.542.458)
- Khấu hao trong năm	(27.164.580.264)	(2.993.549.595)	-	(9.318.242)	(434.533.821)	(30.601.981.922)
- Giảm khác	-	-	-	158.417.775	2.139.513.542	2.297.931.317
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi sang VND	(10.936.068.360)	(9.642.029.698)	(504.904.064)	(645.464.694)	(1.264.527.404)	(22.992.994.220)
31/12/2025	(361.578.988.140)	(306.199.993.396)	(15.939.931.328)	(20.224.643.198)	(38.043.031.221)	(741.986.587.283)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
01/01/2025	780.616.383.276	19.581.973.743	-	9.140.862	1.416.025.578	801.623.523.459
31/12/2025	779.174.710.136	18.348.559.510	-	-	1.226.427.387	798.749.697.033

Tại ngày 31/12/2025:

Nguyên giá tài sản cố định hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 369.578.629.430 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 355.916.430.462 đồng).
 Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay là 730.540.427.134 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 730.531.252.035 đồng).
 TSCĐ gồm một số tài sản tạm thời dừng hoạt động để sửa chữa với giá trị còn lại là 2.517.682.196 đồng (tại 01/01/2025 là 2.623.684.773 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
+ Công ty Cổ phần Chứng khoán UP	10.936.980.647	(*)	-	10.590.547.161	(*)	-
	10.936.980.647	-	-	10.590.547.161	-	-

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 01 tháng 01 năm 2025, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài, chính chuyển đổi sang Đồng Việt Nam. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Thông tin chi tiết về khoản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2025 như sau:

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Số Cổ phiếu nắm giữ (CP) (**)	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%)	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Chứng khoán UP	Tầng 8, Tòa nhà Hapro Building, số 11B Cát Linh, Phường Ô Chợ Dừa, TP Hà Nội, Việt Nam	729.000	2,25%	2,25%	Môi giới chứng khoán; Tự doanh chứng khoán; Lưu ký chứng khoán; Bảo lãnh phát hành chứng khoán; Tư vấn đầu tư chứng khoán và tư vấn tài chính doanh nghiệp.

(**) Trong năm 2025, Công ty đã nhận thêm 54.000 cổ phần mệnh giá 10.000 VND/ cổ phần từ Công ty cổ phần chứng khoán UP dưới hình thức nhận cổ tức bằng cổ phiếu theo Giấy chứng nhận cổ phần số 03/GCN/UP ngày 17/10/2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng	Giá trị	Số có khả năng
	VND	trả nợ VND	VND	trả nợ VND
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	2.648.301.889	2.648.301.889	3.564.759.423	3.564.759.423
- Doanh nghiệp Tư nhân Khá Thuý	423.490.480	423.490.480	727.514.641	727.514.641
- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Đỉnh Nga	245.619.263	245.619.263	328.966.998	328.966.998
- Ông Nguyễn Mạnh Hà	150.412.136	150.412.136	203.896.017	203.896.017
- Bà Phạm Thị Hiền	167.127.493	167.127.493	191.249.559	191.249.559
- Các đối tượng khác	1.661.652.517	1.661.652.517	2.113.132.208	2.113.132.208
	2.648.301.889	2.648.301.889	3.564.759.423	3.564.759.423

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cần trừ trong năm	Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi sang VND	Tại ngày 31/12/2025
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Phải nộp						
- Thuế giá trị gia tăng đầu ra	1.534.907.286	18.934.196.776	(16.022.230.340)	(2.010.197.699)	50.209.236	2.486.885.259
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	3.496.682.727	38.957.760.227	(36.382.343.553)	-	114.382.002	6.186.481.403
- Thuế thu nhập cá nhân	386.340.300	1.434.626.155	(1.502.687.125)	-	12.637.800	330.917.130
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	331.040.610	5.065.013.941	(5.406.883.411)	-	10.828.860	-
	5.748.970.923	64.391.597.099	(59.314.144.429)	(2.010.197.699)	188.057.898	9.004.283.792
Phải thu						
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất (*)	-	-	(1.321.973.515)	-	-	1.321.973.515
	-	-	(1.321.973.515)	-	-	1.321.973.515

(*) Trong năm 2025, Công ty được giảm 30% tiền thuê đất cho năm 2024,2025 theo các Quyết định số 934/QĐ-QNI ngày 23/09/2025 và 1315/QĐ-QNI ngày 30/10/2025. Trên cơ sở các quyết định nêu trên, Công ty đã thực hiện đối chiếu và bù trừ vào nghĩa vụ tiền thuê đất phát sinh trong năm 2025. Số dư tại ngày 31/12/2025 là phần giá trị còn lại sau bù trừ, dự kiến sẽ được tiếp tục trừ vào nghĩa vụ nộp tiền thuê đất của Công ty trong năm 2026.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Lãi vay	58.008.130.038	40.740.190.659
- Khác	1.070.617.312	1.288.634.283
	59.078.747.350	42.028.824.942

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	92.787.729.017	92.362.426.023
- Phải trả cho Đại lý Long Bay (*)	56.591.131.935	54.798.583.905
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	13.715.250.304	16.365.248.853
- Khách ký gửi chip chưa từng dùng	17.409.057.354	16.857.618.102
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.072.289.424	4.340.975.163
	92.787.729.017	92.362.426.023

(*) Khoản phải trả cho Đại lý Long Bay là khoản tiền mà Đại lý Long Bay ký gửi tại Công ty nhằm đảm bảo cho khách hàng của Đại lý Long Bay tham gia chơi trò chơi có thưởng tại Câu lạc bộ của Công ty và hỗ trợ các hoạt động kinh doanh của Công ty. Khoản tiền ký gửi này không được tính lãi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

20. VAY NGẮN VÀ DÀI HẠN

	01/01/2025		Trong năm				31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Lãi (lỗ) chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	Chênh lệch tỷ giá đo chuyển đổi sang VND	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	87.396.488.610	87.396.488.610	122.160.027.353	(162.851.308.309)	(270.601.029)	2.858.876.860	49.293.483.485	49.293.483.485
- <i>Vay ngắn hạn</i>	<i>87.396.488.610</i>	<i>87.396.488.610</i>	<i>122.160.027.353</i>	<i>(162.851.308.309)</i>	<i>(270.601.029)</i>	<i>2.858.876.860</i>	<i>49.293.483.485</i>	<i>49.293.483.485</i>
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ninh (1)	71.279.204.577	71.279.204.577	111.430.880.396	(140.378.384.402)	(32.126.864)	2.331.655.102	44.631.228.809	44.631.228.809
Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh - Chi nhánh Quảng Ninh (2)	4.117.276.554	4.117.276.554	10.729.146.957	(10.395.569.973)	76.718.534	134.682.604	4.662.254.676	4.662.254.676
Công ty TNHH Bất động sản Lam Xuân (3)	12.000.007.479	12.000.007.479	-	(12.077.353.934)	(315.192.699)	392.539.154	-	-
Vay dài hạn	127.249.990.404	127.249.990.404	-	(6.038.676.967)	(4.123.868.934)	4.162.547.704	121.249.992.207	121.249.992.207
- <i>Vay dài hạn</i>	<i>127.249.990.404</i>	<i>127.249.990.404</i>	<i>-</i>	<i>(6.038.676.967)</i>	<i>(4.123.868.934)</i>	<i>4.162.547.704</i>	<i>121.249.992.207</i>	<i>121.249.992.207</i>
Công ty TNHH Bất động sản Lam Xuân (3)	127.249.990.404	127.249.990.404	-	(6.038.676.967)	(4.123.868.934)	4.162.547.704	121.249.992.207	121.249.992.207

(1) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 228/2024/HĐHM/PVBN-HG ký ngày 08/10/2025 và Hợp đồng số 261/2025/HĐTD/PVB-QNH ngày 14/11/2025 giữa Công ty Cổ phần Quốc tế Hoàng Gia (“Bên vay”) và Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ninh (“Bên cho vay”), với các điều khoản chi tiết như sau:

- Hạn mức tín dụng: 75.500.000.000 VND; Số tiền bảo lãnh thanh toán tối đa: 1.500.000.000 VND.
- Mục đích vay: Cho vay bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh thanh toán phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
- Thời hạn hoàn trả gốc: 6 tháng kể từ ngày giải ngân;
- Lãi suất cho vay: 8,8% - 11%/năm;

Tài sản đảm bảo: Thế chấp 8 tài sản đảm bảo là các công trình xây dựng trên đất thuộc dự án “Khách sạn 5 sao và các công trình vui chơi giải trí” tại Phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh (Bao gồm: Khách sạn 5 sao, biệt thự, Khu vui chơi giải trí và các Khu chức năng khác xây dựng trên đất thuê trả tiền hàng năm (không bao gồm giá trị quyền sử dụng đất)).

20. VAY NGẮN VÀ DÀI HẠN (TIẾP)

(2) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 30563/24MB/HĐTD ký ngày 09/12/2024 giữa Công ty Cổ phần Quốc tế Hoàng Gia (“Bên vay”) và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Quảng Ninh (“Bên cho vay”), với các điều khoản chi tiết như sau:

- Hạn mức tín dụng: 10.000.000.000 VND; Hạn mức cấp bảo lãnh không vượt quá: 10.000.000.000 VND.
- Mục đích vay: Cho vay bổ sung vốn lưu động (Cho vay thanh toán tiền điện và tiền lương CBCNV) phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh dịch vụ lưu trú, khách sạn, ăn uống và vui chơi giải trí có thưởng;
- Thời hạn của hợp đồng: 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
- Thời hạn hoàn trả gốc: Thời hạn trả nợ của mỗi lần giải ngân/từng hình thức cấp tín dụng được quy định cụ thể theo từng kế ước nhận nợ, Hợp đồng cấp bảo lãnh hoặc hợp đồng cấp tín dụng khác tương ứng và có thể kết thúc sau thời điểm hết hiệu lực của hạn mức tín dụng;
- Lãi suất cho vay: được quy định cụ thể trong từng kế ước/Hợp đồng cấp tín dụng/Hợp đồng bảo lãnh theo thỏa thuận của hai bên trên cơ sở lãi suất cho vay được HD Bank ban hành từng thời kỳ và được điều chỉnh theo thông báo của HD Bank trong suốt thời kỳ vay.

Biện pháp bảo đảm nghĩa vụ nợ: Bảo lãnh của bà Chen Yu Chen và các tài sản khác thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Bên vay/Bên được cấp tín dụng và/hoặc Bên thứ 3.

(3) Khoản vay theo các Hợp đồng tín dụng giữa Công ty Cổ phần Quốc tế Hoàng Gia (“Bên vay”) và Công ty TNHH Bất động sản Lam Xuân (“Bên cho vay”), với các điều khoản chi tiết như sau:

- Mục đích vay: Cho vay bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
- Thời hạn hoàn trả gốc: 12 tháng kể từ ngày giải ngân;
- Lãi suất cho vay: 12,1-13,8%/năm;

Tài sản đảm bảo: Không có tài sản đảm bảo.

Khoản vay theo các Hợp đồng tín dụng giữa Công ty Cổ phần Quốc tế Hoàng Gia (“Bên vay”) và Công ty TNHH Bất động sản Lam Xuân (“Bên cho vay”), với các điều khoản chi tiết như sau:

- Mục đích vay: Cho vay bổ sung vốn lưu động và xây dựng TSCĐ;
- Thời hạn của hợp đồng: 3 năm kể từ ngày ký hợp đồng;
- Thời hạn hoàn trả gốc: 3 năm kể từ ngày giải ngân;
- Lãi suất cho vay: 12,1-12,5%/năm;

Tài sản đảm bảo: Không có tài sản đảm bảo.

Theo cam kết hỗ trợ tài chính của Công ty TNHH Bất động sản Lam Xuân về đồng ý gia hạn thanh toán các khoản nợ vay thêm 25 tháng kể từ ngày 31/12/2025.

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ HOÀNG GIAĐường Hạ Long, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh,
Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHUYỂN ĐỔI
SANG ĐỒNG VIỆT NAM**Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2025**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***21. VỐN CHỦ SỞ HỮU****21.1. CHI TIẾT GÓP VỐN CỦA CHỦ SỞ HỮU**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công ty TNHH Đầu tư Khải Việt	369.386.320.000	369.386.320.000
- Bà Nguyễn Tiểu Mai	35.870.510.000	35.870.510.000
- Các cổ đông khác	298.430.710.000	298.430.710.000
	703.687.540.000	703.687.540.000

21.2. CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	703.687.540.000	703.687.540.000
+ Vốn góp cuối năm	703.687.540.000	703.687.540.000

21.3. CỔ PHIẾU

	31/12/2025	01/01/2025
	CP	CP
- Số lượng cổ phiếu được đã đăng ký phát hành	70.368.754	70.368.754
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	70.368.754	70.368.754
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	70.368.754	70.368.754
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	70.368.754	70.368.754
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	70.368.754	70.368.754

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (10.000 VND/CP)

21.4. CÁC QUỸ

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	11.206.193.409	11.206.193.409

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

21.5. BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	USD	VND	VND	VND
01/01/2024	703.687.540.000	81.363.105.200	339.244.141.445	11.206.193.409	(576.938.649.764)	558.562.330.290
- Lãi trong năm	-	-	-	-	(27.199.576.800)	(27.199.576.800)
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi sang VND	-	-	26.929.180.206	-	-	26.929.180.206
31/12/2024	703.687.540.000	81.363.105.200	366.173.321.651	11.206.193.409	(604.138.226.564)	558.291.933.696
01/01/2025	703.687.540.000	81.363.105.200	366.173.321.651	11.206.193.409	(604.138.226.564)	558.291.933.696
- Lãi trong năm	-	-	-	-	6.811.351.751	6.811.351.751
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi sang VND	-	-	18.351.518.192	-	-	18.351.518.192
31/12/2025	703.687.540.000	81.363.105.200	384.524.839.843	11.206.193.409	(597.326.874.813)	583.454.803.639

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***22. CÁC KHOẢN NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****a) Khoản mục tiền tại ngày 31/12/2025 bao gồm số ngoại tệ như sau:**

	31/12/2025	01/01/2025
- VND	21.142.291.150	16.467.375.271
- KRW	-	520.000
- JPY	-	20.000
- THB	-	1.000
- SGD	-	600
- HKD	-	425.800
- AUD	-	1.170
- CAD	-	100
- EURO	-	1.699

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty có ký Hợp đồng thuê đất số 341/HĐ-TĐ đề ngày 7/12/2018 với Ủy ban Nhân Dân tỉnh Quảng Ninh cho diện tích đất thuê là 62.377,6 m². Thời hạn thuê đất là 25 năm, đến ngày 13/8/2043; Hình thức nộp tiền thuê đất: Thuê đất trả tiền hàng năm; Mục đích sử dụng đất: Xây dựng khách sạn 5 sao và các công trình vui chơi giải trí; Loại đất: Thương mại dịch vụ.

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê phòng nghỉ và cho thuê mặt bằng	22.288.514.116	14.477.629.584
- Doanh thu dịch vụ trò chơi có thưởng	109.219.526.338	97.217.201.136
- Doanh thu dịch vụ ăn uống, giải khát	19.663.060.821	18.429.577.584
- Khác	5.953.326.998	3.229.802.400
	157.124.428.273	133.354.210.704

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí nhân viên	38.307.447.308	42.118.782.288
- Khấu hao TSCĐ	28.486.766.729	31.244.882.592
- Nguyên vật liệu và tiêu hao phẩm	8.867.079.493	10.684.975.488
- Khác	23.650.805.059	28.774.276.080
	99.312.098.589	112.822.916.448
Mua hàng từ các bên liên quan	-	5.558.784

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 32)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lãi tiền gửi ngân hàng	15.290.154	9.851.952
- Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	2.624.011.799	7.683.108.048
- Lãi thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối kỳ kế toán	4.301.964.625	4.324.634.688
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	391.829.502	190.388.352
	7.333.096.080	12.207.983.040

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lãi tiền vay	22.660.883.422	22.962.765.936
- Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	1.168.461.213	767.509.248
- Chi phí tài chính khác	408.175.037	487.014.000
	24.237.519.672	24.217.289.184

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<i>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	21.429.459.723	23.144.890.560
- Nhân viên quản lý	13.749.555.150	14.780.856.288
- Khấu hao tài sản cố định	955.274.251	895.162.752
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.084.725.740	1.288.223.376
- Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(190.792.292)	(274.564.224)
- Chi phí quản lý khác	5.830.696.874	6.455.212.368
<i>Các khoản chi phí bán hàng</i>	12.921.415.698	12.154.132.320
- Nhân viên bán hàng	8.338.951.396	8.664.109.344
- Khấu hao tài sản cố định	1.203.160.081	1.159.924.656
- Chi phí bán hàng khác	3.379.304.221	2.330.098.320
	34.350.875.421	35.299.022.880

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí nguyên vật liệu	8.867.079.493	10.684.975.488
- Chi phí nhân công	60.395.953.854	65.563.747.920
- Khấu hao tài sản cố định	30.645.201.061	33.299.994.816
- Hoàn nhập dự phòng	(190.792.292)	(274.564.224)
+ Dự phòng phải thu khó đòi	(190.792.292)	(274.564.224)
- Chi phí bằng tiền khác	33.945.531.894	38.847.785.328
	133.662.974.010	148.121.939.328

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	6,811,351,751	(27,199,576,800)
Các khoản điều chỉnh tăng	1,480,210,464	876,972,624
Các khoản điều chỉnh giảm	(1,022,527,434)	(1,057,111,968)
Thu nhập chịu thuế TNDN	7,269,034,781	(27,379,716,144)
Kết chuyển lỗ (*)	(7,269,034,781)	-
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

Các khoản lỗ tính thuế có thể được chuyển sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong vòng 5 năm liên tiếp kể từ năm ngay sau năm phát sinh lỗ. Số lỗ thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính. Các khoản lỗ ước tính có thể bù trừ vào thu nhập chịu thuế trong tương lai của Công ty như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Số (lỗ)/lãi phát sinh	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2025	Không được chuyển lỗ	Chưa được chuyển lỗ tại ngày 31/12/2025
		VND	VND	VND	VND
Năm 2020	Năm 2025	(80.922.557.268)	7.269.034.781	(73.653.522.487)	-
Năm 2021	Năm 2026	(98.571.838.295)	-	-	(98.571.838.295)
Năm 2022	Năm 2027	(60.524.514.588)	-	-	(60.524.514.588)
Năm 2023	Năm 2028	(101.043.637.859)	-	-	(101.043.637.859)
Năm 2024	Năm 2029	(27.379.716.144)	-	-	(27.379.716.144)
Năm 2025	Năm 2030	7.269.034.781	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH (TIẾP)**

Công ty không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại cho các khoản lỗ tính thuế đã phát sinh của Công ty vì khả năng Công ty có thu nhập chịu thuế trong tương lai để bù trừ với những khoản lỗ tính thuế này được đánh giá là không chắc chắn.

Chi phí thuế TNDN cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

30. LỖ TRÊN CỔ PHIẾU**30.1 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng lỗ thuần chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm. Chi tiết như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận/Lỗ kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	6.811.351.751	(27.199.576.800)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	6.811.351.751	(27.199.576.800)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	70.368.754	70.368.754
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	<u>97</u>	<u>(387)</u>

30.2 Lỗ suy giảm trên cổ phiếu

Công ty không có cổ phiếu tiềm tàng có tác động suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính chuyển đổi sang Đồng Việt Nam. Vì vậy, lỗ suy giảm trên cổ phiếu cũng bằng lỗ cơ bản trên cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***31. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Công ty chỉ có hoạt động kinh doanh tại Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam. Người đại diện theo pháp luật của Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Công ty dựa trên các loại dịch vụ mà Công ty cung cấp. Do vậy, báo cáo bộ phận chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Năm 2025		
	Câu lạc bộ trò chơi có thưởng VND	Khách sạn và biệt thự Hoàng Gia VND	Tổng Cộng VND
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	109.219.526.338	47.904.901.935	157.124.428.273
Tổng chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	(7.727.499.682)	(22.917.701.379)	(30.645.201.061)
Tổng chi phí phát sinh để mua TSCĐ	-	1.345.379.106	1.345.379.106
Tài sản của bộ phận	141.749.643.447	727.706.483.082	869.456.126.529
Tài sản không phân bổ	-	-	58.139.219.117
Tổng tài sản	141.749.643.447	727.706.483.082	927.595.345.646
Nợ phải trả của bộ phận	101.269.403.652	104.751.100.384	206.020.504.036
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	138.120.037.971
Tổng nợ phải trả	101.269.403.652	104.751.100.384	344.140.542.007
	Năm 2024		
	Câu lạc bộ trò chơi có thưởng VND	Khách sạn và biệt thự Hoàng Gia VND	Tổng Cộng VND
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	97.217.201.136	36.137.009.568	133.354.210.704
Tổng chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	(8.428.406.976)	(24.871.563.024)	(33.299.970.000)
Tài sản của bộ phận	150.587.772.636	726.206.967.783	876.794.740.419
Tài sản không phân bổ	-	-	46.313.035.857
Tổng tài sản	150.587.772.636	726.206.967.783	923.107.776.276
Nợ phải trả của bộ phận	125.197.993.140	92.502.922.587	217.700.915.727
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	147.114.926.853
Tổng nợ phải trả	125.197.993.140	92.502.922.587	364.815.842.580

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***32. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN***Giao dịch với các bên liên quan*

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	5.558.754
- Bên liên quan khác	-	5.558.754

Thu nhập của thành viên Ban điều hành

	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bà Chen Yu Chen	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	360.000.000	360.003.507
Ông Lin Yi Huang	Ủy viên Hội đồng Quản trị	-	59.996.376
Bà Nguyễn Mai Phương	Thành viên Hội đồng Quản trị	108.000.000	119.992.752
Ông Đậu Quốc Dũng	Thành viên Hội đồng Quản trị	132.000.000	240.010.755
Ông Trần Gia Ngọc Phương	Thành viên Hội đồng Quản trị	108.000.000	167.994.903
Ông Nguyễn Thăng Hiền	Phó Tổng giám đốc	-	59.213.595
Bà Trần Thị Hồng Liễu	Phó Tổng giám đốc	1.361.126.900	1.037.412.084
	Thành viên Hội đồng Quản trị		
Bà Nguyễn Thị Thu Bình	Kế toán trưởng	607.700.000	367.831.317
Bà Mai Thị Dung	Kế toán trưởng	-	253.393.785
		2.676.826.900	2.665.849.074

33. NỢ TIỀM TÀNG

Công ty đã ký Hợp đồng thuê đất số 341/HĐ-TĐ ngày 7/12/2018 với UBND tỉnh Quảng Ninh và đã xây dựng công trình và hạ tầng trên lô đất thuê có diện tích 62.377,6m² tại đường Hạ Long, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh. Theo Hợp đồng này có quy định việc giải quyết tài sản gắn liền với đất sau khi kết thúc hợp đồng thuê đất được thực hiện theo quy định của pháp luật. Người đại diện theo pháp luật đánh giá Công ty có thể có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời các tài sản của Công ty trên khu đất thuê nêu trên và phục hồi khu đất về trạng thái ban đầu; và nghĩa vụ hoàn nguyên này chỉ có thể xác định được rõ ràng khi có thêm các sự kiện trong tương lai, ví dụ như các thỏa thuận bổ sung với bên cho thuê đất hoặc khi cơ quan chức năng ban hành bổ sung các văn bản pháp luật làm rõ nghĩa vụ của bên đi thuê khi hợp đồng thuê đất không có điều khoản hoàn nguyên. Do đó, Công ty chưa thể xác định được nghĩa vụ hoàn nguyên tại ngày lập báo cáo tài chính chuyên đổi của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính chuyển đổi sang đồng Việt Nam cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán.

Quảng Ninh, ngày 26 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Thị Huệ
Người lập biểu

Nguyễn Thị Thu Bình
Kế toán trưởng



Trần Thị Hồng Liễu
Phó Tổng Giám đốc

