CÔNG TY CỔ PHẦN **TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á** ***DONG A HOTEL GROUP*** ***JOINT STOCK COMPANY*** --- Số/ No.20.10/2026/CV	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ***THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM*** ***Independence - Freedom - Happiness*** --- *Thái Nguyên, ngày 20 tháng 10 năm 2026* *Thai Nguyen, October ...th ,2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN
INFORMATION DISCLOSURE

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á công bố thông tin: Báo cáo tài chính Quý III 2026.

Dong A Hotel Group Joint Stock Company hereby Disclosure: Financial Report for Q3 2026

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày …/10/2026 tại đường dẫn: https://mayplazahotel.com/

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

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

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

Tài liệu đính kèm/ Attached documents:

- Báo cáo tài chính Quý III năm 2026/Financial Report for Q3 2026.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

TRẦN NỮ NGỌC ANH

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á
2026.10.20 18:19:12+07'00'

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

Phòng C301, tầng 3, tòa nhà Trung tâm Thương mại Đông Á, số 668, đường Phan Đình Phùng, Tổ 47, Phường Phan Đình Phùng, Tỉnh Thái Nguyên

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo tài chính tổng hợp cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026	
Báo cáo tình hình tài chính	2 – 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	5 - 6
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp	7 – 33

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH III/2026

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**64,592,266,652**	**181,312,796,864**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**1**	**1,495,852,920**	**9,519,494,789**
1. Tiền	111		1,495,852,920	9,519,494,789
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**2**	**52,249,946,269**	**160,030,969,611**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		7,210,800,000	7,210,800,000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		45,039,146,269	152,820,169,611
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**6,792,372,723**	**6,007,240,710**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	3	2,394,995,231	2,377,702,200
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4	3,176,145,590	2,908,763,071
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	5	1,221,231,902	720,775,439
IV. Hàng tồn kho	**140**	**6**	**1,054,641,835**	**975,397,128**
1. Hàng tồn kho	141		1,054,641,835	975,397,128
V. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**2,999,452,905**	**4,779,694,626**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	7a	145,139,804	198,426,017
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		2,854,313,101	4,581,268,609
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**909,101,337,672**	**815,226,038,975**
I. Tài sản cố định	**220**		**587,363,679,028**	**603,133,380,107**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	8	580,993,912,630	596,633,554,475
- Nguyên giá	222		759,521,596,494	759,473,196,494
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		(178,527,683,864)	(162,839,642,019)
2. Tài sản cố định vô hình	227	9	6,369,766,398	6,499,825,632
- Nguyên giá	228		9,838,210,018	9,838,210,018
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	229		(3,468,443,620)	(3,338,384,386)
II. Tài sản dở dang dài hạn	**250**	**10**	**2,685,460,370**	**1,384,553,835**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		2,685,460,370	1,384,553,835
III. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**2**	**301,853,920,000**	**190,093,920,000**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262			116,130,000,000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		190,093,920,000	73,963,920,000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		111,760,000,000	-
IV. Tài sản dài hạn khác	**270**		**17,198,278,274**	**20,614,185,033**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	7b	17,198,278,274	20,614,185,033
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**973,693,604,324**	**996,538,835,839**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH III/2026

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**124,053,044,624**	**145,089,173,230**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**35,210,331,383**	**36,719,459,992**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	11	3,421,256,605	2,610,378,567
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	12	653,469,750	1,056,302,000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	13	79,381,938	40,916,954
4. Phải trả người lao động	315		1,155,434,059	2,347,170,799
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	14	545,951,953	328,386,697
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	17	580,909,087	276,090,903
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	15a	407,782,490	281,227,710
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	16a	25,499,999,997	26,912,840,858
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		2,866,145,504	2,866,145,504
II. Nợ dài hạn	**330**		**88,842,713,241**	**108,369,713,238**
1. Phải trả dài hạn khác	338	15b	140,000,000	167,000,000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	16b	88,702,713,241	108,202,713,238
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	18	**849,640,559,700**	**851,449,662,609**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		842,000,000,000	842,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		842,000,000,000	842,000,000,000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		6,594,335,007	6,594,335,007
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1,046,224,693	2,855,327,602
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		2,855,327,602	73,695,614,146
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(1,809,102,909)	(70,840,286,544)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**973,693,604,324**	**996,538,835,839**

Thái Nguyên, ngày 20 tháng 10 năm 2026

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III/2026	Quý III/2025	Lũy kế từ đầu năm đến Quý III/2026	Lũy kế từ đầu năm đến Quý III/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	**9,891,557,781**	**11,486,260,989**	**31,987,831,950**	**36,340,848,011**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		**9,891,557,781**	**11,486,260,989**	**31,987,831,950**	**36,340,848,011**
			-	-	-	-
4. Giá vốn hàng bán	11	21	**12,504,344,277**	**12,051,798,079**	**37,237,269,964**	**38,198,391,391**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng	20		(2,612,786,496)	(565,537,090)	(5,249,438,014)	(1,857,543,380)
và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)			-	-	-	-
6.Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	22	**7,451,347,535**	**6,512,650,662**	**24,304,208,962**	**19,896,755,476**
8. Chi phí tài chính	23	23	**3,092,149,804**	**3,295,523,600**	**9,707,420,053**	**10,259,378,194**
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		3,092,149,804	3,295,523,600	9,707,166,690	10,259,378,194
9. Chi phí bán hàng	25	24	**1,044,063,478**	**478,635,794**	**2,705,272,899**	**1,221,881,730**
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	**1,569,355,797**	**2,291,081,680**	**4,310,891,572**	**6,383,877,827**
			-	-	-	-
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 +21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		(867,008,040)	(118,127,502)	**2,331,186,424**	**174,074,345**
12. Thu nhập khác	31	26	**22,786,743**	**55,081,896**	**225,508,471**	**65,400,799**
13. Chi phí khác	32	27	**1,328,962,110**	**2,115,591,416**	**4,365,797,804**	**6,127,290,999**
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(1,306,175,367)	(2,060,509,520)	(4,140,289,333)	(6,061,890,200)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(2,173,183,407)	(2,178,637,022)	(1,809,102,909)	(5,887,815,855)
(50 = 30 + 40)			-	-	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	-	-	-	
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		(2,173,183,407)	(2,178,637,022)	(1,809,102,909)	(5,887,815,855)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	29	- **25.81**	- **25.87**	- **21.49**	- **69.93**
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Thái Nguyên, ngày 20 tháng 10 năm 2026

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Lũy kế từ đầu năm đến Quý III/2026	Lũy kế từ đầu năm đến Quý III/2025
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***	***(1,809,102,909)***	***(5,887,815,855)***
	2. Điều chỉnh cho các khoản	***4,242,593,807***	***8,177,451,740***
02	- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	15,818,101,079	17,814,829,022
03	- Các khoản dự phòng	-	
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	(21,282,673,962)	(19,896,755,476)
06	- Chi phí đi vay	9,707,166,690	10,259,378,194
07	- Các khoản điều chỉnh khác		
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***2,433,490,898***	***2,289,635,885***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu	1,113,016,085	(7,293,025,092)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho	(79,244,707)	2,556,553,227
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	(707,584,661)	9,918,289,359
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	3,469,192,972	7,570,388,382
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(7,210,800,000)
14	- Chi phí đi vay đã trả	(9,708,836,577)	(10,277,705,917)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(1,878,165,955)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	5,908,542	
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(706,291,136)	
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***	***(4,180,348,584)***	***(4,324,830,111)***
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(228,241,189)	(250,100,000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(112,760,000,000)	(3,400,000,000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	105,179,806,000	15,400,000,000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	24,877,982,762	13,287,163,180
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***	***17,069,547,573***	***25,037,063,180***
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành		
33	3. Tiền thu từ đi vay		
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	(20,912,840,858)	(16,981,238,587)
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		

40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***	*(20,912,840,858)*	(16,981,238,587)
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)**	(8,023,641,869)	**3,730,994,482**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**	**9,519,494,789**	**2,193,463,824**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)**	**1,495,852,920**	**5,924,458,306**

Thái Nguyên, ngày 20 tháng 10 năm 2026

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

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Thành lập

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

Hình thức sở hữu vốn

Công ty là công ty cổ phần.

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

Tên tiếng anh:	Dong A Hotel Group Joint Stock Company
Tên viết tắt:	DONG A HOTEL GROUP .,JSC
Mã chứng khoán:	DAH
Trụ sở chính:	C301, tầng 3, tòa nhà Trung tâm Thương mại Đông Á, số 668, đường Phan Đình Phùng, Tổ 47, Phường Phan Đình Phùng, Tỉnh Thái Nguyên

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh chính

Hoạt động chính của Công ty là:

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Tổng số nhân viên đến 30/09/2026 : 106 nhân viên

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

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

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

1. Niên độ kế toán

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

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

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

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

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

CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Mua tài sản cố định vô hình riêng biệt

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

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

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

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

Phần mềm máy vi tính

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

Tài sản cố định vô hình tăng từ các nguồn khác

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

Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình (tiếp theo)

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc	*5 - 50 năm*
Máy móc, thiết bị	*03 - 10 năm*
Thiết bị, dụng cụ quản lý	*03 - 10 năm*
Tài sản khác	*03 - 40 năm*
Tài sản cố định vô hình	*05 - 43 năm*

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

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

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

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

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

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ của công ty bao gồm các chi phí sau: Tiền thuê đất trả trước cho nhiều kỳ; công cụ dụng cụ, đồ dùng thiết bị phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; chi phí sửa chữa lớn, duy tu, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định, chi phí bảo hiểm, chi phí thuê phần mềm...

Phương pháp phân bổ Chi phí chờ phân bổ: Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chí 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 đất chờ phân bổ bao gồm tiền thuê đất trả trước cho nhiều kỳ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng không quá 36 tháng.
- Chi phí chờ phân bổ khác được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.

8. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ 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 chờ phân bổ 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 chờ phân bổ 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 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.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau:

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

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện:

1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán;
4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Đối với hợp đồng xây dựng với chi phí phụ thêm, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện:

1. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng;
2. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy không kể có được hoàn trả hay không.

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

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

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty áp dụng phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện:

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

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

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

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện:

1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó;
2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

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

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

20. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

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

20. Công cụ tài chính (tiếp theo)

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

22. Các bên liên quan

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

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

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

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
- Tiền mặt	22,895,000	96,390,725
- Tiền gửi không kỳ hạn	1,472,252,920	9,423,104,064
- Tiền đang chuyển	705,000	-
- Tương đương tiền	-	-
Cộng	**1,495,852,920**	**9,519,494,789**

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(Chi tiết tại phụ lục số 01)

3. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	**2,394,995,231**	**2,377,702,200**
Hội doanh nghiệp nhỏ và vừa tỉnh Thái Nguyên	279,169,000	
Trung tâm huấn luyện và thi đấu Thể dục Thể thao tỉnh Thái Nguyên	-	1,357,800,000
Công ty TNHH đầu tư thương mại và du lịch quốc tế Hòa Bình	-	361,835,400
Bệnh viện đa khoa trung ương Thái Nguyên	444,692,200	155,825,000
Công ty cổ phần trường doanh nhân Trung Ương	-	105,025,000
Các đối tượng khác	1,671,134,031	397,216,800
Cộng	**2,394,995,231**	**2,377,702,200**

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	**3,176,145,590**	**2,908,763,071**
Công ty TNHH Serenity Holding Việt Nam	864,000,000	864,000,000
Công ty TNHH Archetype Việt Nam	750,000,000	750,000,000
Công ty Cổ phần Vanho	410,000,000	410,000,000
Công ty CP tư vấn kiến trúc và xây dựng Việt Á	375,000,000	375,000,000
Các khoản trả trước người bán khác	777,145,590	509,763,071
	3,176,145,590	**2,908,763,071**

5. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a. Ngắn hạn	**1,221,231,902**	-	**720,775,439**	-
Tạm ứng	506,439,936		12,459,138	
Phải thu khác	713,791,966		707,316,301	
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký	1,000,000		1,000,000	
Cộng	**1,221,231,902**	-	**720,775,439**	-

6. 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	957,807,592	-	919,576,522	-
Công cụ, dụng cụ	75,117,700	-	25,378,421	-
Thành phẩm	21,716,543	-	24,132,714	-
Hàng hoá	-	-	6,309,471	-
Cộng	**1,054,641,835**	-	**975,397,128**	-

7. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	**145,139,804**	**198,426,017**
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	102,214,638	114,860,874
- Các khoản khác	42,925,166	83,565,143
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	**17,198,278,274**	**20,614,185,033**
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	6,385,419,803	9,225,493,863
- Chi phí thuê đất	10,812,858,471	11,388,691,170
Cộng	**17,343,418,078**	**20,812,611,050**

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

(Được trình bày chi tiết tại trang 32)

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

(Được trình bày chi tiết tại trang 33)

10. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn		
+ Xây dựng cơ bản dở dang	8,000,000	8,000,000
+ Sửa chữa lớn tài sản cố định	2,677,460,370	1,376,553,835
Cộng	**2,685,460,370**	**1,384,553,835**

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán ngắn hạn	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Tập đoàn Du lịch Hải Đăng	28,887,552	28,887,552	70,064,404	70,064,404
Hộ kinh doanh Trần Quang Huy	915,609,455	915,609,455	877,564,320	877,564,320
Vũ Thị Thúy	433,958,022	433,958,022	400,509,852	400,509,852
Công ty TNHH Giải pháp công nghệ tài chính và doanh nghiệp	446,542,470	446,542,470	234,442,425	234,442,425
CÔNG TY TNHH CƠ ĐIỆN LẠNH ĐÔNG BẮC	585,966,800	585,966,800	-	-
Các đối tượng khác	1,010,292,306	1,010,292,306	1,027,797,566	1,027,797,566
Cộng	**3,421,256,605**	**3,421,256,605**	**2,610,378,567**	**2,610,378,567**

12. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Ngắn hạn	**653,469,750**	**1,056,302,000**
Công ty TNHH giáo dục và du lịch Nguyễn Kim	-	50,000,000
Công ty cổ phần du lịch Chang	-	26,520,000
Các khoản người mua trả tiền trước khác	653,469,750	979,782,000
Cộng	**653,469,750**	**1,056,302,000**

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	-	2,663,743,818	2,663,743,818		-
Thuế Thu nhập cá nhân		40,916,954	283,650,697	245,185,713		79,381,938
Các loại thuế khác	-	-	13,319,775	13,319,775		-

Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	1,626,348	1,626,348		
Cộng	**-**	**40,916,954**	**2,962,340,638**	**2,923,875,654**	**-**	**79,381,938**

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	**545,951,953**	**328,386,697**
- Chi phí lãi vay	34,641,703	36,311,590
- Chi phí phải trả khác	511,310,250	292,075,107
Cộng	**545,951,953**	**328,386,697**

15. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	**407,782,490**	**281,227,710**
Kinh phí công đoàn	102,367,382	145,227,710
Bảo hiểm xã hội	118,896,213	-
Bảo hiểm y tế	20,756,701	-
Bảo hiểm thất nghiệp	9,325,194	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	119,000,000	99,000,000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	37,437,000	37,000,000
b. Dài hạn	**140,000,000**	**167,000,000**
Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược	140,000,000	167,000,000
Cộng	**547,782,490**	**448,227,710**

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

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

17. DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	**580,909,087**	**276,090,903**
- Doanh thu cho thuê địa điểm kinh doanh	580,909,087	276,090,903
Cộng	**580,909,087**	**276,090,903**

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

(Được trình bày chi tiết tại trang 36)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ VND	Tỷ lệ	Số đầu năm VND	Tỷ lệ
	0	0.0%	0	0.0%
Ông Trần Minh Tuấn	75,000,000,000	8.9%	75,000,000,000	8.9%
Vốn góp của đối tượng khác	767,000,000,000	91.1%	767,000,000,000	91.1%
Cộng	**842,000,000,000**	**100%**	**842,000,000,000**	**100%**

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

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

d. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	84,200,000	84,200,000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	84,200,000	84,200,000
+ Cổ phiếu phổ thông	*84,200,000*	*84,200,000*
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		

- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	84,200,000	84,200,000
+ Cổ phiếu phổ thông	*84,200,000*	*84,200,000*
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/CP	10,000	10,000

e. Các quỹ của doanh nghiệp	**Số cuối kỳ**	**Số đầu năm**
	VND	**VND**
- Quỹ đầu tư phát triển	6,594,335,007	6,594,335,007

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

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

	Kỳ này	**Kỳ trước**
	VND	**VND**
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9,891,557,781	11,486,260,989
Cộng	**9,891,557,781**	**11,486,260,989**

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này	**Kỳ trước**
	VND	**VND**
Giá vốn cung cấp dịch vụ	12,504,344,277	12,051,798,079
Cộng	**12,504,344,277**	**12,051,798,079**

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	**Kỳ trước**
	VND	**VND**
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7,451,347,535	6,512,650,662
Cộng	**7,451,347,535**	**6,512,650,662**

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	**Kỳ trước**
	VND	**VND**
Chi phí lãi vay	3,092,149,804	3,295,523,600
Cộng	**3,092,149,804**	**3,295,523,600**

24 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ này	**Kỳ trước**
	VND	**VND**
a. Chi phí bán hàng	**1,044,063,478**	**478,635,794**
Chi phí nguyên, vật liệu, CCDC	4,519,052	65,000
Chi phí nhân công	343,459,715	374,717,295
Chi phí khấu hao		22,620,180
Chi phí dịch vụ mua ngoài	89,500,709	69,446,465
Chi phí khác bằng tiền	606,584,002	11,786,854
Cộng	**1,044,063,478**	**478,635,794**

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	**Kỳ trước**
	VND	**VND**
	1,569,355,797	**2,291,081,680**
Chi phí đồ dùng văn phòng	33,172,532	805,914,809
Chi phí nhân công	1,272,689,258	655,556,327
Chi phí khấu hao	26,942,439	16,700,001
Thuế, phí, lệ phí	34,261,130	164,174,333
Chi phí dịch vụ mua ngoài	140,596,170	600,660,241
Chi phí khác bằng tiền	61,694,268	48,075,969
Cộng	**1,569,355,797**	**2,291,081,680**

26. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này	**Kỳ trước**
	VND	**VND**
Thu nhập khác	22,786,743	55,081,896
Cộng	**22,786,743**	**55,081,896**

27. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí khấu hao TSCĐ	1,328,633,175	1,996,349,622
Chi phí khác	328,935	119,241,794
Cộng	**1,328,962,110**	**2,115,591,416**

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(2,173,183,407)	(2,178,637,022)
Thu nhập chịu thuế TNDN	(2,173,183,407)	(2,178,637,022)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (20%)	-	-

29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(2,173,183,407)	(2,178,637,022)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(2,173,183,407)	(2,178,637,022)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	84,200,000	84,200,000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(25.81)	(25.87)

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

6.1. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Lũy kế từ đầu năm đến Quý III/2026 VND	Lũy kế từ đầu năm đến Quý III/2025 VND
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	24,877,982,762	13,287,163,180

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: VND

	Giá trị sổ kế toán			
	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
Tài sản tài chính	**Giá gốc**	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
Tiền và các khoản tương đương tiền	1,495,852,920		9,519,494,789	
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3,616,227,133	-	11,921,647,250	-
Các khoản cho vay	45,039,146,269		152,820,169,611	
Đầu tư dài hạn	301,853,920,000	-	190,093,920,000	-
Cộng	**352,005,146,322**	-	**364,355,231,650**	-

Nợ phải trả tài chính	Giá trị sổ kế toán Số cuối kỳ VND	 Số đầu năm VND
Vay và nợ	114,202,713,238	135,115,554,096
Phải trả người bán, phải trả khác	3,680,256,605	3,058,606,277
Chi phí phải trả	545,951,953	328,386,697
Cộng	**118,428,921,796**	**138,502,547,070**

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

Quản lý rủi ro tài chính

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

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số cuối kỳ				
Đầu tư ngắn hạn	152,820,169,611			152,820,169,611
Đầu tư dài hạn		190,093,920,000		190,093,920,000
Cộng	**152,820,169,611**	**190,093,920,000**	-	**342,914,089,611**
Số đầu năm				
Đầu tư ngắn hạn	52,249,946,269			52,249,946,269
Đầu tư dài hạn		301,853,920,000		301,853,920,000
Cộng	**52,249,946,269**	**301,853,920,000**	-	**354,103,866,269**

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 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	1,495,852,920			1,495,852,920
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3,616,227,133	-		3,616,227,133
Các khoản cho vay	45,039,146,269	111,760,000,000		156,799,146,269
Cộng	**50,151,226,322**	**111,760,000,000**	-	**161,911,226,322**
Số đầu năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	9,519,494,789			9,519,494,789
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3,098,477,639	-		3,098,477,639
Các khoản cho vay	152,820,169,611			152,820,169,611
Đầu tư ngắn hạn				-
Cộng	**165,438,142,039**	-	-	**165,438,142,039**

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số cuối kỳ				
Vay và nợ	25,499,999,997	88,702,713,241		114,202,713,238
Phải trả người bán, phải trả khác	3,421,256,605	140,000,000		3,561,256,605
Chi phí phải trả	545,951,953	-		545,951,953
Cộng	**29,467,208,555**	**88,842,713,241**	-	**118,309,921,796**
Số đầu năm				
Vay và nợ	26,912,840,858	108,202,713,238		135,115,554,096
Phải trả người bán, phải trả khác	2,746,378,567	167,000,000		2,913,378,567
Chi phí phải trả	328,386,697	-		328,386,697
Cộng	**29,987,606,122**	**108,369,713,238**	-	**138,357,319,360**

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 30/09/2026

32. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

Đơn vị tính: VND

	Hoạt động cung cấp dịch vụ	Tổng
Doanh thu thuần ra bên ngoài	9,891,557,781	9,891,557,781
Chi phí bộ phận	12,504,344,277	12,504,344,277
Kết quả kinh doanh bộ phận	**(2,612,786,496)**	**(2,612,786,496)**
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	**2,613,419,275**	**2,613,419,275**
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(5,226,205,771)	(5,226,205,771)
Doanh thu hoạt động tài chính	7,451,347,535	7,451,347,535
Chi phí tài chính	3,092,149,804	3,092,149,804
Thu nhập khác	22,786,743	22,786,743
Chi phí khác	1,328,962,110	1,328,962,110
Thuế TNDN hiện hành	-	-
Lợi nhuận sau thuế	**(2,173,183,407)**	**(2,173,183,407)**

33. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Bà Trần Nữ Ngọc Anh	Chủ tịch HĐQT
Ông Trần Minh Tuấn	Thành viên HĐQT
Ông Lê Trường Giang	Thành viên HĐQT - miễn nhiệm từ 27/05/2026
Ông Ngô Văn Phương	Thành viên HĐQT - bổ nhiệm từ 27/05/2026
Bà Phạm Thu Giang	Tổng Giám đốc - bổ nhiệm từ 01/10/2026

Bà Nguyễn Thị Linh	Trưởng Ban Kiểm soát
Bà Đào Thị Lệ Thanh	Thành viên Ban Kiểm soát - miễn nhiệm từ 27/05/2026
Bà Triệu Tú Linh	Thành viên Ban Kiểm soát - miễn nhiệm từ 27/05/2026
Bà Phạm Thị Nhài	Thành viên Ban Kiểm soát - bổ nhiệm từ 27/05/2026
Bà Dương Thị Nhật Lệ	Thành viên Ban Kiểm soát - bổ nhiệm từ 27/05/2026
Bà Nguyễn Thị Thanh	Kế toán trưởng - miễn nhiệm từ 16/9/2026
Bà Dương Thị Thúy Hường	Kế toán trưởng - bổ nhiệm từ 16/9/2026
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Phó Tổng Giám đốc- miễn nhiệm từ 31/03/2026
Bà Dương Thị Thu Thanh	Phó Tổng Giám đốc- bổ nhiệm từ 01/04/2026
Bà Trần Thanh Thảo	Người phụ trách quản trị công ty
Công ty cổ phần Phát triển TAD Việt Nam	Công ty có chủ tịch HĐQT Công ty làm Giám đốc
Công ty cổ phần Chứng khoán SmartInvest	Công ty có thành viên HĐQT công ty làm thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Sao Thăng Long	Công ty có thành viên HĐQT công ty làm thành viên HĐQT
Công ty cổ phần Xăng dầu Dầu Khí Hưng Yên	Công ty có thành viên HĐQT công ty làm thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Công nghiệp Tân Vinh	Công ty có thành viên HĐQT công ty là chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Du lịch Ao Giời - Suối Tiên	Công ty có thành viên HĐQT công ty là Người đại diện theo pháp luật
Công ty Cổ phần Chợ Mơ	Công ty có thành viên HĐQT công ty là Người đại diện theo pháp luật
Công ty Cổ phần Đầu tư toàn cầu HIT	Cổ đông nắm giữ trên 10% cổ phiếu có quyền biểu quyết của Công ty

b. Giao dịch với bên liên quan

Thu nhập HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát	**Kỳ này**
Tên	**VND**
Bà Trần Nữ Ngọc Anh	182,835,000
Bà Nguyễn Thị Thanh	6,000,000
Bà Nguyễn Thị Linh	64,201,963
Bà Dương Thị Thu Thanh	51,779,012
Bà Trần Thanh Thảo	33,720,000
Bà Dương Thị Thúy Hường	23,430,000

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 20 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Chủ tịch HĐQT**
Dương Thị Thúy Hường	**Dương Thị Thúy Hường**	**Trần Nữ Ngọc Anh**

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

2.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn

2.1.1. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	**7,210,800,000**	**9,000,000,000**	**-**	**7,210,800,000**	**9,360,000,000**	**-**
Công ty CP Chứng khoán SmartInvest	7,210,800,000	9,000,000,000		7,210,800,000	9,360,000,000	
Cộng	**7,210,800,000**	**9,000,000,000**	**-**	**7,210,800,000**	**9,360,000,000**	**-**

Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn Upcom tại ngày 31/12/2025 và 30/09/2026.

2.1.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc		Dự phòng	Giá gốc		Dự phòng
Gốc cho vay cá nhân và lãi cho vay	**45,039,146,269**			**152,820,169,611**		
Cộng	**45,039,146,269**	**-**	**-**	**152,820,169,611**	**-**	**-**

2.2 Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cho vay cá nhân	**111,760,000,000**					
Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết	**-**	**-**	**-**	**116,130,000,000**	**-**	**-**
Công ty CP Du lịch dịch vụ Vân Phong				116,130,000,000		
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	**190,093,920,000**	**-**	**-**	**73,963,920,000**	**-**	**-**
Công ty CP Du lịch dịch vụ Vân Phong	116,130,000,000	(*)				

Công ty CP Chợ Mơ	73,963,920,000	(*)		73,963,920,000		
Cộng	**301,853,920,000**	**-**	**-**	**190,093,920,000**	**-**	**-**

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

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	11.3%	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

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	**690,588,975,835**	**62,539,879,538**	**3,834,135,361**	**2,510,205,760**	**759,473,196,494**
- Mua trong kỳ			48,400,000		48,400,000
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác	-				-
Số cuối kỳ	**690,588,975,835**	**62,539,879,538**	**3,882,535,361**	**2,510,205,760**	**759,521,596,494**
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	**116,971,166,640**	**44,950,620,014**	**400,253,796**	**517,601,569**	**162,839,642,019**
- Khấu hao trong kỳ	12,764,922,129	2,806,756,190	72,301,029	44,062,497	15,688,041,845
- Phân loại lại					-
- Thanh lý nhượng bán					-
- Giảm khác					-
Số cuối kỳ	**129,736,088,769**	**47,757,376,204**	**472,554,825**	**561,664,066**	**178,527,683,864**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	**573,617,809,195**	**21,160,391,928**	**219,479,168**	**2,200,687,863**	**596,633,554,475**
Tại ngày cuối kỳ	**560,852,887,066**	**14,782,503,334**	**3,409,980,536**	**1,948,541,694**	**580,993,912,630**

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn đang sử dụng tại 30/09/2026 là: 8.758.993.705 VND

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	**9,363,360,000**	**474,850,018**		**9,838,210,018**
- Mua trong kỳ				-
- Tăng khác				-
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số cuối kỳ	**9,363,360,000**	**474,850,018**	**-**	**9,838,210,018**
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	**3,040,231,140**	**298,153,246**	**-**	**3,338,384,386**
- Khấu hao trong kỳ	79,959,231	50,100,003		130,059,234
- Tăng khác				-
- Thanh lý nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số cuối kỳ	**3,120,190,371**	**348,253,249**	**-**	**3,468,443,620**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	6,323,128,860	176,696,772	-	6,499,825,632
Tại ngày cuối kỳ	**6,243,169,629**	**126,596,769**	**-**	**6,369,766,398**

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH	Cuối kỳ 30/09/2026		Trong kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	**25,499,999,997**	**25,499,999,997**	**19,499,999,997**	**20,912,840,858**	**26,912,840,858**	**26,912,840,858**
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội (1)	25,499,999,997	25,499,999,997	19,499,999,997	20,912,840,858	26,912,840,858	26,912,840,858
b. Vay dài hạn	**88,702,713,241**	**88,702,713,241**	**-**	**19,499,999,997**	**108,202,713,238**	**108,202,713,238**
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội (1)	88,702,713,241	88,702,713,241		19,499,999,997	108,202,713,238	108,202,713,238
Cộng	**114,202,713,238**	**114,202,713,238**	**19,499,999,997**	**40,412,840,855**	**135,115,554,096**	**135,115,554,096**

Chi tiết các khoản vay

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

Bao gồm các khoản vay sau:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Số dư nợ dài hạn của các hợp đồng trên tại 30/09/2026 là: 88.702.713.241 VNĐ

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	**842,000,000,000**		**6,594,335,007**	**73,695,614,146**	**922,289,949,153**
- Tăng vốn trong năm trước					-
- Lãi trong năm trước				(70,840,286,544)	(70,840,286,544)
Số dư đầu năm nay	**842,000,000,000**	**-**	**6,594,335,007**	**2,855,327,602**	**851,449,662,609**
- Tăng vốn trong năm nay				-	-
- Lãi trong năm nay				(1,809,102,909)	(1,809,102,909)
Số dư cuối năm nay	**842,000,000,000**	**-**	**6,594,335,007**	**1,046,224,693**	**849,640,559,700**